

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Daugavpilī, 18. novembra ielā 41B



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 12. februāris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Daugavpilī, 18. novembra ielā 41B, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 001 0042	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000592615
Zemes kadastra apz.:	0500 001 0037	Administratīvās ēkas kadastra apz.:	0500 001 7718 016
Piebraucamā ceļa asfalta seguma kadastra apz.:	0500 001 0037 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
------------	---------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	492	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektrības, ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu centralizētie pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka	1920.	1	199,9	Apmierinošs.
Piebraucamā ceļa asfalta segums	1985.	-	202,0	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0085 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0,0041 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0008 ha; - Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,0492 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0043 ha.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> - Pierobeža – 0,0492 ha.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.02.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 12. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība 2024. gada 12. februārī ir
26 400 EUR (divdesmit seši tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 6 300 EUR (seši tūkstoši trīs simti eiro);
administratīvās ēkas tirgus vērtība 19 500 EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro);
piebraucamā ceļa asfalta seguma tirgus vērtība 600 EUR (seši simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRĀŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 7 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko ierobežo 18. novembra, Viestura, Raiņa un Alejas ielas. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido Daugavpils pilsētas centra vēsturiskā apbūve – komerciālās nozīmes, sabiedriskās un dzīvojamās 2-4 stāvu ēkas. Apbūves blīvums apvidū kopumā ir vidējs.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamās asfaltētās ielas. Gar 18. novembra un apkārtējām ielām uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido pilsētas autobusu un tramvaju līnijas, līdz pieturām aptuveni 100 -150 m.

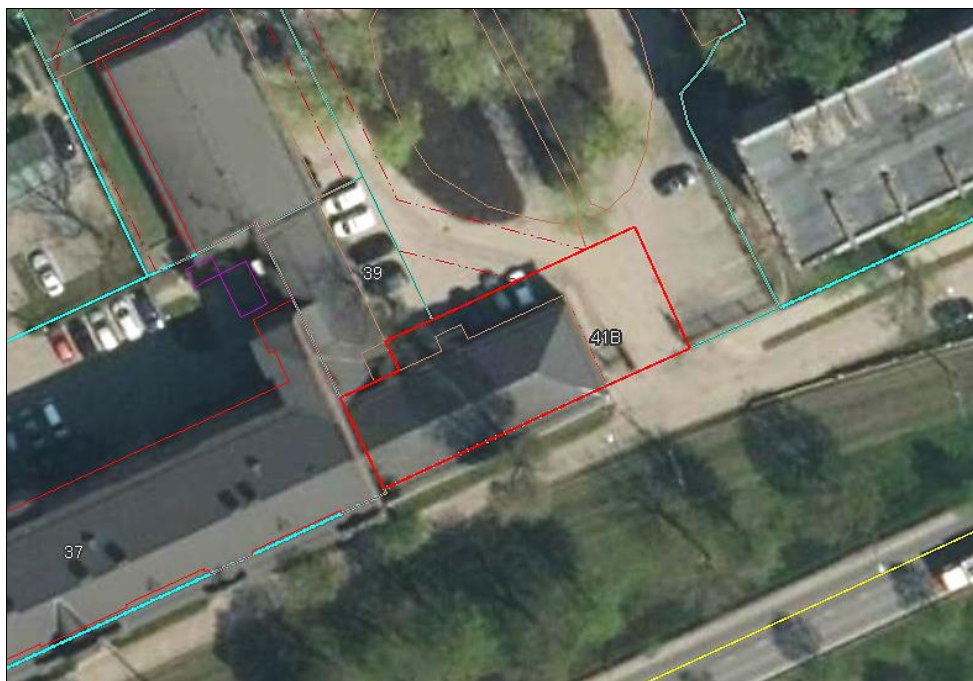
Mikrorajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – līdz 1 km attālumā no vērtējamā īpašuma izvietoti tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, sociālās infrastruktūras objekti.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objektā sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apz. 0500 001 0037:

platība:	492 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	-;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	asfaltētais ceļš un laukums;
apbūve:	administratīvā ēka;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, pilsētas ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīkli.

Zemes gabals no dienvidiem robežojas ar asfaltētu piebraucamo ceļu, no pārējām pusēm – ar citiem apbūvētiem gruntsgabaliem. Caur zemes gabala teritoriju izveidots iebraucamais ceļš uz kaimiņu īpašumiem. Apbūve aizņem lielāko zemes gabala daļu, teritorija tiek kopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

■ Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

📍 Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskais un dabas objekts

- Daugavpils pilsētas teritorijas plānota izmantošana (www.daugavpils.lv).

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves (JC) teritorijā*.

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

377. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvā ēka un inženierbūve – piebraucamā ceļa asfalta segums. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0500 001 7718 016	
Nosaukums:	Administratīvā ēka	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	288,8	m ²
Būvtilpums:	1 165,0	m ³
Kopējā platība:	199,9	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	krāsots apmetums	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
Ailes:	koka logi un ārējās durvis	slikts
Jumts:	metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizētā	
Ūdensapgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizētā	
Apkure:	centralizētā	

Ēka pašlaik netiek izmantota, telpu apdare ir nolietota. Nesen ir nomainīts jumta segums. Ēkas pamatkonstrukciju stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

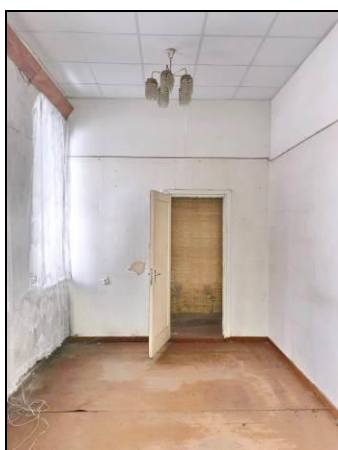
Inženierbūve.

Būves nosaukums:	Būves nr.	Uzcelšanas gads:	Platība, m ² :	Materiāls:	Fiziskais stāvoklis:
Piebraucamā ceļa asfalta segums	001	1985.	202,0	Asfalts.	Slikts.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Vērtējamās ēkas ārskati



Vērtējamās ēkas telpu iekšskati



Vērtējamās ēkas telpu iekšskati



Vērtējamās ēkas ārskati



Vērtējamās ēkas ārskats



Piebraucamais ceļš

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētājā 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 konkrētājā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir biroju/tirdzniecības telpas.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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

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

Apmierinošā/sliktā stāvoklī esošām biroju un tirdzniecības telpām piedāvājumu un pārdevumu cenas Daugavpils pilsētas centrā ir robežās no 80 līdz 200 EUR/m², atkarībā no ēku atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, platības u.c. faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Daugavpils pilsētas centrā;
- ir galveno centralizēto komunikāciju pieslēgumi.

Negatīvie:

- maza zemes platība;
- ēkai liels fiziskais nolietojums;
- Daugavpilī neaktīvs līdzīgu komercietelpu tirgus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

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

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. IZanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Rīgas ielā 64A*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 212 m² un 2-stāvu nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 158,5 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2023. par 32 000 EUR.



- 2) īpašumu *Daugavpilī, Cietokšņa ielā 28*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 881 m² un 2-stāvu bijusī pasta ēka ar kopējo platību 565,8 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas ķieģeļu palīgēkas ar platībām 79,3 m² un 43,2 m². Īpašums pārdots 05.2022. par 85 400 EUR.



- 3) īpašumu Daugavpilī, Mihoelsa ielā 49. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 407 m² un 1-stāva nedzīvojama ēka ar kopējo platību 203,9 m², t.sk. pagrabtelpas 35,1 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2021. par 40 000 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

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

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	18. novembra iela 41B, Daugavpils	Rīgas iela 64A, Daugavpils	Cietokšņa iela 28, Daugavpils	Mihoelsa iela 49, Daugavpils
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	32 000	85 400	40 000
Darījuma laiks	x	09.2023.	05.2022.	11.2021.
Zemes gabala platība, m ²	492	212	881	407
Pamatēku kopējā platība, m ²	199,9	158,5	565,8	203,9
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	202	151	196
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	3%	5%
		EUR 0	EUR 5	EUR 10
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-10%	-15%	-15%
		-EUR 20	-EUR 23	-EUR 29
4. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		0%	10%	0%
- zemes gabala platība		0%	-3%	0%
- ēku tehniskais stāvoklis		-20%	-15%	-20%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- palīgēkas		0%	-3%	0%
- telpu plānojums, pagrabtelpas u.c.		0%	0%	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-20%	-11%	-17%
		-EUR 40	-EUR 17	-EUR 33
Pārreķinu koeficients		-30%	-23%	-27%
Pārreķinu korekcija		-EUR 61	-EUR 35	-EUR 53
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1 41	EUR 1 16	EUR 1 43
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 24 00	EUR 6 57 58	EUR 2 92 00
6. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 24 00	EUR 6 57 58	EUR 2 92 00
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 141	EUR 116	EUR 143
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	132			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	26 356			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 26 356.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 26 400**.

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

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

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

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

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 5-20%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, zemes gabala nelielo platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 24% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	24%	6 298	6 300
Biroju ēkas tirgus vērtība	74%	19 452	19 500
Pagalma cieta seguma vērtība	2%	606	600
Kopā:	100%	26 356	26 400

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 12. februārī ir
26 400 EUR (divdesmit seši tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 6 300 EUR (seši tūkstoši trīs simti eiro);
administratīvās ēkas tirgus vērtība 19 500 EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro);
piebraucamā ceļa asfalta seguma tirgus vērtība 600 EUR (seši simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000592615

Kadastra numurs: 05000010042

18. novembra iela 41B, Daugavpils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 05000010037). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 05000017718016). 1.3. Zemes vienība un būve atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000180473. <i>Žurn. Nr. 300004954330, lēmums 11.09.2019., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		492 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 40003294758. 1.2. Pamats: 2019.gada 2.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.4580. <i>Žurn. Nr. 300004954330, lēmums 11.09.2019., tiesnese Tatjana Ivanova</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351).		0.0085 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351).		0.0041 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351).		0.0008 ha
1.4. Atzīme - valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351).		0.0492 ha
1.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351).		0.0043 ha
1.6. Atzīme - pierobeža. Atzīme pārnesta no Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000180473 (žurnāls Nr.300004921351). <i>Žurn. Nr. 300004954330, lēmums 11.09.2019., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.0492 ha

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.01.2024. 10:22:55.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 05000010037

Adrese: 18.novembra iela 41B, Daugavpils

Plāns izgatavots pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes Pilsētplānošanas un būvniecības departamenta 2019. gada 02. maija lēmumu Nr. 2-4.5/13 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 05000017718

Robežas uzmērītas 2019.gada 07.maijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0492 ha

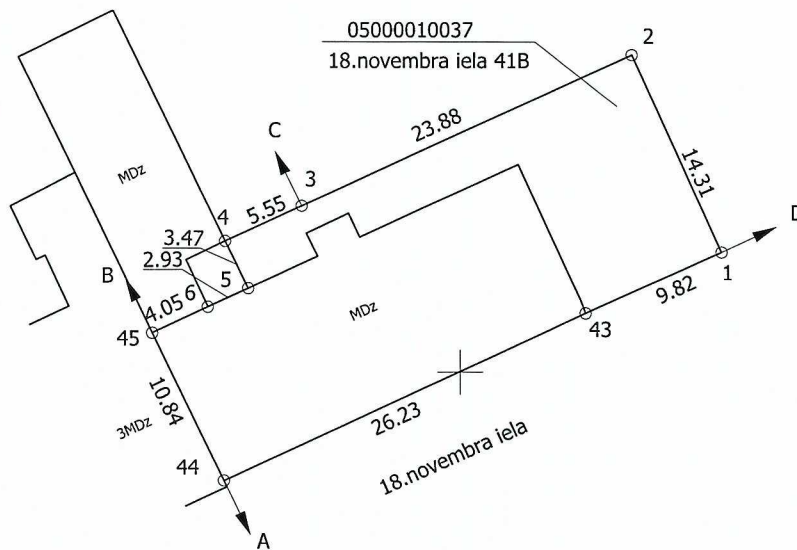


SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	19.06.2019
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	19.06.2019

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999907

ZEMES VIENĪBAS

x=194350
y=658350



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 05000017716 - 18. novembra iela 37
- no B līdz C: 05000010038 - 18. novembra iela 39
- no C līdz D: 05000010036 - 18. novembra iela 41A
- no D līdz A: 05000017209



Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0492 ha

Mērnieks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzskaites noteikumi"

Anda Gaile

07.05.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 05000010037

Adrese: 18.novembra iela 41B, Daugavpils

Situācijas elementi uzmērīti 2019.gada 07.maijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0492 ha

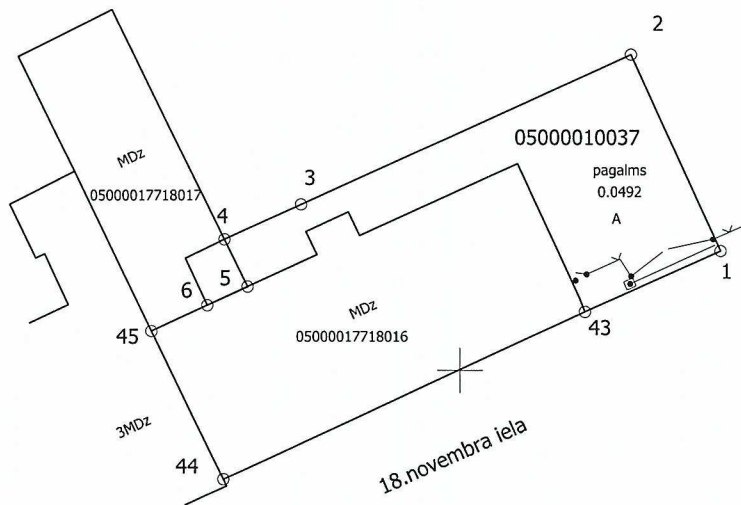


SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	19.06.2019
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	19.06.2019

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaišas					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0492	-	-



x=194350
y=658350



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnieks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzņemšanas noteikumi"

Anda Gaile

07.05.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 05000010037

Adrese: 18.novembra iela 41B, Daugavpils

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0085 ha
2.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0041 ha
3.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0008 ha
4.	7314010602 - valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti- 0.0492 ha
5.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sākuru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0043 ha
6.	7316120300 - pierobeža - 0.0492 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2019.gada 07.maijā

Plāna mērogs 1:500

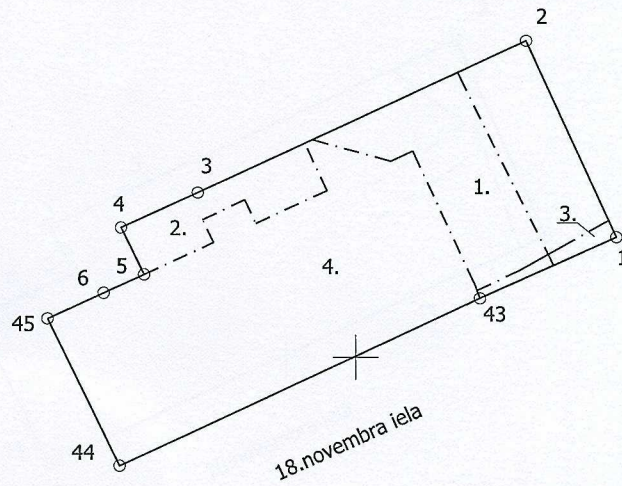
Zemes vienības platība 0.0492 ha



Dzjuba

Saskaņoja: Daugavpils pilsētas domes Pilsētplānošanas un būvniecības departamenta Būvvaldes Būvniecības informācijas sistēmas administrators	paraksts	Pāvels Bogdanovs	17.06.2019
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	19.06.2019
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	19.06.2019

x=194350
y=658350



Plāna mērogs 1 : 500

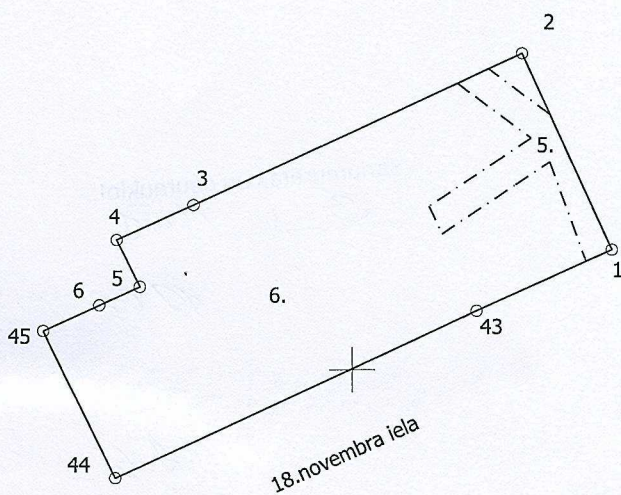
Lapa 2 no 3

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmeršanas noteikumi"

Anda Gaile

07.05.2019

x=194350
y=658350



Plāna mērogs 1 : 500

Lapa 3 no 3

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā pieņemtiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

07.05.2019



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
05000010042	-	11032	100000592615	Daugavpils

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	11032
Kopplatība:	0.0492
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14067 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14067 (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
05000010037	1/1	5881	18. novembra iela 41B, Daugavpils, LV-5401

Kadastrālā vērtība (EUR):	5881
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0492
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6888 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0492
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:	0.0492
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
--------	------	---------	---------------------

Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robezsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	0906	0.0492	ha
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	--------	----

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.05.2019	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0085	ha
2	07.05.2019	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0041	ha
3	07.05.2019	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
4	07.05.2019	7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0492	ha
5	07.05.2019	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0043	ha
6	07.05.2019	7316120300	pierobeža	0.0492	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
05000010037001	1/1	345	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	345
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	202.0
Nosaukums:	Piebraucamā ceļa asfalta segums
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.08.2019
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	27.08.2019

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	29.4 m	-	-
Laukums	Piebraucamā ceļa asfalta segums	202.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	-	6.9 m	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1985	-	80

05000017718016	1/1	4806	18. novembra iela 41B, Daugavpils, LV-5401
----------------	-----	------	--------------------------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	4806
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	199.9
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740101 - Soda izciešanas iestāžu ēkas, aizsardzības spēku, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas un kazarmas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.01.2004

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	50
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
05000017718016001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	4806
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Administratīvās telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	24
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.01.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	3.6	-
2	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	2.6	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	11.6	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	11.5	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	10.6	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	1.3	-
7	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	1.3	-
8	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	14.3	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	20.5	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	8.6	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	13.0	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	1.7	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	5.2	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	6.2	-

15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	7.7	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	11.4	-
17	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	12.5	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	7.8	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	6.4	-
20	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	3.7	-
21	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	9.4	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	16.9	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	10.0	-
24	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	-	-	2.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	288.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1165.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1920	-	50
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1920	-	50
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1920	-	50
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1920	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

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