



**VIDĒJĀS NOMAS MAKSAS
LĀČPLĒŠA IELA 4, AIZKRAUKLE,
AIZKRAUKLES NOVADS**



2023. GADA 1. MARTS

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2023. gada 1. marts
Reģ. Nr. 23- 61

Nekustamā īpašuma
Lāčplēša ielā 4, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā
nomas maksas novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma – **nedzīvojamo telpu** (būves kadastra apzīmējums 32010020106003), kas atrodas Lāčplēša ielā 4, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 22, novērtēšanu. Vērtēšanas objekta sastāvs: 1.; 2.; 3. stāva biroju telpas; 1. stāva komercdarbībā izmantojamās telpas.

Vērtējums satur manu viedokli par vidējo viena kvadrātmetra cenu biroja un komercdarbībā izmantojamām telpām.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Nedzīvojamo telpu (būves kadastra apzīmējums 32010020106003), kas atrodas Lāčplēša ielā 4, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2023. gada 22. februārī noteiktā

tirgus vidējā 1m² nomas maksa:

1.; 2.; 3. stāva biroju telpām 2,4 eur/m²;

1.stāva komercdarbībā izmantojamām telpām 4,5 eur/m².

Nomas maksas apmērs ir noteikts neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, apsaimniekošanas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus papildus maksājumus, ko sedz nomnieks.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

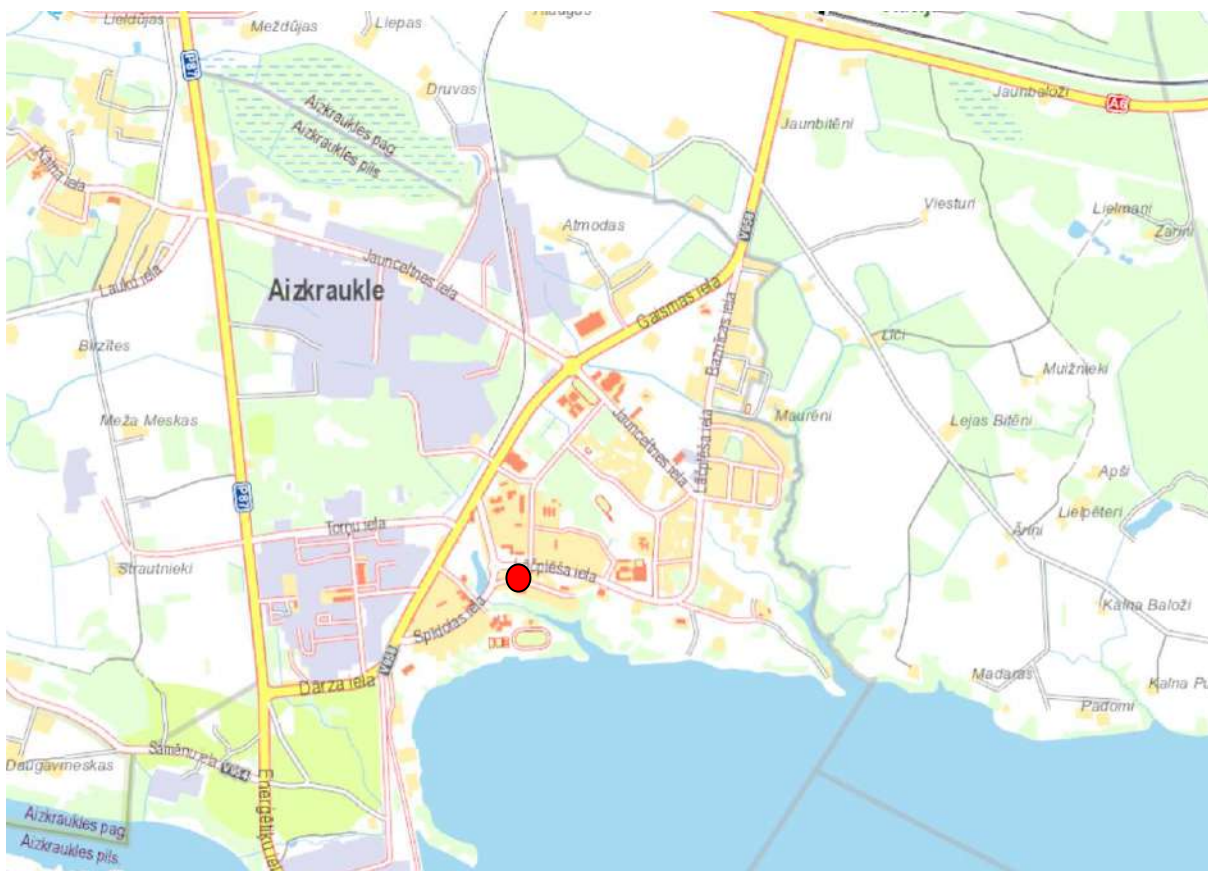
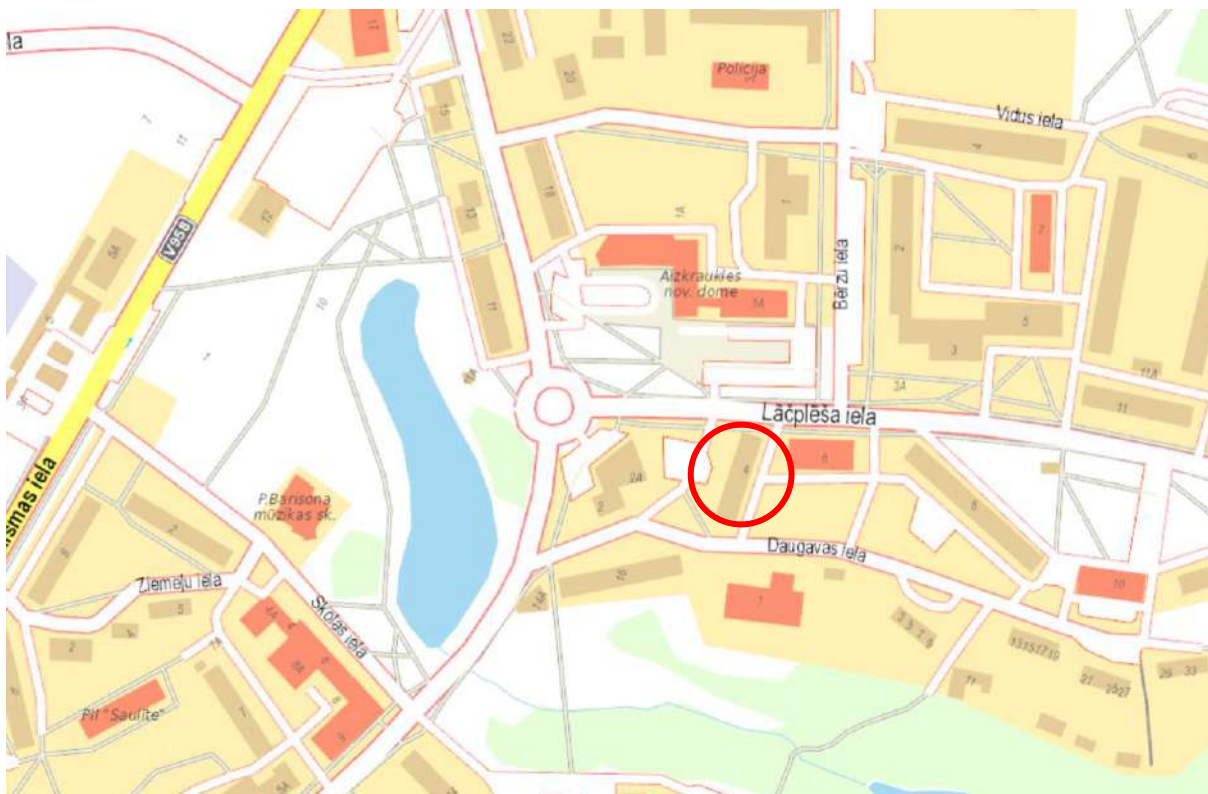
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	7
Vērtēšanas objekts	7
Vērtēšanas mērķis.....	7
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	7
Vērtējumā izmantotie dokumenti	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
Atrašanās vieta, novietojums.....	7
Ēkas/ telpu apraksts	6
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS UN NOMAS MAKSU APKOPOJUMS	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
Esošais izmantošanas veids	12
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	12
Īpašie pieņēmumi.....	12
SLĒDZIENS PAR NOMAS MAKSĀM	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13
PIEŅĒMUMI UN IEROBEZOJOŠIE FAKTORI.....	14
PIELIKUMI.....	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Biroju un komercdarbībā izmantojamās telpas
Īpašuma adrese	Lāčplēša iela 4, Aizkraukle, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt vidējo viena kvadrātmetra cenu biroja un komercdarbībā izmantojamām telpām
Kadastra numurs	3201 501 0001
Būves kadastra apzīmējums	32010020106003
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	22
Īpašuma tiesības	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000074812
Vērtēšanas objekta sastāvs	Nedzīvojamās telpas
1.; 2; 3. stāva biroju telpas	
1.stāva komercdarbībā izmantojamās telpas	
Telpu izmantošanas veids	Biroja telpas privāto, valsts iestāžu un aģentūru darbības nodrošināšanai. Komerccdarbībā izmantojamās telpas- veikals.
Tirgus vidējā 1m² nomas maksa: 1.; 2.; 3. stāva biroju telpām 1.stāva komercdarbībā izmantojamām telpām	2,4 eur/m² 4,5 eur/m²
Vērtēšanas datums	2023. gada 22. februāris
Pieņēmumi	Nomas maksas apmērs ir noteikts neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, apsaimniekošanas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus papildus maksājumus, ko sedz nomnieks.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Lāčplēša iela 4, Aizkraukle, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



administratīvā ēka



administratīvā ēka



centrālā ieeja ēkā



administratīvā ēka no pagalma



administratīvā ēka



ieeja uz 1.stāva biroju telpa



1.stāva biroja telpa



1.stāva biroja telpa



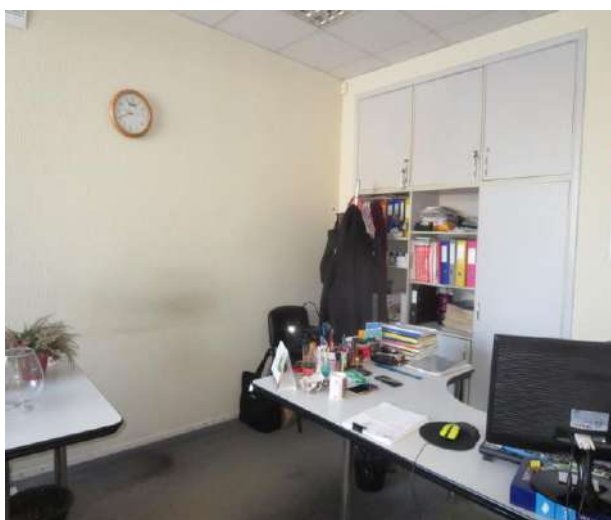
1.stāva biroja telpa



1.stāva biroja telpa



1.stāva biroja telpa



1.stāva biroja telpa



3.stāva biroja telpa



2.stāva koplietošanas gaitenis



3.stāva biroja telpa



3.stāva biroja telpa



2.stāva biroja telpa



3.stāva biroja telpa

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

Nedzīvojamās telpas (būves kadastra apzīmējums 32010020106003), kas atrodas Lāčplēša ielā 4, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 22, t.sk.:

- 1.; 2.; 3. stāva biroju telpas;
- 1. stāva komercdarbībā izmantojamās telpas.

Vērtēšanas mērķis

Vērtējums satur manu viedokli par vidējo viena kvadrātmetra cenu biroja un komercdarbībā izmantojamām telpām.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 22 uz Aizkraukles novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000074812, vārda.

Vērtējumā izmantotie dokumenti

VZD Kadastra pārlūka informācija.

Stāvu plāni ar nomas telpām.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Aizkraukle ir pilsēta Vidzemes dienvidu daļā, Aizkraukles novada administratīvais centrs. Aizkrauklei cauri tek Daugava un tai blakus atrodas Pļaviņu HES ūdenskrātuve.

Aizkraukles pilsēta radās 20. gadsimta sešdesmitajos gados kā celtnieku ciemats, pateicoties Pļaviņu HES celtniecībai. Celtnieku ciematam strauji augot, 1967. gadā tas ieguva pilsētas statusu un tajā paša laikā kļuva par rajona centru. Iedzīvotāju skaits ~ 6 900.

Pilsēta kompakti novietota starp valsts autoceļu A6 Rīga-Daugavpils-Rēzekne-Krievijas robeža, autoceļu P87 Aizkraukle-Jaunjelgava, Daugavas upi un Pļaviņu HES ūdenskrātuvi.

Uz ziemeļaustrumiem no Aizkraukles atrodas dzelzceļa stacija Aizkraukle, kura ir elektrovilcienu maršruta Rīga-Aizkraukle galapunkts. Tajā pietur arī dīzeļvilcieni līnijā Rīga-Daugavpils.

Ēkas/telpu apraksts

Ēka, kurā atrodas nomas telpas ir 1968. gadā celta 3-stāvu administratīvā ēka. Administratīvā ēka ir apmierinošā un vidējā tehniskā stāvoklī ar centralizētajām inženierkomunikācijām.

Ēkas kopējā platība: 1686 m², telpu augstums 2,5-2,9 m.

Nomas telpas atrodas 1.; 2.; 3 stāvos. Telpu novietojums ēkā uzskatāms kā labs un viduvējs.

Ieeja uz 1.stāva komercdarbībā izmantojamām un biroja telpām ir pa centrālo ieeju un pa atsevišķu ieeju no stāvlaukuma puses. 1.stāva biroja telpas tiek izmantotas novada avīzes redakcijas vajadzībām.

1. stāva komercdarbībā izmantojamās telpas tiek izmantotas optikas veikala vajadzībām.

Ieeja uz 2. un 3.stāva biroju telpām ir pa centrālo ieeju no stāvlaukuma puses un pagalma pusē.

2 un 3.stāva biroju telpas tiek izmantotas privāto un valsts iestāžu vajadzībām.

Telpu tehniskais stāvoklis ir vidēji labs, tās visumā atbilst mūsdienu prasībām.

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpas nosaukums	Telpu grupa	Stāvs	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Biroja telpa	014	1.stāvs	piekārto paneļu	krāsotas/tapetes	linolejs/kavralīns	koka	PVC	labs/vidējs
Veikala telpas	005	1.stāvs	krāsoti	tapetes	lamināts	koka	PVC	labs/vidējs
Biroja telpa	007; 008	2.stāvs	piekārto paneļu/ krāsoti	krāsotas/tapetes	linolejs	koka	PVC	vidējs
Biroja telpa	001; 011; 012	3.stāvs	piekārto paneļu/ krāsoti	krāsotas/tapetes	linolejs	koka	PVC	labs/vidējs

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA

Tirgus noma - aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas./LVS 401-2013/.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma īres cena būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS UN NOMAS MAKSU APKOPOJUMS

Nedzīvojamo telpu nomas piedāvājums/pieprasījums novadā ir vidējā līmenī. Nedzīvojamās telpas pārsvarā tiek iznomātas valsts iestāžu un aģentūru vajadzībām, veikalu, biroju, darbnīcu, skaistumkopšanas salonu un ārstu prakses vajadzībām.

Komerctelpu vidējās nomas maksas: tirdzniecības centros- 5-40 eur/m²; pilsētas centrā- 3-7 eur/m²; pilsētas nomalē- 1-3 eur/m². Biroja telpu nomas maksas: pilsētas centrā- 2-4 eur/m²; pilsētas citos rajonos- 1-3 eur/m².

Vērtētājs ir apkopojis informāciju par vidējas un labas kvalitātes administratīvo/biroja telpu piedāvājumu un nomas maksām reģionā:

Adrese	Apraksts	Platības, m ²	Nomas maksa eur/m ²
Jēkabpils, Rīgas iela 150 	2-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpas atrodas 1.stāvā un sastāv no vairākiem kabinetiem un zāles, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Novietojums pilsētā ir labs, piekļūšana laba. Telpu nomas līgums noslēgts 2020. gadā.  	131,4	2,80
Jēkabpils, Jaunā iela 16 	3-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 1.stāvā, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir viduvējs, piekļūšana vidēji laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	24	3,75
Jēkabpils, Rīgas iela 1 	3-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 2.stāvā, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Novietojums pilsētā ir labs, piekļūšana laba. Nomā tiek piedāvātas vairākas biroja telpas, var nomāt katru atsevišķi.  	124,7	3,00
Jēkabpils, Brīvības iela 258 	2-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 1.stāvā, bez remonta, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir apmierinošs, piekļūšana viduvēja. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Telpu nomas līgums noslēgts 2021. gadā.	12	1,80

Madona, Saieta laukums 4 	3-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, apkure ar elektrību. Telpa atrodas 2.stāvā un sastāv no trīs kabinetiem, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir labs, piekļūšana laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus.  	59	2,03
Aizkraukle, Lāčplēša iela 7 	2-stāvu veikala ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 2.stāvā, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Novietojums pilsētā ir labs, piekļūšana viduvēja. Piedāvātas tiek vairākas telpas.  	15	4,00
Aizkraukle, Lāčplēša iela 1A 	4-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir vidējā un labā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 2. un 4.stāvā, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir labs, piekļūšana laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus.  	~200	2,35
Aizkraukle, Spīdolas iela 11 	3-stāvu administratīvā ēka. Ēka/telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpas atrodas 1., 2. un 3.stāvā, iznomātas pa atsevišķām telpām, bez remonta, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir viduvēja, piekļūšana apmierinoša. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus.	~15	1,80
Aizkraukle, Lāčplēša iela 2A 	3-stāvu tirdzniecības ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Biroja telpas atrodas 3.stāvā. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā ir labs, novietojums ēkā apmierinošs. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	180	1,50

Vērtētājs ir apkopojis informāciju par vidējas un labas kvalitātes komercdarbībā izmantojamo telpu (tirdzniecības, skaistumkopšanas u.c.) piedāvājumu un nomas maksām reģionā:

Adrese	Apraksts	Platības, m ²	Nomas maksa eur/m ²
Aizkraukle, Lāčplēša iela 6 	4-stāvu tirdzniecības ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpas atrodas 1.stāvā un sastāv no divām telpām, veikts remonts, koplietošanas WC, gaitenis. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā labs, piekļūšana vidēji laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	26; 30	7,90
Aizkraukle, Gaismas iela 20A 	3-stāvu tirdzniecības ēka. Ēka/telpas ir vidējā un labā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācijas. Telpa atrodas 1.stāvā, veikts remonts. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā viduvējs, piekļūšana laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	176	7,5
Madona, Rīgas iela 1b 	1-stāvu veikala ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, centralizētās inženierkomunikācija, autonomā apkure. Telpas izmantojamas veikala vajadzībām. Pie ēkas ir stāvlaukums. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	60	4,00
Jēkabpils, Rīgas iela 162 	3-stāvu ēka. Ēka/telpas ir vidējā un labā tehniskā stāvoklī, autonomā apkures sistēma. Veikala telpa atrodas 1.stāvā, veikts remonts. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā vidēji labs, piekļūšana laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Piedāvājums.  	95	6,30

Jēkabpils, Brīvības iela 141	I-stāvu nedzīvojamā ēka. Ēka/telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī, autonomā apkure. Telpas tiek izmantotas kā veikals un darbnīca. Pie ēkas ir stāvlaukums. Novietojums pilsētā labs, piekļūšana laba. Nomnieks apmaksā komunālos un apsaimniekošanas maksājumus. Nomas līgums no 2022. gada.	106	4,00
	 		

ESOŠAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Nedzīvojamo telpu izmantošanas veids	Biroja telpas privāto, valsts iestāžu un aģentūru darbības nodrošināšanai. Komerddarbībā izmantojamās telpas- veikals.
--------------------------------------	---

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- novietojums pilsētā/ kvartālā;
- telpu novietojums ēkā;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;
- piebraukšana/ stāvlaukums.

Negatīvie:

- ēkai nepieciešams remonts;
- daļai telpu nepieciešams remonts;
- ēkas plānojums nav mūsdienu prasībām atbilstošs.

Īpašie pieņēmumi

Nomas maksas apmērs ir noteikts neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, apsaimniekošanas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus papildus maksājumus, ko sedz nomnieks.

SLĒDZIENS PAR NOMAS MAKSĀM

Analizējot situāciju nekustamā īpašumu tirgū un pamatojoties uz tirgus datu izpēti un vispusēju analīzi, daru Jums zināmu, ka atbilstoši man pieejamai tirgus informācijai esmu veicis nomas maksas apzināšanu reģiona pilsētās (Aizkraukle, Madona, Jēkabpils), lai noteiktu vidējās nomas maksas lielumu nedzīvojamo telpu segmentā.

Galvenie faktori, kas ietekmē nomas maksas lielumu:

- Novietojums reģionā/pilsētā/kvartālā;
- Novietojums ēkā/stāvā;
- Piekļūšanas iespējas, stāvlaukuma esamība;
- Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis;
- Platība;
- Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;
- Apsaimniekošanas un komunālo maksājumu lielums.

Nomas maksas tiek noteiktas, balstoties uz vairāku faktoru analīzi:

- Vispārējās ekonomiskās situācijas ietekme;
- Attiecīgā segmenta vēsturisko tirgus datu analīzi;
- Galveno attiecīgā tirgus segmenta vietējo un ietekmējošo faktoru analīzi.

Nedzīvojamo telpu (būves kadastra apzīmējums 32010020106003), kas atrodas Lāčplēša ielā 4, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, 2023. gada 22. februārī noteiktā

tirgus vidējā 1m² nomas maksa:

1.; 2.; 3. stāva biroju telpām 2,4eur/m²;

1.stāva komercdarbībā izmantojamām telpām 4,5 eur/m².

Nomas maksas apmērs ir noteikts neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli, apsaimniekošanas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus papildus maksājumus, ko sedz nomnieks.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32015020001	Lāčplēša iela 4	134947	22	Aizkraukle, Aizkraukles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	134947
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	165228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	165228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32010020106003	1/1	134947	Lāčplēša iela 4, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Kadastrālā vērtība (EUR):	134947
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	165228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1686.0
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.06.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1686
Lietderīgā platība (kv.m.):	1318.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1318.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1318.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	367.9

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	367.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	21
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	35
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32010020106003001	-
32010020106003002	-
32010020106003003	-
32010020106003004	-
32010020106003005	-
32010020106003006	-
32010020106003007	-
32010020106003008	-
32010020106003009	-
32010020106003010	-
32010020106003011	-
32010020106003012	-
32010020106003013	-
32010020106003014	-
32010020106003901	-
32010020106003902	-
32010020106003903	-
32010020106003904	-
32010020106003905	-
32010020106003906	-
32010020106003907	-

Būves konstruktīvie elementi

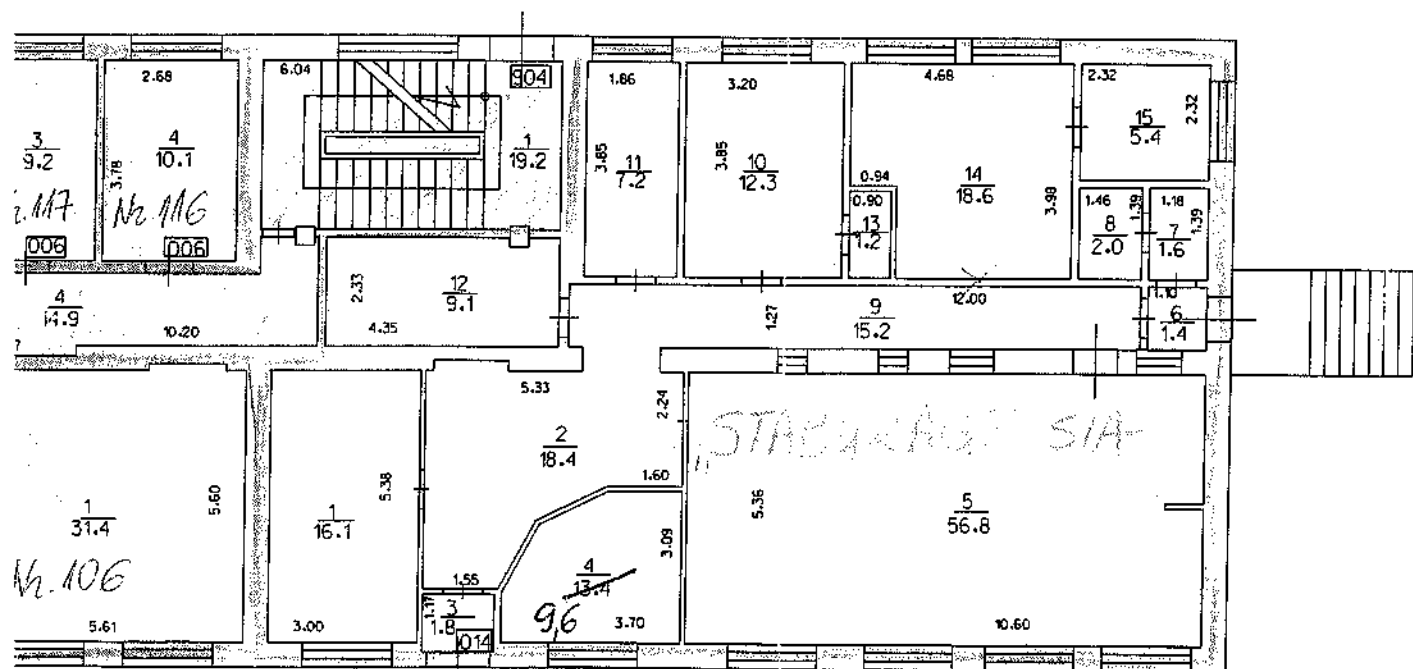
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1968	-	35
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	1968	-	35
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1968	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1968	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		

Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

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

BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA

9 m² - pilikunā)

↓
SRAT. PELIKUMAT

Būves kadastra apzīmējums

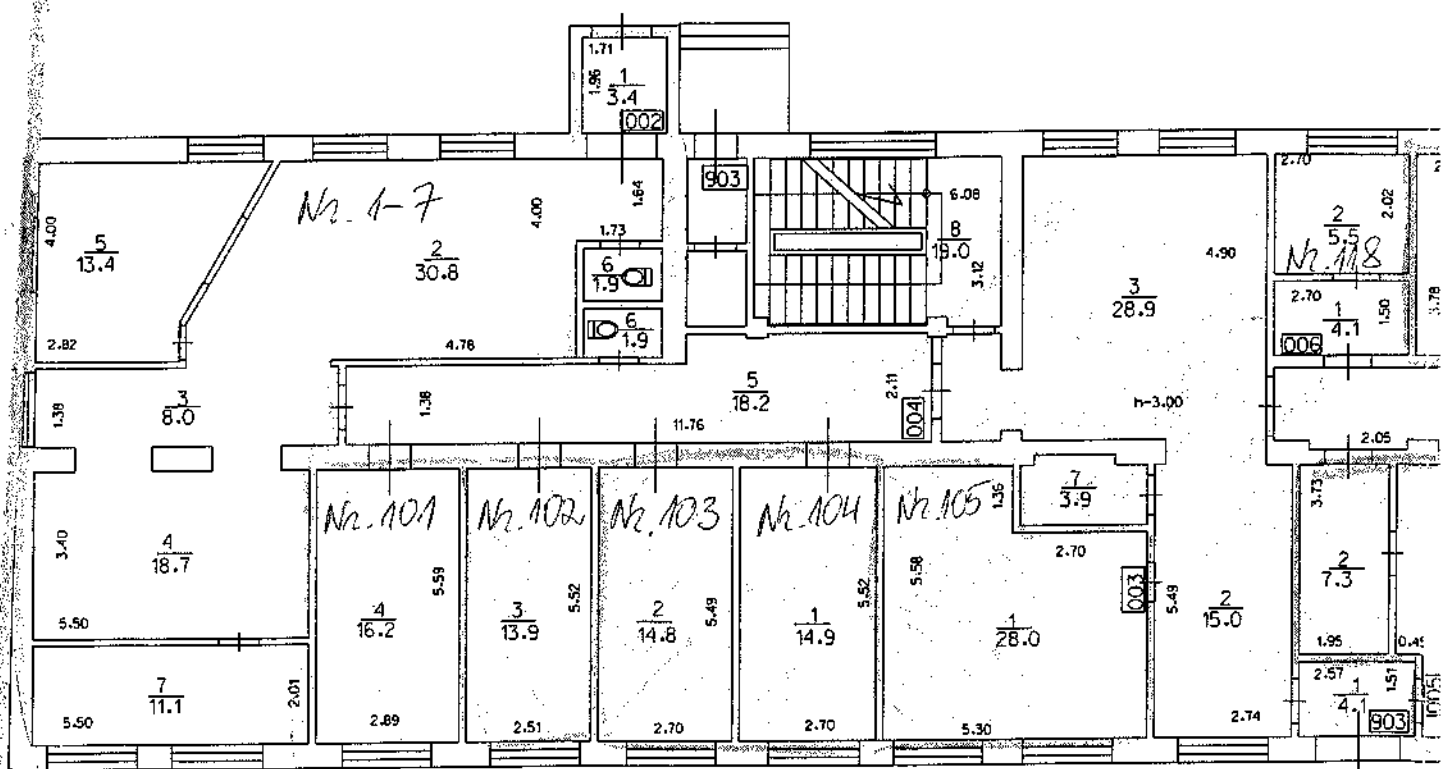
3201

002

0106

003

m 1-100



Nommalā - 320,7 m² (t.sk. "Staburags" - 17.

Korā - 96 m²

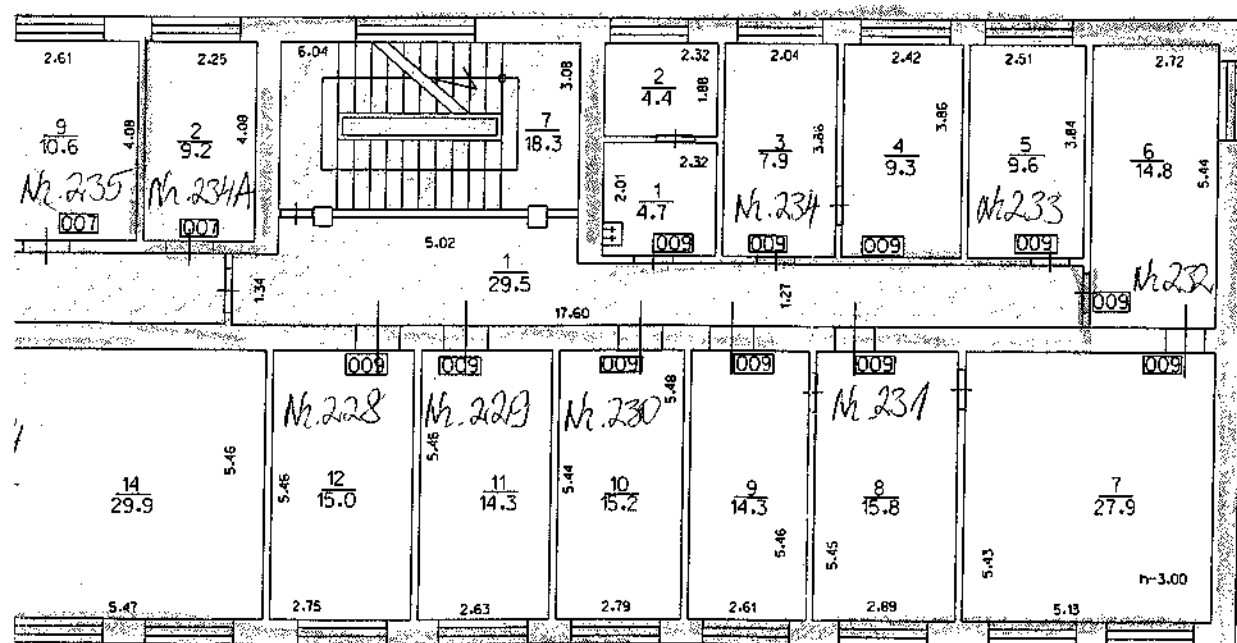
Turētā t. - 87,3 m²

Applūkot. telpas - 125,1 m²

KOPĀ: 542,7 m²

20.09.2018.

7



" - 205,7 m²)

6

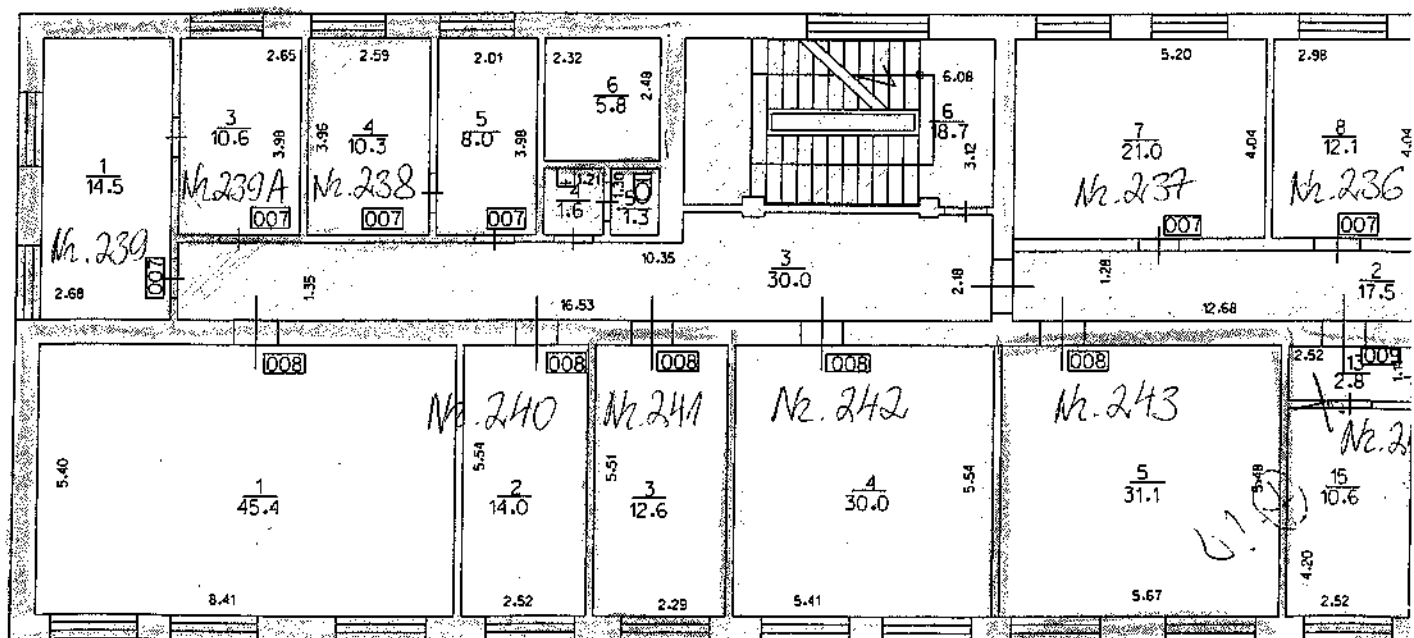
3:201

002

0106

003

m 1-100

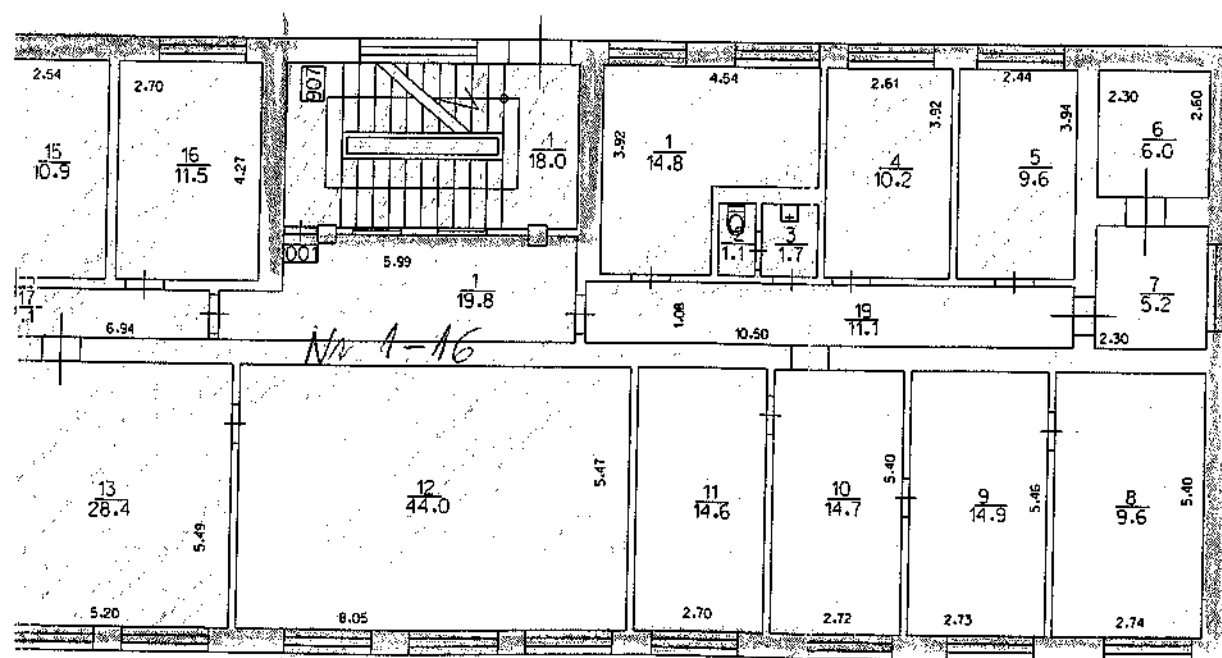


Komināci - 358,0 m² (t.sk. „Sauna”,
 Turistu telpas - 73,7 m²
 Koplietoj. telpas - 116,9 m²

KOPĀ: 548,6 m²

20.03.2018

BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA



243,9 m²

Būves kadastra apzīmējums

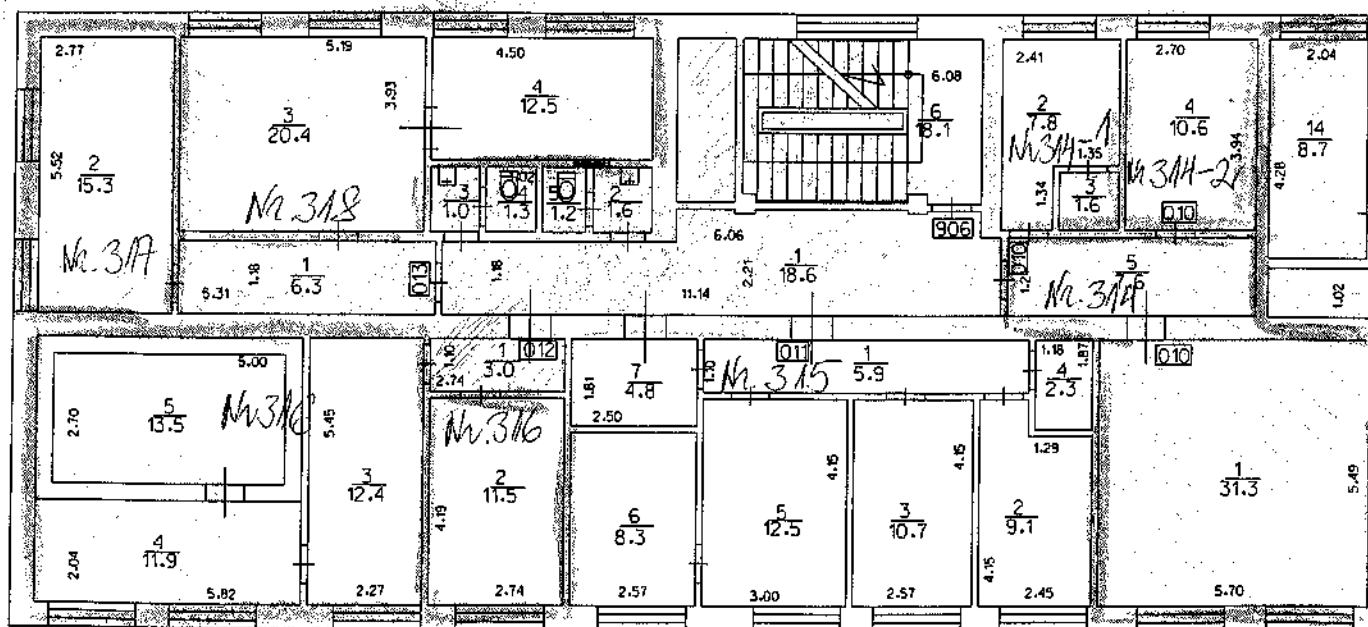
3201

002

0106

003

m 1-100



Nommēri - 380,3 m² (t. sk. Prokur
 Tuvās telpas - 73,6 m²
 Koplieto. telpas - 69,1 m²

KOPĀ: 523,0 m²

20.09.2018



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *131*

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 30. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors