

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOPUMA –
“MĀKOŅI TELPA NR. 1”,
“MĀKOŅI TELPA NR. 2”
ZIEMERI, ZIEMERA PAGASTĀ
ALŪKSNES NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS**



**ALŪKSNES NOVADS, ZIEMERI, ZIEMERA PAGASTS,
“MĀKOŅI TELPA NR. 1”, “MĀKOŅI TELPA NR. 2”**

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L11029/ER/2022

Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, VSIA

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma kopuma – "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001094 un "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001093, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma kopuma tirgus vērtība 2022. gada 24. maijā ir:

EUR 2 400 (divi tūkstoši četri simti euro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta. Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA „Eiroeksperts”

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā


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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	3
Noteiktās vērtības.....	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	5
Apbūves identifikācija.....	5
Novietojuma shēma un zemes robežas.....	6
Foto fiksācija	7
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	13
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	13
Apbūves raksturojums.....	13
Vērtības aprēķins	15
Tirgus vērtības definīcija	15
Labākā un efektīvākā izmantošana	15
Tirgus situācijas raksturojums.....	15
Izvēlētais vērtēšanas pieejas.....	16
Vērtību ietekmējošie faktori	16
Objekta tirgus vērtības noteikšana.....	17
Vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	17
Kopsavilkums īpašumu tirgus vērtības aprēķinā	20
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	21
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	21
PIELIKUMS.....	22

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	Adrese/ kadastra Nr.	- "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001094; - "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001093.
	Īpašnieks	Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50103237791.
	sastāvs	Nekustamā īpašuma kopums: - neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 38,8 m² "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094. Īpašuma sastāvā ietilpst 388/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 388/1355 domājamās daļas no saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 388/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 388/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092). - neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 29,1 m² "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093. Īpašuma sastāvā ietilpst 291/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 291/1355 domājamās daļas no saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 291/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 291/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092). <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
Vērtēšanas datums	2022. gada 24. maijs	
Vērtējuma pasūtītājs	Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, VSIA	
Vērtēšanas uzdevums	Objektam tirgus vērtības noteikšana.	
Vērtēšanas mērķis	Objekta tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām	
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 1. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 2. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
	uz apbūvi	Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 1. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemei, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 2. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Nav	
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav iesniegti.
	hipotēka	Nav ierakstu.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Nav ierakstu.
	citi	Nav ierakstu.

<p>Atļautā izmantošana</p>	 <p>Saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojumu 2015.- 2027. gadam, Ziemera pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti:</p> <p>Lauksaimniecības teritorija (L)</p>
<p>Esošais izmantošanas veids</p>	<p>Telpas dabā netiek izmantotas, apmierinošā/ neapmierinošā tehniskā stāvoklī.</p>
<p>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</p>	<p>Dzīvokļu izveide. Nepieciešama īpašumu/abu neapdzīvojamo telpu lietošanas mērķu maiņa. Tirgus vērtības aprēķinā tiks atskaitītas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas sakārtošanai.</p>
<p>Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība</p>	<p>2022. gada 24. maijā</p>
<p>Apskati veica</p>	<p>Vērtētāja asistente Iveta Elksne</p>

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Nekustamā īpašumu kopuma tirgus vērtība	2 400

<p>Īpašie pieņēmumi</p>	<p>Apsekojot un izvērtējot vērtējamus objektus, tiek pieņemts, ka labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir dzīvokļu izveide, tādēļ ir nepieciešama abu neapdzīvojamo telpu lietošanas mērķu maiņa. Tirgus vērtības aprēķinā tiek atskaitītas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas sakārtošanai. Tādēļ, aprēķinot īpašumu kopuma tirgus vērtību, tiek izmantoti un analizēti Alūksnes novadā dzīvokļu 2021. un 2022. gadā notikuši reģistrētie darījumi.</p> <p>Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, ka dabā neeksistējošās apbūves ierakstu dzēšanai no Kadastra un Zemesgrāmatas nepastāv ierobežojumi, tas ir veikts.</p>
<p>Papildus informācija</p>	<p>Apkopojot un analizējot līdzīga rakstura reģistrētos darījumus līdzvērtīgiem īpašumiem, kāds ir vērtējamais objekts, secinām, ka darījumi notiek reti. Tādēļ aprēķinot tirgus vērtību, Alūksnes novadā 2022. gada reģistrētajos dzīvokļu darījumu datus netika atrasti pietiekoši daudz līdzvērtīgu, atbilstoši tirgus situācijai, dzīvokļu pārdevumu 50-to gadu ēkās.</p>

	Salīdzināšanai tika izvēlēti dzīvokļi ar līdzvērtīgu platību dažādu projektu ēkās, kuras ir gan agrāk, gan vēlāk celtas par vērtējamā objekta daudzdzīvokļu ēku (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1957.), kuru darījumi tika reģistrēti arī 2021. gadā. Aprēķinos tas tiek atspoguļots ar korekcijas koeficientiem.
--	--

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Alūksnes novadā, Ziemera pagastā, zemes vienība robežojas ar asfaltētu autoceļu V383 Jaunlaicene – Alūksne, aptuveni 300 m attālumā no Alūksnes pilsētas robežas. Vērtējamā objekta apkārtnē - lauksaimniecībā izmantojami zemes masīvi un lauku viensētas. No vērtējamā objekta sabiedriskā transporta pietura atrodas aptuveni 150 m attālumā. Ēkas priekšpusē iekopts pagalms, ar grants piebraucamo ceļu, ar iespēju novietot automašīnu.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo masīvu pārsvarā veido lauksaimniecībā izmantojami zemes masīvi un lauku viensētas. Vērtējamais objekts atrodas labā atrašanās vietā, aptuveni 300 m attālumā no Alūksnes pilsētas robežas.
Piebraukšana	Piebraukšana objektam pa asfalta seguma ceļiem.
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta kustību pilsētā nodrošina starppilsētu autobusi. Starppilsētu autobusu pietura atrodas aptuveni no vērtējamā objekta 150 m attālumā.

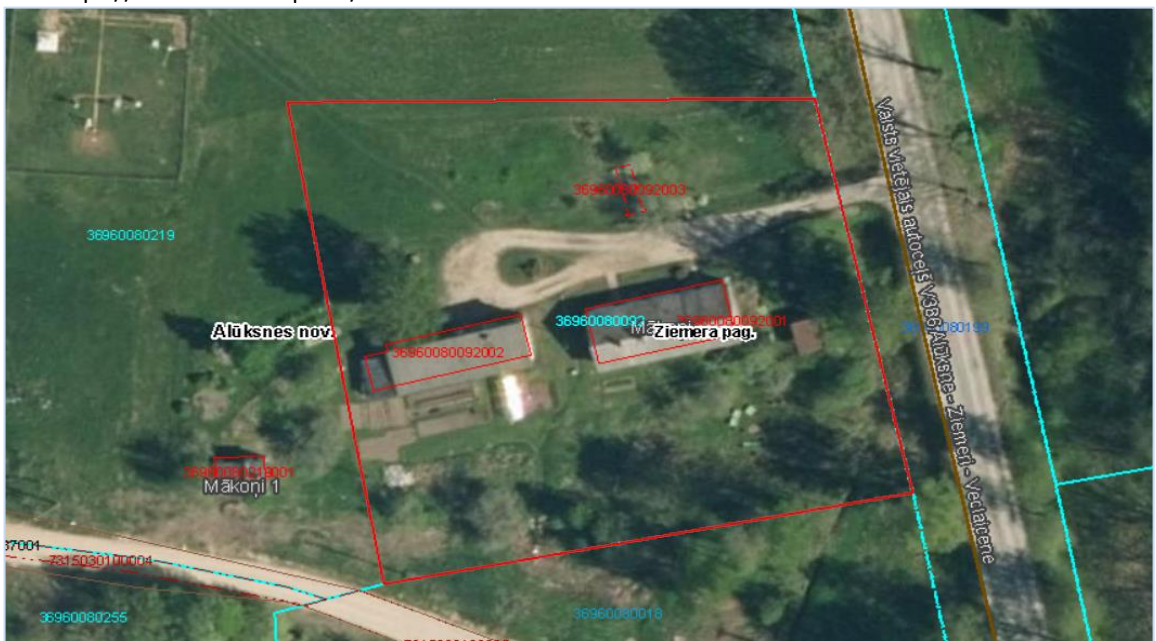
Apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. telpu grupu apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvalģas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Platība būves kadastrālās uzmērīšanas lietā	www.kadastrs.lv	Zemesgrāmatā		
Vērtējamā apbūve							
"Mākoņi telpa Nr.1"	3696 008 0092 001 001	1	38,8				Īpašuma sastāvā ietilpst 388/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 388/1355 domājamās daļas no saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 388/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 388/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092)
"Mākoņi telpa Nr.2"	3696 008 0092 001 002	1	29,1				Īpašuma sastāvā ietilpst 291/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 291/1355 domājamās daļas no saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 291/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 291/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092)
Celtnes/būves, kas aprūrina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā) - nav							

Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: <https://www.balticmaps.eu/lv>



Avots: kadastrs.lv

Īpašumu kopuma "Mākoņi telpa Nr.1" un "Mākoņi telpa Nr.2" Ziemeļi, Ziemeļi pagastā, Alūksnes novadā

Vērtējums - lpp.6

Foto fiksācija



Vērtējamais objekts – "Mākoņi telpa Nr.1", (kad.nr. 36969001094) un "Mākoņi telpa Nr.2" (kad.nr. 36969001093) Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā.



Vērtējamais objekts – "Mākoņi telpa Nr.1", (kad.nr. 36969001094) un "Mākoņi telpa Nr.2" (kad.nr. 36969001093) Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā.



Vērtējamais objekts – palīgēka/saimniecības ēka ar kad.nr. 36960080092002.



Skats uz palīgēku/pagrabu ar kad.nr. 36960080092003 un iebraucamo ceļu.



Skats uz vērtējamā objekta kopuma teritoriju.



Skats uz ieejas durvīm un priekštelpu.



Skats uz vērtējamā objekta - "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 iekštelpām.



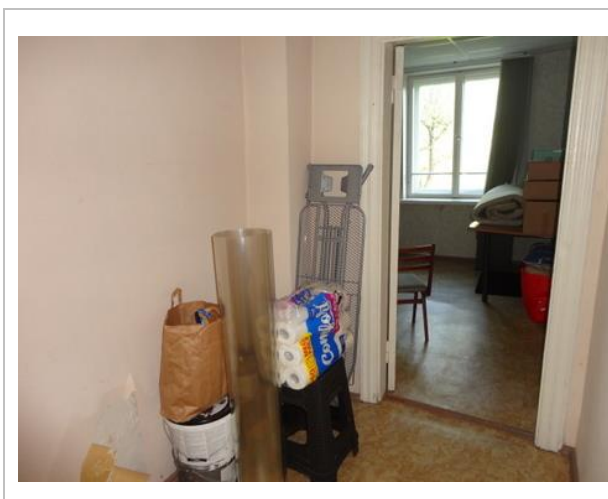
Skats uz vērtējamā objekta - "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 iekštelpām.



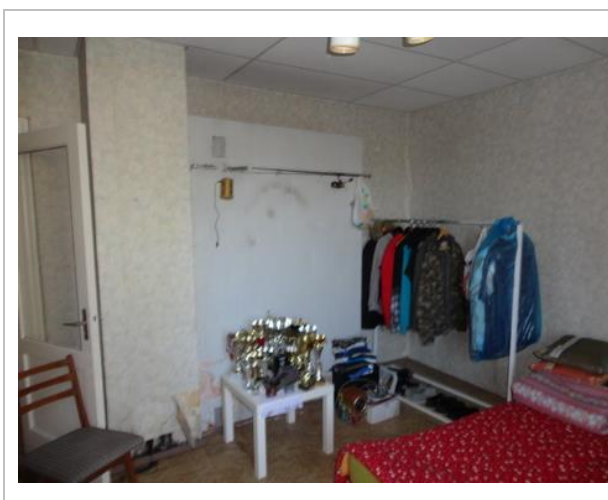
Skats uz vērtējamā objekta - "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 iekštelpām.



Skats uz vērtējamā objekta "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 iekštelpām.



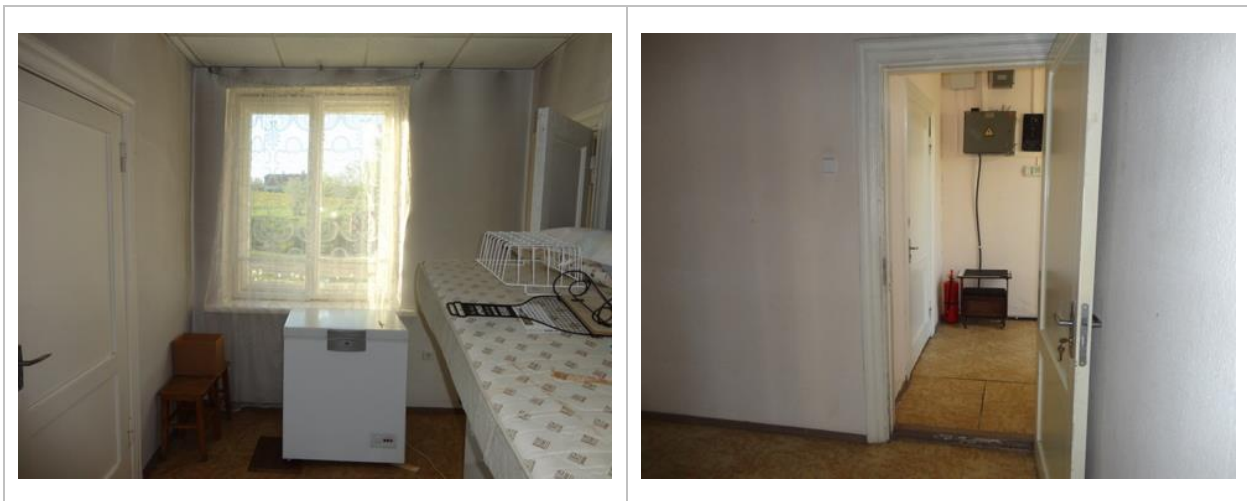
Skats uz vērtējamā objekta "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 iekštelpām.



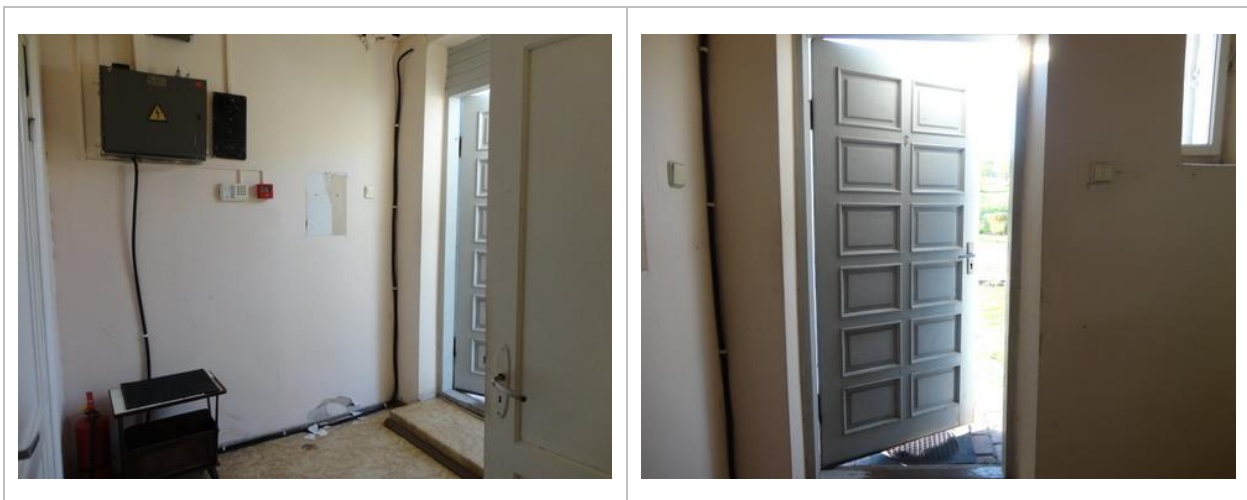
Skats uz vērtējamā objekta "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 iekštelpām.



Skats uz vērtējamā objekta "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 iekštelpām – virtuves telpām.



Skats uz vērtējamā objekta "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 iekštelpām – virtuves telpām un izeju uz telpām "Mākoņi telpa Nr.1" Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094.



Skats uz vērtējamo objektu kopuma izejas durvīm no priekštelpas.



Skats uz ēkas fasādi – konstatēts būtisks sienu bojājums/mitrums un plaisas.



Skats uz pieguļošo teritoriju.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Nekustamā īpašuma kopums:

- neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 38,8 m² "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļraja pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094. Īpašuma sastāvā ietilpst 388/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 388/1355 domājamās daļas no saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 388/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 388/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092).

- neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 29,1 m² "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeļi, Ziemeļraja pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093. Īpašuma sastāvā ietilpst 291/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 291/1355 domājamās daļas no saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 291/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 291/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092).

Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi un apbūvi:

Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļraja pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemeļraja pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 1.

Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617.

Īpašuma tiesības "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeļi, Ziemeļraja pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093 reģistrētas Vidzemes rajona tiesas Ziemeļraja pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048781 - 2.

Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617.

Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.

Apgrūtinājumi:

Nav ierakstu.

Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka un VZD Kadastra informācijas sistēma.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 38,8 m² (kadastra numurs – 3696 900 1094), kas sastāv no – divām neapdzīvojamām telpām, divām koridoru telpām, tualetes telpām.

Īpašuma sastāvā ietilpst 388/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 388/1355 domājamās daļas no saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 388/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 388/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092).

Ēkas telpas uz vērtēšanas brīdi netiek izmantotas.

Telpu tehniskais stāvoklis var raksturot kā neapmierinošu, nepieciešams būtisks iekštelpu atjaunošanas remonts. Telpās vērojamas būtiskas mitruma pazīmes grīdu un sienu rajonā, vērojams sienu pelējums abās telpās, grīdas ir uzbriedušas no mitruma/vērojams pelējums. Telpās sienas klātas ar tapetēm, grīdas – linoleja un lamināta klājums, logi - stiklojums koka rāmjos, durvis – koka.

Tehniskais stāvoklis:

Daudzdzīvokļu ēka celta 1957. gadā.

Labiekārtojums: elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdens padeve – aka, kanalizācija – izsmeļamā, apkure – krāsns.

Telpu tehnisko stāvokli var raksturot kā neapmierinošu, telpās nepieciešams remonts.

Neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 29,10 m² (kadastra numurs – 3696 900 1093), kas sastāv no – vienas neapdzīvojamās telpas, virtuves telpas, koridora telpas un pieliekamā.

Īpašuma sastāvā ietilpst 291/1355 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 001), 291/1355 domājamās daļas no saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 002), 291/1355 domājamās daļas no pagraba (kadastra apzīmējums 3696 008 0092 003) un 291/1355 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092).

Ēkas telpas uz vērtēšanas brīdi netiek izmantotas.

Telpu tehniskais stāvokli var raksturot kā apmierinošu, nepieciešams iekštelpu atjaunošanas remonts. Telpās vērojamas mitruma pazīmes grīdu un sienu rajonā, grīdas ir uzbriedušas no mitruma/vērojams pelējums. Telpās sienas klātas ar tapetēm, grīdas – linoleja klājums, logi - stiklojums koka rāmjos, durvis – koka.

Tehniskais stāvoklis:

Daudzdzīvokļu ēka celta 1957. gadā.

Labiekārtojums: elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdens padeve – aka, apkure – krāsns.

Telpu tehnisko stāvokli var raksturot kā apmierinošu, telpās nepieciešams remonts.

Īpašumu kopuma sastāvā ietilpst sekojošas palīgēkas:

Nr.	Celtnes nosaukums	Ekspluat. uzsākš.g.	Apbūves laukums, m ²	Kopēja platība, m ²	Sienu materiāls	Labiekārtojums	Stāvoklis
002	Saimniecības ēka	1970	137,2	120,9	Vieglbetoni, koka dēļi	nav	apmierinošs
003	pagrabs	1960	26,4	25,6	Dzelzsbetons	nav	neapmierinošs, netiek izmantots

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.

Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.

Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.

Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.

Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

lenākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.

Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11). (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.19.1).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais izmantošanas veids vērtējamiem Objektiem ir dzīvokļu izveide.

Tirgus situācijas raksturojums

2021. gadā Alūksnē un piepilsētā ir novērots sērijveida dzīvokļu un dzīvojamo māju cenu pieaugums, kas saglabājas arī 2022. gada griezumā. Straujāk pieaugot kvalitatīvu un pircēju pieprasītu mājokļu cenām, samazinās nedaudz sliktā stāvoklī esošu nekustamo īpašumu cenas.

Nekustamā īpašuma tirgus dzīvokļu segmentā pēdējo divu gadu griezumā Alūksnes novadā/pagastos ir notikuši vairāki dzīvokļu darījumi. Dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena 2022. gadā, salīdzinoši ar 2020. gadu, ir pieaugusi līdz pat 20%. Analizējot dzīvokļu tirgu, tiek konstatēts, ka ir palielinājies vairāk pieprasījums pēc labiem, izremontētiem dzīvokļiem, bet piedāvājums izremontētiem dzīvokļiem ir ierobežots. Dažkārt dzīvokļi, labā tehniskā stāvoklī, netiek publicēti interneta vietnēs, bet tiek piedāvāti paziņu lokam.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējo divu gadu laikā, Alūksnes novadā, ir notikuši daži līdzvērtīgi darījumi, kuru cenas amplitūda svārstās no 20 - 100 EUR/m², ar visām ārtelpu platībām (700 – 3500 EUR).

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā dzīvokļa atrašanās vieta, ēkas un telpu tehniskais stāvoklis, stāvs un tamlīdzīgi faktori. Pircēji galvenokārt izvēlas iegādāties dzīvokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanai nav jāiegulda papildus līdzekļi.

Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim. Svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī – vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tā iznomāta.

Uz vērtēšanas dienu Alūksnes novadā daudzdzīvokļu ēkās līdzvērtīgu dzīvokļu piedāvājumu nav.

Laikā, kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta "globālā pandēmija", ir iestājies samērā liels saspringums un nenoteiktība, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmēs arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu.

Līdz ar to šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties.

Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.

Šādi objekti, kāds ir vērtējamais īpašums, ir pieprasīti, tādēļ tiek izmantota tirgus datu salīdzināšanas pieeja. Ja nekustamo īpašumu tirgū ir līdzvērtīgi darījumi, tad īpašuma tirgus vērtību tradicionāli aprēķina ar tirgus pieeju, kas tiek izmantota arī šajā vērtējumā. Novērtējot šo objektu, tiek pielietota tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo ēku celtniecības izmaksas pašreizējā situācijā nav saistāmas ar līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu cenām.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo šajā gadījumā pircēji neiegādājas īpašumus ar domu izīrēt, kā arī dzīvokļu īres tirgus novadā ir mazaktīvs, līdz ar ko ieņēmumu pieejas izmantošana nav pamatota.

Vērtējamā objekta vērtība tiek noteikta sekojoši:

Nekustamā īpašumu kopuma vērtības noteikšanai tiek veikts aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Aprēķinot īpašumu kopuma tirgus vērtību, tiek izmantoti un analizēti Alūksnes novadā dzīvokļu 2021. un 2022. gadā notikuši reģistrētie darījumi. Tiek aprēķināta katras telpu grupas vērtība atsevišķi, kas rezultātā tiek summēta kopā, kas arī ir aprēķinātā nekustamā īpašumu kopuma tirgus vērtība.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- vērtējamo objektu kopuma izvietojums ar ērtu piekļūšanu un izbraukšanu uz galvenajiem autoceļiem;
- vērtējamo objektu/telpu grupu platība.

Negatīvie

- apbūves tehniskais stāvoklis.

Objekta tirgus vērtības noteikšana.

Vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Nekustamā īpašuma kopuma vērtības noteikšanai tiek veikts aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Nosakot tirgus vērtību, aprēķinos tiek izmantota ēkas iekštelpu platība, saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto.

Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datus tiek fiksētās darījumu cenas, kuras nav vienmēr precīzas, jo darījumu summas ne vienmēr tiek reāli un precīzi fiksētas, īpaši dārgiem/pieprasītiem īpašumiem, tādēļ faktiskā objektu vērtība bieži atšķiras no reālās reģistrētās īpašuma darījuma vērtības.

Apkopojot un analizējot līdzīga rakstura reģistrētos darījumus līdzvērtīgiem īpašumiem, kāds ir vērtējamo objekts, secinām, ka darījumi notiek reti.

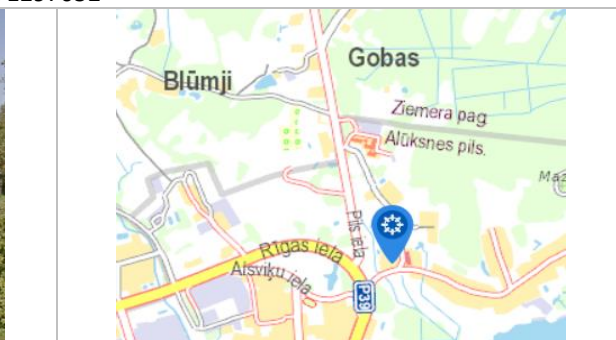
Apsekojot un izvērtējot vērtējamus objektus, tiek pieņemts, ka labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir dzīvokļu izveide, tādēļ ir nepieciešama abu neapdzīvojamo telpu lietošanas mērķu maiņa. Tirgus vērtības aprēķinā tiek atskaitītas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas sakārtošanai. Tādēļ, aprēķinot īpašumu kopuma tirgus vērtību, tiek izmantoti un analizēti Alūksnes novadā dzīvokļu 2021. un 2022. gadā notikuši reģistrētie darījumi. Tādēļ aprēķinot tirgus vērtību, Alūksnes novadā 2022. gada reģistrētajos dzīvokļu darījumu datus netika atrasti pietiekoši daudz līdzvērtīgu, atbilstoši tirgus situācijai, dzīvokļu pārdevumu 50 - to gadu ēkās.

Salīdzināšanai arī tika izvēlēti dzīvokļi ar līdzvērtīgu platību tuvākajā apkārtnē, Balvu novadā, dažādu projektu ēkās, kuras ir gan agrāk, gan vēlāk celtas par vērtējamā objekta daudzdzīvokļu ēku (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1957.), kuru darījumi tika reģistrēti arī 2021. gadā. Aprēķinos tas tiek atspoguļots ar korekcijas koeficientiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

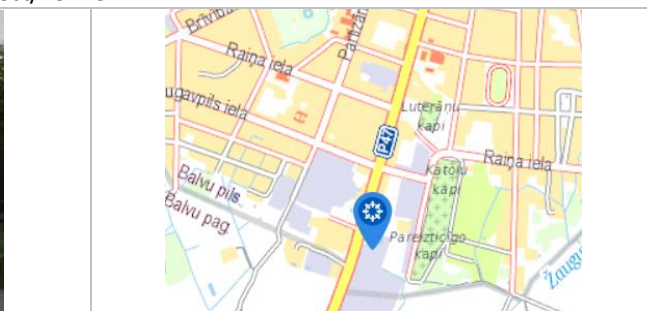
1. Dzīvoklis ar kopējo platību 24,5 m² Ošu iela 8 - 4, Alūksne, Alūksnes nov., pilsētas nomalē, netālu no vērtējamā objekta, ēkas 1. stāvā no 1 (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1935). Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, īpašuma sastāvā ir palīgēkas/šķūņa 167/949 domājamās daļas, dzīvoklim nav ārtelpa. Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā. Darījums par 700 EUR. Datums: 10.2021.

Informācijas avots: <https://cenubanka.lv/lv/object/1297052>



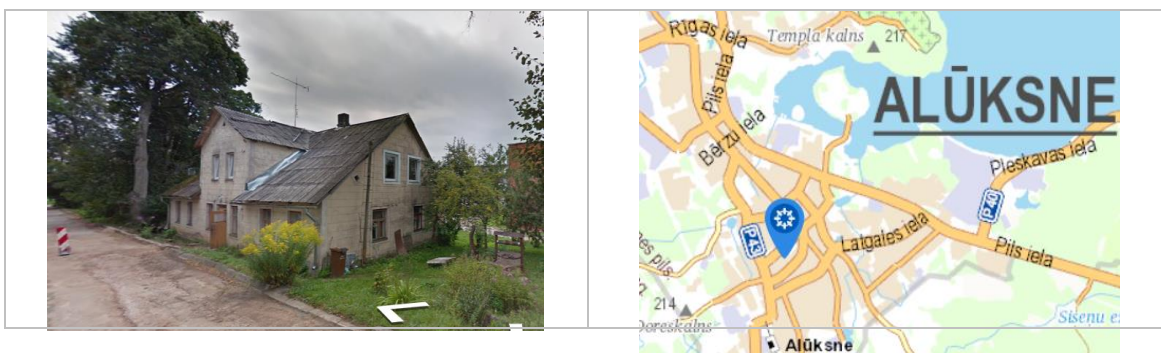
2. Dzīvoklis ar kopējo platību 32,5 m² Bērzpils iela 65 - 3, Balvi, Balvu nov. ēkas 2. stāvā no 2 (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1935), Balvu pilsētas nomalē. Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklim nav ārtelpa. Zemes gabala domājamās daļas nav īpašuma sastāvā. Darījums par 2000 EUR. Datums: 05.2020.

Informācijas avots: <https://cenubanka.lv/lv/object/1344374>



3. Dzīvoklis ar kopējo platību 38,2 m² Darba iela 16 - 5, Alūksne, Alūksnes nov., pilsētas centra rajonā, ēkas 2. stāvā no 2 (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1925). Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, īpašuma sastāvā ir palīgēkas/diviem šķūņiem 382/2140 domājamās daļas, dzīvoklim nav ārtelpa. Labiekārtojumi – elektropadeve. Zemes gabala domājamās daļas nav īpašuma sastāvā. Darījums par 1000 EUR. Datums: 07.2021.

Informācijas avots: <https://cenubanka.lv/lv/object/1259400>



Aprēķinu tabula "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā
(kadastra numurs – 3696 900 1094):

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais ģipsums Nr.1	Salīdzināmais ģipsums Nr.2	Salīdzināmais ģipsums Nr.3
Adrese	"Mākoņi" - 1, Ziemera pag., Alūksnes nov.(ēkas uzcelšanas gads 1957)	Ošu iela 8 - 4, Alūksne, Alūksnes nov. (ēkas uzcelšanas gads 1935)	Bērzpils iela 65 - 3, Balvi, Balvu nov.(ēkas uzcelšanas gads 1935)	Darba iela 16 - 5, Alūksne, Alūksnes nov. (ēkas uzcelšanas gads 1925)
Iekštelpu platība, m ²	38,8	16,7	32,5	38,2
Ārtelpu platība, m ²	0	7,8	0	0
Kopējā platība, m ²	38,8	24,5	32,5	38,2
Istabu skaits	2	1	1	2
Stāvs/stāvu sk.	1/1	1/1	2/2	2/2
Pārdošanas/Piedāvājuma cena, EUR		700	2 000	1 000
Iekštelpu 1 m ² cena, EUR		41,92	61,54	26,18
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Pārdošanas apstākļi				
Atrašanās vieta				
Stāvs			-3	-3
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads		5	5	5
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-12		-10
Dzīvokļa platība		-12	-4	
Telpu plānojums				
Kāpņu telpas stāvoklis/leeja ēkā (slēdzama/neslēdzama)				
Inženierkomunikācijas				3
Piebraukšanas iespējas				
Autostāvvietas iespējas				
Attālums līdz sabiedriskajam transportam				
Apkārtējā infrastruktūra				
Palīgēku ietekme				
Balkona vai lodžijas esamība, lielums				
Papildaprīkojums (boileris, autonoma apkure u.tml.)				
Citi apstākļi (zemes daļas īpaš.)			3	3
Kopējās korekcijas		-19	1	-2
Koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR	40,59	33,95	62,15	25,65
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 575			
Izmaksas lietošanas mērķu nomaiņai	200			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 375			

Ģipsumu kopuma "Mākoņi telpa Nr.1" un "Mākoņi telpa Nr.2" Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1275.

Aprēķinu tabula "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeri, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā (kadastra numurs – 3696 900 1093):

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	"Mākoņi" - 2, Ziemera pag., Alūksnes nov.(ēkas uzcelšanas gads 1957)	Ošu iela 8 - 4, Alūksne, Alūksnes nov. (ēkas uzcelšanas gads 1935)	Bērzpils iela 65 - 3, Balvi, Balvu nov.(ēkas uzcelšanas gads 1935)	Darba iela 16 - 5, Alūksne, Alūksnes nov. (ēkas uzcelšanas gads 1925)
Iekštelpu platība, m ²	29,1	16,7	32,5	38,2
Ārtelpu platība, m ²	0	7,8	0	0
Kopējā platība, m ²	29,1	24,5	32,5	38,2
Istabu skaits	2	1	1	2
Stāvs/stāvu sk.	1/1	1/1	2/2	2/2
Pārdošanas/Piedāvājuma cena, EUR		700	2 000	1 000
Iekštelpu 1 m ² cena, EUR		41,92	61,54	26,18
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Pārdošanas apstākļi				
Atrašanās vieta				
Stāvs			-3	-3
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads		5	5	5
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10		-8
Dzīvokļa platība		-6	2	-4
Telpu plānojums				
Kāpņu telpas stāvoklis/leeja ēkā (slēdzama/neslēdzama)				
Inženierkomunikācijas				3
Piebraukšanas iespējas				
Autostāvvietas iespējas				
Attālums līdz sabiedriskajam transportam				
Apkārtējā infrastruktūra				
Palīgēku ietekme				
Balkona vai lodžijas esamība, lielums				
Papildaprīkojums (boileris, autonoma apkure u.tml.)				
Citi apstākļi (zemes daļas īpaš.)			3	3
Kopējās korekcijas		-11	7	-4
Koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR	42,76	37,31	65,85	25,13
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 244			
Izmaksas lietošanas mērķu nomaiņai	200			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 044			

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 944.

Kopsavilkums īpašumu tirgus vērtības aprēķinā

Vērtējamā īpašuma komponentes	Aprēķinātā vērtība, EUR
"Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1094	1 375
"Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 3696 900 1093	1 044
Aprēķinātā objekta vērtība, kopā	2 419

Galīgā aprēķinātā īpašumu kopuma tirgus vērtība ir EUR 2 419, noapaļojot, EUR 2 400.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma kopuma – "Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001094 un "Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeļi, Ziemeļra pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra numuru 36969001093, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022. gada 24.maijā ir

EUR 2 400 (divi tūkstoši četri simti euro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējam nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinam, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums - nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam.

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr. 1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Iveta Elksne

nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

PIELIKUMS



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40008650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 1. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



Apdrošināšanas periods

Nr: 11.07.2021, 00:00 Līdz: 10.07.2022, 23:59

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.: 40003650352
Adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 20-9,
Rīga, LV-1010, Latvija

Apdrošinātājs

Nosaukums: EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.: 40003650352
Adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga,
LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašriska EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	756.60

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā pilnoto apdrošināšanas periodā (EUR) 650 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 13
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atfildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašriska EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	433.14
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Gūbšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietotie zaudējumi	x	x	x	x
Nīkšps un neparedzētais vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas samnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātā profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Prетенzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2021.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: 756.60 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 16.07.2021 756.60 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/iv/private/visi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/iv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr: 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7



- Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
- Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojami noteikumi, kuri ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma rīcība ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam pārnēti ir saprotami un pieņemami.
- Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienesta līniju +371 26121212.
- Atteicībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV20-L4-00001962-5 nosacījumi.
- Atteicībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi pašu nosacījumi:
- Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atzītināti zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.2 un 2.2.3 nav spēkā.
- Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atzītināti zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
- Ja Apdrošināšanas polisei nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
- Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem

BTA – Viegli būt atbildīgam



Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

- nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
- piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
- piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības veidus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
- ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distanču saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma nosaukšanas datums, laiks, vieta: 08.07.2021, 08:46, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230453-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsls

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ziemeņa pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000048781 - 1

Kadastra numurs: 36969001094

Nosaukums: Mākoņi telpa Nr.1

"Mākoņi telpa Nr.1", Ziemeņi, Ziemeņa pag., Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092). <i>Žurn. Nr. 300002464952, lēmums 16.06.2008., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	388/1355	38.8 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks. Īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJAS, nodokļu maksātāja kods 90000028508 personā. 1.2. Pamats: 2006.gada 25. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.560. <i>Žurn. Nr. 300002464952, lēmums 16.06.2008., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	1	
2.1. Īpašnieks: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50103237791.	1	
2.2. Persona: Latvijas valsts - Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000028508, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. <i>Žurn. Nr. 300003033210, lēmums 06.05.2011., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 31.05.2022. 15:05:01.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ziemeņa pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000048781 - 2

Kadastra numurs: 36969001093

Nosaukums: Mākoņi telpa Nr.2

"Mākoņi telpa Nr.2", Ziemeņi, Ziemeņa pag., Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 2. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 3696 008 0092) un palīgēkām. <i>Žurn. Nr. 300002464953, lēmums 16.06.2008., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	291/1355	29.1 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJAS, nodokļu maksātāja kods 90000028508 personā.	1	
1.2. Pamats: 2006.gada 25. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.560. <i>Žurn. Nr. 300002464953, lēmums 16.06.2008., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
2.1. Īpašnieks: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50103237791.	1	
2.2. Persona: Latvijas valsts - Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000028508, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr.617. <i>Žurn. Nr. 300003033217, lēmums 06.05.2011., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 31.05.2022. 15:03:43.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

Noraksts

Nekustamā īpašuma vērtēšanas lieta

Nr. 825

Pilsēta _____ rajons Alūksnes

ielā _____ mājas Nr. _____

pagasts Ziemeļu

māju nos. "Mākoņi"

Apsekošanas atzinums. Nolikta, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
Ziemeļu pagasts, Alūksnes novads

5

III Uz zemes gabala atrodas celtnes

Ieraksta datums	Lietas	Nosaukums	Materiāls	Izmēri				Atjaunošanas vērtība		Noliktava	Pašreizējā vērtība
				garums	augstums	laukums	tilpums	vienība	kopēja		
6.11.94	I	AKA	dz. att. gredz. mē.	500				18910	62	35	44

IV Uz zemes gabala atrodas celtnes

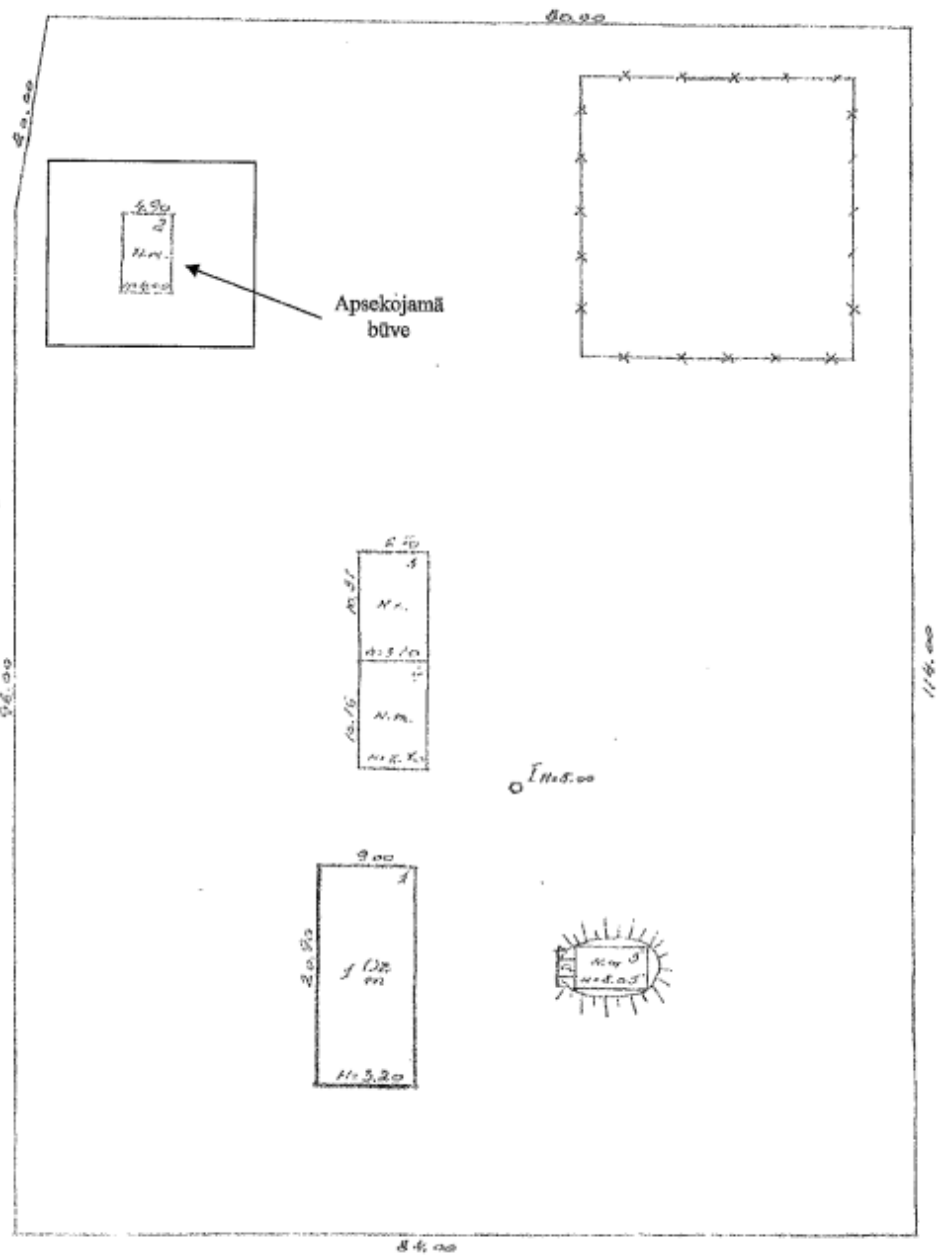
Nr. līters	Celtnes nosaukums	Materiāls		stāvu skaits	Apbūvēt. laukums m²	Augstums	Tilpums m³	Atjaunošanas vērtība Ls	Noliešana	Pašreizējā vērtība Ls
		sienu	jumta							
1	Keteratopijāts stacijas ēka	ciģeļi	āpvi	1	1881	3,40	602	2782	33	1864
2	Holīstava	ciģeļi	stāvs	1	360	4,00	144	923	40	554
3	Skurvis	ciģeļi	---	1	69,1	3,30	228	223	10	201
4	Svīmanīstāva ēka	ciģeļi	---	1	68,7	2,70	184	1129	5	1073
5	Pasākals	betons	apbūvē	1	24,1	2,05	49	313	5	297
5a	Paša pagrabā	---	---	1	2,3	---	---	---	---	---
					199,6		605	2588		2125
					384,7					

V Eku un izbūvju vērtība latos

Nosaukums	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība
Pamatceltnes	2782	1864						
Palīgceltnes	2588	2125						
Izbūves	62	44						
KOPA	5432	4033						
	19 94. g. 6.11.		19	g.	19	g.	19	g.
Izpildīja:	[Paraksts]							
Pārbaudīja:	[Paraksts]							

L. U. «Y.A.I.S.» 972 500

Apsekošanas atzinums. Nolikta, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”



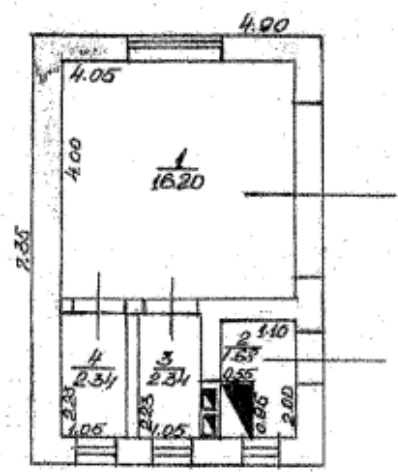
Mērogs: _____
 ALŪKSNES NOVADS "MĀKOŅI" PĀRVALDĪBA
 Valsts iestādes darbinātne

 6. jūlijs 94.

Apsēkošanas atzinums. Nolikta, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
 Ziemeļu pagasts, Alūksnes novads

2

ALŪKSNES RAJ. ZIEMERU
"MĀKOŅOS" AIZ.



Handwritten signature

20 MAIŅĀ 1972.

Apsekošanas atzinums. Noliktava, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
Ziemeru pagasts, Alūksnes novads

ĒKAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS.

Apsekojamā celta 1972 gadā. Faktiskais ēkas ekspluatācijas laiks ir 40 gadi. Šobrīd ēka kā noliktava netiek izmantota.

Ēkai ir monolīta betona pamati, silikātķieģeļu mūra sienas, apmestas ar kaļķu javu, koka jumta konstrukcija. Saskaņā ar nekustāmā īpašuma vērtēšanas lietu Nr. 825 ēkas forma plānā ir taisnstūra ar izmēriem – 7.35 x 4.90 m. Ēkai ir viens virszemes stāvs un stāva augstums ir 4.00 m. Ēkas kopējais augstums: ~ 5.0 m.

Būvtilpums 144.0 m³

Apbūves laukums – 36.0 m²

Būves fiziskais nolietojums sastāda 85 %.

Būves faktiskais kalpošanas laiks 40 gadi.

Apsekošana veikta visā ēkā.

Apsekošanas mērķis – dot slēdzienu ar priekšlikumiem, tālāko lēmumu pieņemšanai.

Slēdziens izstrādāts, pamatojoties uz objekta apsekojumu dabā, veicot ēkas raksturīgāko defektu fotofiksāciju. (28.04.2012.)

Apsekotājs	IK Āre Pilds, LV54102030381, LBS sertifikāts Nr. 20 - 4385	
TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS		
Būves nosaukums, adrese	Noliktava, „Mākoņi”, Ziemeļu pag., Alūksnes novads.	
Pasūtītājs	VSIA Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs Reģ. Nr. 50103237791	
Apsekošanas uzdevums	Veikt ēkas, Noliktava, „Mākoņi”, Alūksnes novadā, Ziemeļu pagastā, tehnisko apsekošanu un atzinuma sastādīšanu atbilstoši LBN 405-01 "Būvju tehniskā apsekošana" prasībām, nosakot: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ēkas un tās konstrukciju vispārīgo stāvokli. 2. Galveno nesošo konstrukciju fizisko stāvokli un iespējamus bojājumus. 3. Sastādīt atzinumu par apsekošanas rezultātiem. 4. Pievienot būves, tās fragmentu un raksturīgāko defektu fotoattēlus. 	
Atzinums izsniegts	2012. gada „ <i>Dr. Jūnijs</i> ”	
1. Vispārīgas ziņas par būvi		
1.1.	Būves veids	Noliktava (1252)
1.2.	Apbūves laukums, m ²	36.0
1.3.	Būvtilpums, m ³	144.0
1.4.	Kopējā platība, m ²	22.56
1.5.	Stāvu skaits	virszemes - 1
1.6.	Zemesgabala kadastra Nr.	3696 008 0219
1.7.	Zemesgabala platība, ha	0.68
1.8.	Būves iepriekšējais īpašnieks	nenoskaidrots
1.9.	Būves pašreizējais īpašnieks	Latvijas valsts Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
1.10.	Būves nodošana ekspluatācijā	1972. g.
1.11.	Būves inventarizācijas plāns	Nr. 825, 6.11.1997.

Apsekošanas atzinums. Noliktava, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
Ziemeļu pagasts, Alūksnes novads

2. Situācija			
2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība plānojumam	Ēkas izvietojums zemes gabalā atbilst pagasta teritoriālajam plānojumam.	
2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā	Ēka atrodas Alūksnes rajonā, Ziemeļu pagastā, „Mākoņi 1”. Ēkai ir taisnstūra forma un garenvirzienā tā orientēta Austrumu - Rietumu virzienā. Galvenās ieejas orientētas Ziemeļu virzienā. Ēkas apbūves gabals ir ar slīpu reljefu, kas paliek zemāks Austrumu virzienā.	
2.3.	Būves plānojums	Ēkai ir viens stāvs, 4 telpas, divas ieejas. Sākotnēji ēka tika izmantota sprādzienbīstamu materiālu uzglabāšanai.	
3. Teritorijas labiekārtojums			
	Apsekošanas objekta vai priekšmeta nosaukums	Apsekošanas objekta apraksts un tehniskais raksturojums	Tehn. stāvokļa novērt. Nolietoj.
3.1.	Brauktuves, celiņi, laukumi.	Grantēti laukumi un zālājs.	-
3.2.	Apstādījumi, mazās arhitektūras formas	Koki, krūmi.	-
3.3.	Nožogojums un atbalsta sienas	Teritorija nav iežogota.	-
4. Būves daļas			
4.1.	Pamati un pamatne	Ēkas pamati netika atsegti. Pamatu konstrukcija – monolīts armēts betons, 500 mm biežumā. Ēkas pamati virs zemes nav redzami. Ap ēku nav izbūvēta ūdens atvērzošā apmale, kas nodrošina lietus ūdeņu novadīšanas funkciju no ēkas norobežojošajām pamatu konstrukcijām.	-
4.2.	Nesošās sienas, aiļu sijas un pārsedzes	Ēkas ārsienas mūrētas no silikāta ķieģeļiem – 500 mm biežumā. Ārējās sienās konstatētas caurejošas plaisas, jo ēka ilgu laiku ir stāvējusi bez logiem un durvīm, kā rezultātā ir notikusi ēkas sienu caursalšana (foto Nr. 1). Aiļu pārsedzes izbūvētas no metāla sijām. Ārējo nokrišņu iespaidā tās ir kordējušas (foto Nr.2).	65 %
4.3.	Pašnesošās sienas	Nav.	-

Apsekošanas atzinums. Nolikta, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
Ziemeļu pagasts, Alūksnes novads

4.4.	Pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	Kā ēkas pārsegums, kalpo jumta konstrukcijas, kuras no ēkas iekšpuses apmetas ar kaļķu javas maisījumu. Apmetums saplaisājis.	-
4.5.	Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietus ūdens novadsistēma	Ēkai ir divslīpju jumts. Uz nesošām koka konstrukcijām izveidots ciešs dēju klājs, uz kura ieklāts jumta segums – viļņotās azbestcements loksnes. Zem esošā jumta seguma atstāts iepriekšējais jumta segums – rombveida cementa plāksnes (foto Nr.3). Ēkā esošās trīs palīgēkas atdalītas ar brandmūri. Brandmūris virs jumta seguma, izdrupis un deformējies un ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī (foto Nr. 1 un 4).	85 %
4.6.	Kāpnes un pandusi	Nav.	-
4.7.	Grīdas	Visā ēkā betona grīdas. Ārējo nokrišņu iespaidā tās ir saplaisājušas un deformējušas (foto Nr. 5).	85 %
4.8.	Aiju aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi	Ēkā ir demontēti gan logi, gan durvis.	-
5. Kopsavilkums			
5.1.	Būves tehniskais raksturojums	Faktiskais ēkas vecums ir 40 gadi. Visuāli apsekojot un izvērtējot ēkas konstruktīvos elementus, redzams, ka sienu mūra konstrukcijas ir bojātas. Ēka ilgu laiku stāvējusi atvērta un nav nožogota.	
5.2.	Secinājumi un ieteikumi	Ēka ir tehniski neapmierinošā stāvoklī un ir jānojauc un jāveic teritorijas labiekārtošana, t.i. grunts izlīdzināšana, zālāja iesēšana.	
5.3.	Pielikumā	Būves raksturīgāko defektu fotoattēli.	

Tehniskā apsekošana veikta

2014 Gada 18. aprīlis

ĀRE PILDS _____

(PARAKSTS)

Sert. Nr. 20-4385, Tālr. 298000

Apsekošanas atzinums. Nolikta, kad. Nr. 3696 008 0219 002, „Mākoņi 1”,
Ziemeļu pagasts, Alūksnes novads

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 1

Pilsēta _____ rajons Alūksnes pagasts Ziemeļi Grupa _____

Grunts _____

māja nos. "Mākoņi" ielā № _____

Ieraksta datums	Sīksti	Darboņu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem		
						derīgais	t. sk.				palīg-laukums			
							apdzīvotais							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
6. 11. 94	1	1	1	sanitāra t.	g.	18,5						18,5	2,90	
			2	sanitāra t.	g.	10,5						10,5	1	
			3	robidars	g.	4,7							4,7	1
			4	tualete	g.	1,7							1,7	1
			5	robidars	g.	3,4							3,4	1
						38,8					38,8			
		2	1	dīvesta t.	g.	15,2						15,2	2,90	
			2	robidars	t.	4,7						4,7	1	
			3	virtuve	t.	8,5						8,5	1	
			4	palīca.	t.	1,7						1,7	1	
						30,1					30,1			
		3	1	dīvesta t.	g.	10,8						10,8	2,90	
			2	dīvesta t.	g.	18,9						18,9	1	
			3	dīvesta t.	g.	15,9						15,9	1	
			4	stānāsist.	t.	4,0						4,0	1	
			5	palīca.	t.	0,7						0,7	1	
			6	virtuve	g.	8,9						8,9	1	
			7	tualete	g.	1,1						1,1	1	
			8	robidars	g.	1,9						1,9	1	
			9	robidars	t.	5,4						5,4	1	
						67,6					67,6			
						136,5					136,5			

Inventarizators _____

Kontrollieris _____

stāva plāns

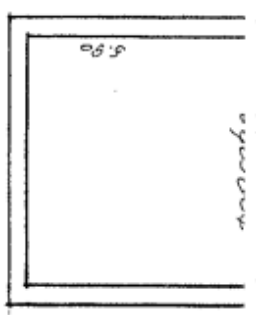
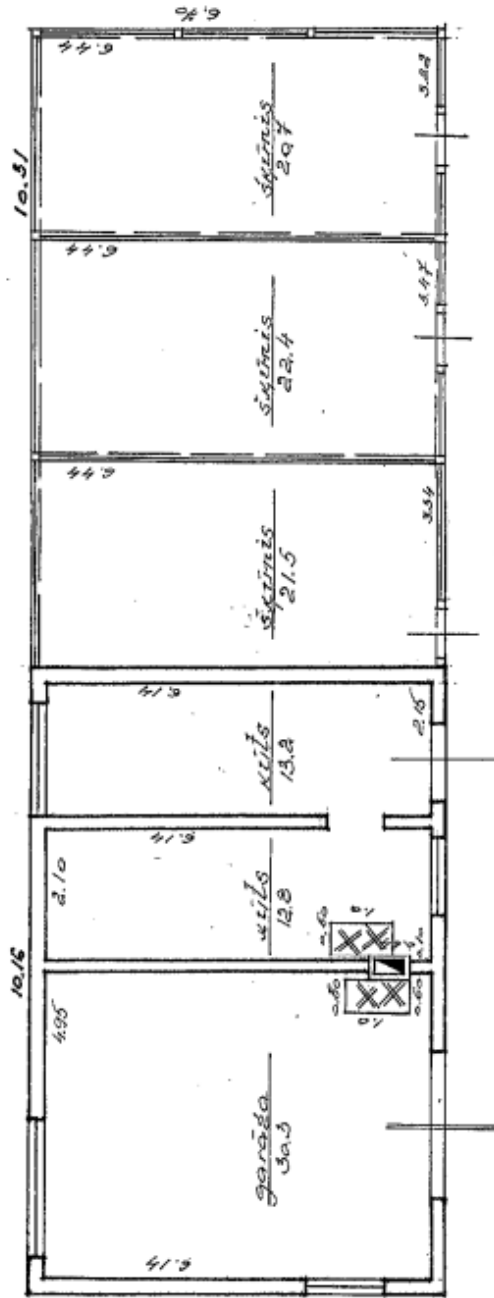
celtniet

№

ZIEMERĪ PAŠPILSĒTĀ (ciematā) ALŪKSNES RAJONS

„MĀKOŅI” ielā №

Sū
H=



STĀVS
H=2.85

stāva plāns

celtnes

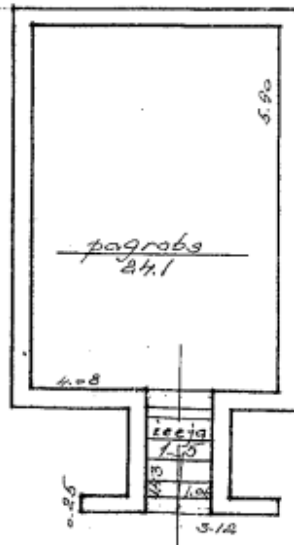
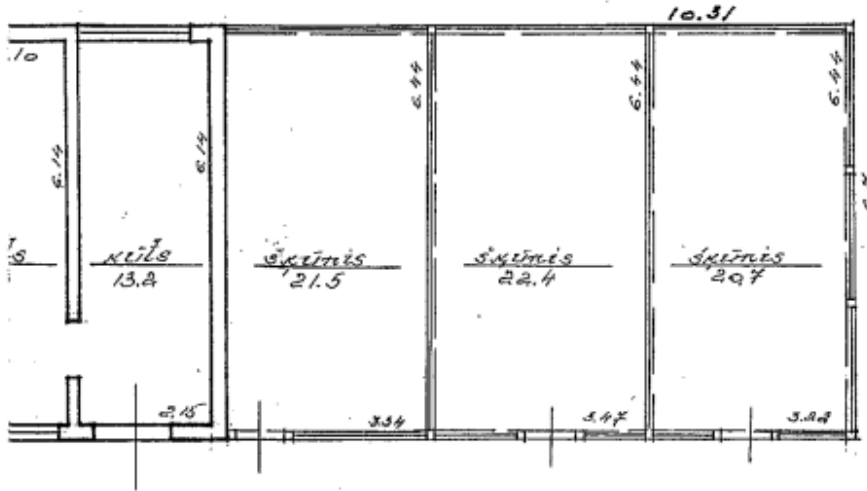
Nr. _____

ZIEMERĪPĀG. pilsētā (ciematā) ALŪKSNES rajonā

"MĀKOŅOS" ielā Nr. _____

Stāvs:

H=2.50, 3.30



Stāvs:

H=1.85

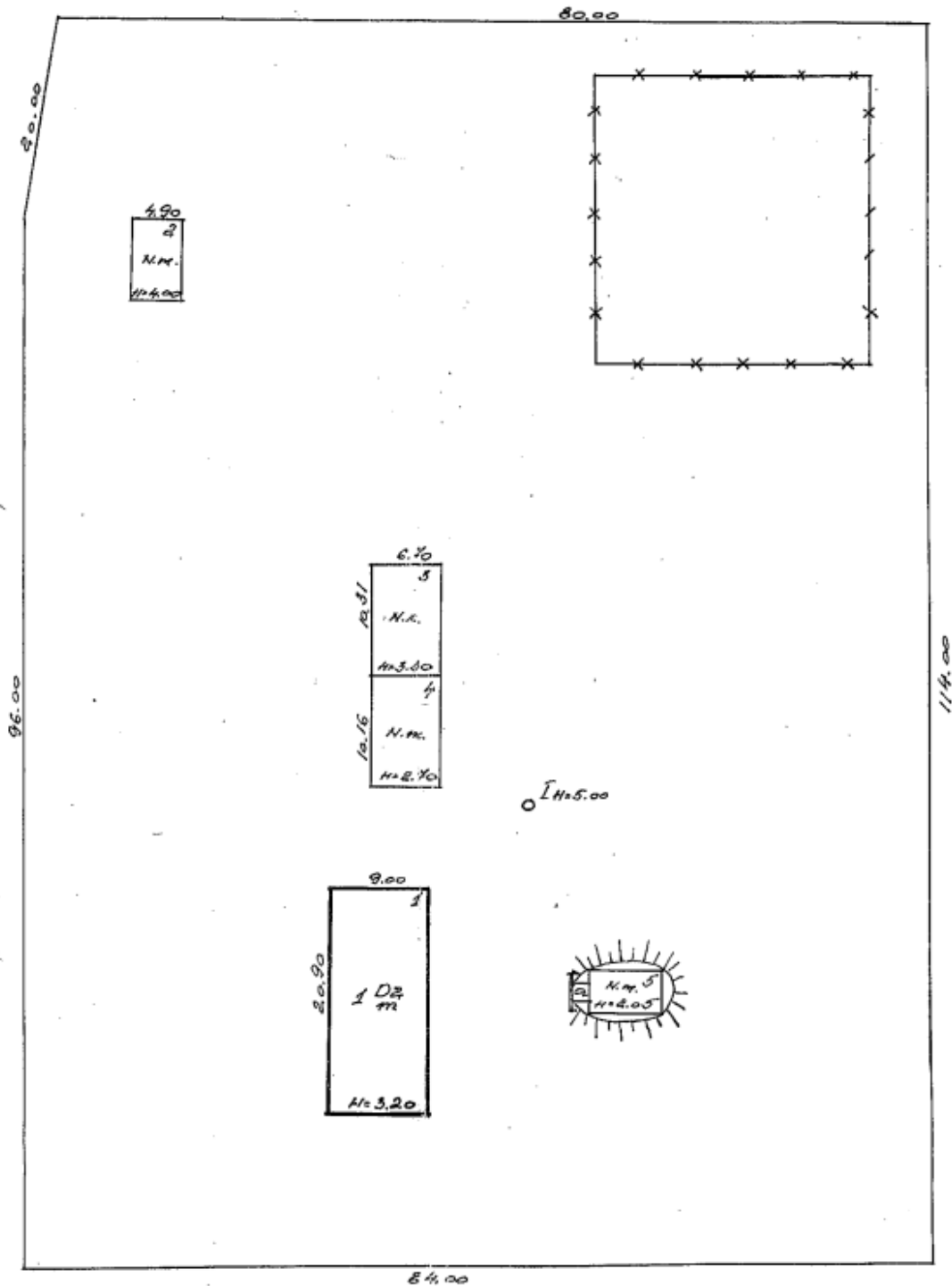
Arhitekts

Konkr. dar.

Priekšskat.

1

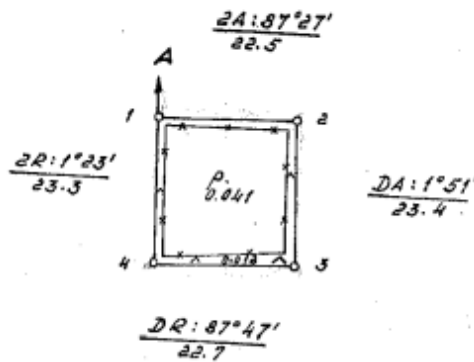
"MĀKOŅOS" ielā № _____



ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes robežas uzņemtas atbilstoši VIREŠU pagasta Tautas deputātu padomes
 1992. gada 30. jūlijā 20. sasaukuma 13. sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā
 Zemes robežas uzņemtas 0.053 ha platībā. Plāns sastādīts pēc 1993. gada uzņemšanas materiāla mēroga 1: 1000 vietējā koordinātu sistēmā F 789

EKSPĻIKĀCIJA												
Zemes gabala Nr.	Kopplatība, ha	TAL SKAITĀ									Soli/sistēm	
		Zem ūdens un pagātnē	Turmas un atvērto	Augļu dārzu	Plaušos	Cāmbas	Mieži	Krūmiņi	Pārējās zemes	Nesūtiskas	Ar izstrādātām ierīcībām	Ar izstrādātām ierīcībām
0.053	0.041	—	—	—	—	0.012	—	—	—	—	—	—



ROBEŽU APRAKSTS

No A līdz A Saimniecības "Vecāogatas" zeme

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas "ZEMESPROJEKTS" uzskaites Nr. 4/1 1994 gada 21. 05.
 Grupas vadītāja: Kamila
 Saskaņots: _____ rajona VZD nodaļas priekšnieks
 1994 gada _____
 Nr. zemes ierīcības projekta 11'
F 789

Latvijas Valsts Zemes ierīcības firma ZEMESPROJEKTS	
Nodatus v. izstrādājis	<u>Kamila</u>
Robežas apla zeme	<u>[Signature]</u>

