Atskaite

par nekustamā īpašuma – apbūves „Medulāji”, Vecsaules pagasts, Bauskas novads novērtēšanu

Pasūtītājs:	**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Novērtēšanas datums:	**2023.gada 12.jūnijs**

2023.gada 12.jūnijā
Reģ. Nr. K-23/30

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- apbūves „Medulāji”, Vecsaules pagastā, Bauskas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšana uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – apbūves *„Medulāji”, Vecsaules pagastā, Bauskas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tās *tirgus vērtību,* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Vecsaules pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483682 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 4092 510 0002, kas sastāv no **ēkas - augļu un dārzeņu pirmapstrāde- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 001)* un būves- betonēts laukums- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 002)**.**

**Ēka saistīta ar zemes vienību ar kad.apz. 4092 010 0057. Zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Tās īpašnieks ir fiziska persona.*

***Būve saistīta ar zemes vienību ar kad.apz. 4092 010 0058. Zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Tās īpašnieks ir fiziska persona.*

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksus pieejas.*

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 12.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA kopējā tirgus vērtība ir
EUR 3 000 (trīs tūkstoši euro), t.sk.,

ēkas tirgus vērtība ir EUR 2 700 (divi tūkstoši septiņi simti euro),
cietā seguma vērtība ir EUR 300 (trīs simti euro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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, veikala ēka pēc rekonstrukcijas nodota ekspluatācijā, 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 atskaitei 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 vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS 4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU 4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI....6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE 6
FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU 7
VĒRTĒŠANAS METODIKA....7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS....11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 13
SECINĀJUMI……18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS 18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 19
PIELIKUMI....20

PIELIKUMI (kopijas)

1.pielikums – izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
2.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
3.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
4.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
5.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – apbūves „Medulāji", Vecsaules pagastā, Bauskas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Medulāji", Vecsaules pagasts, Bauskas novads
Kadastra numurs	4092 510 0002
Apbūves kadastra apzīmējums	Ēka- augļu un dārzeņu pirmapstrāde- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 001). Būve- betonēts laukums- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 002).
Zemes īpašuma tiesības	Ēka saistīta ar zemes vienību ar kad.apz. 4092 010 0057. Zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Tās īpašnieks ir fiziska persona. Būve saistīta ar zemes vienību ar kad.apz. 4092 010 0058. Zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Tās īpašnieks ir fiziska persona.
Īpašumtiesības	Uz 2019.gada 20.septembra Uzņēmumu reģistra lēmuma Nr.6-12/114293 pamata, uz Komerclikuma 317.panta trešās daļas pamata, uz 2022.gada 9.decembra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr.2048R/22 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	Nav noteikti.
Nomas/īres līgums	Informācija par īres/nomas līgumiem vērtētājam nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi".
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA tirgus vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	07.06.2023.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	747 EUR. Ēkas- augļu un dārzeņu pirmapstrāde- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 001) kadastrālā vērtība- 191 EUR. Būves- betonēts laukums- (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 002) kadastrālā vērtība- 556 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	Ar apbūvi saistītās zemes vienības neietilpst īpašuma sastāvā. Ar ēku saistītās zemes vienības ar kad.apz. 4092 010 0057 kopējā platība ir 14,9 ha. Īpašnieks ir fiziska persona. Ar būvi saistītās zemes vienības ar kad.apz. 4092 010 0058 kopējā platība ir 12,1 ha. Īpašnieks ir fiziska persona.
Labiekārtojums	Īpašs labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Bauskas novada teritorijas plānojumu, zemes vienības atrodas lauksaimniecības un meža zemju teritorijā.
Starpgabals	Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem, zemes vienības nav starpgabali.

Nedzīvojamās ēkas (augļu un dārzeņu pirmapstrāde) raksturojums (kad.apz. 4092 010 0058 001)	
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	2010.g.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati - betons; ārsienas un karkasi - metāls, pārsegumi - kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Koka konstrukcijas divslīpņu jumts, segums – metāla loksnes.
Ēkas galvenais lietošanas veids	Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas (kods 1271).
Stāvu skaits	Vienstāva.
Ēkas kopējā platība	79,7 m^2.
Telpu plānojums	Ēka sastāv no divām telpām- telpa (augstums 2,3 m) un ārtelpa (augstums 4,15 m).
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais nolietojums nav reģistrēts. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Iekštelpu plānojums	Vērtētājam netika iesniegts iekštelpu plānojums. Vērtējumā tiek pieņemts, ka plānojums atbilst telpu grupas plānam.
Iekšējās apdares apraksts	Iekšējā apdare ēkā: grīda- betons, sienas- reģipsis/ krāsojums; griesti- reģipsis; logi- PVC, durvis - metāla.
Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums	Elektroapgāde (220 V), vietējā centralizētā kanalizācijas sistēma, vietējā centralizētā ūdensapgāde.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Pašreizējā izmantošana	Ēka tiek izmantota kā lauksaimnieciskās ražošanas un noliktavas ēka.
Labiekārtojums	Īpašs labiekārtojums nav veikts.
Būve (betona laukums) raksturojums (kad.apz. 4092 010 0058 002)	
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	-
Būves konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Betona laukums. Būve ir inženierbūve, tai nav ēkas pazīmju.
Būves galvenais lietošanas veids	Ielas, ceļi un laukumi (kods 2112).
Būves kopējā platība	32,6 m^2. Garums- 12,4 m, platums- 2,6 m.
Būves vispārējais stāvoklis	Būves fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums	Nav reģistrētas.
Pašreizējā izmantošana	Būve tiek izmantota kā pie ēkas ar kad.apz. 4092 010 0058 001 pieguļošā teritorija- novietnes laukums/stāvvieta.
Apkārtne	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Vecsaules pagasta lauku teritorijā, ~ 20 km attālumā no Bauskas pilsētas, ~ 5 km attālumā no Jaunsaules ciemata. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido lauksaimniecības un meža zemju teritorijas, atsevišķistāvošas viensētas. Cilvēku un transporta plūsma vērtējamā OBJEKTA apkārtnē ir neliela.
Satiksme, piebraukšana	Pie OBJEKTA ir iespējama autotransporta piebraukšana, novietošana. Īpašums atrodas grants seguma ceļa malā. Satiksme ir vāji aktīva.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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 ar lauksaimnieciskās ražošanas ēka ar tai pieguļošo betonēto laukumu, kas tiek izmantots kā novietne/stāvvieta.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī 2022.gada globālie notikumi, kas ievieš pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām.

Pieprasījums pēc ēkām lauksaimnieciskajai ražošanai Bauskas novada lauku teritorijās ir neaktīvs. Tam par iemeslu ir ierobežota sociālās infrastruktūras nodrošinātība. Galvenie faktori, kas ietekmē nedzīvojamo ēku cenu ir atrašanās vieta, ēku tehniskais stāvoklis, izmantošanas iespējas, iespējas mainīt ēkas izmantošanu, telpu platība, inženierkomunikāciju pieejamība un funkcionālā kārtība. Nekustāmo īpašumu tirgū piedāvātie, labā stāvoklī esoši lauksaimnieciskās ražošanas īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt kredītus).

Apzinot līdzīgu īpašumu pārdevumu cenas vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 20 līdz 50 EUR/m^2. Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā stāvoklī esošām lauksaimnieciska rakstura telpām ir 0,35 līdz 0,85 EUR/m^2. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Līdzīgu OBJEKTU realizāciju nekustamā īpašuma tirgū ierobežo to sastāvs. Īpašumiem, kuru sastāvā neietilpst zemes īpašuma tiesības, ir ierobežotas izmantošanas iespējas. Ēku īpašnieks ir spiests noslēgt zemes nomas līgumu vai arī iegādāties atsevišķi zem ēkām esošo zemes īpašumu (ja tas ir iespējams).

Sakarā ar „Covid-19" pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19" ierobežojumi un tā ietekme ir nebūtiska.

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

Pašreizējā situācijā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu, izvērtējot iespējas ēku izmantot nākotnē, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka īpašuma iegāde var ieinteresēt samērā ierobežotu pircēju loku.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Bauskas novada lauku teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- īpašums sastāv no lauksaimnieciskās ražošanas ēkas 79,7 m^2 platībā un betona laukuma 32,6 m^2 platībā;
- apbūve saistīta ar zemes vienībām, kas neietilpst īpašuma sastāvā;
- ēkā pieejams elektropieslēgums, vietējais centralizētais kanalizācijas un ūdens sistēmas pieslēgums;
- ēkas un būves fiziskais stāvoklis ir apmierinošs;
- labākais īpašuma izmantošanas veids ir lauksaimnieciskās ražošanas ēka ar tai pieguļošo novietnes/stāvvietas betona laukumu;
- pieprasījums pēc ēkām lauksaimnieciskajai ražošanai Bauskas novada lauku teritorijās ir neaktīvs.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- 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 analīzē, 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 katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. 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 nekustāmā 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izmaksas. 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 izvēlētās 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 lietojamos 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:

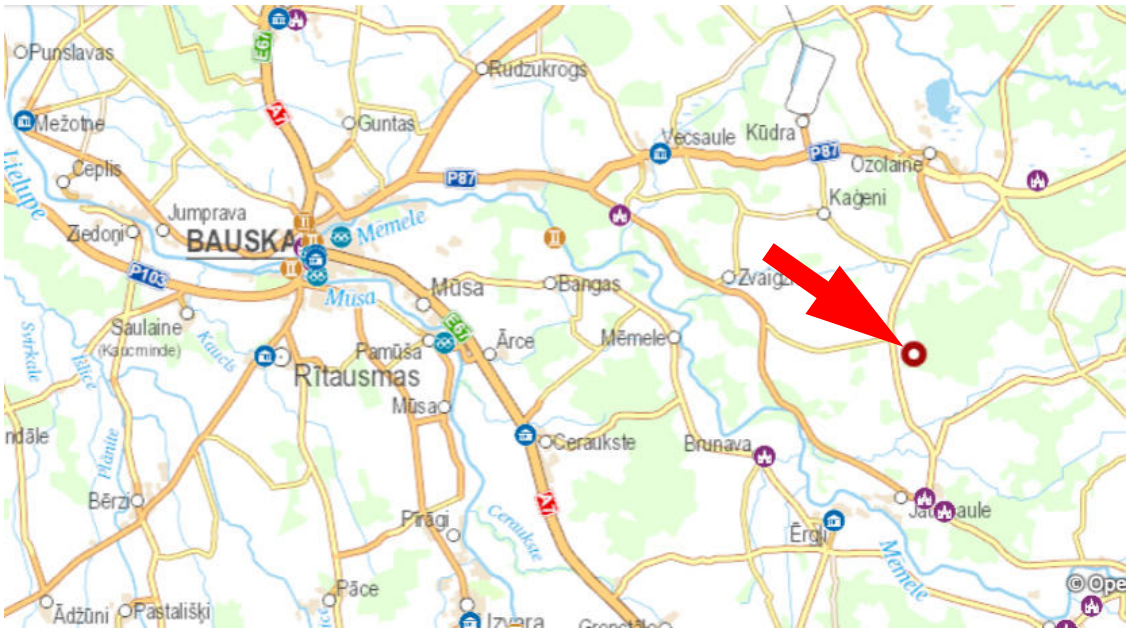
a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu 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 izmaksu pieejas***. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: http://www.balticmaps.eu/

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Avots: Bauskas novada teritorijas plānojums

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

1.attēls. Vērtējamā apbūve
(avots: http:// www.kadastrs.lv)

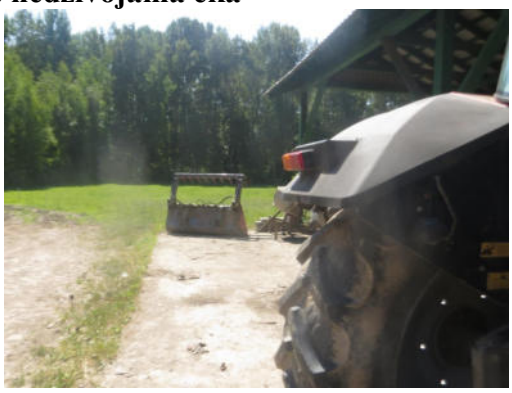
2.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, betona laukums

3.,4.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, betona laukums

5.,6.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka

7.,8.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka

9.,10.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka



11.,12.attēls. Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, betona laukums

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 preci vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes preci 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.

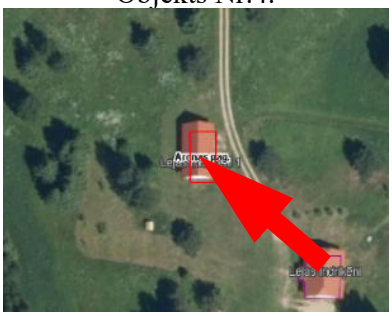
Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m^2 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 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro.*

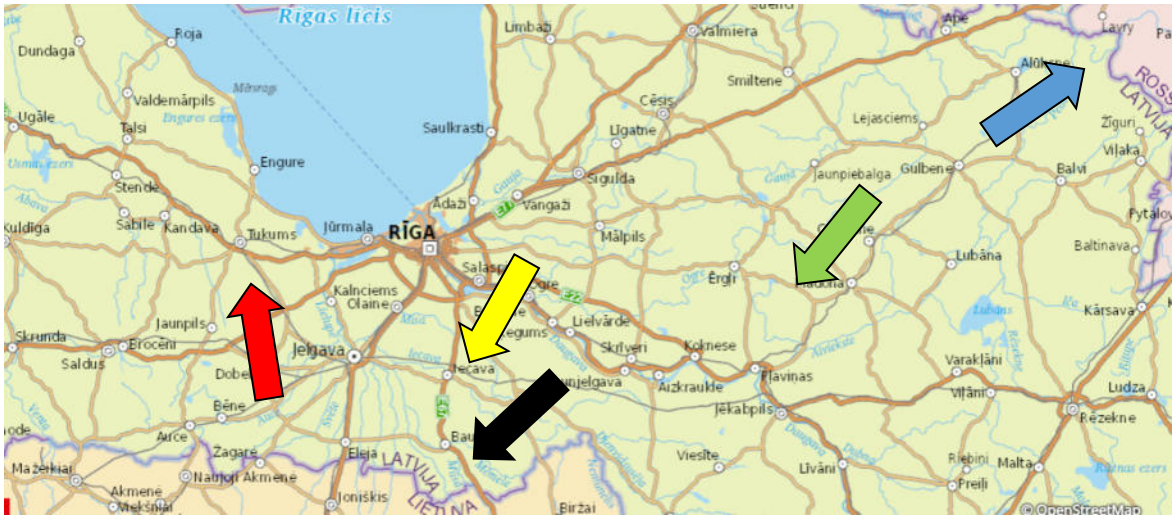
1.tabula

Salīdzināmie īpašumi

Objekts Nr.1: *Avots: https://www.kadastrs.lv*	2021.gada aprīlī ir pārdots īpašums "Jaunārstes", Baldones pagasts, Ķekavas novads, kas sastāv no lauksaimniecības nedzīvojamas ēkas 80,5 m^2 platībā un betona laukuma. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1996. Ēkas fiziskais stāvoklis- daļēji apmierinošs. Fiziskais nolietojums- 44%. Ēkas konstruktīvais risinājums: ārsienas- māla/silikātķieģeļu mūris. Inženierbūves uzcelšanas gads- 2015. Fiziskais nolietojums- 25%. Inženierkomunikācijas- nav pieslēguma, īpašs labiekārtojums- nav veikts. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Pārdošanas cena- 1 700 EUR.

Objekts Nr.2: *Avots: Avots: https://www.kadastrs.lv*	2023.gada februārī ir pārdots īpašums "Mazās Darbnīcas", Pededzes pagasts, Alūksnes novads, kas sastāv no lauksaimniecības nedzīvojamas ēkas 57,1 m^2 platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1993. Ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs. Konstruktīvais risinājums: ārsienas- ķieģeļu mūris. Inženierkomunikācijas- ir elektropieslēgums. Īpašs labiekārtojums- nav veikts. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas. Sociālā infrastruktūra vāji attīstīta. Pārdošanas cena- 1480 EUR.
Objekts Nr.3: *Avots: Avots: https://www.kadastrs.lv*	2021.gada novembrī ir pārdots īpašums "Ķīvītes", Slampes pagasts, Tukuma novads, kas sastāv no lauksaimniecības nedzīvojamas ēkas 125,1 m^2 platībā un neklasificētas ēkas 118,5 m^2 platībā. Lauksaimniecības ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 2005, fiziskais nolietojums- 4 %. Ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs. Ēkas konstrukcijas materiāli: ārsienas- koka karkasa konstrukcijas/gāzbetona bloki Neklasificētās ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- nav zināms, fiziskais nolietojums- 0 %. Ēkas fiziskais stāvoklis- apmierinošs. Ēkas konstrukcijas materiāli: ārsienas- kokmateriāli. Inženierkomunikācijas- ir elektropieslēgums, ūdens/kanalizācijas apgāde, krāsns apkure; īpašs labiekārtojums- nav veikts. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Pārdošanas cena 9075 EUR.
Objekts Nr.4:  *Avots: Avots: https://www.kadastrs.lv*	2023.gada martā ir pārdots īpašums "Lejas Indriķēni 1", Aronas pagasts, Madonas novads, kas sastāv no rūpnieciskās ražošanas ēkas 64,4 m^2 platībā Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 2012, fiziskais nolietojums- 0 %. Ēkas fiziskais stāvoklis- labs. Ēkas konstrukcijas materiāli: ārsienas- keramzītbetona bloki. Inženierkomunikācijas- ir elektropieslēgums, ūdens/kanalizācijas apgāde, krāsns apkure; īpašs labiekārtojums- nav veikts. Pie īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Pārdošanas cena 3600 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m^2 cenas un ņemot vērā apbūves fizisko stāvokli, var secināt, ka tās tirgus vērtība ir *37,11 EUR/m^2*.

OBJEKTA (ēkas un cietā seguma) *"Medulāji", Vecsaules pagasts, Bauskas novads* tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

79,7 m^2 x 37,11 EUR/m^2 = 2957,67 EUR, ~ **3 000 EUR**, kur

79,7 m^2 – ēkas kopējā platība,
37,11 EUR/m^2 – noteiktā ēkas 1 m^2 vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana, balstoties uz 1 m^2 cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	"Medulāji", Vecsaules pag., Bauskas nov.	**Baldones pag., Ķekavas nov.**	**Pededzes pag., Alūksnes nov.**	**Slampes pag., Tukuma nov.**	**Aronas pag., Madonas nov.**
Darījuma laiks	06.2023.	04.2021.	02.2023.	11.2021.	03.2023.
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, betona laukums	Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, betona laukums	Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka	Lauksaimniecības nedzīvojamā ēka, neklasificēta ēka	Rūpniecības ēka
Zemes īplatība, m^2	nav īpašumā	nav īpašumā	nav īpašumā	nav īpašumā	nav īpašumā
Īpašuma pārdošanas cena		1,700	1,480	9,075	3,600
Telpu kopējā platība, m^2	79.7	80.5	57.1	243.6	64.4
Īpašuma 1m^2 pārdošanas cena		21.12	25.92	37.25	55.90
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	0	3	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	3	0
Pamatkorekcijas koeficients		1.05	1.00	1.03	1.00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m^2 pārdošanas cena		**22.17**	**25.92**	**38.37**	**55.90**
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	ir	nav	nav	ir	ir
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav	nav	krāsns	krāsns
* kanalizācija	ir	nav	nav	ir	ir
* elektroapgāde	ir	nav	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā/ reģionā		-10	15	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību/īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti/fizisko stāvokli		0	-3	-3	-5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz cenu		0	-2	7	0
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		7	5	-2	-2
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Citas korekcijas (teritorijas uzlabojumi)		0	5	5	5
Kopējā korekcija		-3	20	7	-2
Korekcijas koeficients		0.97	1.20	1.07	0.98
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m^2 pārdošana cena, EUR		21.51	31.10	41.06	54.78
Koriģētā objekta 1 m^2 pārdošana cena, EUR	**37.11**				
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**2957.67**				
Koriģētā tirgus vērtība, EUR	**3000**				

II. CIETĀ SEGUMA NOVĒRTĒJUMS AR IZMAKSU PIEEJU

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku. Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- ✓ fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- ✓ funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ✓ ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi. Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī.

Cietā seguma novērtējums redzams 3.tabulā.

3.tabula

Cietā seguma laukuma novērtējums pēc izmaksu pieejas

Nr.p.k.	Nosaukums	Elementa īpatsvars (%)	Aizvietošanas izmaksas (EUR)	Fiziskais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko nolietojumu (EUR)	Funkcionālais nolietojums (%)	Ārējais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko, funkcionālo un ārējo nolietojumu (EUR)
1	Betonēts laukums	100	1956	50	978	30	50	342
Kopā:		100	1956	x	978	685	342	x
Aizvietošanas izmaksas EUR:		x	60.00	x	x	x	x	x
Cieta seguma laukuma platība, m2			32.6				~	300

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem, betona laukuma tirgus vērtība ir 300 EUR.

III. APRĒĶINU REZULTĀTI

Veicot īpašuma „Medulāji", Vecsaules pagastā, Bauskas novadā novērtējumu, ir noteikts, ka visa īpašuma tirgus vērtība ir 3000 EUR. Tajā skaitā, inženierbūves- cietā seguma laukuma tirgus vērtība ir 300 EUR. Lai noteiktu lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas tirgus vērtību, no OBJEKTA kopējās vērtības tiek nodalīta cietā seguma tirgus vērtība.

Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas tirgus vērtība ir

3000 EUR – 300 EUR= 2700 EUR, kur

3000 EUR- visa īpašuma tirgus vērtība,
300 EUR- cietā seguma tirgus vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- apbūves **„Medulāji", Vecsaules pagastā, Bauskas novadā** novērtējumu 2023.gada 12.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA kopējā tirgus vērtība ir
EUR 3 000 (trīs tūkstoši euro), t.sk.,

ēkas tirgus vērtība ir EUR 2 700 (divi tūkstoši septiņi simti euro),
cietā seguma vērtība ir EUR 300 (trīs simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas 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 apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas 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 vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Vecsaules pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000483682

Kadastra numurs: 40925100002

Nosaukums: Medulāji

"Medulāji", Vecsaules pag., Bauskas nov.

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no nedzīvojamās ēkas - augļu un dārzeņu pirmapstrāde (kadastra apzīmējums 4092 010 0058 001). 1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Medulāji" bij. Bites, Vecsaules pag., Bauskas nov., īpašuma kadastra numurs 4092 010 0057, Vecsaules pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.334.Zemes īpašnieks ----------, personas kods -------. ***Žurn. Nr. 300002948324, lēmums 01.12.2010., tiesnese Inta Orlicka*** 2.1. Būve (kadastra apzīmējums 40920100058002). 2.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 40920100058). ***Žurn. Nr. 300005829750, lēmums 23.03.2023., tiesnese Inese Zieduņa***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: "Topinambo Agro", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50103184121. 1.2. Pamats: 2010.gada 7. oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā, kods 10 00043 0400292,2010.gada 27. oktobra LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/126962. 1.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2034.gada 23. novembrim. Pamats: 2009.gada 23.novembra nomas līgums Nr.231109/01 ***Žurn. Nr. 300002948324, lēmums 01.12.2010., tiesnese Inta Orlicka***	1	
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Topinambo Agro", reģistrācijas numurs 50103184121. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 2.3. Pamats: 2019.gada 20.septembra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/114293, Komerclikuma 317.panta trešā daļa, 2022.gada 9.decembra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2048R/22. ***Žurn. Nr. 300005779537, lēmums 12.01.2023., tiesnese Inese Zieduņa*** 3.1. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 22.februāra izziņa Nr.2/6-1/1673. ***Žurn. Nr. 300005829750, lēmums 23.03.2023., tiesnese Inese Zieduņa***	1	

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas kods 90000069281, piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005666773)***

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.2. Pamats: 2018.gada 26.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums 30.4-4.1.2/17496. ***Žurn. Nr. 300004558307, lēmums 05.03.2018., tiesnese Lauma Aina Keidena*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005666773)***
2.1. Atzīme – noteikts aizliegums Topinambo Agro, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50103184121, atsavināt nekustamo īpašumu sakarā ar sabiedrības saimnieciskās darbības apturēšanu. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005666781)***
2.2. Pamats: 2018.gada 22.oktobra VID lēmums par TOPINAMBO AGRO SIA saimnieciskās darbības apturēšanu 30.4-4.7.2/69084, 2018.gada 23.oktobra VID nostiprinājuma lūgums Nr. 30.4-4.7.2/69598. ***Žurn. Nr. 300004715736, lēmums 01.11.2018., tiesnese Lauma Aina Keidena*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005666781)***
3.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004558307, 27.02.2018) dzēsti. Pamats: 2022.gada 4.augusta nostiprinājuma lūgums Nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai vai dzēšanai 30.4/17.22/69224. ***Žurn. Nr. 300005666773, lēmums 18.08.2022., tiesnese Ligita Birkhāne***
4.1. Atzīme Nr. 2.1 un ieraksts 2.2 (žurnāla Nr. 300004715736, 24.10.2018) dzēsti. Pamats: 2022.gada 4.augusta nostiprinājuma lūgums Nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai vai dzēšanai 30.4/17.22/69222. ***Žurn. Nr. 300005666781, lēmums 18.08.2022., tiesnese Ligita Birkhāne***

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Atzīme - ķīlas tiesība. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005666773)***	335072.46 EUR
1.2. Pamats: 2018.gada 26.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums 30.4-4.1.2/17496, 2018.gada 26.februāra Valsts ieņēmumu dienesta nostiprinājuma lūgums 30.4-4.1.2/17666. ***Žurn. Nr. 300004558307, lēmums 05.03.2018., tiesnese Lauma Aina Keidena*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005666773)***	
2.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks: "Topinambo Agro", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50103184121. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005666767)***	297878.16 EUR
2.2. Pamats: Valsts ieņēmuma dienesta 2018.gada 25.jūlija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr. 30.4-4.1.6/49521, 2018.gada 25.jūlija nostiprinājuma lūgums 30.4-4.1.6/49687. ***Žurn. Nr. 300004659031, lēmums 02.08.2018., tiesnese Ligita Ertmane*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005666767)***	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300004659031, 26.07.2018). Pamats: 2022.gada 4.augusta nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300005666767, lēmums 18.08.2022., tiesnese Ligita Birkhāne***	297878.16 EUR
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004558307, 27.02.2018). Pamats: 2022.gada 4.augusta nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300005666773, lēmums 18.08.2022., tiesnese Ligita Birkhāne***	335072.46 EUR

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 27.03.2023. 10:15:16.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

“Medulāji”, Vecsaules pagasts, Bauskas novads 14.10.2022.
40920100058001 Augļu un dārzeņu pirmapstrādes cehs
40920100058002 Betonēts laukums

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
40925100002	Medulāji	747	100000483682	Vecsaules pagasts, Bauskas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	747
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1003 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1003 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
40920100058001	1/1	191	"Medulāji", Vecsaules pag., Bauskas nov., LV-3915	Augļu un dārzeņu pirmapstrāde

Kadastrālā vērtība (EUR):	191
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	79.7
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710101 - Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2010
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2010
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.09.2010

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	79.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	79.7
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.):	79.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	27.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	52.4
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 (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
40920100058001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	191
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Augļu un dārzeņu pirmapstrāde
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.09.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	79.7
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.):	79.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	27.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	52.4
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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	27.3	-
2	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	4.15	-	-	52.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	79.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	84.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	30.12.2009	23	Bauskas novada būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Betons	-	-	2010	0
Ārsienas un karkasi	Metāli	-	-	2010	0
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	-	2010	0
Jumts (segums)	Metāli	-	-	2010	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

40920100058002	1/1	556	-	Betonēts laukums

Kadastrālā vērtība (EUR):	556
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	528 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	32.6
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.09.2010

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	12.4 m	-	-
Platums	-	2.6 m	-	-
Laukums	Betonēts laukums	32.6 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	30.12.2009	23	Bauskas novada būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	-	-	0

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	40925100002	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vecsaules pagasta zemesgrāmata	23.03.2023	-
Vecsaules pagasta zemesgrāmata	12.01.2023	-
Vecsaules pagasta zemesgrāmata	01.12.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.10.2010	-	SIA Topinambo
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	07.10.2010	10 00043 0400292	Bauskas novada būvvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	26.08.2010	11	Bauskas novada dome
Cita veida dokuments	11.03.2010	23	Bauskas novada būvvalde
Nomas līgums	23.11.2009	231109/01	Druvis Romanovičs- SIA Topinambo

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