

Atskaite
par nekustamā īpašuma - zemes un apbūves
Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles novads
novērtējumu



| | |
|--------------------|--|
| Pasūtītājs: | VAS „Valsts nekustamie īpašumi” |
|--------------------|--|

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Novērtēšanas datums: | 2023.gada 03.oktobris |
|-----------------------------|------------------------------|

2023.gada 03.oktobrī
Reģ. Nr. K – 23/67

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Raiņa ielā 9A, Aucē, Dobeles novadā, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma - zemes un apbūves Raiņa ielā 9A, Aucē, Dobeles novadā (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Dobeles rajona tiesas Aucē pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000562939 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 4605 005 0518, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4605 005 0518, 0,1194 ha platībā;**
- **būves (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4605 005 0518 008 101,6 m² platībā.**

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

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 03.oktobrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 5 600

(pieci tūkstoši seši simti euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstotis septiņi simti euro),

apbūves vērtība ir EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi 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 un tā sastāvs 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

| | |
|--|----|
| GALVENĀ INFORMĀCIJA | 4 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS | 5 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS..... | 6 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI..... | 6 |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS | 9 |
| TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS | 10 |
| VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA | 10 |
| LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | 10 |
| OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI..... | 11 |
| VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS..... | 11 |
| VĒRTĒŠANAS METODIKA | 11 |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE | 14 |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS..... | 14 |
| OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju..... | 14 |
| OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju | 17 |
| Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana | 20 |
| SECINĀJUMI..... | 24 |
| ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS..... | 24 |
| PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI..... | 25 |

PIELIKUMI (kopijas):

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni;
- 3.pielikums- ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
- 4.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | |
|---|--|
| Vērtējamā OBJEKTA sastāvs | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 4605 005 0518) un būve (noliktava, kadastra apzīmējums 4605 005 0518 008). |
| Adrese | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles novads |
| Vērtējuma pasūtītājs | VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. |
| Vērtējuma mērķis un uzdevums | Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām. |
| Zemesgrāmatu nodalījums | Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000562939. |
| Kadastra numurs | 4605 005 0518 |
| Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats | Uz 2016.gada 05.decembra Finanšu ministrijas uzziņas Nr.12-38.2/6633 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. |
| Apgrūtinājumi | <i>Zemesgrāmatas III.daļas 1. iedaļā, Apgrūtinājumu plānā un LR VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,002 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0205 ha; - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu – 0.1185 ha; - uz zemes vienības atrodas citai personai piederošas būves. Pamats: 2016. gada 05. decembra Finanšu ministrijas uzziņa Nr. 12-38.2/6633. Notektie apgrūtinājumi būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. |
| Nomas līgumi | Nav informācijas. |
| Pašreizējā izmantošana | Noliktavas ēka, zeme - funkcionāli nepieciešamā teritorija. |
| Labākais izmantošanas veids | Noliktavas / darbnīcu telpas ar funkcionāli nepieciešamo zemi. |
| OBJEKTA apsekotājs | Juris Guntis Vjakse |
| OBJEKTA apsekošanas datums | 2023.gada 27.septembris/ 2022. gada 23. decembris (iekštelpu fotofiksācijas veicis un iesūtījis vērtētājam pasūtītājs). |
| OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums | 2023.gada 03.oktobris. |

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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

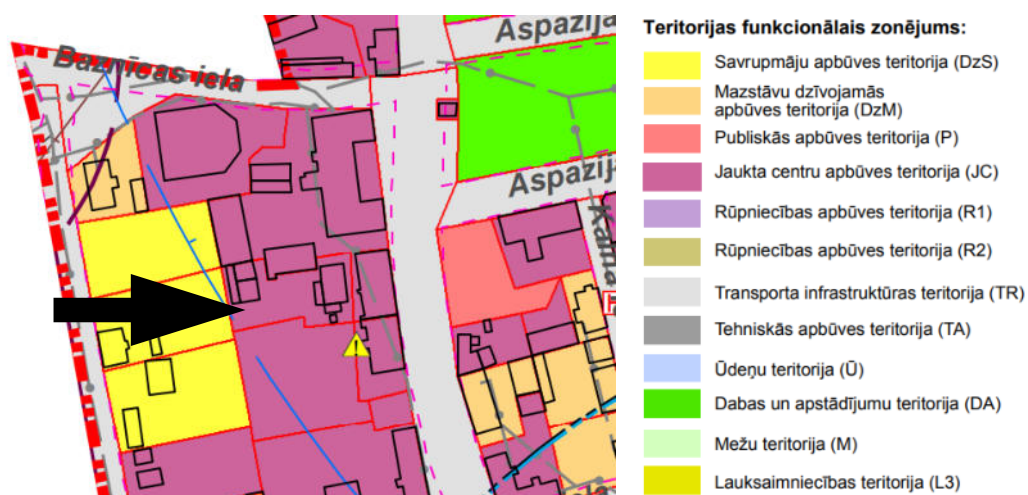


Avots: <https://balticmaps.eu/#>



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: Auces (Dobeles) novada teritorijas plānojums 2013.-2025. gadam, Auces pilsētas plānotā (atļautā) teritorijas izmantošanas karte.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1., 2.attēls. Noliktava



3., 4.attēls. Noliktava



5., 6.attēls. Zemes vienība un noliktava



7., 8.attēls. Zemes vienība



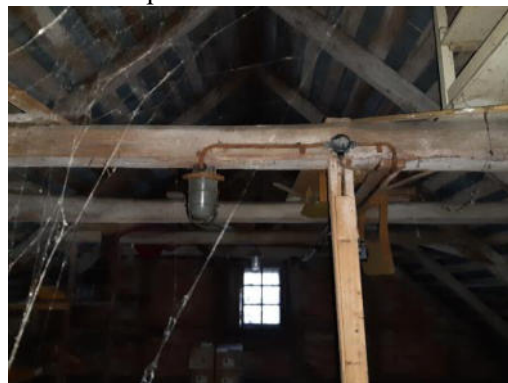
9., 10.attēls. Zemes vienība un noliktava



11., 12.attēls. Zemes vienība



13., 14.attēls. Noliktavas ēkas iekštelpas



15., 16.attēls. Noliktavas ēkas iekštelpas



17., 18.attēls. Noliktavas ēkas iekštelpas



19., 20.attēls. Noliktavas ēkas iekštelpas

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

| | |
|--|--|
| Domājamās daļas | 1/1 |
| OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. | 2 361 EUR. |
| Zemes vienības raksturojums | Zemes vienības platība - 0,1194 ha. Zemes vienības reljefs - līdzens, konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma. Zemes lietošanas veids - 100% zeme zem ēkām. Zemes vienības lietošanas mērķis - pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, NĪLM kods 0908. Zemes vienībā aug dabīgs zālājs, vietām manāmi veci dzelzsbetona/betona akmeņi, to šķērso ceļš. |
| Funkcionālais zonējums | Atbilstoši Auces (Dobeles) novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam, Auces pilsētas plānotā (atļautā) teritorijas izmantošanas kartei zemes vienība atrodas <i>jauktas centra apbūves teritorijā (JC)</i> . |
| Apbūves raksturojums | |
| Noliktava (kadastra apzīmējums 4605 005 0518 008): Galvenais lietošanas veids: 1252 – Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi. Būves apbūves laukums 141,3 m ² , būvtilpums- 370 m ³ . Atbilstoši VZD Kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 101,6 m ² . Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 2016. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Telpu augstumi: telpā nr. 1 – 2,16 m, telpā nr. 2 - 2,32 m. Konstruktīvie elementi: pamati - laukakmens; ārsienas - laukakmens; pārsegumi – koka dēļi, koka sijas; jumta konstrukcija - divslīpņu; jumta segums - azbestcements loksnes; logi - stikla; durvis – koka (divas ieejas). Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (nolietojuma aprēķina datums 23.03.2023.) - 21%. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Ēkai ir vērojami jumta seguma bojājumi. Iekštelpas ir apmierinošā/sliktā stāvoklī. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīklam. | |
| Apkārtne | Vērtējamais OBJEKTS atrodas Dobeles novada Auces mazpilsētas centrā. Pilsētā ir pieejama visa nepieciešamā sociālā infrastruktūra – Mūzikas un mākslas skola, pirmsskolas izglītības iestāde, Auces vidusskola, poliklīnika, pārtikas veikali, dažādi komercionāli uzņēmumi, vilciena stacija „Auce”. OBJEKTA tuvumā atrodas garāžas, noliktavu ēkas un komercionāla rakstura ēkas. Līdz Dobelei ir 33,6 km. |
| Satiksmē/ piebraukšana | Ierobežotas piebraukšanas iespējas autotransportam – piekļūšana pie ēkas iespējama no Baznīcas ielas 5 puses, šķērsojot pašvaldībai piederošu zemi. |
| Piezīmes | - |

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, pandēmijas pirmā viļņa laikā. Pēdējo gadu laikā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu daļēji ir apturējusi ģeopolitiskā situācija, savukārt, energokrīze ir mainījusi īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompakta platības un augstu energoefektivitāti, liekot vēl vairāk izjust šādu īpašumu trūkumu.

Ja globālā pandēmija mudināja iedzīvotājus meklēt plašākus mājokļus, ar estētiskāku un ērtāku apkārtējo vidi, tad 2022. gada inflācija stimulēja iedzīvotājus veidot iekrājumus un pārdomāt tēriņus, nākotnē aktualizējot jautājumu par alternatīvās enerģijas veidiem un energoefektīviem mājokļiem. Arī komercbanku kredītpolitika kļuvusi stingrāka, īpaši pret mājokļiem, kam nepieciešami papildus ieguldījumi, un EURIBOR likmes kāpums liek bankām izvērtēt pieprasītāja maksātspēju. Neskatoties uz pastāvošo situāciju valstī un Eiropā kopumā, pieprasījums pēc privātmājām labā tehniskā stāvoklī ir augsts, īpaši izteikt ir Pierīgā.

Inflācijas un pirktspējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Nedzīvojamo ēku tirgus ciemos un mazpilsētās ir vāji aktīvs, darījumi notiek samērā reti. Iegādājoties nedzīvojamās ēkas, galvenie kritēriji, kuriem pievērš uzmanību pircējs, ir atrašanās vieta, ēkas tehniskais stāvoklis, funkcionālā kārtība, telpu platība, izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, telpu atbilstība turpmākai plānotai izmantošanai.

Apzinot darbnīcu/ noliktavu piedāvājuma cenas reģionā, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 30 līdz 70 EUR/m². Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā stāvoklī esošām garāžu telpām ir 0,30 līdz 0,60 EUR/m².

Pašreizējā ekonomiskajā un ģeopolitiskajā situācijā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu, izvērtējot iespējas ēku izmantot nākotnē, pieprasījumu pēc līdzīgas funkcionalitātes ēkām, nepieciešamos kapitālieguldījumus, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka objekta iegāde var ieinteresēt samērā ierobežotu pircēju loku, kas ieguldot līdzekļus varētu mainīt ēkas izmantošanu un izmantot uzņēmējdarbībā. Ņemot vērā objekta fizisko stāvokli un iepriekšējo izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā zemas.

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Ar jēdzienu „tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: „*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 piespēšanas.

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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir:

- noliktavu ēkai - darbnīcu/ noliktavu telpas;
- zemei- apbūves uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā teritorija.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Auces pilsētas centrā;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīklam.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- nomas/īres telpu tirgus lauku mazpilsētās ir vāji aktīvs, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar īpašumu tirgus vērtību;
- ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs/slikts;
- zemes vienību šķērso ceļš;
- reģistrēti apgrūtinājumi.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katrā 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 atmestas 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

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.

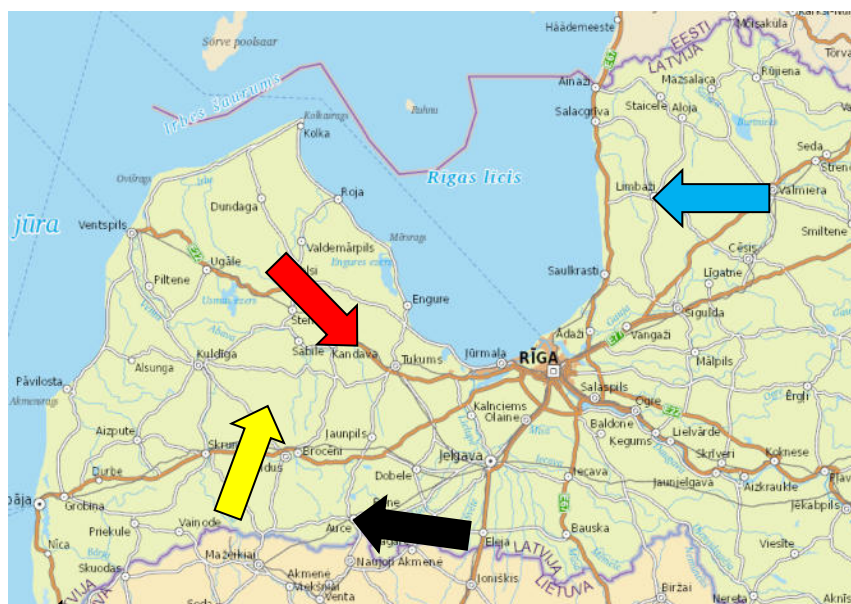
Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktoros, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.





Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

| | |
|--|--|
| <p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps/</p> | <p>2021.gada decembrī ir pārdots īpašums Pūres pilsētā, Pūres pag., Tukuma nov., kas sastāv no zemes vienības 750 m² platībā un noliktavu ēkas 230,9 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1930.g.. Ēkas fiziskais stāvoklis – apmierinošs, ēkas nolietojums atbilstoši LR VZD Kadastra informācijas datiem - 45%. Ēkas konstruktīvais risinājums: pamati - dzelzsbetons; ārsienas - laukakmens; pārsegumi- kokmateriāli; jumta segums-azbestcements. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums-ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīklam. Pārdošanas cena – 15 400 EUR.</p> |
| <p>Objekts Nr.2:</p> | <p>2021.gada decembrī ir pārdots īpašums Lauku ielā 1k-1A, Jaunlutriņos, Jaunlutriņu pag., Saldus nov., kas sastāv no zemes vienības 361 m² platībā un noliktavu ēkas 68,6 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1976. Ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs, ēkas nolietojums atbilstoši LR VZD Kadastra informācijas datiem - 50%. Ēkas konstruktīvais risinājums: pamati - dzelzsbetons, ārsienas - ķieģeļu mūris (silikātķieģeļi), pārsegumi - koka sijas/koka dēļi, jumta segums - azbestcements. Ēkai nav reģistrēti inženierkomunikāciju veidi. Pārdošanas cena- 2 690 EUR.</p> |
| <p>Objekts Nr.3:</p> | <p>2022.gada novembrī ir pārdots īpašums Meliorācijas ielā 11B, Limbažos, Limbažu nov., kas sastāv no zemes vienības 1200 m² platībā un noliktavu ēkas 102,1 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1987. Ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs, ēkas nolietojums atbilstoši LR VZD Kadastra informācijas datiem - 40%. Ēkas konstruktīvais risinājums: ārsienas - ķieģeļu mūris (silikātķieģeļi). Ēkai nav reģistrēti inženierkomunikāciju veidi. Pārdošanas cena – 5 500 EUR.</p> |

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 3 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdžību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot līdzīgu īpašumu pārdevumu kopējās platības 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka noliktavu ēkas kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 57,82 EUR. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtēta ēkas 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $101,6 \text{ m}^2 \times 57,82 \text{ EUR/m}^2 = 5\,874,51 \text{ EUR}$, ~ **5 900 EUR**, kur

101,6 m² – noliktavas ēkas kopējā platība,
 57,82 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

1.tabula

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

| Rādītāji | Vērtējamais objekts | Salīdzināmie īpašumi | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|--|--|
| | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov. | Pūre, Pūres pag., Tukuma nov. | Lauku iela 1k-1A, Jaunlutriņi, Jaunlutriņu pag., Saldus nov. | Meliorācijas iela 11B, Limbaži, Limbažu nov. |
| Darījuma datums | 2023-10 | 2021-12 | 2021-12 | 2022-11 |
| Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu) | | standarta | standarta | standarta |
| Juridiskais statuss | viens īpašnieks | viens īpašnieks | viens īpašnieks | viens īpašnieks |
| Īpašuma sastāvs | noliktava + zeme | noliktava + zeme | noliktava + zeme | noliktava + zeme |
| Zemes gabals, m ² | 1194 | 750 | 361 | 1200 |
| Īpašuma pārdošanas cena | | 15400 | 2690 | 5500 |
| Kopējā telpu platība, m ² | 101,6 | 230,9 | 68,6 | 102,1 |
| Īpašuma 1m ² pārdošanas cena | | 66,70 | 39,21 | 53,87 |
| Pamatkorekcijas | | | | |
| Korekcija uz pārdošanas laiku | | 5 | 5 | 3 |
| Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem (energoķīzes ietekme) | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz juridisko statusu | | 0 | 0 | 0 |
| Kopējā pamatkorekcija | | 5 | 5 | 3 |
| Pamatkorekcijas koeficients | | 1,05 | 1,05 | 1,03 |
| Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena | | 70,03 | 41,17 | 55,48 |
| Labiekārtojums | | | | |
| * ūdensapgāde | nav | aka | nav | nav |
| * kanalizācija | nav | nav | nav | nav |
| * apkure (vietējā centrālā/ krāsns) | nav | nav | nav | nav |
| * elektroapgāde | ir pieslēgums | ir pieslēgums | nav | nav |
| Korekcijas | | | | |
| Korekcija uz objekta novietni reģionā | | 0 | 5 | -5 |
| Korekcija uz zemes platību/ esamību īpašuma sastāvā | | 5 | 10 | 0 |
| Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fiz. stāvokli | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz ēkas kapitalitāti | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību | | 5 | -2 | 0 |
| Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz ēkas(-u) fizisko stāvokli | | 2 | 3 | 2 |
| Korekcija uz labiekārtojuma līmeni | | -5 | 2 | 2 |
| Korekcija uz ēkas(-u) alternatīvām izmantošanas iespējām | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz piebraukšanas iespējām | | -3 | -3 | -3 |
| Kopējā korekcija | | 4 | 15 | -4 |
| Korekcijas koeficients | | 1,04 | 1,15 | 0,96 |
| Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR | 57,82 | 72,83 | 47,35 | 53,27 |
| Noteiktā tirgus vērtība, EUR | 5874,51 | | | |
| Tirgus vērtība noapaļojot, EUR | 5900 | | | |
| Noteiktā tirgus vērtība, EUR | | 16817 | 3248 | 5438 |

OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

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

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

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

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums;
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākuma aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai;
- ✓ vajadzības gadījumā tiek noteikti nepieciešamie kapitālieguldījumi;
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām noliktavas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ funkcionāli nepieciešamā zeme kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi iznomāta netiek;
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais līdzīga rakstura telpu piedāvājums reģionā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remontu (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 10 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Iepazīstoties un izanalizējot nomas telpu tirgu līdzīgos objektos, vērtētājs secina, ka nomas maksas līdzīga rakstura un fiziskā stāvokļa ēkās svārstās robežās no 0,35 līdz 0,60 EUR/m². Telpu nomas maksu ietekmē to atrašanās vieta, fiziskais stāvoklis, tehniskais risinājums un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas noliktavu telpām Kurzemes reģionā (skat. 2.tabulu).

2.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

| Adrese | Platība, m ² | Telpu izmantošanas veids | Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN) |
|---|-------------------------|-----------------------------|--|
| Snapji, Irlavas pag., Tukuma nov. | 814,0 | noliktavu telpas (angārs) | 0,80 |
| “Mehāniskās darbnīcas”, Cēre, Cēres pag., Tukuma nov. | 115,0 | ražošanas/ noliktavu telpas | 0,49 |
| “Silgaiļi”, Puzes pag., Ventspils nov. | 200,0 | noliktavu telpas | 0,40 |

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu, kādu iespējams piemērot vērtējamā objekta telpām. Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 3.tabulā.

3.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

| Iznomājamā ēka | Platība, m ² | Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN) | Bruto ieņēmumi gadā, EUR | Nomas risks, % | Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR |
|------------------------|-------------------------|---|--------------------------|----------------|--|
| Noliktava | 101,6 | 0,50 | 609,60 | 0,85 | 518,2 |
| Noapaļojot, EUR | | | | | 518,0 |

Minētā nomas maksa pieņemta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par patērēto elektroenerģiju, apsardzi, telpu un teritorijas uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

| Izdevumu posteņi | Izdevumi (EUR) |
|---|----------------|
| Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības) | 35,42 |
| Apdrošināšana | 40,6 |
| OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remontu (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem) | 51,8 |
| Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi) | 120,0 |
| Kopā, noapaļojot, EUR: | |
| | 248,0 |

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 5.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā.

Proporcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

5.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

| Gadi | 1.gads | 2.gads | 3.gads | 4.gads | 5.gads |
|----------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nomas maksu pieaugums | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Bruto ieņēmumi gadā, EUR | 518 | 523,2 | 528,4 | 533,7 | 539,0 |
| Izdevumi, EUR | 248 | 250,3 | 252,8 | 255,4 | 257,9 |
| Tīrie ieņēmumi, EUR | 270 | 272,8 | 275,6 | 278,3 | 281,1 |

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 6.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

| | Salīdzināmie īpašumi | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Pūre, Pūres pag., Tukuma nov. | Lauku iela 1k-1A, Jaunlutriņi, Jaunlutriņu pag., Saldus nov. | Meliorācijas iela 11B, Limbaži, Limbažu nov. |
| Koriģētā tirgus vērtība, EUR | 16817 | 3248 | 5438 |
| Tīrie ieņēmumi, EUR | 792 | 153 | 297 |
| Aprēķinātā kapitalizācijas likme | 4,7 | 4,7 | 5,5 |
| Vidējā svērtā kapitalizācijas likme | 5,0 | | |

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no objekta pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem (6.tabula). Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts objekta tirgus vērtības aprēķins (skat. 7.tabulu).

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu

| Izdevumi/ ieņēmumi | 1.gads | 2.gads | 3.gads | 4.gads | 5.gads | 5.gads |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Tīrais ieņēmums, EUR | 270 | 272,8 | 275,6 | 278,3 | 281,1 | |
| Remontdarbu izdevumi, EUR | | | | | | |
| Pēdējā perioda neto ienākums, EUR | | | | | | 281,1 |
| Kapitalizācijas likme, % | | | | | | 5,0 |
| Reversija | | | | | | 5664 |
| Diskonta likme | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| Diskonta koeficients | 0,9349 | 0,8740 | 0,8171 | 0,7639 | 0,7142 | 0,7142 |
| Pašreizējā vērtība, EUR | 252,6 | 238,5 | 225,2 | 212,6 | 200,8 | 4045,2 |

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 5175

Noapaļojot, EUR 5200

Ar ienākumu pieeju noteiktā OBJEKTA tirgus vērtība ir **5200 EUR**.

Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

8.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

| Pieeja | Noteiktā vērtība (EUR) | Svara koeficients | Līdzsvarotā vērtība (EUR) |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja | 5900 | 0,50 | 2950 |
| Ienākumu pieeja | 5200 | 0,50 | 2600 |
| Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR | | | 5600 |

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi:

| | |
|---|--|
| <p><i>Objekts Nr.1: Raiņa iela 51B, Pļaviņas, Aizkraukles nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p> | <p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas Pļaviņas pilsētas centrā. Zemes vienības platība ir 137 m². NĪLM - komercdarbības objektu apbūve, plānotais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu - jaukta centra apbūves teritorija. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis-zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam, zemes vienība robežojas ar asfaltētu ceļu. Zemes vienībā ir iespējams pilsētas ūdensapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes pieslēgums. Zemes vienībā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Darījuma datums: 2022.gada jūlijs, pārdošanas cena: 300 EUR.</p> |
| <p><i>Objekts Nr.2: Rīgas iela 17A, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p> | <p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas Ērgļu pilsētas centrā. Zemes vienības platība ir 5678 m². NĪLM - komercdarbības objektu apbūve, plānotais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu - darījumu iestāžu apbūves teritorija. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis-zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam, zemes vienība robežojas ar asfaltētu ceļu. Zemes vienībā ir iespējams pilsētas ūdensapgādes, kanalizācijas, siltumapgādes un elektroapgādes pieslēgums. Reģistrētie apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Darījuma datums: 2022.gada maijs, pārdošanas cena: 8 000 EUR.</p> |
| <p><i>Objekts Nr.3: Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p> | <p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas apdzīvotas vietas - Vaiņodes centrā. Zemes vienības platība ir 8805 m². NĪLM - komercdarbības objektu apbūve, plānotais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu - jaukta centra apbūves teritorija. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis-zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam, zemes vienība robežojas ar asfaltētu ceļu. Zemes vienībā ir iespējams elektroapgādes pieslēgums. Reģistrētie apgrūtinājumi: aizsargjoslas teritorija gar autoceļu; aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu. Darījuma datums: 2023.gada marts, pārdošanas cena: 9 100 EUR.</p> |

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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. 9.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 1,45 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$1194 \text{ m}^2 \times 1,45 \text{ EUR/m}^2 = 1\,731,30 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1194 m² – zemes vienības platība,
 1,45 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

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

| Rādītāji | Vērtējamais objekts | Salīdzināmie īpašumi | | |
|---|--|--|---|--|
| | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov. | Raiņa iela 51B, Pļaviņas, Aizkraukles nov. | Rīgas iela 17A, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov. | Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov. |
| Darījuma datums | 2023-10 | 2022-07 | 2022-05 | 2023-03 |
| Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu) | | standarta | standarta | standarta |
| Īpašuma juridiskais statuss | viens īpašnieks | viens īpašnieks | viens īpašnieks | viens īpašnieks |
| Zemes gabala konfigurācija | 1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma) | 1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma) | 1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma) | 1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma) |
| Zemes vienība apbūvēta/neapbūvēta | Neapbūvēta | Neapbūvēta | Neapbūvēta | Neapbūvēta |
| Zemes gabala platība, m ² | 1194 | 137 | 5678 | 8805 |
| Īpašuma pārdošanas cena, EUR | | 300 | 8000 | 9100 |
| Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR | | 2,19 | 1,41 | 1,03 |
| Pamatkorekcijas | | | | |
| Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku | | 5 | 5 | 0 |
| Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem (energokrīzes ietekme) | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz īpašuma juridisko statusu | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem | | 0 | 0 | 0 |
| Kopējā pamatkorekcija | | 5 | 5 | 0 |
| Pamatkorekcijas koeficients | | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena | | 2,30 | 1,48 | 1,03 |
| Komunikācijas | | | | |
| * ūdensapgāde (pilsētas) | nav | iespējams pieslēgums | iespējams pieslēgums | nav |
| * kanalizācija (pilsētas) | nav | iespējams pieslēgums | iespējams pieslēgums | nav |
| * elektroapgāde | ir | iespējams pieslēgums | iespējams pieslēgums | iespējams pieslēgums |
| * apkure | nav | nav | nav | nav |
| Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu | | | | |
| *jaukta centra apbūves teritorija | x | x | - | x |
| *individuālo dzīvojamo māju apbūve | - | - | - | - |
| *darījumu iestāžu apbūves teritorija | - | - | x | - |
| Zemes lietošanas mērķis (NĪLM) | Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908. | Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801 | Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801 | Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801 |
| Korekcijas | | | | |
| Korekcija uz objekta novietni reģionā/ ekonomisko aktivitāti pilsētā | | -5 | -5 | 5 |
| Korekcija uz zemes gabala sastāvu | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību | | -5 | 10 | 15 |
| Korekcija uz objekta reljefu | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz komunikāciju pieejamību | | -3 | -3 | 1 |
| Korekcija uz piebraukšanas iespējām | | -3 | -3 | -3 |
| Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru | | 0 | 0 | 0 |
| Korekcija uz izmantošanas iespējām atbilstoši lietošanas mērķim | | -5 | -5 | -5 |
| Korekcija uz apgrūtinājumiem | | -1 | 0 | 0 |
| Citas korekcijas | | 0 | 0 | 0 |
| Kopējā korekcija | | -22 | -6 | 13 |
| Korekcijas koeficients | | 0,78 | 0,94 | 1,13 |
| Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR | 1,45 | 1,79 | 1,39 | 1,17 |
| Noteiktā tirgus vērtība, EUR | 1731,30 | | | |
| Tirgus vērtība noapaļojot, EUR | 1700 | | | |

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Raina ielā 9A, Aucē, Dobeles novadā novērtējumu 2023.gada 03.oktobrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 5 600

(pieci tūkstoši seši simti euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstotis septiņi simti euro),

apbūves vērtība ir EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi 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 pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa 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 Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie 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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 46050050518

Adrese: Raiņa iela 9A, Auce, Auces nov.


Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297, protokols Nr. 27 42. § "Par zemes vienību piederību vai piekritību vaistij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2785. punktu un mērnika Valtera Mežecka (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) 2016.gada 1.augusta atzinumu par robežas neatbilstību.

Robežas uzmērītas 2016.gada 1. augustā

Zemes vienības platība 0.1194 ha

Plāna mērogs 1:500



| | | | |
|--|--|---|-------------|
| SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis |  | Ieva Ozoliņa | 01.08.2016. |
| Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem |  | Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašumu lietu speciālists Aivars Osmanis | 31.08.2016. |

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



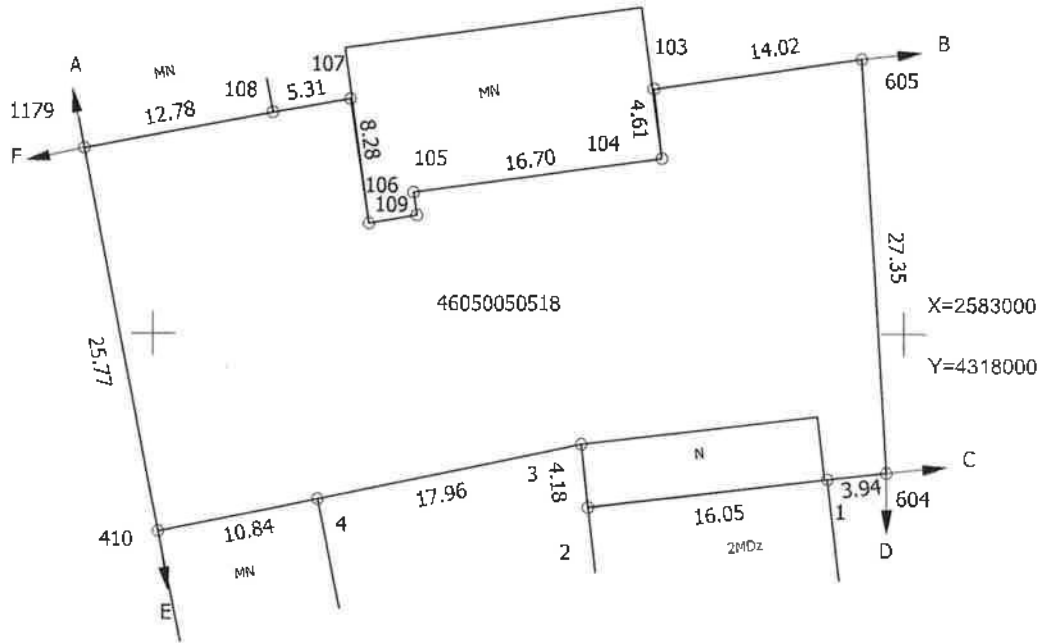
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM

Mēroga koeficients 0.999657

Malu garumi (m)

106 - 109 - 3.24

109 - 105 - 1.52



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 46050050509 Raiņa iela 5
- no B līdz C: 46050050510 Raiņa iela 9
- no C līdz D: 46050050511 Raiņa iela 11
- no D līdz E: 46050050512 Raiņa iela 11A
- no E līdz F: 46050050504 Pils iela 19
- no F līdz A: 46050050502 Pils iela 21

Zemes vienības platība 0.1194 ha
Mērogs 1:500

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

01.08.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 46050050518



Adrese: Raiņa iela 9A, Auce, Auces nov.

Situācijas elementi uzmērīti 2016.gada 1. augustā

Zemes vienības platība 0.1194 ha

Plāna mērogs 1:500



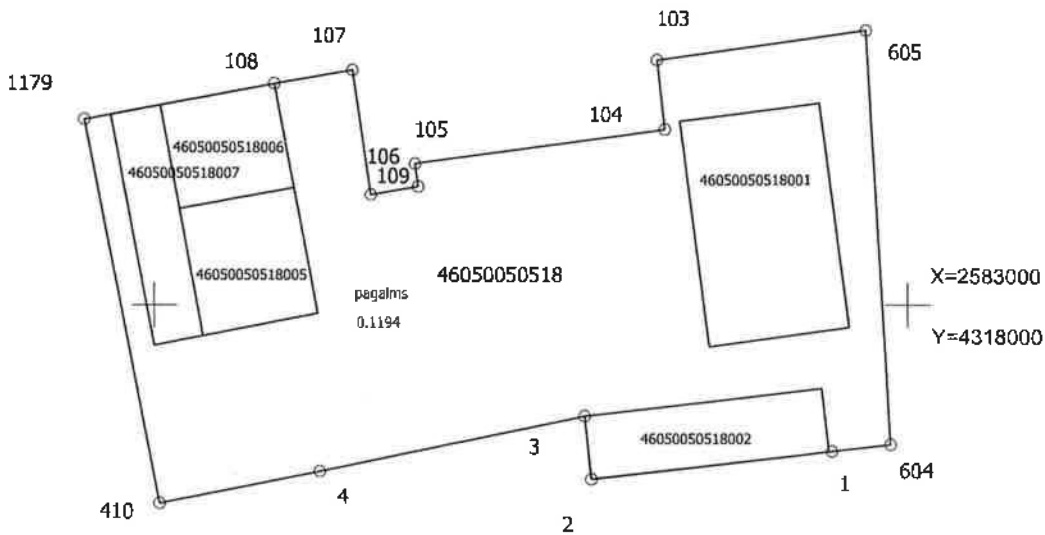
| | | | |
|--|--|---|-------------|
| SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis |  | Ieva Ozoliņa | 01.08.2016. |
| Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem |  | Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciālists Aivars Osmanis | 31.08.2016. |

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha

0.1194

| Lauksaimniecībā izmantojama zeme | Tajā skaitā | | | | Meži | Krūmāji | Purvi | Ūdensobjektu zeme | tajā skaitā | | Zeme zem ēkām un pagalmiem | Zeme zem ceļiem | Pārējās zemes |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------|---------|------|---------|-------|-------------------|-------------|------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| | Arauzeme | Augļu dārzī | Plavas | Garības | | | | | Zem ūdeņiem | Zem zivju dīķiem | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0.1194 | — | — |



Mērogs 1:500

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

01.08.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim cauršūtām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 46050050518

Adrese: Raiņa iela 9A, Auce, Auces nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

| | |
|----|---|
| 1. | 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0020 ha |
| 2. | 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0205 ha |
| 3. | 7311090300 - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu - 0.1185 ha |

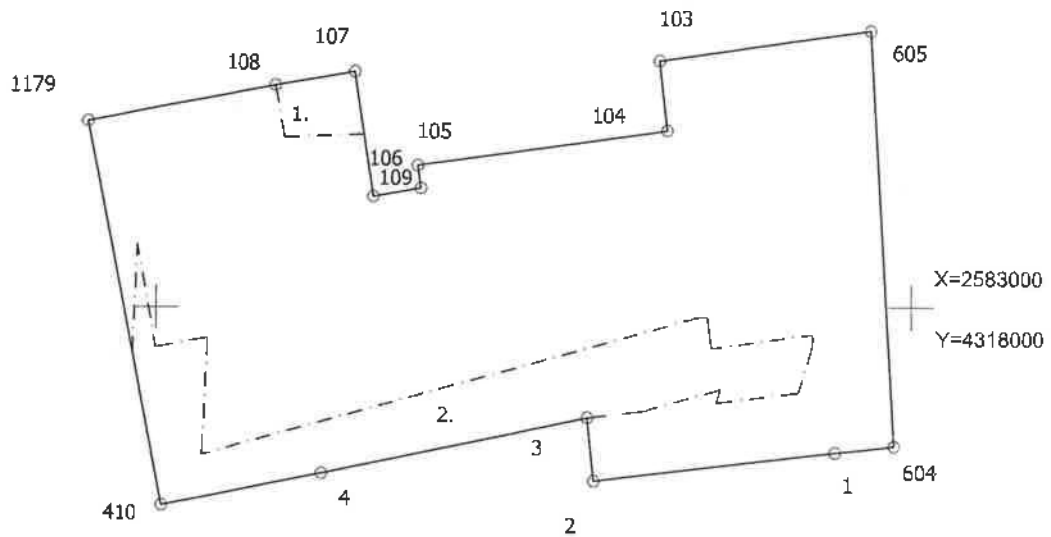
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2016.gada 1. augustā

Zemes vienības platība 0.1194 ha

Plāna mērogs 1:500



| | | | |
|--|----------|---|-------------|
| Saskaņoja: Attīstības nodaļas Nekustamā īpašuma speciālists | paraksts | Gints Memmēns | 29.08.2016. |
| SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis | | Ieva Ozoliņa | 01.08.2016. |
| Ierosinātājs ir informāts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem | | Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciālists Aivars Osmanis | 31.08.2016. |

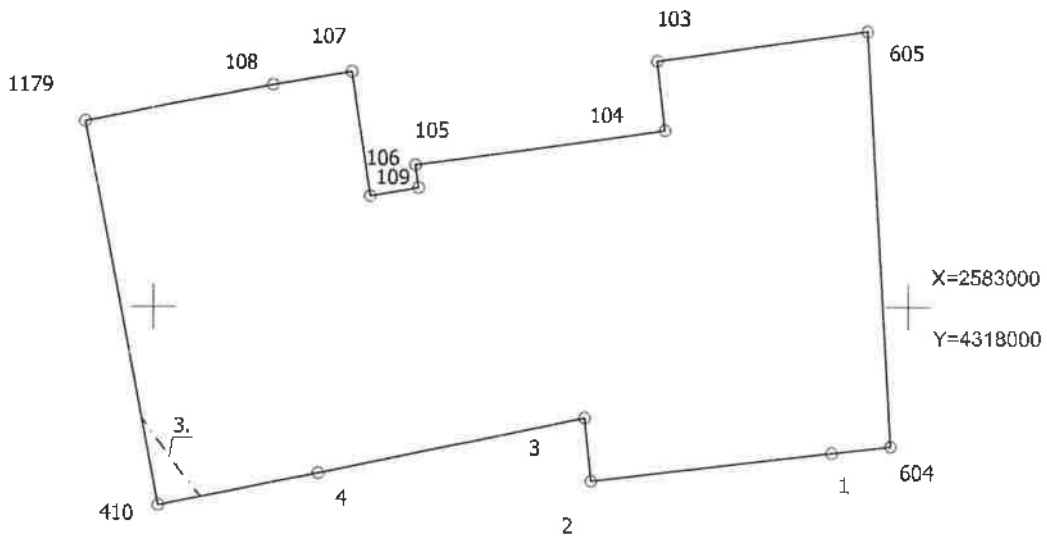


2. lapa no 3
Mērogs 1 : 500

Mēmiņš Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

Valters Mežeckis

01.08.2016.



3. lapa no 3
Mērogs 1 : 500

Mērnīks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

01.08.2016.

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....46050050518008
Nosaukums:.....Noliktava
Adrese:.....Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2023

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002659681 | Izdrukas datums: 23.03.2023 | 1 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....46050050518008

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....46050050518008

10.1.1. Adrese:.....Raina iela 9A, Auce, Dobeles nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Noliktava

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....101.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....141.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2016

10.1.11. Nolietojums (%):.....21

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....23.03.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2023

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
46050050518

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....46050050518008

| Tipa kods | Tipa nosaukums |
|-----------|---|
| 12520102 | Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas |

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 46050050518008 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums | Konstrukcijas veids | Materiāls | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|-----------------------------|---|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati | Dabisko akmeņu mūris (lentveida) | Laukakmens | Nav | 2016 | 16 |
| Ārsienas un karkasi | Dabisko akmeņu mūris (līdz 2,5 ķieģeļu biezumā) | Laukakmens | Nav | 2016 | 16 |
| Pārsegumi | Dēļu klājs virs koka siju pārseguma | Koka dēļi, Koka sijas | Nav | 2016 | 31 |
| Jumts (nesošā konstrukcija) | Koka konstrukcijas | Koka spāres | Nav | 2016 | 31 |
| Jumts (segums) | Azbestcimenta loksnes | Azbestcimenta loksnes | Nav | 2016 | 16 |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 46050050518008 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 141.3 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 101.6 kv.m. | Nav | Nav |
| Augstums | Nav | 7.1 m | Nav | Nav |
| Būvtilpums | Nav | 370 kub.m. | Nav | Nav |

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....46050050518008

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002659681 | Izdrukas datums: 23.03.2023 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

| | |
|--|-------|
| 14.1.1. Kopējā platība (m ²)..... | 101.6 |
| 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²)..... | 101.6 |
| 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²)..... | 101.6 |
| 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²)..... | 101.6 |
| 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |

16. Telpu grupas pamatdati

| | |
|---|--|
| 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 46050050518008001 |
| 16.1.1. Adrese:..... | Nav |
| 16.1.2. Nosaukums:..... | Noliktava |
| 16.1.3. Lietošanas veids:..... | 1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa |
| 16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:..... | 1 |
| 16.1.5. Telpu skaits:..... | 2 |
| 16.1.6. Kopējā platība (m ²):..... | 101.6 |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... | 21.03.2023 |
| 16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):..... | Nav |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... | Nav |
| 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... | 46050050518008 |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 46050050518 |

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

| | |
|--|-------------------|
| 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 46050050518008001 |
|--|-------------------|

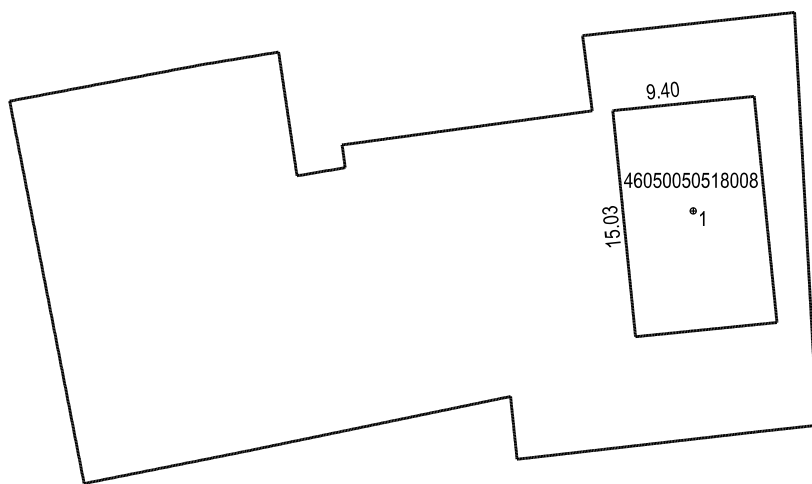
| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m ²) | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|-----------|---------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1 | Iekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 37 | Nav |
| 2 | Iekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2.32 | 2.32 | 2.32 | 64.6 | Nav |

18. Labiekārtojumi

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| 18.1. Būves kadastra apzīmējums..... | 46050050518008 |
|--------------------------------------|----------------|

| Reģistrētie labiekārtojumi | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| Vēdināšana. Dabiskā | Apvidū ir konstatēts | |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| 18.1.1. Labiekārtojumu datums:..... | 21.03.2023 |
|-------------------------------------|------------|



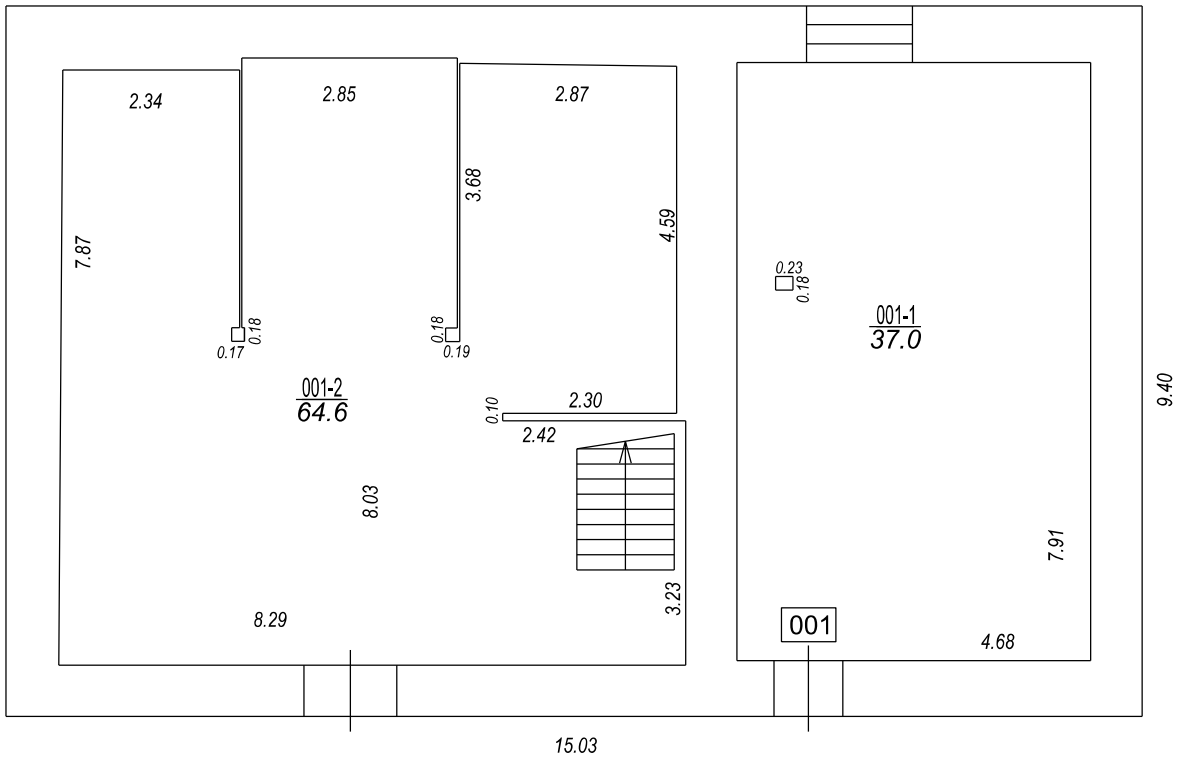
Raiņa iela

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

| Punkta nr | x | y |
|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 258305.00 | 431790.62 |

APBŪVES PLĀNS

| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS | LPP. |
|---------------------|---------|------|
| 46050050518 | 1 : 500 | 4 |



| STĀVA PLĀNS | | | |
|---------------------|-------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | STĀVS | MĒROGS | LPP. |
| 46050050518008 | 1 | 1 : 100 | 5 |







Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 46050050518 | - | 2361 | 100000562939 | Auce, Dobeles novads |

| | |
|---|--|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 2361 |
| Kopplatība: | 0.1194 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 3250 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | 2361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 3250 (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 |
|---------------------|---|---|--|
| 46050050518 | 1/1 | 703 | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov., LV-3708 |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 703 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.1194 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 703 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 836 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|---------------------|---|---|--|-----------|
| 46050050518008 | 1/1 | 1658 | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov., LV-3708 | Noliktava |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.1194 |
| 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: | 0.1194 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve | 0908 | 0.1194 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|--|---------|-------|
| 1 | 01.08.2016 | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0020 | ha |
| 2 | 01.08.2016 | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0205 | ha |
| 3 | 01.08.2016 | 7311090300 | ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu | 0.1185 | ha |

Mērniecība

| Mērniecības metode | Mērnieks | Uzmērīšanas datums |
|--------------------|------------------|--------------------|
| uzmērīts LKS-92TM | Valters Mežeckis | 01.08.2016 |

Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|---------------------|---|---|--|-----------|
| 46050050518008 | 1/1 | 1658 | Raiņa iela 9A, Auce, Dobeles nov., LV-3708 | Noliktava |

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 1658 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 23.03.2023 |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 1658 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2414 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 101.6 |
| Galvenais lietošanas veids: | 1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi |
| Būves tips: | 12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 2016 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 21.03.2023 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 101.6 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 101.6 |
| 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.): | 101.6 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 101.6 |
| 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 (%): | 21 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 23.03.2023 |

Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|--|--|
| 46050050518008001 | - |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 1658 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 23.03.2023 |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 1658 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2414 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums: | Noliktava |
| Lietošanas veids: | 1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 1 |
| Telpu skaits: | 2 |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 21.03.2023 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 101.6 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 101.6 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 101.6 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu 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 | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 37.0 | - |
| 2 | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2.32 | 2.32 | 2.32 | 64.6 | - |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
| Vēdināšana. Dabiskā | | Apvidū ir konstatēts |

Datums: 21.03.2023

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Augstums | - | 7.1 m | - | - |
| Apbūves laukums | - | 141.3 apbūves laukuma kv.m. | - | - |

| | | | | |
|------------|---|--------------|---|---|
| Būvtilpums | - | 370.0 kub.m. | - | - |
|------------|---|--------------|---|---|

Dokumenti

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde |
|---|------------------|------------------|---|
| Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu | 21.03.2023 | 9-01/1202365-1/1 | VZD ZRP |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 09.01.2023 | 2/9-3/174 | Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs |
| Tiesas nolēmums | 20.09.2022 | - | Rīgas pilsētas tiesa |
| Cita shēma vai abriiss | 08.04.2021 | - | Auces novada pašvaldība; p.p. Memmēns Gints |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 08.04.2021 | - | Auces novada pašvaldība; p.p. Memmēns Gints |
| Ēkas datu deklarācija | 08.04.2021 | - | Auces novada pašvaldība; p.p. Memmēns Gints |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|-----------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati | Laukakmens | Dabisko akmeņu mūris (lentveida) | 2016 | - | 16 |
| Ārsienas un karkasi | Laukakmens | Dabisko akmeņu mūris (līdz 2,5 ķieģeļu biezumā) | 2016 | - | 16 |
| Pārsegumi | Koka sijas, Koka dēļi | Dēļu klājs virs koka siju pārseguma | 2016 | - | 31 |
| Jumts (nesošā konstrukcija) | Koka spāres | Koka konstrukcijas | 2016 | - | 31 |
| Jumts (segums) | Azbestcimenta loksnes | Azbestcimenta loksnes | 2016 | - | 16 |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
| Vēdināšana. Dabiskā | | Apvidū ir konstatēts |

| | |
|---------|------------|
| Datums: | 21.03.2023 |
|---------|------------|

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 | 46050050518 | Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050 |

Zemesgrāmata

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Auces pilsētas zemesgrāmata | 29.06.2023 | - |
| Auces pilsētas zemesgrāmata | 09.01.2017 | - |

Dokumenti

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde |
|---|------------------|---------------|---|
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 09.01.2023 | 2/9-3/174 | Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs |
| Cita vēstule | 14.10.2022 | 2-14/154 | Valsts zemes dienesta Kadastra datu kvalitātes kontroles departaments |
| Tiesas nolēmums | 20.09.2022 | - | Rīgas pilsētas tiesa |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 31.08.2016 | - | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| Atzinums par robežas neatbilstību | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Robežas apsekošanas akts | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Apgrūtinājumu plāns | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |

| | | | |
|---|------------|----------------------|--|
| Situācijas plāns | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:500 | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Robežas atjaunošanas akts | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Robežas noteikšanas akts | 01.08.2016 | - | Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis (sert.nr.BB-189) |
| Ministru kabineta rīkojums | 12.08.2015 | 430 | Ministru kabinets |
| Cita veida dokuments | 28.05.2014 | 131 (prot.Nr.5,2) | Auces novada dome |
| Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu | 30.05.2012 | 154 | Auces novada dome |
| Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā | 13.05.2011 | 14-06-Z1/85 | VZD Zemgales reģionālā nodaļa |
| Ministru kabineta rīkojums | 31.05.2010 | 297 | Ministru kabinets |

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