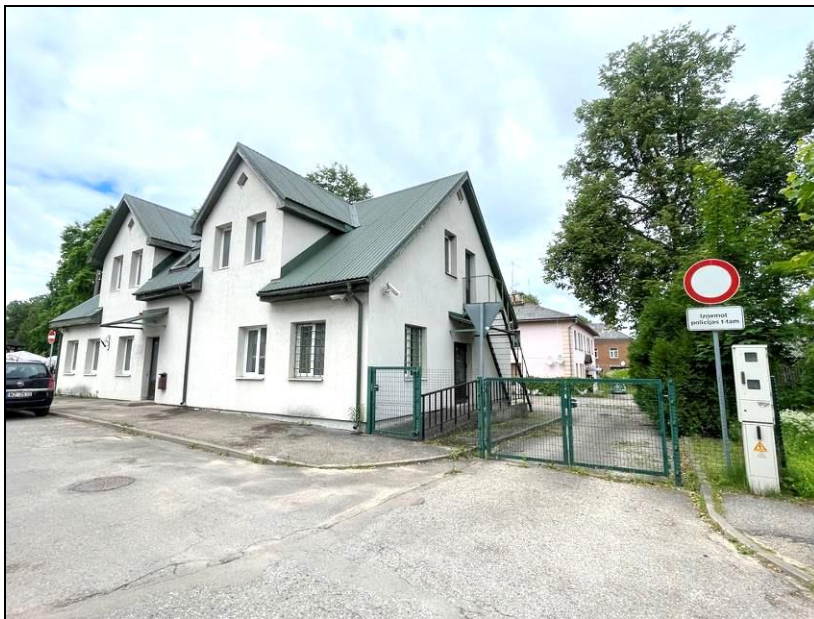


Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Krāslavas novada Dagdā, Lāčplēša ielā 8



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 19. jūnijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Krāslavas novada Dagdā, Lāčplēša ielā 8, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6009 001 0314	Dagdas pilsētas ZG nodalījums:	100000110806
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6009 001 0314		
Policijas pārvaldes ēkas kadastra apzīmējums:	6009 001 0314 001		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	622	Forma:	Līdzīga kvadrātam.
Centralizētas komunikācijas u.c.:	Elektrības, pilsētas ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Policijas pārvaldes ēka 001	1946.	2/-1	274,5	Labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē (Kadastrs.lv reģistrētie apgrūtinājumi):	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0056	ha
	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0007	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
	-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0622	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0025	ha
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0048	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0544	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	19.06.2026.	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 – 2026. gada 19. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 2026. gada 19. jūnijā ir
65 000 EUR (sešdesmit pieci tūkstoši eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro);
apbūves vērtība 62 800 EUR (sešdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro).

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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

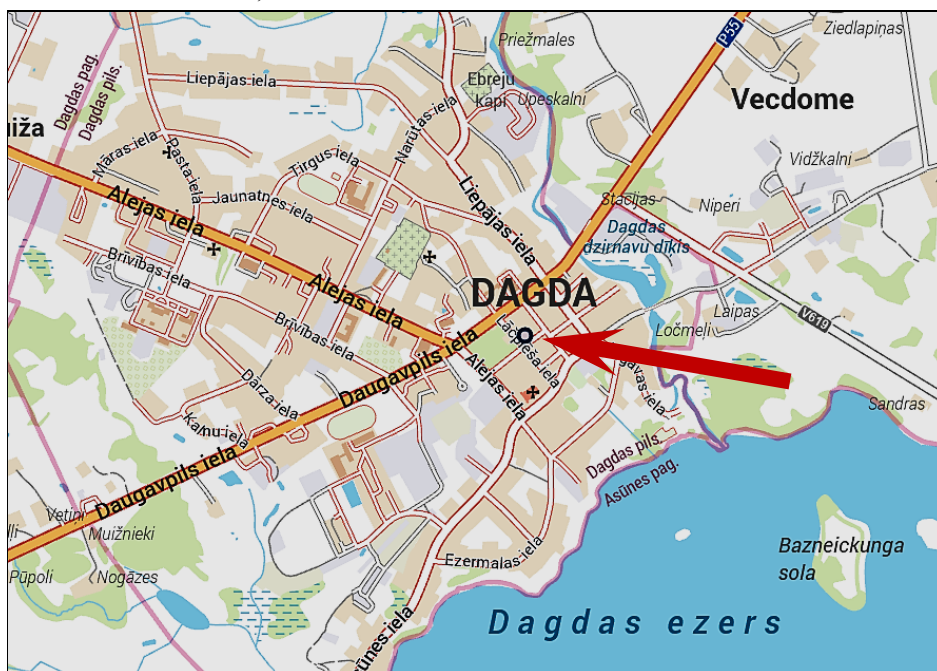
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	14
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	15
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒEMUMI.....	16
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	16
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	16
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	20
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	20
4. SLĒDZIENS.....	21
5. PIENĒEMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopija	- 2 lapas.
4. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija	- 8 lapas.
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Krāslavas novada Dagdā, kvartālā ko ierobežo Lāčplēša, Rīgas, Skolas un Daugavpils ielas. Līdz novada centram – Krāslavas pilsētai aptuveni 35 km.

Apkārtējo apbūvi veido sabiedriskās nozīmes ēkas, valsts un pašvaldību iestādes, nelieli komercobjekti, kā arī individuālā dzīvojamā apbūve ar saimniecības ēkām. Teritorijas apbūves blīvums vērtējams kā vidējs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve kopumā ir apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

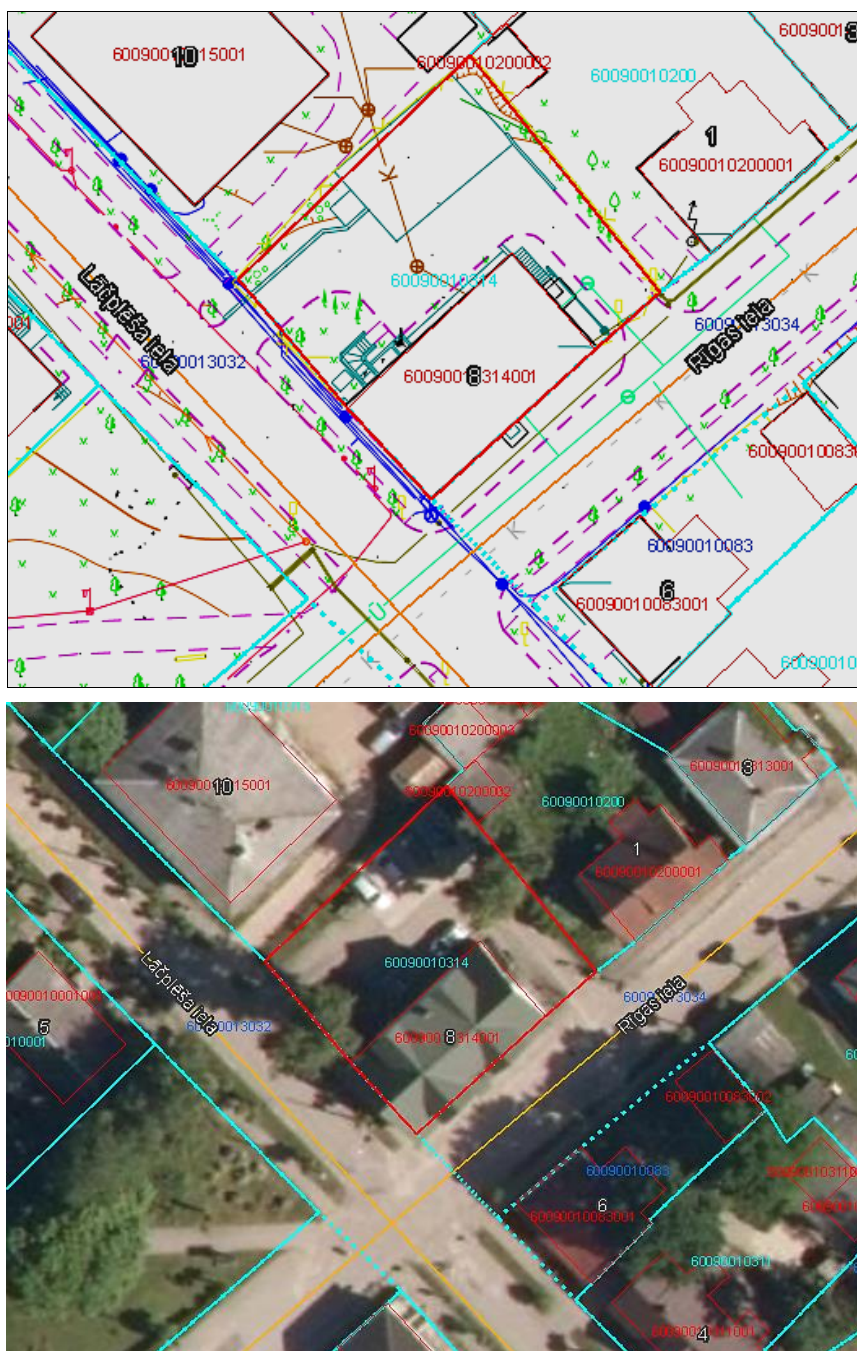
Piekļūšana īpašumam tiek nodrošināta no Lāčplēša un Rīgas ielām, kas ir ar asfaltbetona segumu. Transporta pieejamība vērtējama kā laba. Sabiedriskā transporta pakalpojumus nodrošina starppilsētu un reģionālie autobusu maršruti, līdz Dagdas autoostai aptuveni 0,3 km.

Galvenie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības vietas, pakalpojumu uzņēmumi, izglītības iestādes, veselības aprūpes un valsts pārvaldes iestādes – izvietoti līdz 1 km attālumā no īpašuma. Apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā labs.

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6009 001 0314:

platība:	622 m ² ;
forma:	līdzīga kvadrātam;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	teritorija nožogota ar stieplu pinuma žogu metāla stabos;
labiekārtojums:	asfaltēti/betona laukumi;
apbūve:	polīcijas pārvaldes ēka;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektrības, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi.

No DA un DR pusēm zemes gabals robežojas ar asfaltētām Lāčplēša un Rīgas ielām, no kurām iespējama piekļūšana īpašumam. Ierīkotas divas iebrauktuves īpašuma teritorijā. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

- *Dagdas pilsētas teritorijas plānojums (www.kraslava.lv)*

Saskaņā ar Dagdas pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst policijas pārvaldes ēka. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6009 001 0314 001		
Nosaukums:	Policijas pārvalde ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	207,0	m ²	
Būvtilpums:	1 120,0	m ³	
Kopējā platība:	274,5	m ²	
Stāvu skaits:	2/-1		
Uzbūvēšanas gads:	1946.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	labs	
Ārsienas:	kokmateriāli/mūris	labs	
Ārējā apdare:	krāsots apmetums	labs	
Ailes:	ārdurvis, logi – PVC	labs	
Pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts:	metāla loksnes	labs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	centralizētā		
Ūdensapgāde:	centralizētā aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija:	centralizētā		
Apkure:	vietējā centrālā, uzstādīts Wirbex Ultra šķidrā kurināmā (mazuta/dīzeļdegvielas) apkures katls; šķidrā kurināmā uzglabāšanas tvertnes ir demontētas		

Ēkas 1. stāvā izvietota ieejas zona, dažāda lieluma kabineti, sanitārās un palīgtelpas. 2. stāvā atrodas kabineti, sanitārās telpas un palīgtelpas. Pagrabstāvā izvietotas tehniskās un saimnieciskās telpas, t.sk. katlu telpa. Telpu plānojums funkcionāls un atbilst administratīvās ēkas izmantošanas veidam. Ēka ir kapitāli izremontēta, telpām mūsdienīga apdare, kopumā tā ir apmierinoša/labā tehniskā stāvoklī, inženierkomunikācijas darba kartībā. Kopumā ēka ir labā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz vērtējamo ēku no Rīgas ielas puses



Skats uz vērtējamo ēku no pagalma puses



Ieejas ēkā



Apsardzes signalizācijas pulsts



1. stāva telpa



1. stāva telpas

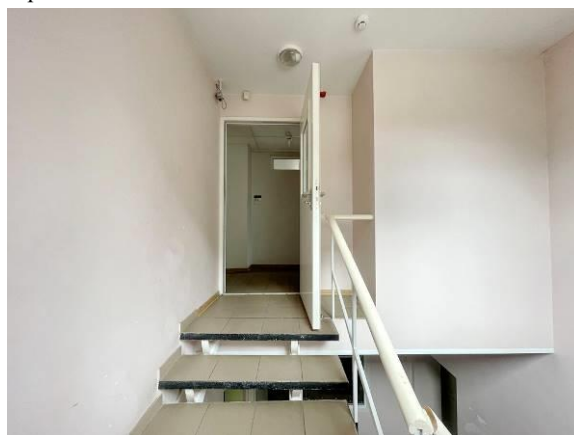




1. stāva telpas



1. stāva telpas



Kāpnes uz 2. stāvu



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



Ieeja pagrabstāvā



Pagrabstāva telpas



Skati uz pagalmu



Rīgas iela



Lāčplēša iela

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 eksponēcijas 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

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.
Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.
Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

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 ir biroju vai tirdzniecības telpas.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

Saglabājoties paaugstinātai ģeopolitiskajai un makroekonomiskajai nenoteiktībai, investoru aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū ir piesardzīga. Daļa tirgus dalībnieku atliek nozīmīgus ieguldījumu lēmumus, izvēloties nogaudošu stratēģiju. Ietekme uz cenām var būt atšķirīga – pieprasījuma vājināšanās atsevišķos segmentos rada lejupvērstu spiedienu, savukārt kvalitatīvu objektu ierobežots piedāvājums var nodrošināt cenu stabilitāti. Prognozes tiek veidotas paaugstinātas nenoteiktības apstākļos, tādēļ tirgus attīstības scenāriji var tikt koriģēti atkarībā no ģeopolitiskās situācijas un ekonomiskās vides izmaiņām. Investīciju tirgū dominē piesardzīga, selektīva aktivitāte, galvenokārt vietējo investoru segmentā.

Sobrīd Dagdā, ka arī citās Latgales mazpilsētas novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (biroju, 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, ka 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. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši komerciāla rakstura objekti 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 maksātspēja. Nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas (pamatā sliktā/apmierinošā stāvoklī) 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. Komerciāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirkto īpašumus kā naudas plūsmas objektus.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka līdzīgu vērtējamajam īpašumam komerciālo objektu cenu līmenis Krāslavas novadā pēdējo gadu laikā būtiski nav mainījies. Cenu amplitūdu galvenokārt ietekmē objekta atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju nodrošinājums, energoefektivitāte, telpu funkcionālais plānojums, autostāvvietu pieejamība un iespējama izmantošanas veids. Investoru aktivitāte reģionā kopumā vērtējama kā zema.

Saskaņā ar pieejamo informāciju pēdējo gadu laikā Krāslavas novadā reģistrēto darījumu cenas biroju, administratīvajām, tirdzniecības un sabiedriskajām ēkām pārsvarā atradušās robežās no aptuveni 80 līdz 400 EUR/m².

Nomas tirgus Latgales mazpilsētās ir ierobežots un mazaktīvs. Pieprasījumu galvenokārt veido valsts un pašvaldību iestādes, ārstniecības iestādes, sociālo pakalpojumu organizācijas un nelieli vietējie uzņēmumi. Analizējot Krāslavas novada esošās biroju/tirdzniecības telpu nomas maksas, konstatēts, ka tas pēdējos gados svārstījušās robežās no aptuveni 1,5 EUR/m² līdz 5,0 EUR/m² mēnesī bez PVN. Zemākās likmes raksturīgas lielākām telpu grupām vai telpām ar ierobežotu pieprasījumu, savukārt augstākās likmes raksturīgas nelielām klientu apkalpošanas telpām pilsētu centros.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objektam laba piekļūšana, tas izvietots laba vietā, kur ir intensīva gājēju un transporta plūsma;
- ēka kapitāli izremontēta;
- tuvumā atrodas komerciāla rakstura objekti, kur notiek saimnieciskā darbība;
- ir pieslēgtas centralizētas komunikācijas.

Negatīvie:

- zema nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte reģionā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- 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. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot komerciālas nozīmes vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, telpu nomas līgumi nav noslēgti. Lai noteiktu vērtējamā Objekta visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Nosakot aprēķinos lietotās telpu nomas maksas, tika izmantotas Jēkabpils pilsētā esošas līdzīga izmantošanas veida, kvalitātes un novietojuma telpu tipiskās nomas maksas.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – tirdzniecības/biroju telpu nomas maksu vērtējama Objekta reģionā analīzi, tika secināts, ka pēdējā gada laikā nomas maksas būtiski nav mainījušas. Ir zināmi sekojoši biroju/tirdzniecības telpu nomas gadījumi:

- tirdzniecības telpas ar platību 109,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Preiļu novada Preiļos, nomas maksa 2,2 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- tirdzniecības telpas ar platību 62,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Rēzeknes novada Maltas pagasta Maltā, nomas maksa 1,96 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- tirdzniecības telpas ar platību 136,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Varakļānu novada Varakļānos, nomas maksa 2,0 EUR/m² bez PVN mēnesī.

Pašlaik nomai tiek piedāvāts:

- biroja telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī ar platību 140 m², kas atrodas komercēkas 1. stāvā, Krāslavas novada Dagdā, Alejas ielā 16B, prasītā nomas maksa 1,64 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- tirdzniecības telpas labā tehniskā stāvoklī ar platību 136 m², kas atrodas komercēkas 1. stāvā, Krāslavas novada Krāslava, Tirgus iela 3, prasītā nomas maksa 2,83 EUR/m² bez PVN mēnesī;

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka vērtējamo telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu 3,0 EUR/m² bez PVN mēnesī.

Komerctelpu īpašnieka uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Pieņemts, kā īpašuma apdrošināšanas izmaksas, apsardzes, nekustamā īpašuma nodokļa, plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks.

Vērtētāji veica ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 5 gadu periods. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā netika prognozēts. Veicot aprēķinus telpu noslogojums

pieņemts dažāds (70-90%), ievērojot telpu nomas riskus. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3 - 5%.

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika aprēķināta ~ 12,0%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji, veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, analizēja informāciju par neseno notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izdevumi (citos gadījumos izdevumi tika pieņemti, analizējot vidējos izdevumus līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmu analīze par īpašumiem vērtējama Objekta reģionā, kur kapitalizācijas likmes tika noteiktas robežās no 10,0% līdz 12,7%). Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kā iespējama zemes tirgus vērtības pieaugums, apbūves nolietošana, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika noteikta 12,5%, jo tika ņemta vērā pastāvīgi augoša inflācija, zemes tirgus vērtības pieaugums, kā arī apbūves nolietošana.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5
Ieņēmumi, EUR						
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%
Biroju ēkas 1. stāva telpas, m²		253,1	253,1	253,1	253,1	253,1
Nomas maksa, EUR/m ²		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Noslogojums, nomas risks %		70%	80%	90%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		6378	7289	8200	8200	8200
Ieņēmumi kopā		6378	7289	8200	8200	8200
Izdevumi, EUR						
Apdrošināšanas izmaksas		180	189	189	189	198
Apsardze		360	371	371	382	382
Nekustamā īpašuma nodoklis, 1,5 % no kadastr. vērt.		36	36	36	36	36
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		824	848	848	874	874
Zemes noma		0				
Menedžmenta izmaksas		600	630	649	681	702
Kopā		1999	2074	2093	2162	2192
Naudas plūsma, EUR		4379	5215	6108	6039	6009
Diskonta likme		12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Reversija, EUR						48070
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		3910	4158	4347	3838	3410
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR						27276
Izdevumi remontam, EUR						
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR	46 938					

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 46 938.

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:

Salīdzināmo objektu raksturojums

- 1) īpašumu *Krāslavas novada Dagdā, Skolas iela 4A*. Zemes gabals ar platību 268 m² un vienkārša ķieģeļu nedzīvojama ēka ar kopējo platību 152,0 m², t.sk. pagrabtelpas 14,4 m². Ēka ir labā tehniskā stāvoklī, no viena gala sabloķēta ar kaimiņu ēku. Labiekārtojumi – elektrības pieslēgums, krāsns apkure, ūdensvads un kanalizācija. Īpašums pārdots 06.2023. par 35 000 EUR.
- 2) īpašumu *Krāslavas novada Dagdā, Skolas iela 6A*. Zemes gabals ar platību 799 m² un 2-stāvu koka nedzīvojama ēka ar kopējo platību 148,7 m². Ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojumi – elektrības pieslēgums, vietēja centrālā apkure, centralizēti ūdensvads un kanalizācija. Īpašums pārdots 07.2025. par 58 000 EUR.
- 3) īpašumu *Krāslavas novada Krāslavā, Rīgas ielā 61*. Zemes gabals ar platību 249 m² un 2-stāvu nedzīvojama ķieģeļu ēka ar kopējo platību 399,8 m², t.sk. pagrabtelpas 30,8 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, no abiem galiem sabloķēta ar kaimiņu ēkām. Īpašums pārdots 01.2025. par 80 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



- 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 parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Lāčplēša iela 8, Dagda, Krāslavas nov.	Skolas iela 4A, Dagda, Krāslavas nov.	Skolas iela 6A, Dagda, Krāslavas nov.	Rīgas iela 61, Krāslava, Krāslavas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	x	35000	58000	80000
Darījuma laiks	x	06.2023.	07.2025.	01.2025.
Zemes gabala platība, m ²	622	268	799	249
Pamatēku kopējā platība (bez pagrabtelpām), m ²	253,1	137,6	148,7	399,8
Ēku tehniskais stāvoklis	labs	labs	labs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 kv.m. cena, EUR	x	254	390	200
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		5% EUR 13	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		0% EUR 0	0% EUR 0	-15% -EUR 30
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		3%	0%	5%
- ēku kopējā platība		-7%	-7%	10%
- zemes gabala platība/īpašumtiesības		5%	-3%	5%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	-5%	15%
- ēku konstruktīvais risinājums		-5%	5%	-5%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		10%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- palīgēkas		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		6% EUR 15	-10% -EUR 39	30% EUR 60
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		11%	-10%	15%
Pārreķinu korekcija		EUR 28	-EUR 39	EUR 30
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 82	EUR 3 51	EUR 2 30
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3 88 50	EUR 5 22 00	EUR 9 20 00
7. Citi faktori:				
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3 88 50	EUR 5 22 00	EUR 9 20 00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 282	EUR 351	EUR 230
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	287			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	72 711			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 72 711.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta pašreizējā stāvoklī tirgus vērtības noteikšanā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētāji ir izmantojuši matemātiskās izsvēršanas metodi.

Ienākumu pieeja (naudas plūsmas diskontēšana) parasti dod ticamus rezultātus tieši komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt. Taču pieeja ir jūtīga, proti, nelielas izmaiņas pieņēmumos, uz kuriem ir balstīts aprēķins (sevišķi – diskonta/kapitalizācijas likmes), izraisa ievērojamas rezultātu svārstības.

Turpretī tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma, kvalitātes un izmantošanas veida īpašumiem Jēkabpils pilsētā, vērtējamo nekustamo īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz.

Attiecīgi tiek pieņemti šādi izmantoto pieeju svara koeficienti: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejai – 0,7; ienākumu pieejai – 0,3.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	72 711	0,7	50 898
Ienākumu pieeja	46 938	0,3	14 081
Galīgā noteiktā Objekta vērtība, EUR			64 979

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība stāvoklī, kāds tika konstatēts apskates dienā (noapaļojot), ir **EUR 65 000**.

3.8. 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 vērtība varētu būt aptuveni 3%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves vērtība	~ 97%	62 800
Zemes vērtība	~ 3%	2 200
	~ 100%	65 000

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2026. gada 19. jūnijā ir
65 000 EUR (sešdesmit pieci tūkstoši eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro);
apbūves vērtība 62 800 EUR (sešdesmit divi tūkstoši astoņi 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

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)

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6009 001 0314

Adrese: Lāčplēša iela 8, Dagda, Dagdas novads

Robežas noteiktas atbilstoši Dagdas pilsētas zemes komisijas 1999.gada 11.augusta lēmumam Nr.1222.

Zemes robežas noteiktas 1999.gada 11.augustā VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Krāslavas filiāles MĪP biroja zemes ierīkotājs Konstantīns Lukaševičs.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0,0022 ha

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta

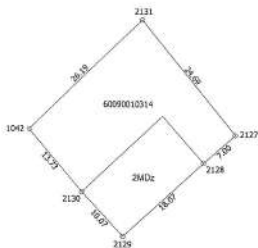
03.01.2017

SIA "Latvijasmemeks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs		Vladislavs Noviks	
Ierosinātais ir informācija par kadastrālās uzskaites lauku valdījām darbībām, to rezultātiem.		Nodrošinājuma valsts aģentūras p.p. Zanna Sokre	13.12.2016

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-82 TM

Mēroga koeficients: 1,000193

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0,0622 ha

Māmiķis Ivars Katkovskis (sert.Nr.AB000000050, derīgs no 07.12.2010.
līdz 06.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

Ivars Katkovskis

25.11.2016.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	60090010314001-02
Lapu skaits	4
Kadastra apzīmējums	60090010314001
Nosaukums	Polijas pārvalde
Adrese	Lāčplēša iela 8, Dagda, Krāslavas raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 18.12.2006

Ludmila Jerjomka

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 18.12.2006

Raisa Potapenko

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Z.V.

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2006. gada 18. 12.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: - Krāslavas rajona policijas pārvalde
Iesniegtie dokumenti:

26.02.2005. Nr.222, Buvvārdē, Projekta dokumentācija

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Policijas pārvalde
Galvenais lietošanas veids	1220 Biroju ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1946
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaldīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	30
Apskošanas datums	15.12.2006

Konstruktiīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Mūrējums nepareizām kārtām
Ārsienas	Koks/ mūris	Neievērojamas deformācijas
Pārsegumi	Koks	Ir deformācijas
Jumts	Metāla loksnes	Ieliekumu nav

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	207.0 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	1120 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā centralizētā apkure		Vietējais centralizētais siltumapgādes objekts īpašuma sastāvā ar kurināmo - akmeņogles
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes
Aukstā ūdens apgāde		No apdzīvotas vietas tīkla
Karstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		Saimniecības-fekālā

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
		kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/ kanalizācijas tīklā
Tualetes telpa	2	
Vannas (dušas) telpa	1	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	274.5
Lietderīgā platība	274.5
Nedzīvojamo telpu platība	274.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība	274.5

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Policijas pārvalde	274.5

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1220	Biroja telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Pārvaldīgās telpas nīcības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Tamburs	1.1		3.15	
1	2	Foajē	14.8		3.15	
1	3	Kabinets	7.5		3.15	
1	4	Kabinets	13.6		3.15	
1	5	Gaitenis	12.9		3.15	
1	6	Kabinets	9.4		3.15	
1	7	Kabinets	8.2		3.15	
1	8	Palīgtelpa	2.1		3.15	
1	9	Palīgtelpa	2.1		3.15	
1	10	Gaitenis	3.4		3.15	
1	11	Dezūrdzīšanas telpa	6.9		3.15	
1	12	Palīgtelpa	3.2		3.15	
1	13	Palīgtelpa	1.8		3.15	
1	14	Prīkštelpa	1.8		3.15	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgas būvniecības pazīme
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	15	Tualete	1.7		3.15	
1	16	Palīgtelpa	5.0		3.15	
1	17	Palīgtelpa	1.6		3.15	
1	18	Kabinets	9.0		3.15	
1	19	Gaitenis	11.4		3.15	
1	20	Kabinets	10.2		3.15	
1	21	Kabinets	8.7		3.15	
2	22	Gaitenis	7.3		2.20	
2	23	Kabinets	7.3		2.20	
2	24	Kabinets	10.8		2.20	
2	25	Kabinets	11.6		2.20	
2	26	Kabinets	9.9		2.20	
2	27	Kabinets	9.7		2.20	
2	28	Gaitenis	24.1		2.20	
2	29	Kabinets	26.7		2.20	
2	30	Priekštelpa	4.0		2.20	
2	31	Priekštelpa	1.2		2.20	
2	32	Tualete	1.4		2.20	
2	33	Dušas telpa	1.4		2.20	
2	34	Priekštelpa	1.3		2.20	
-1	35	Palīgtelpa	5.3		2.10	
-1	36	Gaitenis	5.6		2.10	
-1	37	Palīgtelpa	3.8		2.10	
-1	38	Katlu telpa	6.7		2.10	
Kopā			274.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			274.5			

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

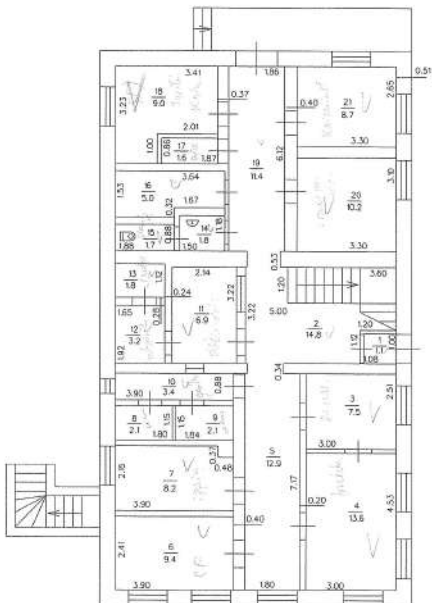


Mērogs 1:500

Būves kadastra apzīmējums 6009 / 001 / 0314 / 001

BŪVES _1_ STĀVA PLĀNA SHĒMA

n=3,15

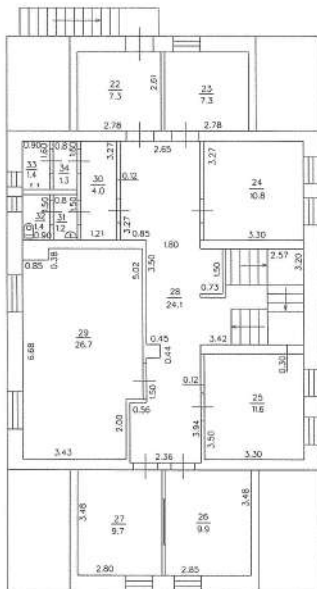


Mèrogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 6009 /001 /0314 /001

BŪVES _2_.STĀVA PLĀNA SHĒMA

h=2.20



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 6009 /001 /0314 /001



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
60090010314	-	0.0622 ha	100000110806	-	Dagda, Krāslavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2390	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5414	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	2390	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2390	23.12.2025	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	5414	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2390	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
60090010314	1/1	Lāčplēša iela 8, Dagda, Krāslavas nov., LV-5674
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0622
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0622
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0622
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:				0.0000		
Lietošanas mērķi						
Mērķis				Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve				0906	0.0622	ha
Apgrūtinājumi						
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0056	ha	
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0007	ha	
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha	
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha	
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha	
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0622	ha	
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0025	ha	
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0048	ha	
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0002	ha	
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha	
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0544	ha	

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
60090010314001	1/1	Lāčplēša iela 8, Dagda, Krāslavas nov., LV-5674
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	274.5	
Nosaukums:	Policijas pārvalde	
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:	12740101 - Soda izciešanas iestāžu ēkas, aizsardzības spēku, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas un kazarmas	
Uzbūvēšanas gads:	1946	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	
Ēkas apsekošanas datums:	15.12.2006	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
60090010314001001	-
Nosaukums:	Policijas pārvalde
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	38
Ēkas apsekošanas datums:	15.12.2006

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	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.1	-
2	Foajē	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	14.8	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	7.5	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	13.6	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	12.9	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	9.4	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	8.2	-
8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	2.1	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	2.1	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	3.4	-
11	Dežūrdarbas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	6.9	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	3.2	-
13	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.8	-
14	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.8	-
15	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.7	-
16	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	5.0	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.6	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	9.0	-
19	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	11.4	-
20	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	10.2	-
21	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	8.7	-
22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	7.3	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	7.3	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	10.8	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	11.6	-
26	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	9.9	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	9.7	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	24.1	-
29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	26.7	-
30	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	4.0	-
31	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	1.2	-

32	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	1.4	-
33	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	1.4	-
34	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	-	-	1.3	-
35	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	5.3	-
36	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	5.6	-
37	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	3.8	-
38	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	6.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1120.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	207.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1946
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1946
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1946
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1946

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		
Karstā ūdensapgāde		

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