

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Augšdaugavas novada Ilūkstē, Pļavu ielā 1B



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 10. aprīlis

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Augšdaugavas novada Ilūkstē, Pļavu ielā 1B, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4407 005 0030	Ilūkstes pilsētas ZG nodalījums:	100000600479
Zemes gabala kadastra apz.:	4407 005 0030	Alus bāra kadastra apz.:	4407 005 0030 001

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	221	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Iespējams elektrības pieslēgums.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Alus bārs 001	1970.	1	73,4	Avārijas.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0024 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0003 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0005 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0034 ha.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.04.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 10. aprīlī, 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 10. aprīlī ir
800 EUR (astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 480 EUR (četri simti astoņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 320 EUR (trīs simti divdesmit 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

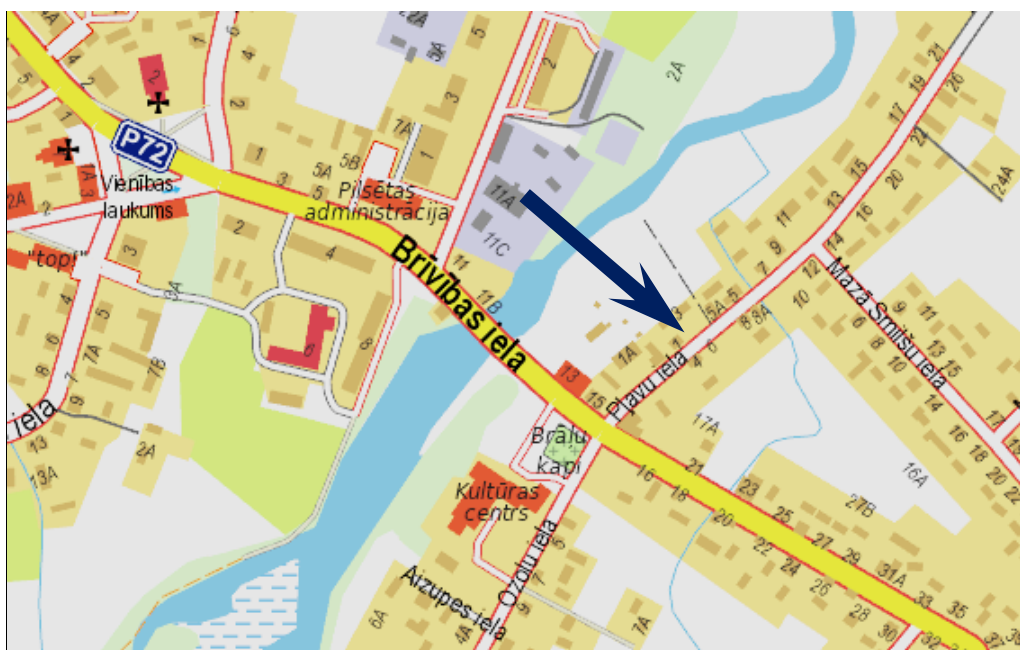
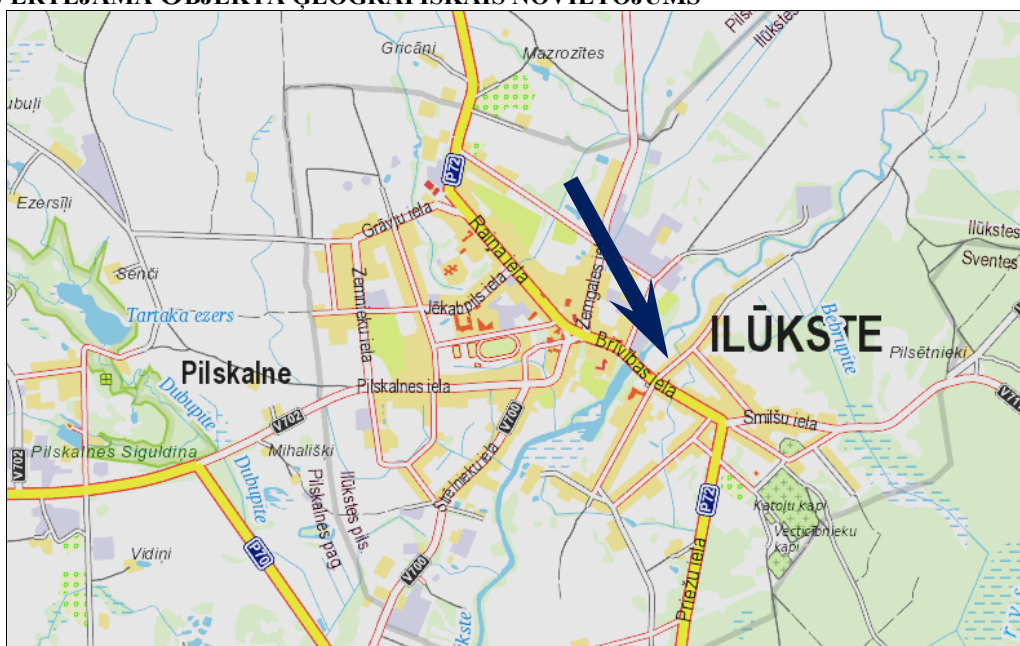
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes plānu kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 lapas;
5. 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 Augšdaugavas novada Ilūkstē, kvartālā ko ierobežo Brīvības, Pļavu ielas un Ilūkstes upe. Līdz novada centram – Daugavpils pilsētai aptuveni 25 km.

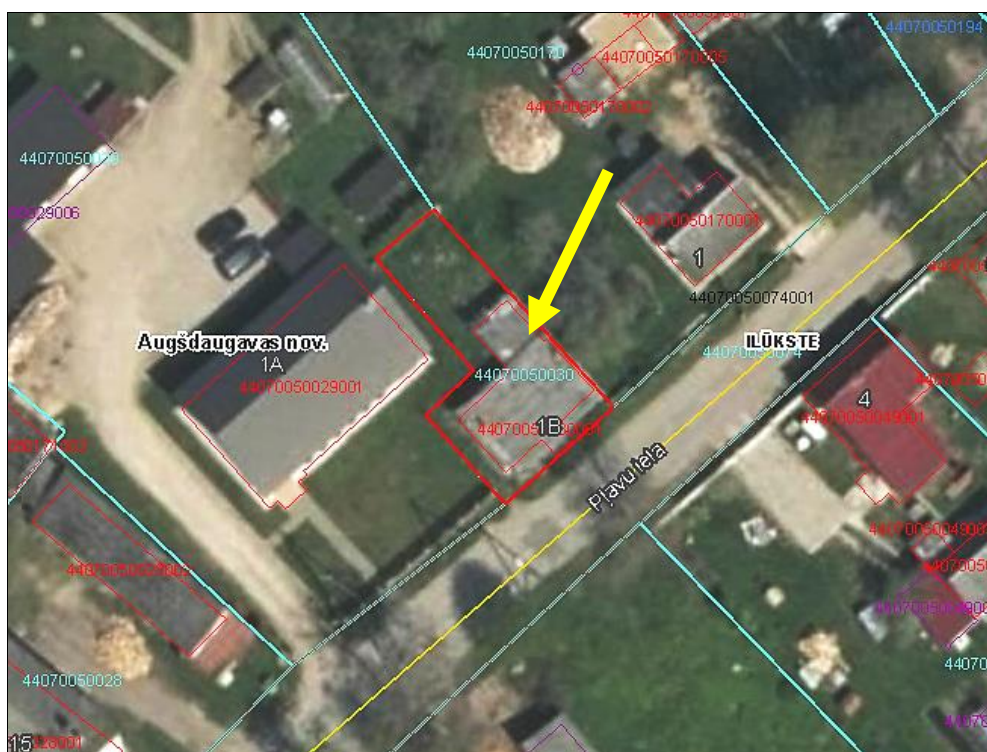
Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes mazstāvu vienģimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojama Pļavu iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, līdz autoostai aptuveni 0,7 km. Galvenie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti līdz 1 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

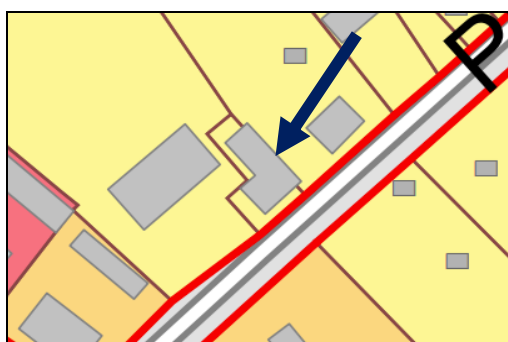
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4407 005 0030:

platība:	221 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
nožogojums:	no Pļavu ielas puses teritorija nav nožogota, no pārējām pusēm nožogota ar kaimiņu žogiem;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	bijušā alus bāra ēka;
inženierkomunikācijas:	iespējams elektrības pieslēgums.



No DA puses zemes gabals robežojas ar asfaltētu Pļavu ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie īpašuma. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – apbūvētiem zemes gabaliem. Uz apskates brīdi teritorija bija sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

-  SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS)
-  MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)

- Ilūkstes pilsētas teritorijas plānojums (www.ilukste.lv)

Saskaņā ar Ilūkstes pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DZS).

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst bijušā alus bāra ēka (kad.apz. 4407 005 0030 001). Vērtētāju rīcībā ir ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un informatīvās izdrukas no VZD Kadastra, kas pievienotas šai atskaitē. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	4407 005 0030 001	
Nosaukums:	Alus bārs	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	88,5	m ²
Būvtilpums:	240,0	m ³
Kopējā platība:	73,4	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolītais betons	apmierinošs/slikts
Ārsienas:	vieglobetona bloki, ķieģeļu mūris, metāla karkass	slikts
Ailes:	koka ārdurvis un logi	slikts/demontēti
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Inženiertīkli ir sliktā stāvoklī, nedarbojas vai demontēti.		

Ēka ilgstošu laiku netika izmantota un atrodas avārijas stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, 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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēšana 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 pēc ēkas nojaukšanas ir zemes gabals jaunas apbūves izveidei saskaņā ar teritorijas plānojumu vai zemes pievienošana blakus esošiem īpašumiem.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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

Neapdzīvojamo ēku un privātmāju tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz novada centram vai kādai lielākai pilsētai. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties centralizētam ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējo triju gadu laikā Ilūkstes pilsētā darījumi ar komerciāla rakstura objektiem nav reģistrēti. Pēdējā gadā laikā ir notikuši 5 darījumi ar privātmājām platībā 42 – 124 m² par cenām 16 – 401 EUR/m². Reģistrēti 6 darījumi ar brīviem no apbūves zemes gabaliem par cenām 0,5 – 1,52 EUR/m².

Apskatot informāciju sludinājumu portālā www.ss.com, tika konstatēts, kā pašlaik Ilūkstē pārdošanai tiek piedāvāts viens apbūves zemes gabals 2 401 m² platībā par 3 600 EUR (1,5 EUR/m²). Līdzīgu vērtējamam īpašumu piedāvājumi nav konstatēti.

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, ka Ilūkstē līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 500 – 1 300 EUR, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana pa asfaltētu ielu.

Negatīvie:

- neliela zemes platība;
- apbūvei liels fiziskais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. 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 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 Augšdaugavas novada Ilūkstē, Smilšu ielā 20. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 756 m² un koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 44,3 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada decembrī par 500 EUR.
- 2) Īpašumu Augšdaugavas novada Pilskalnes pagasta Doļņajā, Centrālā ielā 13. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 387 m² un koka nedzīvojamā ēka (bij. veikals) ar kopējo platību 82,2 m². Ēka ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada martā par 800 EUR.
- 3) Īpašumu Augšdaugavas novada Ilūkstē, Strēlnieku iela 22. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā māja ar kopējo platību 33,9 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2022. gada augustā par 1 300 EUR.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai. **Tiek salīdzinātas līdzīgu īpašumu kopējās cenas.** Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
	Pļavu iela 1B, Ilūkste, Augšdaugavas nov.	Smilšu iela 20, Ilūkste, Augšdaugavas nov.	Centrālā iela 13, Doļņaja, Pilskalnes pag., Augšdaugavas nov.	Strēlnieku iela 22, Ilūkste, Augšdaugavas nov.
Darījuma laiks		12.2021.	03.2021.	08.2022.
Zemes platība, m ²	221	756	387	0
Pamatēkas kopējā platība, m²	73,4	44,3	82,2	33,9
Pamatēkas tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	apmierinošs/slihts	slihts
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	500	800	1 300
Korekcijas:				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0% EUR 500	līdzvērtīgi 0% EUR 800	līdzvērtīgi 0% EUR 1300
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0% EUR 500	līdzvērtīgi 0% EUR 800	līdzvērtīgi 0% EUR 1300
3. Pārdošanas laiks		sliktāk 5% EUR 525	sliktāk 5% EUR 840	sliktāk 3% EUR 1339
4. Īpašuma novietojums reģionā		līdzvērtīgi 0% EUR 525	sliktāks 10% EUR 924	līdzvērtīgi 0% EUR 1339
5. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā, blakus esošās apbūves ietekme		līdzvērtīgi 0% EUR 525	līdzvērtīgi 0% EUR 924	līdzvērtīgi 0% EUR 1339
6. Pamatēkas platība		mazāka 5% EUR 551	līdzvērtīga 0% EUR 924	mazāka 7% EUR 1433
7. Zemes platība		lielāka -5% EUR 524	līdzvērtīga 0% EUR 924	nav 15% EUR 1648
8. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0% EUR 524	līdzvērtīgs 0% EUR 924	līdzvērtīgs 0% EUR 1648
9. Apbūves tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0% EUR 524	labāks -20% EUR 739	labāks -10% EUR 1483
10. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0% EUR 524	līdzvērtīgs 0% EUR 739	līdzvērtīgs 0% EUR 1483
11. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0% EUR 524	līdzvērtīgi 0% EUR 739	līdzvērtīgi 0% EUR 1483

12. Uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs
- teritorijas labiekārtojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%	0%
	EUR 524		EUR 739		EUR 1483
Pārreķinu koeficients	5%		-8%		14%
Pārreķinu korekcija	EUR 24		-EUR 61		EUR 183
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 524		EUR 739		EUR 1483
13. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 524		EUR 739		EUR 1 483
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4		0,4		0,20
Salīdzināmo īpašumu vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 802				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 802.

3.5. 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 Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 800**.

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

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

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

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

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

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība, EUR
Apbūves tirgus vērtība	40,0%	320
Zemes tirgus vērtība	60,0%	480
	100%	800

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 10. aprīlī ir
800 EUR (astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 480 EUR (četri simti astoņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 320 EUR (trīs simti divdesmit 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 inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ilūkstes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000600479

Kadastra numurs: 44070050030

Pļavu iela 1B, Ilūkste, Augšdaugavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44070050030). Žurn. Nr. 300005125321, lēmums 15.05.2020., tiesnese Lidija Mičule		0.0221 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 44070050030001). Žurn. Nr. 300005896370, lēmums 01.06.2023., tiesnese Nataļja Saratova		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 27.aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2305. Žurn. Nr. 300005125321, lēmums 15.05.2020., tiesnese Lidija Mičule		
2.1. Pamats būves pievienošanai: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022.gada 21.marta spriedums lietā Nr.C30802721. Žurn. Nr. 300005896370, lēmums 01.06.2023., tiesnese Nataļja Saratova		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44070050030001). Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005896370)		0.0085 ha
1.2. Pamats: 2020.gada 27.aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2305. Žurn. Nr. 300005125321, lēmums 15.05.2020., tiesnese Lidija Mičule Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005896370)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāls Nr. 300005125321, 13.05.2020), pievienojot būvi. Žurn. Nr. 300005896370, lēmums 01.06.2023., tiesnese Nataļja Saratova		

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: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 25.03.2024 10:37:02.

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: 4407 005 0030

Adrese: Pļavu iela 1B, Ilūkste, Ilūkstes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2238. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas: 2020.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

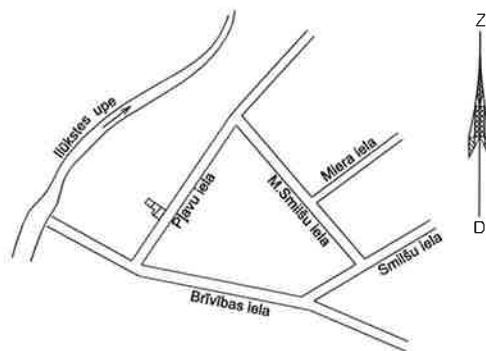
Zemes vienības platība: 0.0221ha



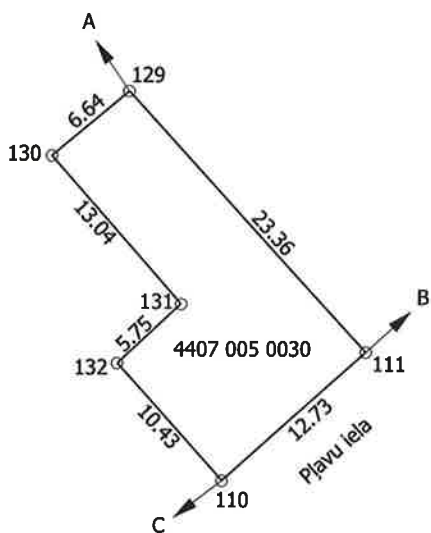
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999853

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=205900
y=643700



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 4407 005 0170 - Pļavu iela 1, Ilūkste, Ilūkstes nov.
- no B līdz C: 4407 005 0074
- no C līdz A: 4407 005 0029 - Pļavu iela 1A, Ilūkste, Ilūkstes nov.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0221ha

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4407 005 0030

Adrese: Pļavu iela 1B, Ilūkste, Ilūkstes novads

Situācijas elementi uzņēmēti: 2020.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0221ha

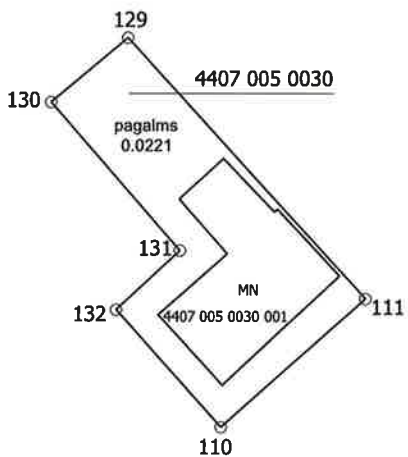


SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0221	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0221	—	—	

x=205900
y=643700



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4407 005 0030

Adrese: Pļavu iela 1B, Ilūkste, Ilūkstes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0024ha
2.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (4407 005 0030 001) - 0.0085ha
3.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0003ha
4.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0005ha
5.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0034ha

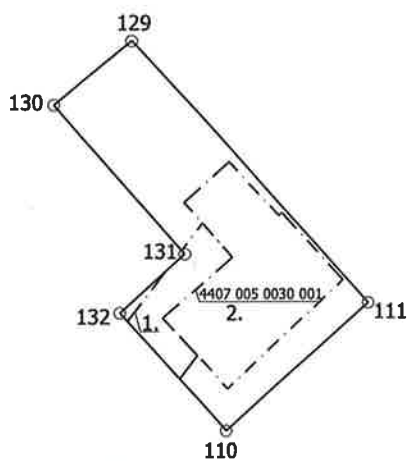
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 03.februārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0221ha

Saskaņoja: Ilūkstes novada domes priekšsēdētājs		paraksts	Stefans Rāzna	03.02.2020
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis			Vladislavs Simonovs	03.02.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	03.02.2020

x=205900
y=643700



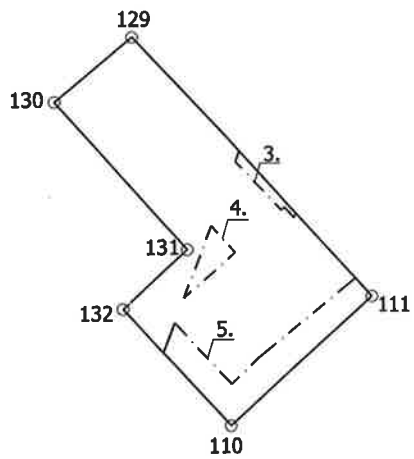
2. lapa no 3
Plāna mērogs 1: 500

Mērnīks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

x=205900
y=643700



3. lapa no 3
Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

03.02.2020

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....44070050030001
Nosaukums:.....Alus bārs
Adrese:.....Pļavu iela 1B, Ilūkste, Augšdaugavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....14.02.2023

Izdrukas ID: 390002650699	Izdrukas datums: 16.02.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44070050030001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....44075050023

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44070050030001

10.1.1. Adrese:.....Pļavu iela 1B, Ilūkste, Augšdaugavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Alus bārs

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....73.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....88.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

10.1.11. Nolietojums (%):.....75

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....16.02.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....14.02.2023

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
44070050030

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....44070050030002,
44070050030003, 44070050030004

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....44070050030001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12110103	Restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44070050030001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	Nav	1970	35
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloku mūris, Ķieģeļu mūris (½ ķieģeļa biežumā)	Gāzbetona bloki, Silikātķieģeļi	Nav	1970	71
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1970	100
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1970	100

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 44070050030001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	88.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	73.4 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.7 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	240 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002650699	Izdrukas datums: 16.02.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	44070050030001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	73.4
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	73.4
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	73.4
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	73.4
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	44070050030001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Alus bārs
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	73.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	14.02.2023
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	44070050030001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	44070050030

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	44070050030001001
--	-------------------

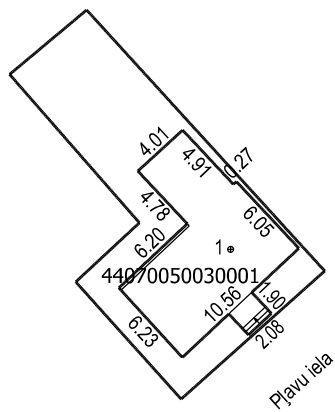
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Alus bārs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	2.48	2.9	56.8	Nav
2	Alus bārs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.81	2.36	3.26	16.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	44070050030001
--------------------------------------	----------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	14.02.2023
--------------------------------------	------------

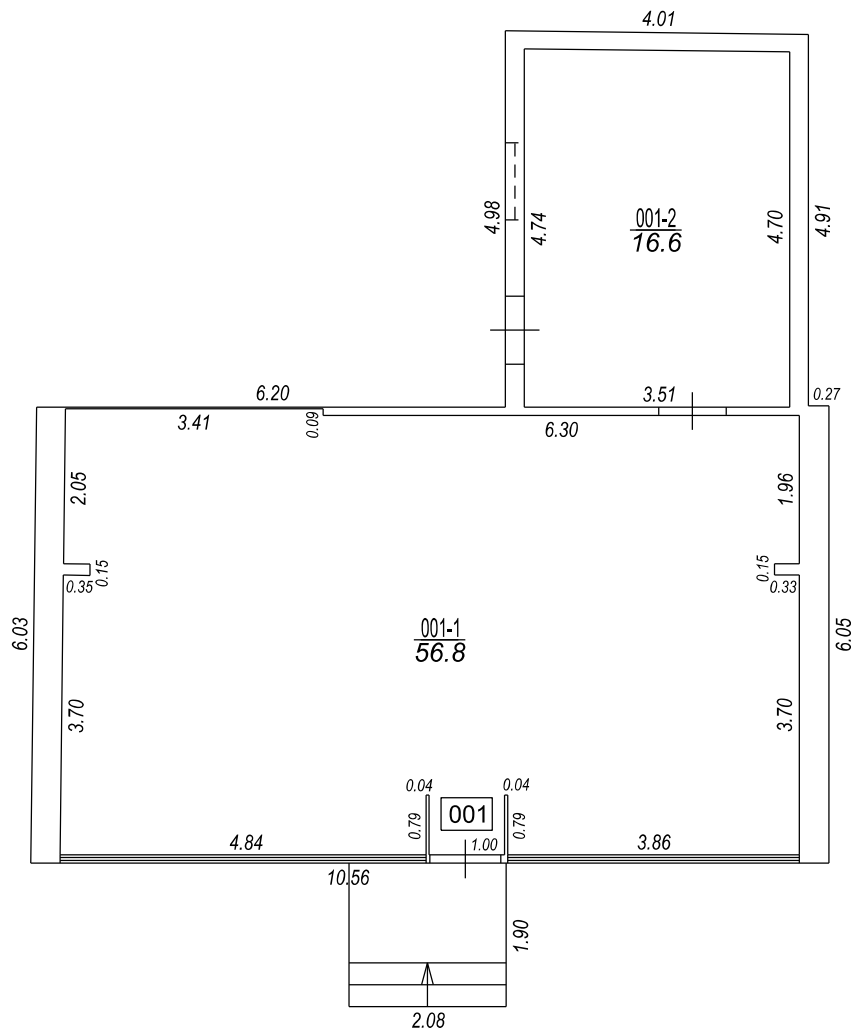


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	205867.23	643713.70

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
44070050030	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
44070050030001	1	1 : 100	5

44070050030001_20230214_EF_1



44070050030001_20230214_EF_2



44070050030001_20230214_EF_3



44070050030001_20230214_EF_4





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
44070050030	-	443	100000600479	Ilūkste, Augšdaugavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	443
Kopplatība:	0.0221
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	691 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	691 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
44070050030	1/1	192	Pļavu iela 1B, Ilūkste, Augšdaugavas nov., LV-5447

Kadastrālā vērtība (EUR):	192
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0221
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	177 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0221
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:	0.0221
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.0221	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.02.2020	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0024	ha
3	03.02.2020	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0003	ha
4	03.02.2020	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0005	ha
5	03.02.2020	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0034	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
44070050030001	1/1	251	Pļavu iela 1B, Ilūkste, Aūgšdaugavas nov., LV-5447

Kadastrālā vērtība (EUR):	251
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	73.4
Nosaukums:	Alus bārs
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110103 - Restorāni, kafējnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2023

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	75
Nolietojuma aprēķina datums:	16.02.2023

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44070050030001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	251
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Alus bārs
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2023
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	Alus bārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.69	2.48	2.9	56.8	-

2	Alus bārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.81	2.36	3.26	16.6	-
---	-----------	-----------------------	---	------	------	------	------	---

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	3.7 m	-	-
Apbūves laukums	-	88.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	240.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	1970	-	35
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1/2 ķieģeļa biežumā	-	1970	-	71
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1970	-	100
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1970	-	100

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	14.02.2023
---------	------------

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