

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

# **Krāslavas novada Dagdā, Upes ielā 2A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 12. septembris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Krāslavas novada Dagdā, Upes ielā 2A, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6009 001 0299	Dagdas pilsētas ZG nodalījums:	100000523728
Zemes gabala kadastra apz.:	6009 001 0299	Garāžas kadastra apz.:	6009 001 0299 001

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Iekšlietu ministrijas personā
------------	---

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	606	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektrības pieslēgums.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Garāža 001	2000.	1	86,1	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,0606 ha; - Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,0606 ha.
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	12.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 12. septembrī, 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** 2023. gada 12. septembrī ir  
**3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 700 EUR (septiņi simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība 2 800 EUR (divi tūkstoši astoņi simti eiro).

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) 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

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

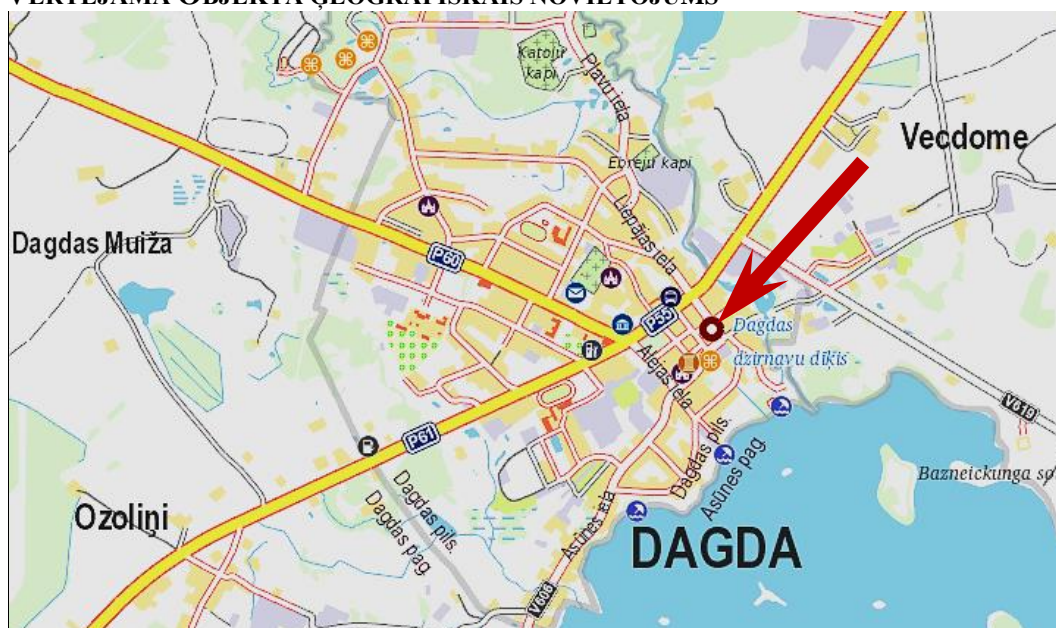
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	14
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>15</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>17</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 4 lapas;
5. pielikums	Topogrāfiskais plāns	- 1 lapa;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dagdas pilsētā, kvartālā ko ierobežo Upes, Liepājas, Rēzeknes un Skolas ielas, Upes un Liepājas ielu krustojuma rajonā.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes 1-2 stāvu individuālās dzīvojamās mājas, nelieli veikali, darījumu un sabiedriskās iestādes. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamā Upes iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Gar Upes un apkārtējām ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennaktī laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz apkārtējiem ielām un vērtējamā īpašuma teritorijā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, to pietura (Dagdas autoosta) atrodas ~ 0,2 km attālumā no Objekta.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti līdz 1 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

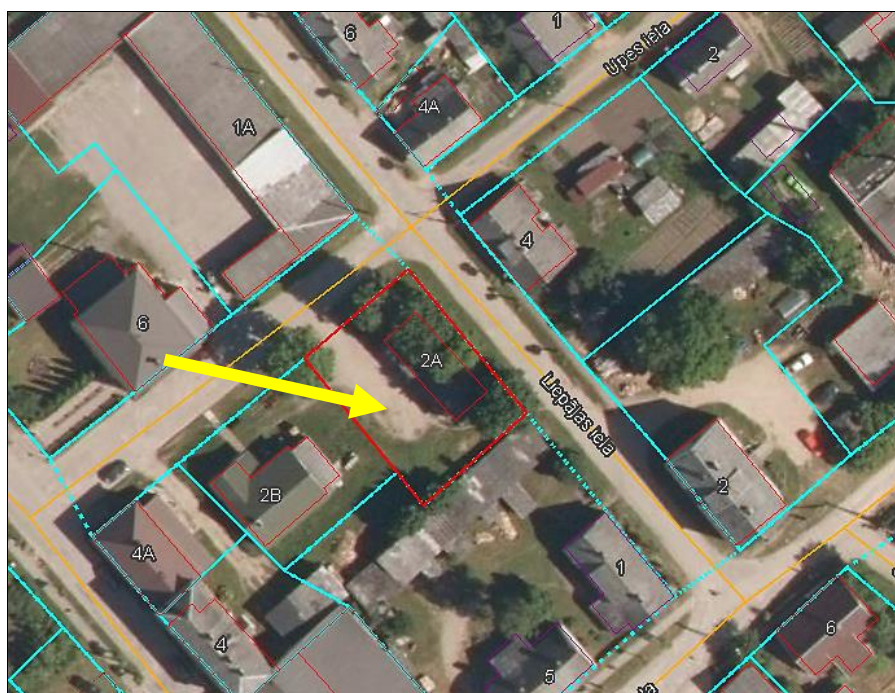


### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

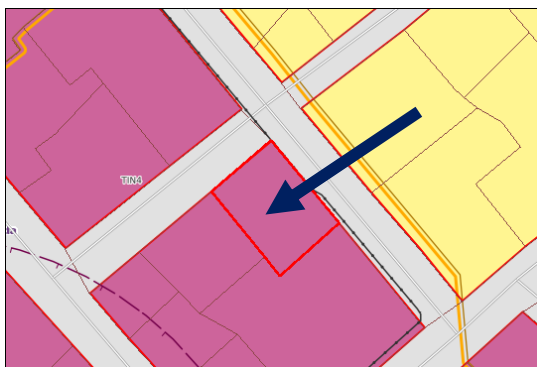
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6009 001 0299:

platība:	606 m <sup>2</sup> ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	garāža;
inženierkomunikācijas:	elektrības pieslēgums.

No ZA puses zemes gabals robežojas ar asfaltēto Liepājas ielu, no ZR puses - ar asfaltēto Upes ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie īpašuma. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Apbūve izvietota zemes gabala ZA daļā, teritorija ir sakopta.



#### 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

■ Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

Saskaņā ar Dagdas pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas *Jaukta centra apbūves teritorijā (JC)*.

##### 4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

###### 4.5.1.1. Pamatinformācija

268. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir teritorija Dagdas pilsētā, kurai raksturīga vēsturiski veidojusies daudzfunkcionāla jeb jaukta tipa

izmantošana – dzīvojamā apbūve, publiskā apbūve (komercdarbības un sabiedriskas būves), publiskā ārtelpa ar labiekārtojumu.

*(Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi)*

#### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst garāža (kad.apz. 6009 001 0299 001). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>6009 001 0299 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Garāža</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	108,2	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	341,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>86,1</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	labs
Ārsienas:	silikātķieģeļi	labs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	koka vārti un logi	apmierinošs/slikts
Jumts:	azbestcements	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta (telpās elektroinstalācija daļēji demontēta)	

Ēkā ir četri garāžu boksi. Telpās betona grīdas, sienas un griesti bez apdares. Kopumā celtne ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.



**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**





## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

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

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

### 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 ieguldītajiem 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 iegūti 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 garāžas vai noliktava.*

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 APRĒKINS

---

#### 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē.

Laikā, kad turpinās 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.

Dagdas pilsētā un līdzīgas Latgales mazpilsētās līdzīgu vērtējamai ēku tirgum raksturīgs samērā liels piedāvājumu skaits attiecībā pret darījumu kopskaitu. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas lielākoties ir augstākas, nekā potenciālo pircēju maksātspēja. Pieprasījums pēc dažāda rakstura telpām Dagdā ir neliels, ir novēroti gadījumi, ka telpas tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tikai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu.

Šobrīd Dagdā un tuvākajā apkārtnē novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, kad pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai.

Līdzīgu vērtējamam īpašumu pārdevumu cenas Latgalē robežās 20 – 80 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- Objekts atrodas pilsētas centrālajā daļā;
- laba piekļūšana.

##### Negatīvie:

- neaktīvs nekustamo īpašumu tirgus reģionā.

#### 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. komunālo pakalpojumu un 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 ēkas un zemes 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

### 3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamām ieguldījumiem ēkas remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekritošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

### 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

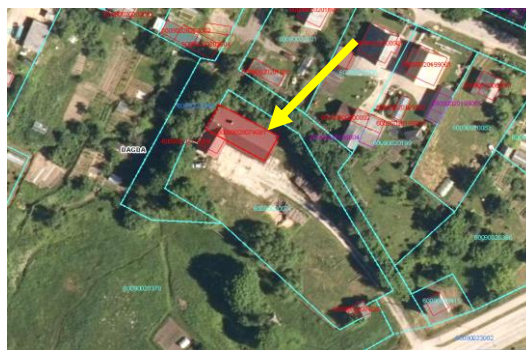
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 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 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:

- 1) īpašumu *Krāslavas nov. Dagdā, Daugavpils ielā 16*. Īpašuma sastāvā ietilpst trīs ražošanas ēkas (divas sablokētas) ar kopējo platību 220,4 m<sup>2</sup>. Apbūve ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Pēc iegādes tika izveidots autoserviss. Īpašums pārdots 2018. gada oktobrī par 10 000 EUR.



- 2) 1/2 domājamo daļu no īpašuma *Krāslavas novada Krāslavā, Latgales ielā 3*. Zemes gabala daļas platība 1 101 m<sup>2</sup> un ražošanas ēkas daļas platība 242,7 m<sup>2</sup>. Apbūve ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma daļa pārdota 2023. gada jūnijā par 6 000 EUR.





- 3) Īpašumu Krāslavas novada Krāslavā, Aglonas ielā 27. Zemes gabals ar platību 1 917 m<sup>2</sup> un ražošanas ēka ar kopējo platību 413,1 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada augustā par 25 000 EUR.



- 4) 713/4060 domājamās daļas no īpašuma Rēzeknes novada Viļānos, Raiņa ielā 14/2. Zemes gabala daļas platība 172 m<sup>2</sup> un ražošanas ēkas daļas platība 71,3 m<sup>2</sup>. Apbūve ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma daļa pārdota 2022. gada jūnijā par 1 500 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula**

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Upes iela 2A, Dagda, Krāslavas nov.	Daugavpils iela 16, Dagda, Krāslavas nov.	Latgales iela 3, Krāslava, Krāslavas nov.	Aglonas iela 27, Krāslava, Krāslavas nov.	Raiņa iela 14/2, Viļāni, Rēzeknes nov.
<b>Īpašumu pārdošanas cena, EUR</b>	x	<b>10 000</b>	<b>6 000</b>	<b>25 000</b>	<b>1 500</b>
Darījuma laiks	x	10.2018.	06.2023.	08.2023.	06.2022.
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	606	0	1 101	1 917	172
Pamatēku/telpu kopējā platība, m <sup>2</sup>	86,1	220,4	242,7	413,1	71,3
Telpu platības 1 m <sup>2</sup> cena, EUR	x	45	25	61	21
Vērtību ietekmējošie faktori		Salīdzināmais objekts pret vērtējamo īpašumu			
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		10% EUR 5	0% EUR 0	0% EUR 0	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
3. Novietojums		0% EUR 0	-10% -EUR 2	-10% -EUR 6	0% EUR 0
4. Apgrūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	15%	0%	15%
- ēku/telpu kopējā platība		10%	13%	25%	0%
- zemes gabala platība (īpašumtiesības)		15%	0%	-5%	5%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-20%	0%	-20%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		5%	28%	0%	20%
		EUR 2	EUR 7	EUR 0	EUR 4

Pārreķinu koeficients		15%	18%	-10%	20%
Pārreķinu korekcija		EUR 7	EUR 4	-EUR 6	EUR 4
Salīdzināmo telpu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 52	EUR 29	EUR 54	EUR 25
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 11500	EUR 7080	EUR 22500	EUR 1800
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 11500	EUR 7080	EUR 22500	EUR 1800
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 52	EUR 29	EUR 54	EUR 25
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,2	0,3	0,3	0,2
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> cena (tirgus vērtība), EUR	41				
<b>Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>3 494</b>				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 494.

### 3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

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 rezultātu noapaļojot) ir **EUR 3 500**.

### 3.8. 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 atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 20%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība, EUR
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	80,0%	<b>2 800</b>
<b>Zemes tirgus vērtība</b>	20,0%	<b>700</b>
	100%	<b>3 500</b>



#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība** 2023. gada 12. septembrī ir  
**3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 700 EUR (septiņi simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība 2 800 EUR (divi tūkstoši astoņi simti 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**  
(personiskais paraksts\*)

## **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 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 jāsasniedz, 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 inženiertehniskām 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 pasūtītāja 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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 asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Dagdas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000523728

Kadastra numurs: 60090010299

Upes iela 2A, Dagda, Krāslavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60090010299).		606 m <sup>2</sup>
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 60090010299001). Žurn. Nr. 300003483877, lēmums 09.08.2013., tiesnese Ligita Multiņa		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Iekšlietu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000282046, personā.	1	
1.2. Pamats: 2012.gada 10.decembra uzziņa Nr.1-89/3486, 2006.gada 22.decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. Žurn. Nr. 300003483877, lēmums 09.08.2013., tiesnese Ligita Multiņa		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās.	0.0606 ha
1.2. Kīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	0.0606 ha
1.3. Pamats: 2012.gada 10.decembra uzziņa Nr.1-89/3486. Žurn. Nr. 300003483877, lēmums 09.08.2013., tiesnese Ligita Multiņa	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Žanna Šoldre (e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.07.2023. 12:46:33.

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

## ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6009 001 0299

Adrese: Upes iela 2A, Dagda, Dagdas nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz LR MK 2010.gada 03.februārī rīkojumu Nr.55 „Par nekustamā īpašuma Dagdas novadā, Dagdā, Upes ielā 2A, saglabāšanu valsts īpašumā”.

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2011.gada 18.jūlijā

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	14020102 - aizsargjoslas(aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0606 ha (Dagdas novada pasvaldības 2009.g.23.septembra domes sēdes pr.Nr.10(1.§)”Par Dagdas novada teritoriālo vienību teritorijas plānojumu apstiprināšanu”)
2.	110909 - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0606 ha (Dagdas novada pasvaldības 2009.g.23.septembra domes sēdes pr.Nr.10(1.§)”Par Dagdas novada teritoriālo vienību teritorijas plānojumu apstiprināšanu”)

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2011.gada 21.septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0,0606 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “ĢEO OK”, reģ.Nr. 41503036886, Rīgas iela 18, Daugavpils, LV – 5401

Sertificēts mērnieks Māris Osis(sert.Nr.171BB, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2015.)



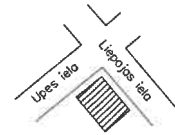
SIA „ĢEO OK” Valdes loceklis		Māris Osis	04.10.2011
Sertificēts mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 “Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu.”		Māris Osis	04.10.2011
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Valsts policijas Latgales reģiona pārvaldes amatpersona Raimonds Rosickis	04.10.2011



# E K S P L I K Ā C I J A

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA

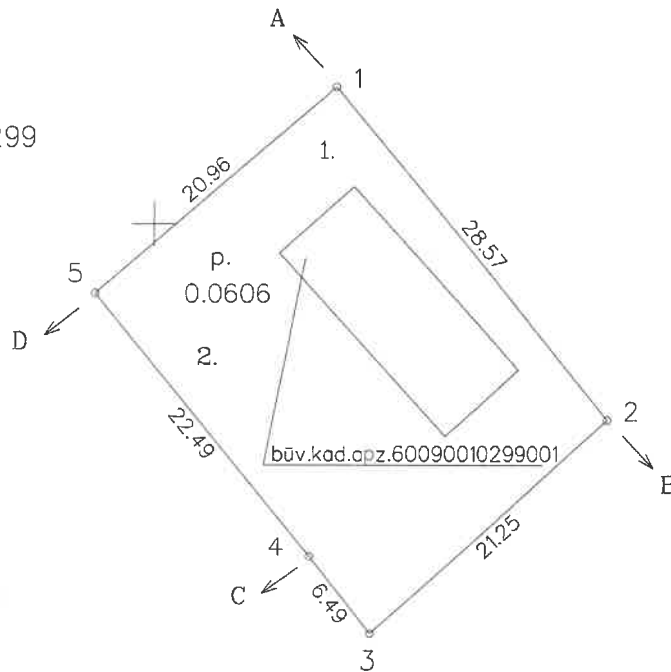
Zemes vienības Nr.	Z E M E S   L I E T O Š A N A S   V E I D I													
	Kopplatība ha	Tajā skaitā					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Lauksaimniecībā izmantotajām zeme	Arāmzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					Zem zivju dīķiem			
0.0606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0606	-	-	



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
Koordinātu sistēma LKS-92  
Mēraga koeficients 1.000195

Nr.	X	Y
1	222309.08	720311.98
2	222287.02	720330.15
3	222272.86	720314.30
4	222277.96	720310.29
5	222295.40	720296.09

z.v.kad.apz.6009 001 0299



### ROBEŽOJOŠO ZEMES VIENĪBU SARAKSTS

- A - B z.v.kad.apz. 60090013031
- B - C z.v.kad.apz. 60090010298
- C - D z.v.kad.apz. 60090010300
- D - A z.v.kad.apz. 60090013019

Plāna mērogs 1 : 500

### Saīsinājumi:

- z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
- būv.kad.apz. - būves kadastra apzīmējums

### Saskaņoja:

Daugdas novada pašvaldības nekustamā īpašuma			
Ielu speciālists Valērijs Masjūks <i>paraksts</i> 17.10.2011			
Sert.mērnieks	Māris Osis		21.09.2011

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS  
DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS  
LIETA**

Lietas numurs	60090010299001-01
Lapu skaits	//
Kadastra apzīmējums	60090010299001
Nosaukums	Garāža
Adrese	Upes iela 2A, Dagda, Krāslavas raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:  
Izpildes datums: 23.03.2006

Ludmila Jerjomka

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:  
Pārbaudes datums: 23.03.2006

Raisa Potapenko

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

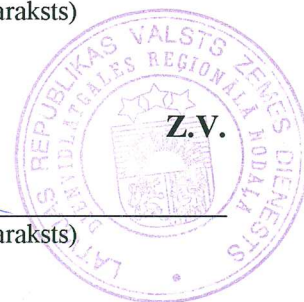
*Līnāda Lusova*

(Vārds, Uzvārds)

*[Paraksts]*

(paraksts)

Datums: 2006 .gada 23. .03



## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: - Krāslavas rajona policijas pārvalde

Iesniegtie dokumenti:

27.01.2006. Nr.80110, VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Krāslavas filiāle,  
Pasūtījuma pieteikums

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Garāža
Galvenais lietošanas veids	1242 Garāžu ēkas
Kapitalitātes grupa	I
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	20
Apsekošanas datums	20.03.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Mūrējums pareizs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Deformāciju nav
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	Ielielumu nav
Jumts	Azbestcementa loksnes	Ieliekumu nav

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	108.2 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	341 kub.m.	

Labiēkārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	86.1
Lietderīgā platība	86.1
Nedzīvojamo telpu platība	86.1
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	86.1



## TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

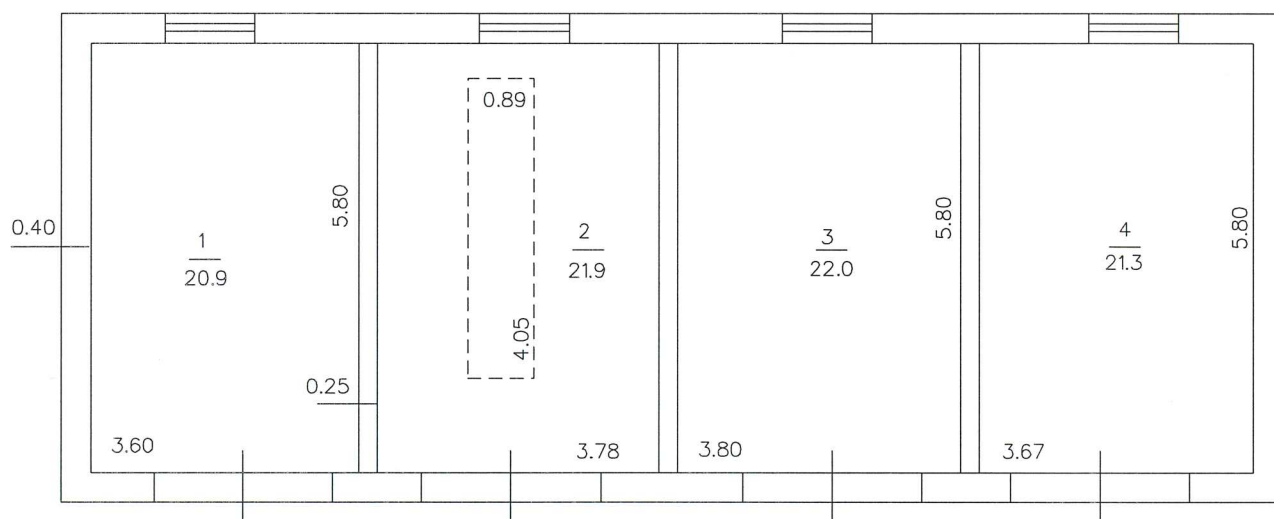
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Garāža	86.1

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1242 Garāžas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	20.9		2.85	
1	2	Garāža	21.9		2.85	
1	3	Garāža	22.0		2.85	
1	4	Garāža	21.3		2.85	
<b>Kopā</b>			<b>86.1</b>	<b>0.0</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>						<b>86.1</b>

# BŪVES 1.STĀVA PLĀNA SHĒMA

h=2.85



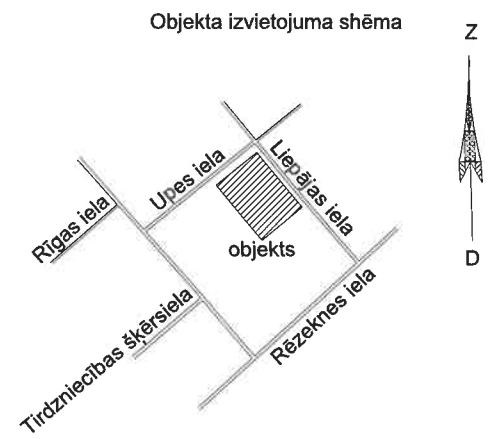
Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 6009 / 001 / 0299 / 001

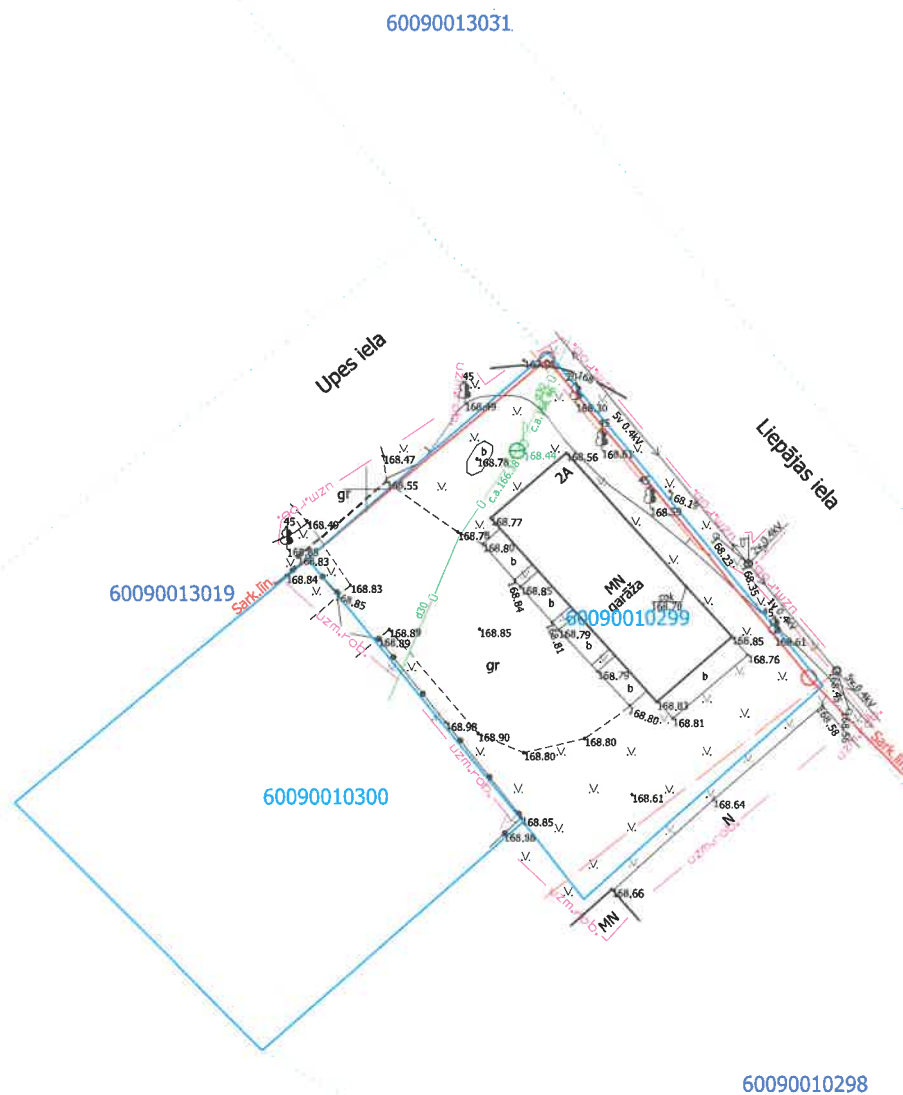


DAGDAS PILSĒTAS EKSPLUATĒJOŠO ORGANIZĀCIJU APLIECINĀJUMS PAR PLĀNĀ  
UZRĀDĪTO APAKŠZEMES KOMUNIKĀCIJU ATBILSTĪBU ŠO ORGANIZĀCIJU ARHĪVU MATERIĀLIEM

ORGANIZĀCIJA	KOMUNIKĀCIJA	PARAKSTS	DATUMS	UZVĀRDS	PIEZĪMES
A/S "SADALES TĪKLS"	EL. LĪNIJAS, EL. KABEĻI	PARAKSTS	01.12.2017.	I.Grizāns	
SIA "LATTELECOM"	SAKARU KABEĻI	PARAKSTS	29.11.2017.	V.Geikins	Nr.37.8-10/56/0759
SIA "DAGDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA"	AIZSARGJOSLAS, KANALIZĀCIJA, ŪDENSVADS, SILTUMTĪKLI, LIETUS KANALIZĀCIJA, APGAISMES KABEĻI	PARAKSTS	05.12.2017.	E.Tjarve	
VSIJA "ZEMKOPĪBAS MINISTRIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"	MELIORĀCIJAS SISTĒMA	PARAKSTS	28.11.2017.	O.Dīlba	Nr. Kr.4-201/59.



x=222300  
y=720250



PIEZĪMES:

- LKS-92 koordinātu sistēma. Mēroga koeficients 1.000195
- Latvijas normālo augstumu sistēma (LAS-2000,5)
- Uzmērīšana veikta 2017. gada 23.novembrī.  
Uzmērāmās teritorijas platība - 0.08 ha.
- Inženiertehniskās komunikācijas daļēji apsekotas dabā un saīdzinātas apkalpojošajās organizācijās.
- Kadastra informācija atbilst NĪVKIS izsniegtajai informācijai (479456.edoc)
- Zemes vienību robežas ir attēlotas atbilstoši zemes kadastrālās uzmērīšanas un vietējā ģeodēziskā tīkla precizitātei un var nesakrist ar situāciju plānā.
- Topogrāfiskie apzīmējumi attēloti atbilstoši 2012.gada 24.apriļa LR Ministru kabineta noteikumu Nr.281 "Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas un tās centrālās datubāzes noteikumi" 1.pielikumam.
- Ielu sarkanās līnijas attēlotas atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam.
- Uzmērīšanā izmantoti ar LatPos bāzes stacijas Dagdas korekcijām  
Nr.1 x=222324.319, y=720319.120, H=167.039  
Nr.2 x=222289.965, y=720285.604, H=168.984

**MDC**  
Dati ievadīti pašvaldības ADTI datu bāzē.  
Uzmērījums reģistrēts ar Nr. **6009 TP 170132**  
2017.gada 14.decembrī  
SIA "Mērniecības Datu Centrs" Limbažu iela 9 - 486, Rīga, LV-1005  
Tālr.:+371 67496833 Fakss:+371 67387483 e-pasts:infodati@mdc.lv www.mdc.lv www.topografija.lv



LATVIJASMERNIEKS.LV

Pasūtītjums:

Upes iela 2A, Dagda,  
Dagdas nov.

SIA "Latvijasmernieks.lv", reģ.nr.40003783960, Eduarda Smiļģa iela 2A, Rīga, LV-1050  
Rēzeknes birojs, Dārzu iela 18, Rēzekne, LV-4601; tālr.64628490, fakss 67821957

Pasūtītjuma reģistrācijas Nr. 79980  
Pasūtītājs: Nodrošinājuma valsts aģentūra

Biroja vadītājs V.Noviks 15.12.2017.

Sertificēta persona Guntars Klindžāns, Nr.AC000000127

Mērnieks G.Klindžāns 15.12.2017.

Plānu saskaņoja J.Trukšāns 15.12.2017.

Topogrāfiskais plāns

Mērogs 1:500

Lapas  
1

Lapa  
1



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
60090010299	-	1533	100000523728	Dagda, Krāslavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1533
Kopplatība:	0.0606
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1533 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1389 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1533 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1389 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
60090010299	1/1	430	Upes iela 2A, Dagda, Krāslavas nov., LV-5674

Kadastrālā vērtība (EUR):	430
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0606
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	430 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	364 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0606
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0606
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 soda izciešanas iestāžu apbūve	0906	0.0606	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.09.2011	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0606	ha
2	21.09.2011	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0606	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
60090010299001	1/1	1103	Upes iela 2A, Dagda, Krāslavas nov., LV-5674

Kadastrālā vērtība (EUR):	1103
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1103 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1025 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	86.1
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.03.2006

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
60090010299001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1103
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1103 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1025 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	20.9	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	21.9	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	22.0	-
4	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	21.3	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	108.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	341.0 kub.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	2000	-	20
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	2000	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	2000	-	20
Jumts (segums)	Azbestcements	-	2000	-	20

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

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