

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Augšdaugavas novada Sventes pagastā, Elektrons, “5”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 6. novembris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Augšdaugavas novada Sventes pagastā, Elektrons, "5", novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4488 007 0136	Sventes pagasta ZG nodaļums:	100000620475
Zemes gabala kadastra apz.:	4488 007 0136	Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	4488 007 0136 001
Citi apstākļi:	<i>Dzīvojamā māja nav reģistrēta zemesgrāmatā. Saskaņā ar darba uzdevumu, dzīvojamā māja ir iekļauta vērtējamā Objekta sastāvā.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	<i>Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā</i>
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	852	Forma:	<i>Līdzīga trapecēi.</i>
Komunikācijas u.c.:	<i>Tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.</i>		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Dzīvojamā māja 001</i>	-	<i>1</i>	<i>38,0</i>	<i>Slikts.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem – 0,0427 ha;</i>- <i>Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem – 0,0279 ha;</i>- <i>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0034 ha;</i>- <i>Aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija – 0,0852 ha.</i>
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>06.11.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 6. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība 2024. gada 6 novembrī ir
3 600 EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 1 400 EUR (viens tūkstotis četri simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

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

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts	- 2 lapas;
4. pielikums	Pielikums pie Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Augšdaugavas novada Sventes pagasta DR daļā, dārzkopības kooperatīvā “Elektrons”. Pagasta centrs atrodas Sventes ciematā, ~ 8 km attālumā, novada centrs – Daugavpils pilsētā, līdz kurai ~ 20 km.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu dažādas kvalitātes dārza mājas. Apbūves blīvums ir samērīgs, pie dzīvojamām mājām pārsvarā ir ~ 600 – 900 m² lieli zemes gabali. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Objekta tuvumā atrodas Ābelītes ezers, mežs.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ar grants segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido pilsētas autobusi, līdz kuru pieturai aptuveni 1 km.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikali un pagasta centram raksturīgi infrastruktūras objekti izvietoti Sventes ciematā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes izvietotas Daugavpilī.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

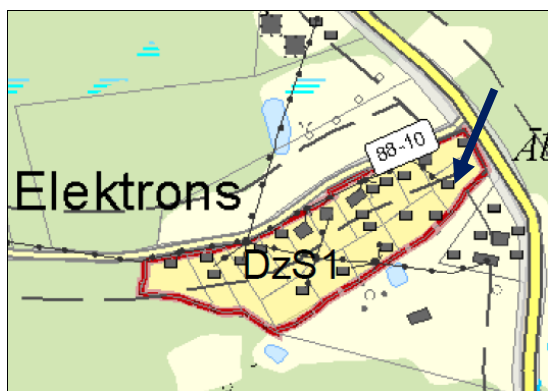
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4488 007 0136:

platība:	852 m ² ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	ar nelielu slīpumu ZA – DR virzienā;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nožogots ar stieplu pinuma žogu, kas ir sliktā stāvoklī;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums, zemes gabala teritorijā nav ūdens ņemšanas vietas.


No austrumiem zemes gabals robežojas ar valsts grants autoceļu V696 Gorbunovka – Kaspari – Medumu, no kura iespējama piekļūšana pie īpašuma. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – apbūvētiem zemes gabaliem. Zemes gabals ilgstoši nav apsaimniekots.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS/DzS1)

- Sventes pagasta teritorijas plānojums (www.augsdaugavasnovads.lv)

Saskaņā ar Sventes pagasta teritorijas plānojumu īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja (kad. apz. 4488 007 0136 001). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	4488 007 0136 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	38,0	m ²
Būvtilpums:	114,0	m ³
Kopējā platība:	38,0	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Nav zināms.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris, kokmateriāli	apmierinošs/slikts
Ailes:	koka ārdurvis un logi	slikts
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	elektrība atslēgta	
Ūdensapgāde:	īpašuma teritorijā nav ūdens ņemšanas vietas	
Kanalizācija:	nav konstatēts	
Apkure:	krāsns	
Piezīmes:	Inženiertīkli ir sliktā stāvoklī, nedarbojas vai demontēti.	

Ēka ilgstošu laiku netika izmantota, telpu apdare pamatā nolietota. Celtne kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* 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 konkrētājā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūti 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 vasarnīca ar zemes gabalu.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu dārza māju cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 50 – 170 EUR/m², jeb no 2 000 līdz 5 000 EUR, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas teritorijā ar līdzīgu apbūvi;
- īpašumam laba piekļūšana.

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- īpašums ilgstoši nav apsaimniekots;
- piekļūšana pa grants ceļu;
- neaktīvs apkārtnes nekustamo īpašumu tirgus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

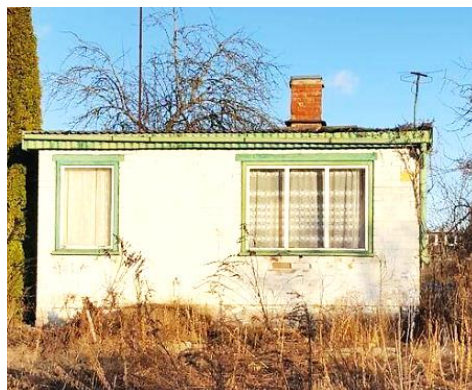
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, 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 novada Šēderes pagastā, "Bērziņi 16"*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 571 m² un dārza māja ar kopējo platību 24,4 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums, aka. Īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par 4 400 EUR.



- 2) īpašumu *Augšdaugavas novada Šēderes pagastā, "Bērziņi 19"*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 636 m² un dārza māja ar kopējo platību 28,4 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums, aka. Īpašums pārdots 2022. gada maijā par 5 000 EUR.



- 3) īpašumu *Augšdaugavas novada Medumu pagastā, "Ozolaine 129"*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 664 m² un dārza māja ar kopējo platību 37,7 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums, aka. Īpašums pārdots 2023. gada februārī par 2 350 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. **Tiek salīdzinātas līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas.** Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	"5", Elektrons, Svences pag., Augšdaugavas nov.	Bērziņi 16, Šēderes pag., Augšdaugavas nov.	Bērziņi 19, Šēderes pag., Augšdaugavas nov.	Ozolaine 129, Medumu pag., Augšdaugavas nov.
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	4400	5000	2350
Darījuma laiks	x	04.2023.	05.2022.	02.2023.
Zemes gabala platība, m ²	852	571	636	664
Pamatēku/telpu kopējā platība (bez ārtelpām), m ²	38,0	24,4	28,4	37,7
Lietošanas mērķis	noliktava	noliktavas/biroju telpas	rāžošanas ēka	rāžošanas ēka
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	180	176	62
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	3%	0%
		EUR 0	EUR 1 50	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		5%	5%	10%
		EUR 2 20	EUR 2 50	EUR 2 35
4. Aprūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		-5%	-3%	0%
- zemes gabala platība (īpašumtiesības)		3%	3%	3%
- piekļūšanas apstākļi		0%	0%	5%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	5%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		-10%	-10%	-10%
- biroja telpas		0%	0%	0%
- telpu plānojums, stāvu skaits		0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-22%	-20%	3%
		-EUR 9 68	-EUR 10 00	EUR 71
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-17%	-12%	13%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 7 48	-EUR 6 00	EUR 3 06
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 36 52	EUR 44 00	EUR 26 56
6. Citi faktori:				
- zemes vērtība		EUR 0	EUR 0	EUR 0
- cits		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 36 52	EUR 44 00	EUR 26 56
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Līdzsvarotā Objekta cena (tirgus vērtība), EUR	3577			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 577.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 3 600**.

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

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

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

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

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 5-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 60%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR
Apbūves tirgus vērtība	40,0%	1 400
Zemes tirgus vērtība	60,0%	2 200
	100%	3 600

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 6 novembrī ir
3 600 EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 1 400 EUR (viens tūkstotis četri simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba 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

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Sventes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000620475

Kadastra numurs: 44880070136

"5", Elektrons, Sventes pag., Augšdaugavas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44880070136). <i>Žurn. Nr. 300005495644, lēmums 07.12.2021., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		852 m ²
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.		1
1.2. Pamats: 2021.gada 2.jūlija akts Nr.002043. <i>Žurn. Nr. 300005495644, lēmums 07.12.2021., tiesnese Tatjana Ivanova</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 24.10.2024 14:14:18.

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.

Piezīmes Nodots bez maksas jāmaksā ar MK 16.11.2013 noteikuma Nr.1354, 32.3.apakšpunktu un šveunotas tīru izpilboņas
Atkārt šādas 10.10.2019 parādīkoti Nr.04166/021/2019.

Akts sastādīts 2 eksemplāros uz divām lapām.

Pilnvarotie pārstāvji: Kristīne Kovalovska
(vārds, uzvārds)
Daria Grinberga - Kesce
(vārds, uzvārds)

(vārds, uzvārds)

(vārds, uzvārds)

A. Kovalovska
(paraksts)
[Signature]
(paraksts)

(paraksts)

(paraksts)

**Pielikums pie Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma
nodošanas un pieņemšanas akta Nr. 002043**

**Informācija pa bezmantinieka mantu,
tā pārņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā
un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā**

1. 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, Latgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Evijas Paļumas 2016.gada 7.decembra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.10056 un 2017.gada 8.februāra grozījumiem par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1145, 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 pārņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā par bezmantinieka mantu atzītā saskaņā ar zvērinātas notāres Alīnas Zaķes 2019.gada 10.oktobrī pavadrakstu Nr. 07866/021/2019 atklātais mirušā Arkādija Ivanova (Arkādijs Ivanovs), dzimis 17.06.1927., mantojuma mantas sastāvs:
tiesības uz nekustamo īpašumu ar nosaukumu “5” (pieci), kas atrodas Elektrons, Sventes pagastā, Daugavpils novadā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4488 007 0136) (atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datu ierakstam atbilst kā nekustamais īpašums "Elektrons 5" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4488 007 0136) – zemes vienība (zemes vienības kadastra apzīmējums 4488 007 0136) 0.0852 ha platībā – Sventes pagastā, Augšdaugavas novadā) (turpmāk – Īpašums).
2. Īpašuma raksturojums saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem:
 - 2.1. Īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4488 007 0136) 0.0852 ha platībā;
 - 2.2. Īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601;
 - 2.3. Īpašuma statuss – nekustamā īpašuma tiesisks valdījums;
 - 2.4. Īpašuma tiesiskais valdītājs ir fiziska persona – Arkādijs Ivanovs (miris);
 - 2.5. Īpašuma prognozētā kadastrālā vērtība ir EUR 223,- (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada);
 - 2.6. Īpašuma tiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā nav nostiprinātas un saskaņā ar NĪVKIS datiem nav reģistrētas;
 - 2.7. Saistību līgumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī: nav uzrādīti;
 - 2.8. Apgrūtinājumi noteikti šādi:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	03.02.2007	12030304	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem	0.0427	ha
2.	03.02.2007	12030304	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem	0.0279	ha
3.	03.02.2007	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0034	ha
4.	03.02.2007	7313060500	aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.0852	ha

3. Piezīmes:

3.1. Īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir apbūvēts, uz tā atrodas NĪVKIS neregistrēta būve – dārza māja ar pagrabtelpu (garāža), kuras apbūves laukums aptuveni ir 25 m² platībā;

3.2. Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka dārza māja netiek lietota un ilgstoši neapsaimniekota.

4. Kopā Īpašumu nodotie dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls, vai kopija	Lapu skaits
1.	Zvērinātās tiesu izpildītājas Alīnas Zaķes 10.10.2019 pavadraksts Nr.07866/021/2019-NOS un 07.12.2016 zvērinātās notāres Evijas Paļumas akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.10056	10.10.2019.	Orģināls	3
2.	11.12.1978. akts (krievu valodā)	27.02.2020.	Kopija	1
3.	Dienvidlatgales reģionālās nodaļas 12.11.2007. lēmums Nr. 9A-1D/1480	27.02.2020.	Kopija	3

5. Īpašums pārņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 2.jūlija Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta Nr. 002043 apstiprināšanas datumu.

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām, 2 (divos) eksemplāros.

Pilnvarotie pārstāvji:

D. Grinberga-Ķesele



K. Kovalevska



Agnese Ādmīdiņa

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Nekustamā īpašuma vadītāja



Pielikumu sagatavoja:

Inga Krumpāne

Namu pārvaldniece

E-pasts: inga.krumpane@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
44880070136	Elektrons 5	1521	100000620475	Sventes pagasts, Augšdaugavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1521
Kopplatība:	0.0852
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	223 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	429 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	430 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	223 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	429 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	430 (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
44880070136	1/1	223	"5", Elektrons, Sventes pag., Augšdaugavas nov., LV-5473

Kadastrālā vērtība (EUR):	223
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0852
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	223 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	429 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	430 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0852
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0752
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0752
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:	0.0024
Zemes zem ceļiem platība:	0.0076
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0852	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.02.2007	12030304	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem	0.0427	ha
2	03.02.2007	12030304	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem	0.0279	ha
3	03.02.2007	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0034	ha
101	14.04.2021	7313060600	aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija	0.0852	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
44880070136001	1/1	1298	"5", Elektrons, Svētes pag., Augšdaugavas nov., LV-5473

Kadastrālā vērtība (EUR):	1298
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	05.04.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1298 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4256 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2850 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	38.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.02.2024
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	04.04.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44880070136001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1298
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	05.04.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1298 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2850 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4256 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.02.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	38.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	38.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	114.0 kub.m.	-	-

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