

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Augšdaugavas novada
Salienas pagastā, „Gorka 1”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 6. janvāris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Augšdaugavas novada Salienas pagastā, „Gorka 1”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4484 004 0091	Salienas pagasta ZG nodalījums:	100000222724
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	4484 004 0091	Teļu fermas kadastra apzīmējums:	4484 004 0091 001

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 4484 004 0091			
Platība, ha:	0,34	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Teļu ferma	1984.	1	1 061,6	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,09 ha.
Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,34 ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	06.01.2025.	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 6. janvārī, 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 6. janvārī ir
5 800 EUR (pieci tūkstoši astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 100 EUR (viens tūkstotis viens simts eiro);
apbūves tirgus vērtība 4 700 EUR (četri tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu 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*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	2
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	2
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	2
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	3
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	4
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	4
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	8
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	8
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	9
3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	10
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta	- 2 lapas;
4. pielikums	Izziņas	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Augšdaugavas novada Salienas pagasta centrālajā daļā, ~ 0,5 km uz dienvidiem no Salienas ciema (pagasta centrs). Novada centrs atrodas Daugavpils pilsētā, aptuveni 30 km attālumā.

Vērtējamais zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu masīvi. Nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Salienā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Daugavpilī.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastram parādīts sekojošajā tabulā.

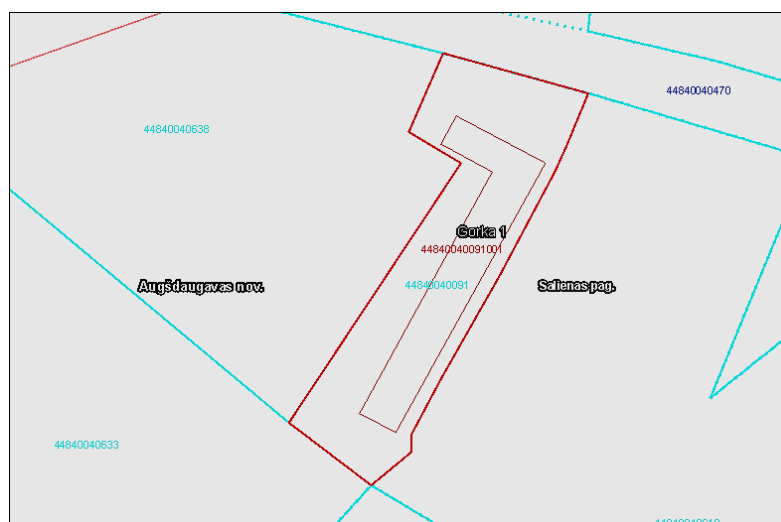
Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1.	4484 004 0091	0,34	0,22	-	-	-	0,1	0,02	-	-
	Kopā:	0,34	0,22	-	-	-	0,1	0,02	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabalu raksturojums.

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0091.

platība:	0,34 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	ilgstoši nepļauta zāle, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	teļu ferma;
komunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums;

No ziemeļiem zemes gabals robežojas ar vietējo grants ceļu, no kura iespējama piekļūšana pie tā. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem, no austrumiem ar apbūvētu zemes gabalu (degradēta teritorija), no pārējām pusēm – ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Līdz valsts asfaltētām ceļam ~ 1 km. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Uz apskates brīdi zemes gabals netika apsaimniekots.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

Saskaņā ar Salienas pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Lauksaimniecības (L) teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst teļu ferma. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6846 010 0024 001		
Nosaukums:	Teļu ferma.		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	1 165,8	m ²	
Būvtilpums:	3 989,0	m ³	
Kopējā platība:	1 061,6	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1984.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs/slikts	
Ailes:	logu ailēs stikla bloki, koka rāmji, koka ieejas durvis	slikts/lielākā logu daļā bez stiklojuma	
Jumts:	azbestcimenta loksnes	slikts/vietām bez seguma	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Inženiertīkli nav konstatēti.			

Ēka ilgstoši netika izmantota, tās tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA 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 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 aptuvenu īpašuma 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 tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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.

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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes ēka.

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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

Laukos lielāko daļu ražošanas apbūves laukos veido “padomju laikā” būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkam kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju tuvums (iespēja pieslēgties gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtotība, darbaspēka pieejamība. 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 īpašuma tuvumā.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Augšdaugavas novadā bija ~ 5 pārdošanas darījumi ar lauksaimniecības nedzīvojamam ēkām ar platībām ~ 130 – 1 500 m², par cenām ~ 8 – 50 EUR/m². Līdzīgu īpašumu piedāvājumi pašlaik nav konstatēti.

Pēdējos gados laukos “padomju laikos” celtu ražošanas/noliktavu ēku tirgus aktivitātes ziņā būtiski nav mainīties. Veicot līdzīgu vērtējamam nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lauku ražošanas vai noliktavu ēku Latvijas novados analīzi, tika secināts, ka kopumā darījumu skaits ir mazs, tika konstatēti daži darījumi par cenām 2 – 10 EUR/m². Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek reti un nomas maksas tām nav precīzi zināmas. Tādi objekti lauku apvidos pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašumam laba piekļūšana;

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- maza zemes platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojanas 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.

Objekta tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem reģionā.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu 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. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Rēzeknes novada Audriņu pagastā, “Lielie Svīķļi”*. Fermas ēka ar kopējo platību 1 527,2 m², kas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2024. gada augustā par 5 400 EUR.



- 2) īpašumu *Jēkabpils novada Vīpes pagastā, “Stūrnieku ferma”*. Zemes gabals ar platību 1,64 ha un fermas ēka ar kopējo platību 1 216,0 m², kas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada augustā par 7 000 EUR.



- 3) īpašumu *Jēkabpils novada Krustpils pagastā, “Miglāni”*. Zemes gabals ar platību 1,63 ha un ferma ar kopējo platību 820,3 m², kas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī par 7 500 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	"Gorka 1", Salienas pag., Augšdaugavas nov.	"Lielie Svikļi", Audriņu pag., Rēzeknes nov.	"Stūrnieku ferma", Vīpes pag., Jēkabpils nov.	"Migļāni", Krustpils pag., Jēkabpils nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	x	5 400	7 000	7 500
Darījuma laiks	x	08.2024.	08.2024.	01.2024.
Zemes gabala platība, ha	0,34	0,00	1,64	1,63
Pamatēku kopējā platība, m ²	1 061,6	1 527,2	1 216,0	820,3
Ēku tehniskais stāvoklis	slikts/apmierinošs	slikts/apmierinošs	slikts/apmierinošs	slikts/apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	4	6	9
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	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 reģionā		0% EUR 0	-10% -EUR 1	-10% -EUR 1
4. Apkārtes apbūves ietekme		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Apgrūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		3%	0%	0%
- zemes gabala platība		20%	-5%	-5%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	-5%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- saimniecības ēkas, pagrabtelpas		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		23%	-5%	-10%
		EUR 1	EUR 0	-EUR 1
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		23%	-15%	-20%
Pārreķinu korekcija		EUR 1	-EUR 1	-EUR 2
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4	EUR 5	EUR 7
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 66 42	EUR 59 50	EUR 60 00
7. Citi faktori:				
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 66 42	EUR 59 50	EUR 60 00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 4	EUR 5	EUR 7
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	5			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	5 792			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **5 792 EUR**.

3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO 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 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 ir **EUR 5 800**.

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

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

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus 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 zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. 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 80%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves tirgus vērtība	20,0%	1 100
Zemes tirgus vērtība	80,0%	4 700
	100%	5 800

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 6. janvārī ir
5 800 EUR (pieci tūkstoši astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 100 EUR (viens tūkstotis viens simts eiro);

apbūves tirgus vērtība 4 700 EUR (četri tūkstoši septiņi 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000222724

Kadastra numurs: 44840040091

"Gorka 1", Salienas pag., Augšdaugavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (23.05.2023., 400001450812) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku nekustams īpašums sastāv no ēkas (kadastra apzīmējums 4484 004 0091 001).		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Saliena", Salienas pag., Daugavpils raj., kadastra numurs 4484 004 0090, Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.80.Zemes īpašnieks Vjačeslavs Sivaho, personas kods 030473-12129. <i>Žurn. Nr. 300001480077, lēmums 01.06.2006., tiesnesis Juris Taukuls</i> Aizstāts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002187703)		
2.1. Atzīmi Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001480077, 26.05.2006) aizstāt ar ierakstu: Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0091. Atdalīts no nekustama īpašuma "Saliena", Salienas pag., Daugavpils raj. (Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 80).		0.34 ha
2.2. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 4484 504 0006 uz 4484 004 0091.		
2.3. Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0091 un ēkas (kadastra apzīmējums 4484 004 0091 001). <i>Žurn. Nr. 300002187703, lēmums 20.08.2007., tiesnese Tatjana Ivanova</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.3, 2.4 (400001450812)		0.34 ha
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44840040091).		3400 m ²
2.4. Būve (kadastra apzīmējums 44840040091001). <i>Precizēts 23.05.2023., Žurn. Nr. 400001450812, tiesneša palīgs Inga Borissova</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks:	1	
1.2. Pamats: 1995. gada 29. jūnija pirkuma līgums Nr.3980. <i>Žurn. Nr. 300001480077, lēmums 01.06.2006., tiesnesis Juris Taukuls</i>		300.00 LVL
2.1. Īpašnieks: SKVM Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 51503028471.	1	
2.2. Pamats: 2006. gada 14. jūnija pirkuma līgums.		2500.00 LVL
2.3. Persona: . Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001524429, lēmums 12.07.2006., tiesnesis Juris Taukuls</i>	0	
3.1. Pamats zemes pievienošanai: 2006.gada 15. jūnija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002187703, lēmums 20.08.2007., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		2500.00 LVL
4.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SKVM", reģistrācijas numurs 51503028471. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.3. Pamats: 2024.gada 28.maija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 3792R/24. <i>Žurn. Nr. 300007251595, lēmums 05.08.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme – apturēta sabiedrības ar ierobežotu atbildību "SKVM", reģistrācijas numurs 51503028471, saimnieciskā darbība. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300006696746)</i>		
1.2. Pamats: 2023.gada 12.maija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.1/8.59.2/53269. <i>Žurn. Nr. 300005879994, lēmums 16.05.2023., tiesnese Tatjana Ivanova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300006696746)</i>		
2.1. Dzēsta aizlieguma atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300005879994, 15.05.2023). Pamats: 2024.gada 9.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.30.1/17.22.1/42445. <i>Žurn. Nr. 300006696746, lēmums 10.04.2024., tiesnesis Juris Taukuls</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašvaldības autoceļu Nr.84-5. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005879994)</i>		0.09 ha
1.2. Atzīme - ainavu aizsardzības zonas " Augšdaugava" teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005879994)</i>		0.34 ha
1.3. Pamats: 2007.gada 9. marta zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002187703, lēmums 20.08.2007., tiesnese Tatjana Ivanova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005879994)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2, 1.3 (žurnāls Nr.300002187703, 14.08.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005879994, lēmums 16.05.2023., 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 19.12.2024 16:22:25.

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. 3792R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/3142)

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu
“Gorka 1” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4484 004 0091)
Salienas 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 2024. gada 3. janvāra lēmumu Nr. 6-12/126, 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 īpašums sastāv no:
 - 2.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 44840040091) 0,3400 ha platībā, tai skaitā lauksaimniecības zemes platība 0,2200 ha, zemes zem ēkām 0,0200 ha, zemes zem ceļiem 0,1000 ha. Tās lietošanas mērķis: kods 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
 - 2.2. būves ((teļu ferma) būves kadastra apzīmējums 44840040091001).
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000222724 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “SKVM”, reģistrācijas Nr. 51503028471, vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2024. gada 3. janvāra lēmumu Nr. 6-12/126 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Informācija par būvi ((teļu ferma) būves kadastra apzīmējums 44840040091001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve ((teļu ferma) būves kadastra apzīmējums 44840040091001)
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Kanalizācija	Nav noteikts
4.	Elektroapgāde	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav
7.	Liftu skaits	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1984
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	1986
10.	Kopējā platība (m ²)	1061,5
11.	Apbūves laukums (m ²)	1165,8
12.	Virszemes stāvu skaits	1
13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	1
15.	Telpu skaits	9
16.	Lietošanas veids	1271 – Lauksaimniecības nedzīvojamās telpas
17.	Būves tips	12710105 – Kūtis, ar kopējo platību, lielāku par 60m ² , un zvērkopības telpas
18.	Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
19.	Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
20.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu

21.	Jumts (segums)	Azbestcements loksnes
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	20%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 68 %
23.	Nolietojuma aprēķina datums	02.03.2006.
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. EUR	4080
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	02.03.2006.

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (Teļu ferma), (būves kadastra apzīmējums 44840040091001)	899175	68%	287736	Nē

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri ir EUR 4200,00 (četri tūkstoši divi simti eiro, 00 centi) apmērā, t.sk.:
- 6.1. zemei (zemes vienības kadastra apzīmējums 44840040091) – EUR 120,00 (viens simts divdesmit eiro, 00 centi);
- 6.2. būvei ((teļu ferma) būves kadastra apzīmējums 44840040091001) – EUR 4080,00 (četri tūkstoši astoņdesmit eiro, 00 centi).
7. Nekustamā īpašuma – zemes (zemes vienības kadastra apzīmējums 44840040091) – apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	11.12.2006.	7312030303	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0,0900	ha
2.	11.12.2006.	7313060500	Aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija	0,3400	ha

8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes: Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams:
- 10.1. būve ((teļu ferma) būves kadastra apzīmējums 44840040091001) – avārijas;
- 10.2. zeme (zemes vienības kadastra apzīmējums 44840040091) – ilgstoši neapsaimniekota – aizaugusi ar krūmiem, kokiem, ilgstoši nepļauta zāle;
- 10.3. Nekustamā īpašuma teritorijā brīvi var iekļūt nepiederošas personas.
11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2024. gada 3. janvāra lēmums Nr. 6-12/126	03.01.2024.	Orģināls (edoc formātā)	2

12. 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 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks Edijs Vārpsalietis
E-pasts: edijs.varpsalietis@vni.lv



Dabas aizsardzības pārvalde

LATGALES REĢIONĀLĀ ADMINISTRĀCIJA
Galdnieku iela 8, Rēzekne, LV-4601, tālr. 64 605 860, e-pasts: latgale@daba.gov.lv, www.daba.gov.lv

Rēzeknē

09.10.2024. Nr. 7.14/6340/2024-N
Uz 23.08.2024. Nr. 2/9-3/6387

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
e adrese: vni@vni.lv

**Par zemes atsavināšanu
aizsargājamo ainavu apvidū “Augšdaugava”**

Dabas aizsardzības pārvaldes Latgales reģionālā administrācija (turpmāk – Pārvalde) ir saņēmusi VAS “Valsts nekustamie īpašumi” 23.08.2024 iesniegumu Nr. 2/9-3/6387 ar lūgumu informēt par nekustamā īpašuma “Gorka 1”, Salienas pagastā, Augšdaugavas novadā ar kadastra numuru 4484 004 0091 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0091 (turpmāk – Zemes vienība) atsavināšanas iespējām saskaņā ar likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 33.panta otrās daļas nosacījumiem.

Pārvalde, apkopojot un izvērtējot pieejamo informāciju, konstatēja, ka atbilstoši Dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” reģistrētajai informācijai - Zemes vienība atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā aizsargājamo ainavu apvidū “Augšdaugava”, kurš nav iedalīts funkcionālajās zonās. Likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 33. panta otrās daļas nosacījumi paredz, ka valstij vai pašvaldībai piederošā vai piekrītošā zeme nav privatizējama vai atsavināma, ja tā atrodas aizsargājamo ainavu apvidu dabas rezervāta, stingrā režīma, dabas lieguma un regulējamā režīma zonās.

Pamatojoties uz minēto, Pārvalde secina, ka uz Zemes vienības atsavināšanu nav attiecināmas likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 33. panta otrās daļas prasības.

Latgales reģionālās administrācijas direktore

A.Zeize

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

Ķīsis, t.29225576
andis.kisis@daba.gov.lv
Bružika, t. 22035020
inita.bruzika@daba.gov.lv



Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde

Reģ. Nr. 90009117568, Rīgas iela 2, Daugavpils, LV-5401, tālr. 65422238, e-pasts pasts@augšdaugavasnovads.lv,
www.augšdaugavasnovads.lv

Daugavpilī

DATUMS SKATĀMS LAIKA ZĪMOGĀ

Nr. 2.1-9/1057

Uz 12.07.2024. pieprasījumu Nr. 2/9-3/5265

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

eAdrese

Par informācijas sniegšanu

Augšdaugavas novada pašvaldības Centrālā pārvalde (turpmāk- Pašvaldība) saņēma Jūsu vēstuli ar lūgumu sniegt informāciju par apbūvētu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0091 (turpmāk- Zemes vienība), kura ietilpst nekustamā īpašumā ar kadastra numuru 4484 004 0091, “Gorka 1”, Salienas pagastā, Augšdaugavas novadā.

Pašvaldība par Zemes vienību sniedz sekojošu informāciju:

1. Zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101). Saskaņā ar spēkā esošajiem Daugavpils novada domes 2014.gada 2.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.13 “Daugavpils novada teritorijas plānojuma 2012.-2023.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”, Zemes vienība atrodas funkcionālajā zonā “Lauksaimniecības teritorija” (L). Lauksaimniecības teritorijas galvenā izmantošana ir lauksaimnieciskā izmantošana, viensētu apbūve, lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, publiskā ārtelpa. Funkcionālās zonas Lauksaimniecības teritorija papildizmantošana ir mežsaimnieciska izmantošana, rūpnieciskās apbūve un teritorijas izmantošana, tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana, publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana.
2. Uz Zemes vienību attiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
3. Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.
4. Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no pašvaldības ceļa Nr.84-05.

Augšdaugavas novada pašvaldības izpilddirektors

P.Dzalbe

Snetkova, 65476827

sanita.snetkova@augšdaugavasnovads.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
44840040091	Gorka 1	4200	100000222724	Salienas pagasts, Augšdaugavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4200
Kopplatība:	0.3400
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4200 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3608 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4200 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3608 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3266 (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
44840040091	1/1	120	"Gorka 1", Salienas pag., Augšdaugavas nov., LV-5469

Kadastrālā vērtība (EUR):	120
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	120 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	591 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2200
t.sk. Aramzemes platība:	0.2200
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:	0.2200
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.3400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.12.2006	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0900	ha
2	11.12.2006	7313060500	aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.3400	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
44840040091001	1/1	4080	"Gorka 1", Salienas pag., Augšdaugavas nov., LV-5469

Kadastrālā vērtība (EUR):	4080
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4080 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3158 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2675 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1061.6
Nosaukums:	Teļu ferma
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1986
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.03.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
44840040091001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4080
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4080 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3158 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2675 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Teļu ferma
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.03.2006

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	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	35.5	-
2	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	885.5	-
3	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	32.6	-
4	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	28.9	-
5	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	18.7	-
6	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	16.3	-
7	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	26.4	-
8	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	7.7	-
9	Teļu ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3989.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1165.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1984	1986	20
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1984	1986	20
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1984	1986	20
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1984	1986	30

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