

Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Daugavpilī, Ceriņu ielā 10



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 15. oktobris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Daugavpilī, Ceriņu ielā 10, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 038 0905	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000805056
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0500 038 0905		
Citi apstākļi:	<i>Apskatot īpašumu dabā, vērtētāji konstatēja, ka uz vērtējamās zemes atrodas sagrūvusi ēka. Vērtētājiem ir iesniegta būvvaldes izziņa par būves neesamību. Vērtējumā pieņemts, ka Objekts ir zemes gabals ar nojaucamu apbūvi.</i>		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	617	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Tuvumā ir iespējams elektrības pieslēgums.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,004 ha; - Pierobeža – 0,0617 ha.
---------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	15.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	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 15. oktobrī, 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, kas 2024. gada 15. oktobrī ir **2 900 EUR** (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

SATURA RĀDĪTĀJS

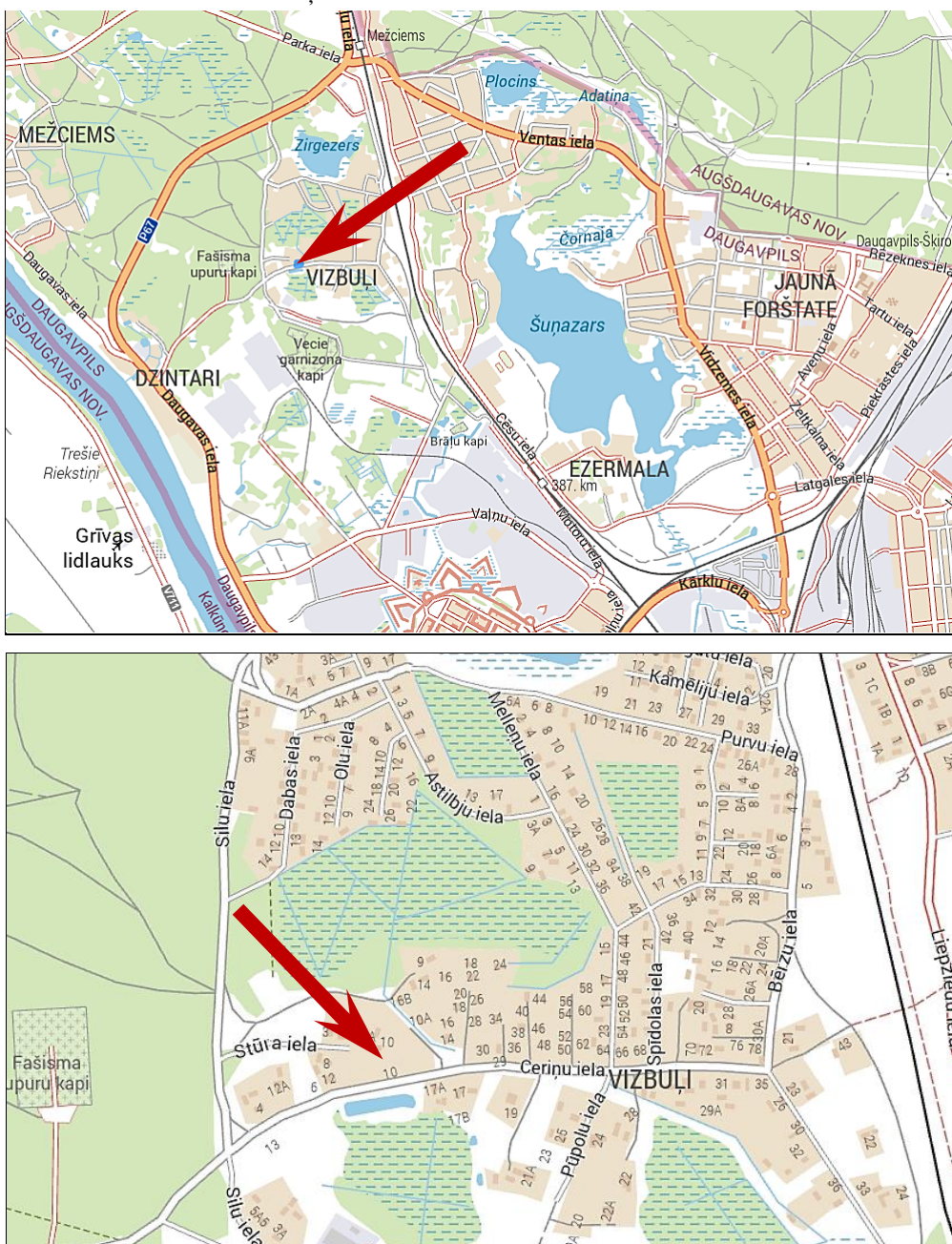
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas	- 6 lapas;
3. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
4. pielikums	Izziņa par būves neesamību	- 2 lapas;
5. pielikums	Izziņa par informācijas sniegšanu	- 1 lapa;
6. pielikums	Atzinums par būves pārbaudi	- 3 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas mikrorajonā Vizbulī, kvartālā ko ierobežo Ceriņu, Silu un Stūra ielas, Ceriņu ielas malā. Attālums līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 6 km.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes privātmājas un vasarnīcas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā samērīgs, apkārtnē ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs, Objekta tuvumā atrodas mežs. Piekļūšana pie īpašuma no Ceriņu ielas ar grants segumu. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido pilsētas autobusu līnijas, kuras pieturvietas atrodas aptuveni 1 km attālumā. Gar Ceriņu un apkārtējām ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas.

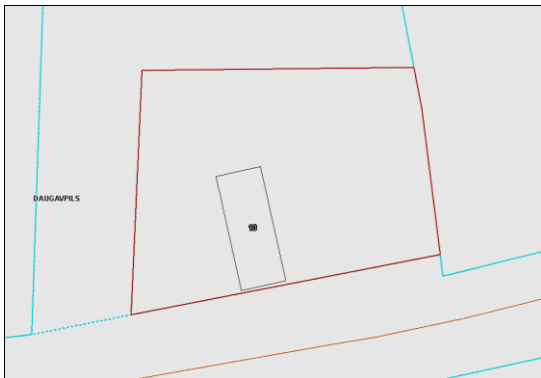
Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pie vērtējamā īpašuma Ceriņu ielā ir atļauta. Transportu ir iespējams novietot arī zemes gabala teritorijā. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas ~ 2 km attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas Daugavpils pilsētas centrā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

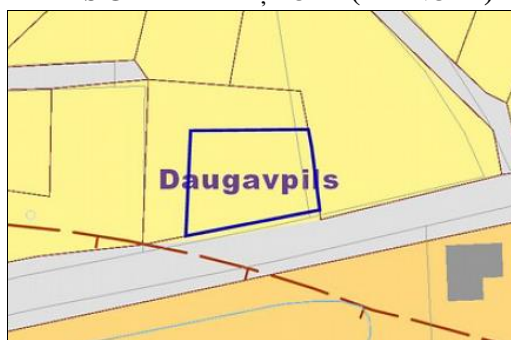
Zemes gabala ar kadastra apz. 0500 038 0905 raksturojums:

platība:	617 m ² ;
forma:	līdzīga trapecītei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	zemes gabals ilgstoši nav apsaimniekots, nav labiekārtots;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
komunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

Zemes gabals no dienvidiem robežojas ar grants seguma Ceriņu ielu, no pārējām pusēm – ar līdzīgiem apbūvētiem un neapbūvētiem gruntsgabaliem. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

- *Daugavpils pilsētas teritoriālais plānojums (www.daugavpils.lv)*

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves (DzS)* teritorijā.

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

181. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir vasarnīcu apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

182. Vasarnīcu apbūve (11002): apbūve, ko veido sezonas rakstura apdzīvošanai paredzētas individuālas dzīvojamās ēkas otro māju statusā, ārpus pastāvīgās dzīvesvietas, ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu.

Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.5. 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 iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta zemes gabala 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.*

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

***Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.* Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā – zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Sabalansētības princips (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējās mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpiecēm, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā.

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 vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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.

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 zemes gabals dzīvojamās apbūves izveidošanai.

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.

Pēdējo 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 augšupvērsts.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū pēdējos gados cenas ir stabilizējušās un pašlaik vērojams neliels pieaugums. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gada laikā Daugavpils pilsētā, savrupmāju apbūves teritorijās, bija pārdoti ~ 30 neapbūvēti zemes gabali, ticamās cenas ~ 3 – 15 EUR/m².

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, ka līdzīgu vērtējamam zemes gabalu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir no 3,0 līdz 6,0 EUR/m², atkarībā no platības, atrašanās vietas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas teritorijā ar līdzīgu apbūvi;
- ērta piekļūšana.

Negatīvie:

- tālu atrodas galvenie infrastruktūras objekti;
- piekļūšana pa grants seguma ielu;
- uz zemes gabala atrodas nojaucama apbūve.

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. 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 platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

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

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā zemes gabalu cenas ir pieaugušas. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) apbūvētu zemes gabalu *Daugavpilī, Purvu ielā 12* (kadastra nr. 0500 038 0732). Zemes gabala platība 785 m², lietošanas mērķis – mazstāvu dzīvojamā apbūve. Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederīga dzīvojamā māja ar palīgēkām. Piekļūšana pa grants seguma ielu. Īpašums pārdots 08.2024. par 2 897 EUR.



- 2) neapbūvētu zemes gabalu *Daugavpilī, Stūra ielā 14* (kadastra nr. 0500 038 0813). Zemes gabala platība 706 m², lietošanas mērķis – mazstāvu dzīvojamā apbūve. Piekļūšana pa grants ielu. Īpašums pārdots 02.2021. par 3 000 EUR.



- 3) neapbūvētu zemes gabalu *Daugavpilī, Olu ielā 9* (kadastra nr. 0500 038 1044). Zemes gabala platība 499 m², lietošanas mērķis – mazstāvu dzīvojamā apbūve. Piekļūšana pa grants seguma ielu. Īpašums pārdots 10.2021. par 2 000 EUR.



- 4) neapbūvētu zemes gabalu *Daugavpilī, Demenes ielā 8A* (kadastra nr. 0500 018 1921). Zemes gabala platība 1 006 m², lietošanas mērķis – mazstāvu dzīvojamā apbūve. Piekļūšana pa grants seguma ielu. Īpašums pārdots 02.2024. par 5 190 EUR.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Ceriņu 10, Daugavpils	Purvu iela 12, Daugavpils		Stūra iela 14, Daugavpils		Olu iela 9, Daugavpils		Demenes iela 8A, Daugavpils	
Zemes gabala platība, m ²	617	785		706		499		1006	
Pārdevuma cena, EUR		2 897		3 000		2 000		5 910	
Darījuma laiks		08.2024.		02.2021.		10.2021.		02.2024.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		3,69		4,25		4,01		5,87	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,69		EUR 4,25		EUR 4,01		EUR 5,87	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,69		EUR 4,25		EUR 4,01		EUR 5,87	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,69		EUR 4,67		EUR 4,41		EUR 5,87	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3,69		EUR 4,67		EUR 4,41		EUR 5,87	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk	20%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi - nojaucama apbūve		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- apkārtējās apbūves ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			20%		-5%		-5%		0%
		EUR 4,43		EUR 4,44		EUR 4,19		EUR 5,87	
Pārrēķinu koeficients		20%		5%		5%		0%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0,74		EUR 0,19		EUR 0,18		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 4,43		EUR 4,44		EUR 4,19		EUR 5,87	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3476,4		EUR 3135,0		EUR 2090,0		EUR 5910,0	
6. Citi faktori:									
- citi īpaši apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3476,4		EUR 3135,0		EUR 2090,0		EUR 5910,0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		4,43		4,44		4,19		5,87	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,3		0,3		0,2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 4,65							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 869							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 869.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot vērā to, ka zemes gabala 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 *zemes gabala ar kopējo platību 617 m² tirgus vērtība* (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 2 900**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Daugavpilī, Ceriņu ielā 10, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 15. oktobrī ir
2 900 EUR (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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 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 novērtētāja 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 īpašumu,
- 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

Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000805056

Kadastra numurs: 05000380905

Ceriņu iela 10, Daugavpils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 05000380905). Žurn. Nr. 300006551104, lēmums 07.02.2024., tiesnesis Juris Taukulis		617 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2024.gada 25.janvāra uzziņa Nr.38-2/9-3/266, Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija rīkojums Nr.256 "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"". Žurn. Nr. 300006551104, lēmums 07.02.2024., tiesnesis Juris Taukulis		1

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 26.09.2024 09:54:56.

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: 0500 038 0905

Adrese: Ceriņu iela 10, Daugavpils

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, 1708. punkts) un Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija rīkojumu Nr.256 "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 03.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

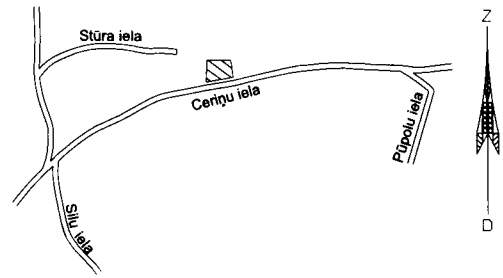
Zemes vienības platība: 0.0617ha



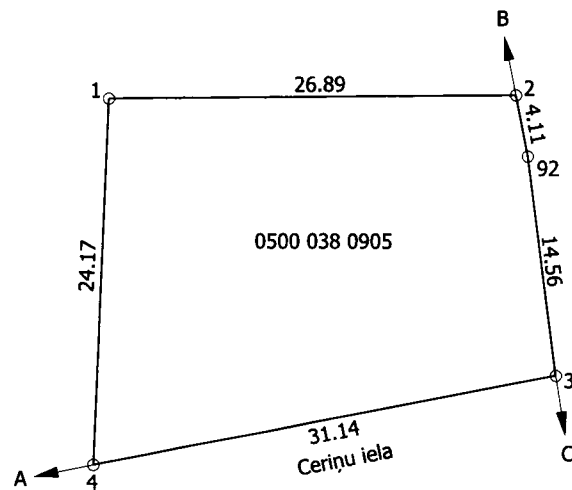
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis		Dimitrijs Kirčenko	16.04.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kajķe	16.04.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999894

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=198350
y=654950



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 0500 038 0909
- no B līdz C: 0500 038 0807
- no C līdz A: 0500 038 0027

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0617ha

Mērnieks Vladislavs Simonovs (sert.Nr.AB0166, derīgs no 29.11.2019 līdz 17.03.2022)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vladislavs Simonovs 09.04.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0500 038 0905

Adrese: Ceriņu iela 10, Daugavpils

Situācijas elementi uzņēmīti: 2020.gada 03.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0617ha

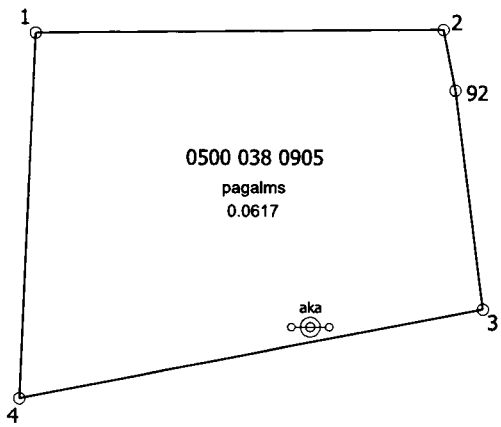


SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Dimitrijs Kirčenko	16.04.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalže	16.04.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā 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	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0617	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0617	—	—	

x=198350
y=654950



Plāna mērogs 1: 500

Mērnīks Vladislavs Simonovs (sert.Nr.AB0166, derīgs no 29.11.2019 līdz 11.03.2022) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vladislavs Simonovs

09.04.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0500 038 0905

Adrese: Ceriņu iela 10, Daugavpils

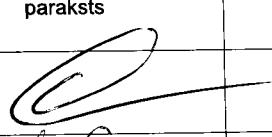
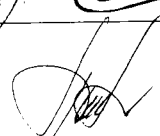
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0040ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0617ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 09.aprīlī

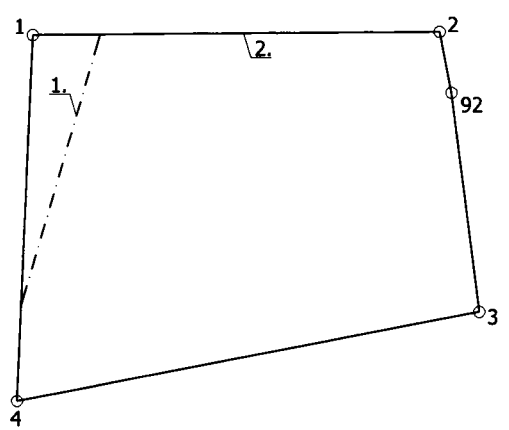
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0617ha

Saskaņoja: Daugavpils pilsētas domes pilnvarotā persona	paraksts	Pāvels Bogdanovs	09.04.2020
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis		Dimitrijs Kirčenko	16.04.2020
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	16.04.2020



x=198350
y=654950



Plāna mērogs 1: 500

Mērnīeks Vladislavs Simonovs (sert.Nr.AB0166, derīgs no 29.11.2019 līdz 11.03.2022)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Vladislavs Simonovs

09.04.2020



Daugavpils pašvaldības centrālā pārvalde Pilsētplānošanas un būvniecības departaments

Reģistrācijas Nr. 40900039957, Raiņa iela 28, Daugavpils, LV-5401
tālrunis: 65407780, e-pasts: aija.krumina@daugavpils.lv, <https://daugavpils.lv>

IZZIŅA PAR BŪVES NEESĪBU NR. BIS-BV-23.1-2024-353 (3-11/158)

1. Ziņas par nojauktajām būvēm:

Kadastra apzīmējums: **05000380905008**

Kadastra numurs: -

1.	Būves veids	Ēka
2.	Nosaukums	Saimniecības ēka
3.	Būvniecības veids	Būve apvidū neeksistē
4.	Adrese	Ceriņu iela 10, Daugavpils, LV-5401
5.	Galvenā zemes vienība	-
6.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	-
7.	Esošais galvenais lietošanas veids	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
8.	Paredzētais galvenais lietošanas veids	-
9.	Informācija par telpu grupu vai ēku apvienošanu vai sadalīšanu	Nav
10.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

2. Ziņas par zemes gabaliem, kuros būves nojauktas:

Kadastra apzīmējums: **05000380905**

Kadastra numurs: **05000380905**

1.	Adrese	Ceriņu iela 10, Daugavpils, LV-5401
2.	Īpašnieks	-

Lietas numurs: GNR-773669-50

Dokumenta numurs: BIS-BV-23.1-2024-353 (3-11/158)

Sistēmas reference: 6f266ec7f886a02e585b99994cfd5773bc316291cc792082fe2fadcae87b0d72

1.lpp no 2 lpp

3.	Būvniecība paredzēta mežā	Nē
----	---------------------------	----

3. Ziņas par būvniecību

1) Būvniecības ierosinātājs:

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", 40003294758, Rīga, Talejas iela 1, +371 80002000, vni@vni.lv

2) Būvdarbi veikti, pamatojoties uz:

-

3) Objekts apsekots **23.02.2024**

4. Atliktie būvdarbi jāpabeidz šādā apjomā un termiņos:

Nr. p.k.	Darba nosaukums	Mērvienība	Daudzums	Pabeigšanas termiņš
----------	-----------------	------------	----------	---------------------

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Sabīne Pinele, Būvinspektora palīdzē, Daugavpils pašvaldības centrālā pārvalde Pilsētplānošanas un būvniecības departaments

23.02.2024 13:50

(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)

(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma
23.02.2024. 13:50



DAUGAVPILS PAŠVALDĪBAS CENTRĀLĀ PĀRVALDE PILSĒTPLĀNOŠANAS UN BŪVNICĪBAS DEPARTAMENTS

Raiņa iela 28, Daugavpils, LV-5401, tālr. 65407780
e-pasts: ppdep@daugavpils.lv www.daugavpils.lv

Daugavpilī

2024.gada 19.jūlijā Nr.2-7/592
Uz 09.07.2024., Nr.2/9-3/5133

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Daugavpils pašvaldības centrālās pārvaldes Pilsētplānošanas un būvniecības departaments (turpmāk – Departaments) piekritības kārtībā ir saņēmis un izskatījis VAS „Valsts nekustamie īpašumi” 2024.gada 09.jūlija vēstuli Nr.2/9-3/5133 „Par informācijas sniegšanu”.

Departaments informē, ka pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes 24.03.2020. saistošiem noteikumiem Nr.12 „Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi un grafiskā daļa” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.12) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 05000380905 (turpmāk – zemes vienības) plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā savrupmāju apbūves teritorija (DzS) – funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir vasarnīcu apbūve.

Uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

Saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.12 tematiskās kartes „Degradētās teritorijas” datiem zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 05000380905 robežojas ar Ceriņu ielu, līdz ar to tai ir nodrošināta piekļūšana no pilsētas ielām.

Departamenta vadītāja

S.Pupiņa

Trošimovs 65404259

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



DAUGAVPILS PAŠVALDĪBAS CENTRĀLĀ PĀRVALDE
PILSĒTPLĀNOŠANAS UN BŪVNICĪBAS DEPARTAMENTS

Raiņa iela 28, Daugavpils, LV-5401, tālr. 65407780
e-pasts: ppdep@daugavpils.lv www.daugavpils.lv

Daugavpilī

2023.gada 31. jūlijā Nr. 3-8/204

Atzinums Nr. K/85/23 par būves pārbaudi 2023.gada 18.jūlijā.

Atzinums izsniegts:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģ.Nr. 40003294758, Valņu iela 28, Rīga, LV-1050;

Zināšanai:

Daugavpils pašvaldības centrālās pārvaldes Īpašuma pārvaldīšanas departamentam,

K.Valdemāra ielā 1, Daugavpils, LV-5401;

(fiziskai personai- vārds, uzvārds, dzīvesvieta; juridiskai personai- nosaukums, adrese, reģistrācijas nr.)

Būves un zemes īpašuma tiesības:

Būvju tiesiskais valdītājs ir Mikelis Cvetinskis (persona ir mirusi), zemes vienības tiesiskais valdītājs ir Latvijas valsts Finanšu ministrija, Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050, reģ. Nr. 90000014724.

(fiziskai personai- vārds, uzvārds, dzīvesvieta; juridiskai personai- nosaukums, adrese, reģistrācijas nr.)

1. Ziņas par būvi:

Apbūve uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 05000380905 Ceriņu ielā 10, Daugavpilī

(būves nosaukums, adrese un kadastra apzīmējums)

Netiek uzturēta kartībā *(stadija, citas nepieciešamās ziņas)*

2. Būves pārbaudes pamatojums: **Ceriņu ielas apsekošana, Daugavpilī**

(sūdzība, plānveida, cits iemesls (norādīt))

3. Atzinums par būvi, pārkāpumu un faktu konstatācija:

(pārkāpuma būtība un atsaucē uz atbilstošo normatīvā akta pantu vai punktu, kura prasības ir pārkāptas)

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 05000380905 (turpmāk – Zemes vienība) atrodas patstāvīgs būvju īpašums, kurš sastāv no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 05000380905001 Ceriņu ielā 10, Daugavpilī (turpmāk – Māja) un palīgbūves ar kadastra apzīmējumiem 05000380905008 (kopumā turpmāk – Būves). Zemes vienības tiesiskais valdītājs ir Latvijas valsts Finanšu ministrija, saskaņā ar vienošanos "Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustāmo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā" VAS "Valsts nekustamie īpašumi", reģ. Nr. 40003294758 ir zemes vienības pārvaldītājs. Būvju tiesiskais valdītājs ir Mikelis Cvetinskis (persona ir mirusi), citas informācijas par Būvju mantiniekiem Daugavpils pašvaldības centrālās pārvaldes Pilsētplānošanas un būvniecības departamenta (turpmāk – Departaments) rīcībā nav.

2023.gada 18.jūlijā veicot Būvju un Zemes vienības apsekošanu ir konstatēts, ka Būves ir pilnīgi sagruvušas, uz teritorijas atrodas būvgruži, saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 05000380905008) dabā neeksistē, Mājai visi konstruktīvie elementi ir demontēti. Zemes vienība nav norobežota un nav sakārtota, tās vizuālais izskats degradē ar apkārtējo vidi. Būves atbilstoši Daugavpils pilsētas domes 2016.gada 10.marta saistošo noteikumu Nr.5 „Saistošie noteikumi par Daugavpils pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi) 13.3.apakšpunktu var kvalificēt, kā sagruvušas ēkas (būves) - C kategorijas ir ēkas (būves) kuriem

SKENĒTS
I. Prande

SAŅEMTS

VAS «Valsts nekustamie īpašumi»

Nr. S/ 10018

Dat. 04.08.2023

1

stihiskas nelaimes, avārijas, personu darbības vai bezdarbības rezultātā daļēji vai pilnīgi sagrautas nesošās konstrukcijas, un kuras nav izmantojamas un/vai atjaunojamas iepriekš paredzētajai funkcijai.

Saskaņā ar Civillikuma 1084.pantu katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja par būvi, no kuras draud briesmas, pastāv īpašuma tiesības strīds, tad šo briesmu novēršanai nepieciešamie soļi tūlīt un vēl pirms prāvas beigām jāspē tam, kas šo būvi tajā brīdī valda, ar tiesību vēlāk prasīt izdevumu atlīdzību.

Nemot vērā, ka Būvju tiesiskais valdītājs Mikelis Cvetinskis ir miris, Departaments uzskata, ka Daugavpils pilsētas pašvaldībai ir jāvēršas notariātā ar lūgumu izsludināt mantojuma atklāšanās izsludināšanu, jo saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 14.pantu, lai izpildītu pašvaldības funkcijas, pašvaldībai likumā noteiktā kārtībā ir pienākums iekasēt nodokļus. Pašvaldība, kurai nomirušais nekustamā īpašuma īpašnieks nav samaksājis nekustamā īpašuma nodokli, var kļūt par nodrošināto kreditoru. Arī Ministru kabineta 02.07.2013. noteikumi Nr.364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu" 121.2. un 124.2. apakšpunkts paredz prasījumu par nodokļu maksājumiem segšanu. Tāpat paziņojumi par nemaksātiem nodokļu maksājumiem, kas maksājami par nekustāmo īpašumu- bezmantinieku mantu, ir uzskatāmi par publiskiem aktiem Civillikuma 416.panta otrās daļas izpratnē un ir iekļaujami notariālajā aktā par mantojuma lietas izbeigšanu.

4. Norādījumi un to izpildes termiņš: *(atbilstoši normatīvajiem aktiem)*

Saskaņā ar Civillikuma 1084.pantu, Saistošo noteikumu 12.punktu, **zemes vienības pārvaldītājam VAS "Valsts nekustamie īpašumi" tiek uzdots:**

4.1. Līdz 2023.gada 29.decembrim izvērtēt iespēju par Zemes vienības sakārtošanu, savākt būvgružus, savest kārtībā zemes vienību, pēc teritorijas sakārtošanas saņemt izziņu par būves neesamību.

5. Atzinuma saņēmēja paskaidrojumi –

Šo atzinumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā ir iespējams apstrīdēt Daugavpils pilsētas domes Pilsētplānošanas un būvniecības departamentā pie departamenta vadītājas Raiņa ielā 28, Daugavpilī viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Pielikumā attēli uz 1 lapās (fotofiksācija, ja tāda ir veikta, un citi materiāli, ja nepieciešams)

Būvvaldes vadītāja _____ N.Giptere
(vārds, uzvārds un paraksts)

Vidi degradējošo ēku būvinženieris _____ V.Kodačs
(vārds, uzvārds un paraksts)

FOTOFIKSĀCIJA

Ceriņu iela 10, Daugavpilī , kadastra apzīmējums 05000380905 (fotofiksācija)



1. attēls.



2. attēls.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
05000380905	-	2131	100000805056	Daugavpils

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2131
Kopplatība:	0.0617
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2131 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2131 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
05000380905	1/1	2131	Ceriņu iela 10, Daugavpils, LV-5401

Kadastrālā vērtība (EUR):	2131
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0617
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2131 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

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

05000380905001	1/1	0	Ceriņu iela 10, Daugavpils, LV-5401
----------------	-----	---	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	310 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	37.3
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1948
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.11.1982
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	85
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1948	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1948	-	85
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1948	-	85
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1948	-	90

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0617
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:	0.0617
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0617	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.04.2020	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0040	ha
2	09.04.2020	7316120300	pierobeža	0.0617	ha

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