

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Augšdaugavas novada
Kalkūnes pagastā, “Noliktavas”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. oktobris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Augšdaugavas novada Kalkūnes pagastā, "Noliktavas" novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4460 503 0008	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	115 - A
Noliktavas kadastra apz.:	4460 003 0076 001	Noliktavas kadastra apz.:	4460 003 0076 002
Citi apstākļi:	Apbūve saistīta ar zemes gabalu ar kadastra apz. 4460 003 0076, kas pieder fiziskai personai. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvdaļa un netiek vērtēta.		

Īpašumtiesības:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Noliktava 001	1956.	1	2 271,0	Slikts.
Noliktava 002	1956.	1	2 272,0	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.10.2025.	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 – 2025. gada 29. 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 2025. gada 29. oktobrī ir 27 800 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši astoņi 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

SATURA RĀDĪTĀJS

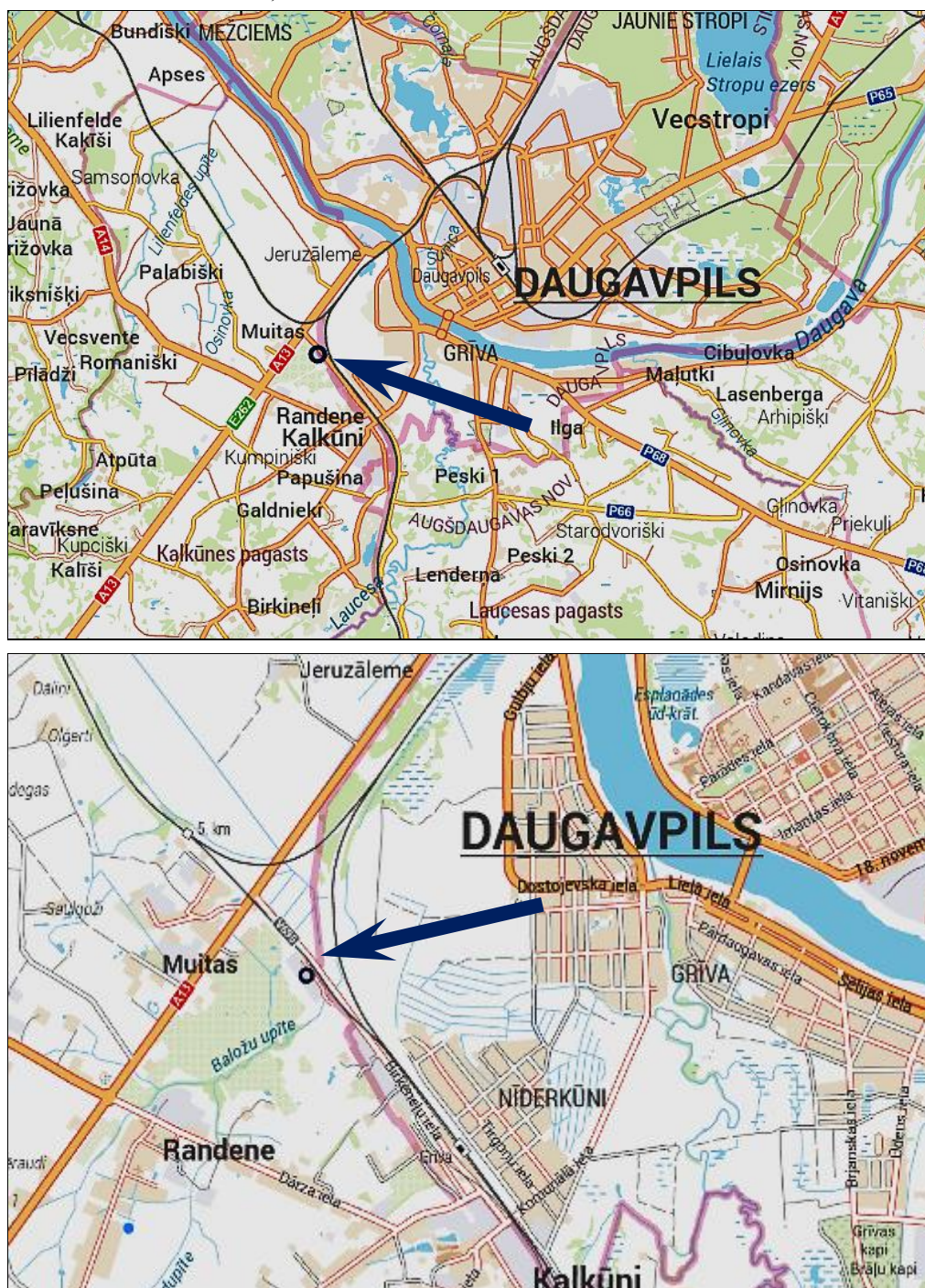
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. PIESAISTĪTA ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta	- 3 lapas;
4. pielikums	Vizuālā apsekošanā 2024. gada 11. aprīlī veiktās fotofiksācijas	- 6 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 Kalkūnes pagastā, aptuveni 1 km uz ZA no Randenes ciemata. Pagasta centrs atrodas Kalkūnē, ~ 2 km attālumā, novada centrs Daugavpils pilsētā, līdz kuras centram ~ 5 km.

Apkārtnējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu ražošanas ēkas, viensētas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Pieguļošā teritorija nav labiekārtota. Piekļūšanai pie īpašuma no valsts ceļa ar asfalta segumu, kas ir labā stāvoklī.

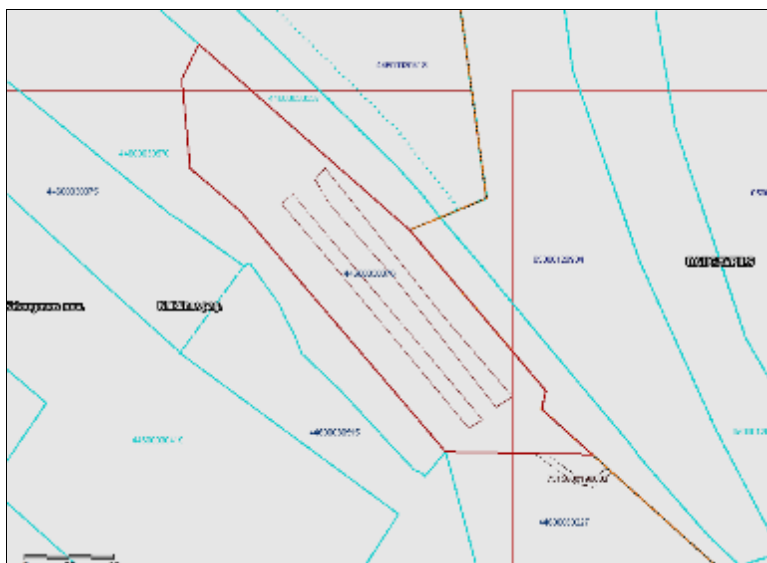
Pirmās nepieciešamības preču veikali un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti atrodas Kalkūnos. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas Daugavpilī.

1.3. PIESAISTĪTA ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

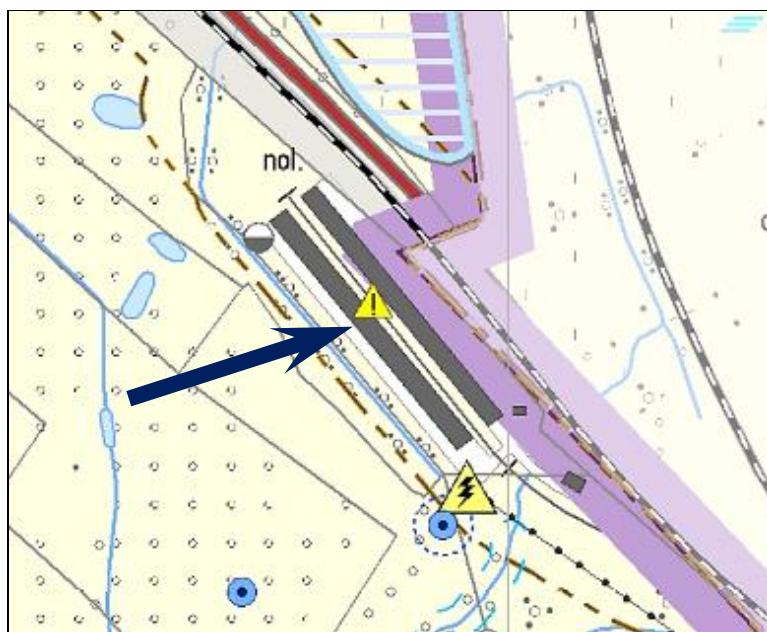
Vērtējamā apbūve saistīta zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 4460 003 0076:

platība:	2,3 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji;
nožogojums:	nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots, daļēji aizaudzis ar krūmājiem;
apbūve:	dīvas ražošanas ēkas, kas ietilps Objekta sastāvā;
inženierkomunikācijas:	elektrības, ka arī citu inženiertīklu pieslēgumi nav konstatēti.

Pieklūšana zemes gabalam no asfaltēta ceļa, ~ 0,1 km caur citu īpašumu, kurā ir noteikts servitūts. Iebrauktuve zemes gabala teritorijā nav izveidota.



Zemes gabala atļautā (plānotā) izmantošana.



Apzīmējumi:

	RŪPNIECĪBAS TERITORIJA (R/R1/R2)
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)
	MEŽU TERITORIJA (M)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)
	ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)
	Piesārņota vieta
	Potenciāli piesārņota vieta

Saskaņā ar Kalkūnes pagasta teritoriālo plānojumu, zemes gabals, kur izvietota vērtējamā apbūve, atrodas Lauksaimniecības teritorijā(L), un piesārņotā vietā.

2.2.11.Lauksaimniecības teritorija (L)

94. Funkcionālā zona **Lauksaimniecības teritorija (L)** ir noteikta ciemos un ārpus tiem, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.
95. Šajā zonā iekļauj tās zemes vienības, kur saskaņā ar aktuālas topogrāfiskās kartes mērogā M 1:10 000 informāciju dominējošais zemes lietošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme vai kur zemes vienības (vai tās daļas) plānotā izmantošana ir saistīta ar lauksaimniecību, kas ir atzīmēts ar funkcionālās zonas *Lauksaimniecības teritorija* krāsu un/vai burtu indeksu.
96. Funkcionālās zonas *Lauksaimniecības teritorija* galvenā izmantošana:
 - 96.1. Lauksaimnieciska izmantošana;
 - 96.2. Viensētu apbūve;
 - 96.3. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
 - 96.4. Publiskā ārtelpa.

ps izmantošanas noteikumus teritorijām *Piesārņotā vieta (TIN14)*
šie *Noteikumi* (sk. sadaļu „Prasības aizsardzībai pret trokšņiem,
u, smakām un cita veida piesārņojumu”), ka arī likums „Par
ojumu”.

**.SĪBAS AIZSARDZĪBAI PRET TROKŠŅIEM,
J, SMAKĀM UN CITA VEIDA PIESĀRŅOJUMU**

420. Piesārņotās un potenciāli piesārņotās vietas (**TIN14**) satursu piešķir un šīs teritorijas sakārto likumā „Par piesārņojumu” un saistītajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
421. Piesārņotajā vietā var veikt piesārņojošo darbību, ja vien tā nepasliktina vides stāvokli šajā vietā vai neveicina piesārņojuma izplatīšanos.
422. Citos gadījumos un cita darbība piesārņotajās vietās ir pieļaujama pēc sanācijas pabeigšanas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
423. Piesārņotajās un potenciāli piesārņotajās vietās, kā arī potenciālajā piesārņojuma izplatības areālā aizliegts izvietot jaunu dzīvojamo apbūvi, izglītības iestādes un ārstniecības iestādes.
424. Pirms darbības uzsākšanas potenciāli piesārņotajās vietās jāveic atbilstošā teritorijas izpēte. Uz izpētes rezultātu pamata tiek precizēta piesārņotās daļas robeža un izdalīta nepiesārņotā teritorijas daļa vai teritorijai tiek noņemts potenciāli piesārņotās vietas statuss. Piesārņotai daļai piemēro piesārņoto vietu izmantošanas nosacījumus.
425. Daugavpils novada pašvaldība sadarbībā ar Reģionālo vides pārvaldi var izstrādāt un izsniegt īpašniekam (valdītājam) individuālas prasības konkrētas piesārņotās vai potenciāli piesārņotās vietas izmantošanai.

Daugavpils novada teritorijas plānojums 2012.-2023. gadam (pašlaik ir spēkā)

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst divas noliktavas. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	4460 003 0076 001		
Nosaukums:	Noliktava		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	2 459,0	m ²	
Būvtilpums:	10 575,0	m ³	
Kopējā platība:	2 271,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1956.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts	
Ailes:	koka logi	slikts/ pamata bez stiklojuma;	
	koka vārti	slikts	
Jumts:	dzelzsbetona karkass, azbestcements loksnes	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēts.			

Kadastra apz.:	4460 003 0076 002		
Nosaukums:	Noliktava		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	2 457,0	m ²	
Būvtilpums:	10 565,0	m ³	
Kopējā platība:	2 272,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1956.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts	
Ailes:	koka logi	slikts/ pamata bez stiklojuma;	
	koka vārti	slikts	
Jumts:	dzelzsbetona karkass, azbestcements loksnes	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēts.			

Ēkas – bijušās minerālmēslu noliktavas, ilgstoši netiek izmantotas un kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Bijusī iebrauktuve teritorijā, kur atrodas vērtējamās ēkas



Vērtējamās ēkas, priekšplānā noliktava 002



Noliktavas 002 ārskati



Noliktavas 002 ārskati



Noliktavas 002 ārskati





Noliktavas 002 telpu iekšskati



Noliktavas 002 telpu iekšskati



Noliktavas 001 ārskati



Noliktavas 001 ārskati



Noliktavas 001 telpu iekšskati



Noliktavas 001 telpu iekšskati



Skats uz teritoriju, kur atrodas vērtējamās ēkas,
noliktava 001



Skats uz teritoriju, kur atrodas vērtējamās ēkas,
no kreisās puses noliktava 001, no labās – noliktava 002



Skats uz teritoriju, kur atrodas vērtējamās ēkas, noliktava 002



Piebraucamais ceļš uz teritoriju, kur atrodas vērtējamās ēkas



Skati uz Objektu un piebraucamo ceļu

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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā 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 apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. 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 ēku atjaunošanas ir komerciāla rakstura telpas.

Šis vērtējuma atskaite 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Daugavpils pilsētas tuvumā un blakus esošajos pagastos.

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. 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. 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.

Augšdaugavas novadā ilgstoši neizmantojot, sliktā tehniskā stāvoklī esošu ēku tirgum raksturīgs samērā liels piedāvājumu skaits attiecībā pret darījumu kopskaitu. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas lielākoties ir augstākas, nekā potenciālo pircēju maksāspēja. Pieprasījums pēc dažāda rakstura komercietpām Daugavpils pilsētas mikrorajonos ir neliels, nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tikai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Piedāvājumā ir salīdzinoši liels noma paredzētu telpu skaits dažādās pilsētas vietās un par dažādām nomas maksām.

Šobrīd Augšdaugavas novadā novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, kad pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai.

Līdzīgu vērtējamam īpašumu pārdevumu cenas ir robežās 4 - 10 EUR/m², 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:

- Objekts atrodas blakus Daugavpils pilsētai;
- tuvumā atrodas komerciāla rakstura objekti, kur notiek saimnieciskā darbība.

Negatīvie:

- zeme nav īpašumā;
- ēku lielais fiziskais nolietojums, to atjaunošanai nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi;
- saskaņā ar teritoriālo plānojumu, Objekts atrodas piesārņotā vietā;
- nav izveidota iebrauktuve teritorijā, kur atrodas vērtējamās ēkas.

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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

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

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

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

- 1) īpašumu Augšdaugavas nov., Naujenes pag, Locikos, Lidostas iela 1A. Zemes gabals ar platību 2 704 m² un ķieģeļu nedzīvojama ēka ar kopējo platību 1 220,1 m². Ēka ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada janvārī par 10 000 EUR.



- 2) īpašumu Augšdaugavas nov., Kalkūnes pag, Kalkūnos, Kalkūnes iela 19C. Dzelzsbetona panelu/ķieģeļu nedzīvojama ēka ar kopējo platību 2 758,6 m². Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2023. gada februārī par 30 000 EUR.



- 3) īpašumu Augšdaugavas nov., Kalkūnes pag, Kalkūnos, Kalkūnes iela 19K. Dzelzsbetona paneļu/ķieģeļu nedzīvojama ēka ar kopējo platību 2 176,5 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2025. gada februārī par 17 400 EUR.



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

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	"Noliktavas", Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	Lidostas iela 1A, Lociki, Naujenes pag., Augšdaugavas nov.	Kalkūnes iela 19C, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	Kalkūnes iela 19K, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	10 000	30 000	17 400
Darījuma laiks	x	01.2022.	02.2023.	02.2025.
Zemes gabala platība, m ²	0	2704	0	0
Pamatēku/telpu kopējā platība, m ²	4543,0	1220,1	2758,6	2176,5
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	8	11	8
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		7% EUR 1	5% EUR 1	0% EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
4. Apkārtes apbūves ietekme		-5% EUR 0	-5% -EUR 1	-5% EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		-10%	-10%	-10%
- ēku/telpu kopējā platība		-20%	-10%	-15%
- zemes gabala platība (īpašumtiesības)		-15%	0%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		15%	-10%	0%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- telpu plānojums, stāvu skaits		0%	0%	0%
- KOPA funkcionālie parametri:		-30% -EUR 2	-30% -EUR 3	-25% -EUR 2
Pārēķinu koeficients (starpnozūlāts)		-28%	-30%	-30%
Pārēķinu korekcija		-EUR 2	-EUR 3	-EUR 2
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starpnozūlāts)		EUR 6	EUR 8	EUR 6
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozūlāts)		EUR 72 00	EUR 2 10 00	EUR 1 21 80
6. Citi faktori:				
- cits		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozūlāts)		EUR 72 00	EUR 2 10 00	EUR 1 21 80
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 6	EUR 8	EUR 6
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,4	0,2	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	6			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	27 810			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 27 810.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 27 800**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 29. oktobrī ir
27 800 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši astoņi 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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 apmaksa 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

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 115 - A

Kadastra numurs: 44605030008

"Noliktavas", Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (21.03.2025., 400001476680) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no ēkām un būvēm ar kopējo platību: divas vienstāva ķieģeļu mūra minerālmēslu noliktavas ēkas ar rampu - 2270,5 m² un 2271,5 m² un izbūves: celiņš. <i>Žurn. Nr. 278, lēmums 12.03.1997., tiesnesis Arvīds Skrinda</i> Grozīts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300008286987)</i> 2.1. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 4460 504 0008 uz 4460 503 0008. Pamats: Ieraksts izdarīts saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 41.panta otro daļu un 2011.gada 12.maija Valsts zemes dienesta elektronisko paziņojumu. <i>Žurn. Nr. 300003039610, lēmums 16.05.2011., tiesnese Līgita Multiņa</i> 3.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 222097000278, 12.03.1997) un izteikts šādā redakcijā: 3.2. Būve (kadastra apzīmējums 44600030076001). 3.3. Būve (kadastra apzīmējums 44600030076002). 3.4. Pamats: 2025.gada 20.marta Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamo īpašumi" iesniegums Par ieraksta labošanu Nr. 2/9-3/1994 . <i>Žurn. Nr. 300008286987, lēmums 21.03.2025., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> 4.1. Mainīta adrese no Birkeneļu iela 21, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov. uz "Noliktavas", Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov. Pamats: 2025.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/4739. <i>Žurn. Nr. 300008361662, lēmums 14.07.2025., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz 1995. gada 01. novembrī noslēgtā līguma par nomu ar izpirkumu Nr.314; Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas 1996. gada 26. marta izziņas Nr.3.1-585 par izpirkumu un 1996. gada 06. novembra aktu par ēku pieņemšanu ekspluatācijā pamata saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta Daugavpils nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja 1997. gada 07. janvāra izziņu Nr.52723 ir nostiprinātas īpašuma tiesības Daugavpils rajona Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "AGROKĪMIJA", kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1993. gada 25. augustā ar Nr. 150300892, uz ēkām un būvēm kopvērtībā Ls.27724,-. <i>Žurn. Nr. 278, lēmums 12.03.1997., tiesnesis Arvīds Skrinda</i> 2.1. Īpašnieks: SIA LATAGRA, nodokļu maksātāja kods 40003351177. 3.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēkām un būvēm. 4.1. Pamats: 1997. gada 9. septembra vienošanās un 1997. gada 10. septembra Latgales apgabaltiesas lēmums lietā nr.2-431/05. 5.1. Īpašnieks SIA AGROKĪMIJA, nodokļu maksātāja	1 1 0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
kods 41503008929. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 1685, lēmums 09.07.1998., tiesnesis Arvīds Skrinda</i>		
6.1. Persona: LATAGRA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003351177. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
6.3. Pamats: 2024.gada 26.aprīļa Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 3722R/24 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) Nr. 3722R/24. <i>Žurn. Nr. 300007668522, lēmums 25.09.2024., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300006612359)</i>		
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2013.gada 29.maija lēmums Nr.8.48.1/L-13637 "Par SIA "LATAGRA" saimnieciskās darbības apturēšanu". <i>Žurn. Nr. 300003448601, lēmums 07.06.2013., tiesnesis Juris Taukuls</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300006612359)</i>		
2.1. Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta EUR 8394.94 piedziņa.Piedzinējs: Valsts kase, reģistrācijas numurs 90000597275.Tiesu izpildītājs: Zvērināta tiesu izpildītāja Gaļina Jaņeviča. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006606447)</i>		
2.2. Pamats: Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 8.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.C04269907. <i>Žurn. Nr. 300003624786, lēmums 15.04.2014., tiesnese Līgita Multiņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006606447)</i>		
3.1. Atzīme Nr. 2.1, ieraksts Nr. 2.2 (žurnāla Nr. 300003624786, 14.04.2014) dzēsti. Pamats: 2024.gada 12.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērinātas tiesu izpildītājas Kristīnes Melderes nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006606447, lēmums 13.03.2024., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
4.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300003448601, 06.06.2013) dzēsta. Pamats: 2024.gada 15.marta nostiprinājuma lūgums Nr. 30.1/17.22.1/32908. <i>Žurn. Nr. 300006612359, lēmums 18.03.2024., tiesnese Elīna Volīka</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 16.10.2025 16:07:30.

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.

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3722R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/2477)

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 44605030008)
Kalkūnes pagastā, Augšdaugavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017. gada 26. aprīļa lēmumu Nr. 6-12/58957, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašuma adrese saskaņā ar:
 - 2.1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem: “Noliktavas”, Kalkūnes pagasts, Augšdaugavas novads;
 - 2.2. Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma ierakstu Nr. 115A: Birķeneļu iela 21, Kalkūnes pagasts, Augšdaugavas novads.
3. Nekustamais īpašums sastāv no :
 - 3.1. Noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076001);
 - 3.2. Noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076002).
4. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 44600030076001 un 44600030076002) saskaņā ar NĪVKIS datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076001)	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076002)
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1956	1956
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
10.	Kopējā platība (m ²)	2271	2272
11.	Apbūves laukums (m ²)	2459	2457
12.	Virszemes stāvu skaits	1	1
13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
17.	Būves tips	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
18.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076001)	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076002)
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nolietojums 60%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 79%	Nolietojums 60%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 79%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. EUR	26068	26044
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	05.12.1996.	05.12.1996.

5. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076001)	1099164	79%	230824	Nē
2.	Būve (Noliktava) (būves kadastra apzīmējums 44600030076002)	1099648	79%	230926	Nē

6. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības ir nostiprinātas Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 115A uz juridiskas personas – sabiedrība ar ierobežotu atbildību “LATAGRA”, reģistrācijas Nr. 40003351177 – vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2017. gada 26. aprīļa lēmumu Nr. 6-12/58957 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).

7. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri ir EUR 52112 (piecdesmit divi tūkstoši viens simts divpadsmit eiro, 00 centi), tai skaitā:

7.1. Būves – noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076001) – EUR 26068 (divdesmit seši tūkstoši sešdesmit astoņi eiro, 00 centi);

7.2. Būves – noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076002) – EUR 26044 (divdesmit seši tūkstoši četrdesmit četri eiro, 00 centi).

8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.

9. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

10. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

11. Piezīmes:

11.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 44600030075) sastāvā esošas zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 44600030076) 2,3 ha platībā – “Noliktavas” Kalkūnes pagasts, Augšdaugavas novads, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 256 uz fiziskas personas – Žans Eltermans – vārda, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:

11.1.1. lietošanas mērķis: “Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”, kods 0101;

11.1.2. kadastrālā vērtība uz 2024. gada 1. janvāri EUR 1303 (viens tūkstotis trīs simti trīs eiro, 00 centi);

11.1.3. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.

11.2. Būvju (būvju kadastra apzīmējumi 44600030076001 un 44600030076002) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.

12. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/58957	26.04.2017.	Orģināls (edoc formātā)	2

13. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldnieks Edijs Vārpsalietis

E-pasts: edijs.varpsalietis@vni.lv

Vizuālā apsekošanā 2024. gada 11. aprīlī veiktās fotofiksācijas.

Nekustamais īpašums:

- noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076001);
- noliktava (būves kadastra apzīmējums 44600030076002).

kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 44605030008) –

Birķeneļu ielā 21, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.





Iekšējās







Teritorijas kopskats





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
44605030008	-	-	115	A	Kalkūnes pagasts, Augšdaugavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	52112	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	29075	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	52112	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	29075	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
44600030076001	1/1	"Noliktavas", Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2271.0
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1956
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.12.1996
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	2459.0
Būvtilpums:	10575.0
Kopējā platība (kv.m.):	2271.0
Nolietojums:	-

Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	44600030076001-01
---	-------------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	10575.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	2271.0 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	2459.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

44600030076002

1/1

"Noliktavas", Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2272.0
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1956
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.12.1996
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	2457.0
Būvtilpums:	10565.0
Kopējā platība (kv.m.):	2272.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	44600030076002-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	2272.0 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	2457.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	10565.0 kub.m.	-	-

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