

2024.gada 08.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, “Garnizons”
Nosaukums: Garnizons
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6492 007 0159, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, “Garnizons”**, ir reģistrēts Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000751736 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181 un kopējo platību 8.97 ha, uz kuras atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederošas ēku drupas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs** un **Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm**.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, “Garnizons”**, 2023.gada 18.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

17 900 (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

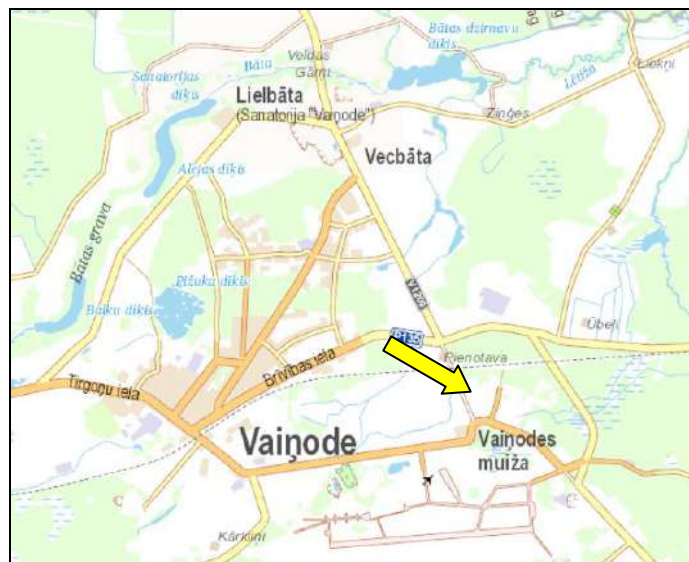
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Pārējo zemju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, "Garnizons" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 18.decembris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 11.oktobra uzziņa Nr.DKN/2023/4.20/113 par pašvaldībai piekrietošo zemesgabalu, Vaiņodes novada domes 2009.gada 21.decembra lēmums par zemes piekritību pašvaldībai (prot. Nr.12, 12.p.), Vaiņodes novada domes 2016.gada 22.septembra lēmums par zemes vienības sadalīšanu (prot. Nr.19, 1.p.).
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181 un kopējo platību 8.97 ha, uz kuras atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederošas ēku drupas.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals, uz kura atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēku un būvju drupas.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Dabas pamatnes nodrošināšanai piemērots zemes gabals.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000751736 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolativija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.3100 ha; 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.4300 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0300 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0100 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.3500 ha; 7312050300 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.0000 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēku un būvju drupas.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi, ja	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17	Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka uz zemes gabala atrodas zemes vienības īpašniekam nepiederošas ēku drupas un to konstrukciju fragmenti. Visi izdevumi, kuri saistīti šo ēku drupu demontāžu un utilizāciju ietverti turpmākā nekustamā īpašuma aprēķinā.

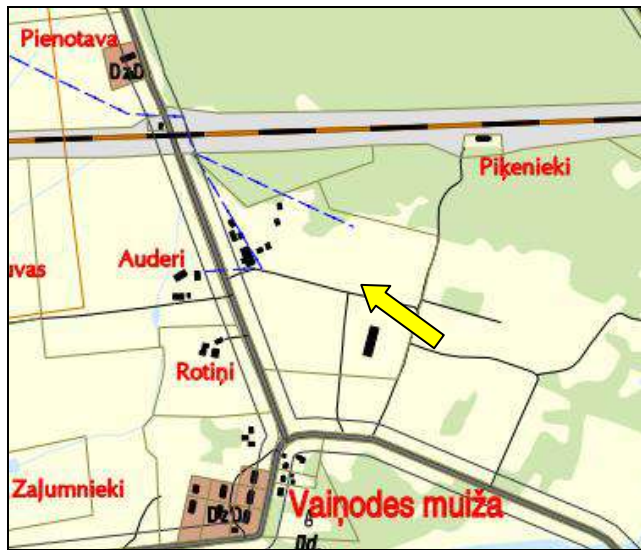
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI

LAUKU TERITORIJAS	
[Symbol]	Lauku teritorijas
[Symbol]	Mājlopu novietņu teritorijas
MEŽU TERITORIJAS	
[Symbol]	Mežu teritorijas
ŪDEŅU TERITORIJAS	
[Symbol]	Ūdenstilpas
[Symbol]	Ūdensteces
[Symbol]	Mellorācijas novadgrāvji
[Symbol]	Valsts nozīmes regulātas ūdensnotekas
APBŪVES TERITORIJAS	
[Symbol]	Jauktas centra apbūves teritorijas
[Symbol]	Savrupmāju apbūves teritorijas
[Symbol]	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
[Symbol]	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
[Symbol]	Publiskās apbūves teritorijas
[Symbol]	Tehniskās apbūves teritorijas
[Symbol]	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas

Informācijas avots:

https://geolatlviija.lv/geo/tapis#document_34

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Vainodes pagastā



Informācijas avots:

<https://www.kadastrs.lv/>

leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

leskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



Informācijas avots:

<https://ozols.gov.lv/pub>

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, apdzīvotā vietā Vaiņodes muižā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	1.4	2.7	51.5	183.0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1209, ir aptuveni 0.6 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6492 007 0181 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 8.97 ha un kadastra apzīmējumu 6492 007 0181.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,00	0%
Meži	0,00	0%
Zeme zem ēkām	0,09	1%
Pārējās zemes	8,88	99%
KOPĀ	8,97	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, un juridiski pamatota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Pārējo zemju raksturojums

Pārējās zemes aizņem 8.88 ha vai 99 % no kopējās zemes platības.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Vaiņodes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauku zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dabas pamatnes nodrošināšanai piemērots zemes gabals.

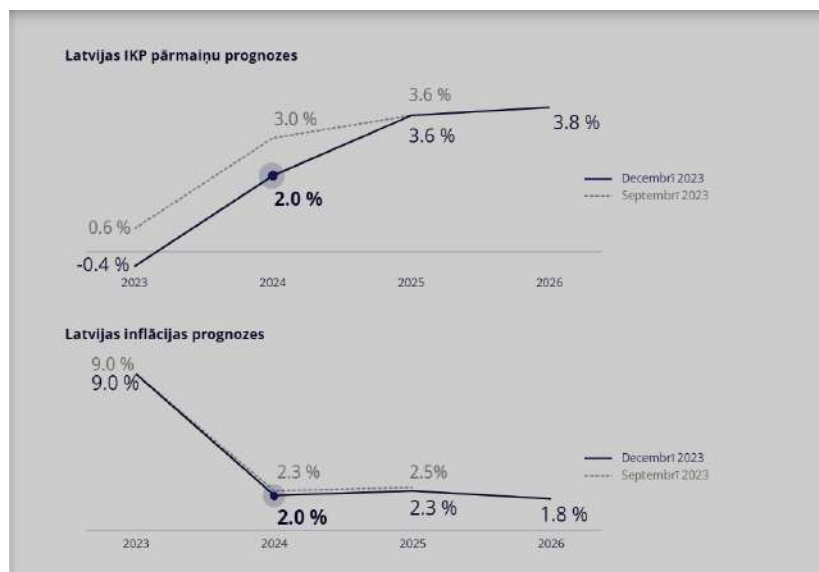
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2023.gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024.gadā gaidāma zema inflācija (2.0 %), taču iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums joprojām būs vājš – 2.0 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

leroberžojošā monetārā politikā būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā.

- Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā nākamajā gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.
 - ECB Padome uzskata, ka galvenās ECB procentu likmes (t. sk. noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, kas pašlaik ir 4.0 %) šobrīd atrodas tādā līmenī, kas, uzturēts pietiekami ilgi, būtiski veicinās šā mērķa sasniegšanu.
 - Turpmākie lēmumi par procentu likmēm būs atkarīgi no inflācijas perspektīvas novērtējuma, t. sk. ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.
 - ECB Padome nolēma turpināt Eirosistēmas bilances normalizēšanu, paredzot 2024. gada 2. pusgadā sākt samazināt pandēmijas ārkārtas aktīvu iegādes pagaidu programmas portfeli vidēji par 7.5 mljrd. eiro mēnesī.
- Latvijā inflācija ir atgriezusies zemā līmenī, un tā ir zemāka nekā vidēji eirozonā.
- Pēdējos šā gada mēnešos cenas ir sarukušas, galvenokārt strauji mazinoties globālajām energoresursu cenām. Tas atspoguļojas zemākās siltumenerģijas un degvielas cenās Latvijā, kas mazina spiedienu arī uz citu preču un pakalpojumu cenām.
 - Gada inflācija no ļoti augstā līmeņa gada pirmajā pusē katru mēnesi mazinās un novembrī bija 1.1%. 2023.gada inflācijas novērtējums ir 9.0 %, kas atbilst Latvijas Bankas septembra prognozēm.
 - Nākamajos trijos gados inflācija prognozēta ap 2 % (2024.–2026. gadam attiecīgi 2.0 %, 2.3 % un 1.8 %). Inflāciju ietekmējošo faktoru vidū ir valdības lēmumi par netiešo nodokļu palielināšanu, kā arī par elektrības sadales tarifu pieauguma ierobežošanu. Taču gan inflācijas prognožu lejupvērsto korekciju, gan pārnesi arī uz pamatinflāciju galvenokārt ietekmē pieņēmumi par zemākām, nekā iepriekš lēsts, globālajām dabasgāzes, naftas un pārtikas cenām.
 - Paminācija visā prognožu periodā saglabāsies noturīgi augstāka (3–5 %) nekā kopējā inflācija spēcīgā algu kāpuma dēļ.
 - Vidējā termiņā ekonomiskā aktivitāte palielinās pieprasījumu pēc darbaspēka. Tas darbinieku trūkuma apstākļos saglabās noturīgi augstu algu kāpumu – virs 7 %.
 - Šāds ilgstoši straujš algu pieaugums, kas ir straujāks nekā tirdzniecības partnervalstīs un kas pārsniedz produktivitātes kāpumu, pasliktina izmaksu konkurētspēju un palielina eksporta snieguma vājināšanās risku.



Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 3000 EUR/ha līdz 10000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 5000 EUR/ha līdz 9000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

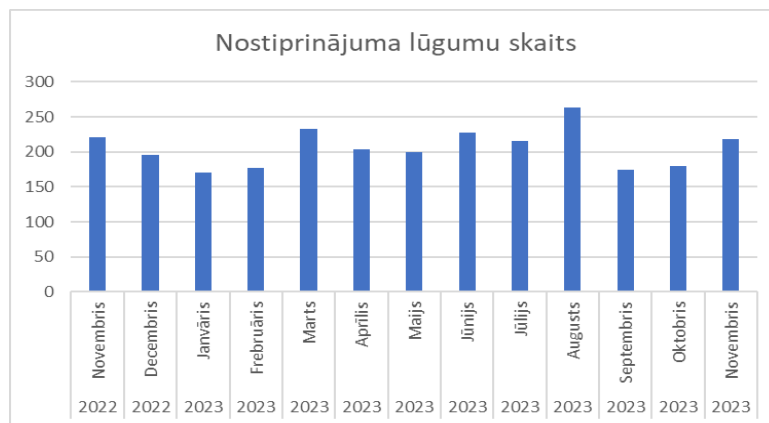
Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 30 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 40 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1800 euro līdz pat 8000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 5000 euro līdz 10000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 euro par hektāru. Arī

Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 6000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 7000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2300 euro līdz 4500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- Zeme mežsaimniecībai.** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada novembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
10	11	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
9	11	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
109	11	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
8	11	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata

1	11	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
5	11	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
14	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
4	11	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
5	11	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Gramzdas pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Tadaiķu pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata

Kopā: 218 darījumi

Informācijas avoti:

<https://www.em.gov.lv/lv/latvijas-ekonomikas-attistibas-parskats>

<https://www.zemesgramata.lv/>

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums reģionālais novietojums			X
2. Īpašuma novietojums pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Juridiska piekļuve	X		
5. Zemes gabala konfigurācija			
6. Zemes gabala reljefs			
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (ēku drupas, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			X
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins




Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Vaiņodes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

<p>Objekts Nr.1. (Saldus Z-444, CB-1690315). Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Jaunlutriņu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā neizmantojams (iedalījums pēc zemju veida - pārējās zemes) neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 10,63 ha. Īpašums atsavināts no pašvaldības. Īpašums pārdots 2023.gada jūnija mēnesī, pārdošanas cena bija 34100 EUR, jeb 3208 EUR/ha.</p>	
<p>Objekts Nr.2. (Saldus Z-445, CB-1373951). Nekustamā īpašuma Saldus novadā, Blīdenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā neizmantojams (iedalījums pēc zemju veida - pārējās zemes) neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4,15 ha. Īpašums atsavināts no pašvaldības. Īpašums pārdots 2022.gada februāra mēnesī, pārdošanas cena bija 10400 EUR, jeb 2506 EUR/ha.</p>	
<p>Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1749, CB-1293548). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā neizmantojams (iedalījums pēc zemju veida - pārējās zemes) neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4,95 ha. Īpašums atsavināts no pašvaldības. Īpašums pārdots 2021.gada septembra mēnesī, pārdošanas cena bija 15085 EUR, jeb 3047 EUR/ha.</p>	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti						
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3		
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...						
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	34100		10400		15085		
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības						
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūnijs	1.00	2022.gada februāris	1.03	2021.gada septembris	1.04	
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	34100		10712		15688		
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	106300		41500		49500		
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.32		0.26		0.32		
1. Zemes gabala reģionālais novietojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	

2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.01
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Juridiska piekļuve ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (ēku drupas, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.75	Mazāki	0.75	Mazāki	0.75
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-30.00		-25.00		-24.00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.22		0.19		0.24	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	0.20
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	89 700
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	17 900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksāšana nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6492 007 0159, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, "Garnizons"** un reģistrēts Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000751736, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 18.decembrī* ir

17 900 (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt āreju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Marīna Kokovihina 17.10.2023 08:55:07

KURZEMES RAJONA TIESA

Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000751736

Kadastra numurs: 6492 007 0159

Nosaukums: Garnizons

Adrese: "Garnizons", Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64920070181). <i>Žurn. Nr. 300006222716, lēmums 16.10.2023, tiesnese Odeta Turka</i>		8.97 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 11.oktobra uzziņa Nr. DKN/2023/4.20/113 par pašvaldībai piekritošo zemesgabalu, Vaiņodes novada domes 2009.gada 21.decembra lēmums par zemes piekritību pašvaldībai (prot. Nr.12, 12.p.), Vaiņodes novada domes 2016.gada 22.septembra lēmums par zemes vienības sadalīšanu (prot. Nr.19, 1.p.). <i>Žurn. Nr. 300006222716, lēmums 16.10.2023, tiesnese Odeta Turka</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 007 0181
Adrese: "Garnizons", Vaiņodes pagasts, Vaiņodes novads

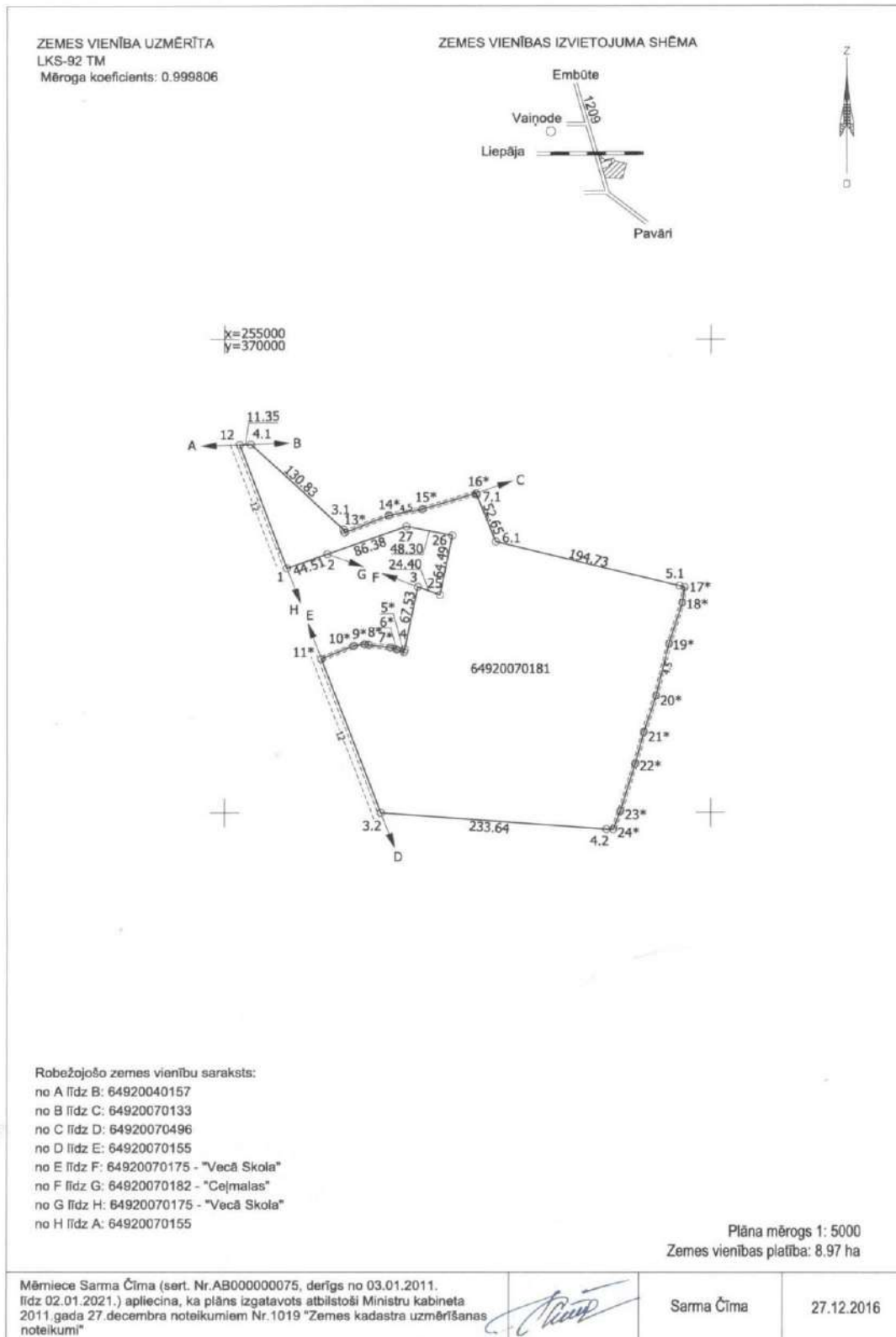
Zemes robežu plāns sagatavots pamatojoties uz Vaiņodes novada domes 2009. gada 21. decembra sēdes protokola Nr. 12 izrakstu "Par pašvaldībai piekriļošo zemju izvērtēšanu" un 2016. gada 22. septembra sēdes protokola izrakstu Nr. 19 "Par nekustamā īpašuma "Garnizons", kad. Nr. 6492 007 0159 sadalīšanu".

Robežas uzņēmā: 2016. gada 14. novembrī
Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība: 8.97 ha

Vaiņodes zemes dienesta
Kurzemē reģionālās nodaļas
Lietotājas biroja
Vecākā kadastra inženiere
M. Grundmanis
M. Grundmanis



SIA "Latvijasmemeiks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona	<i>[Signature]</i>	Sarma Čīma	27.12.2016
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmāšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Visvaldis Jansons	27.12.2016



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 007 0181
Adrese: "Garnizons", Vaiņodes pagasts, Vaiņodes novads

Valsts zemes dienesta
Kurzes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vestākā kadastra inženiere

M. Grundmanis

M. Grundmanis



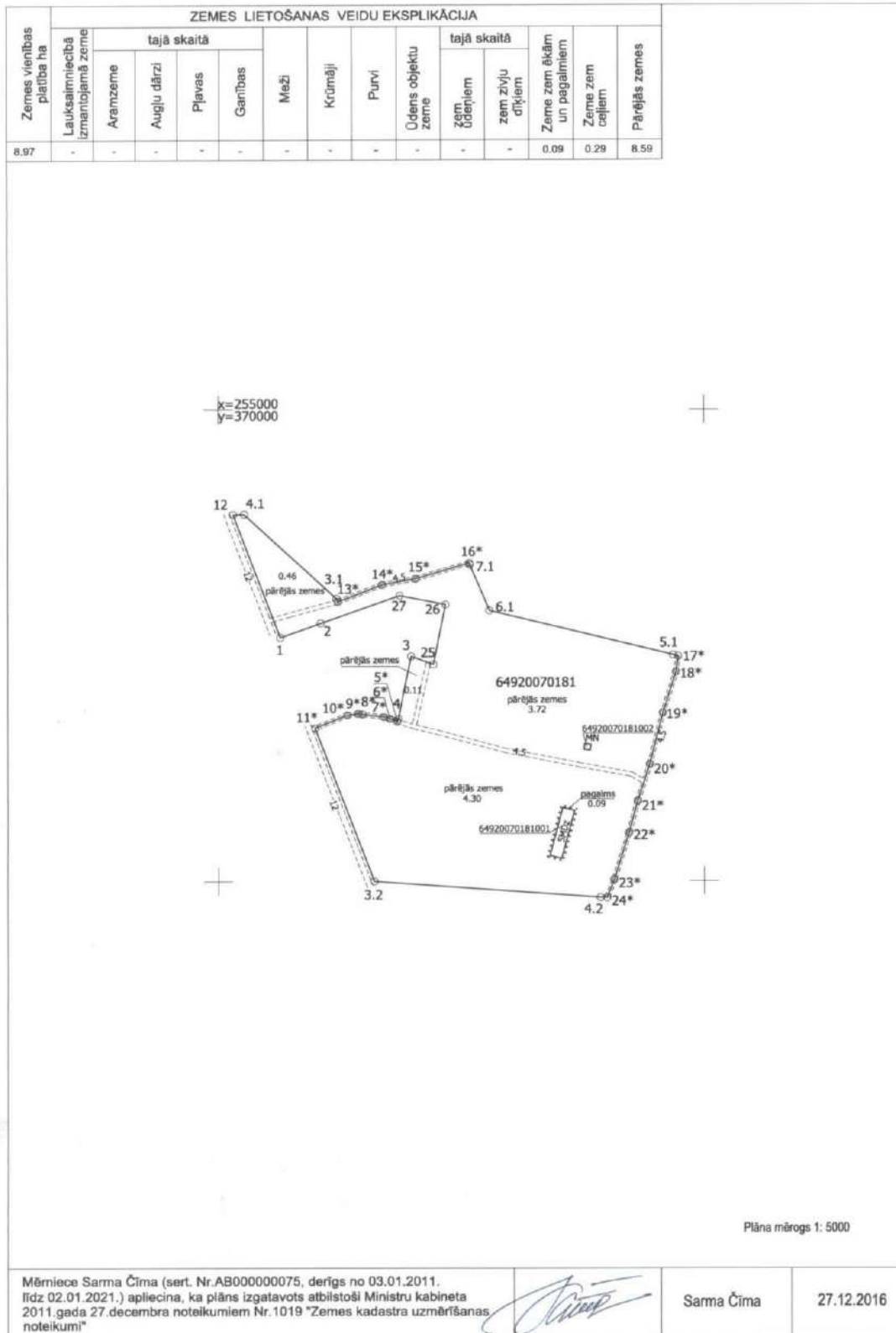
Situācijas elementi uzņemti: 2016. gada 14. novembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 8.97 ha



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čima	27.12.2016
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Visvaldis Jansons	27.12.2016



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 007 0181
Adrese: "Garnizons", Vaiņodes pagasts, Vaiņodes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.31 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.43 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.03 ha
4.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.01 ha
5.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.35 ha
6.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu - 0.00 ha

Vaiņodes zemes dienesta
Ziemeļ Kurzemes reģionālās nodaļas
Tilpnesmēģnieka
Kadastra inženieris
M. Grundmanis



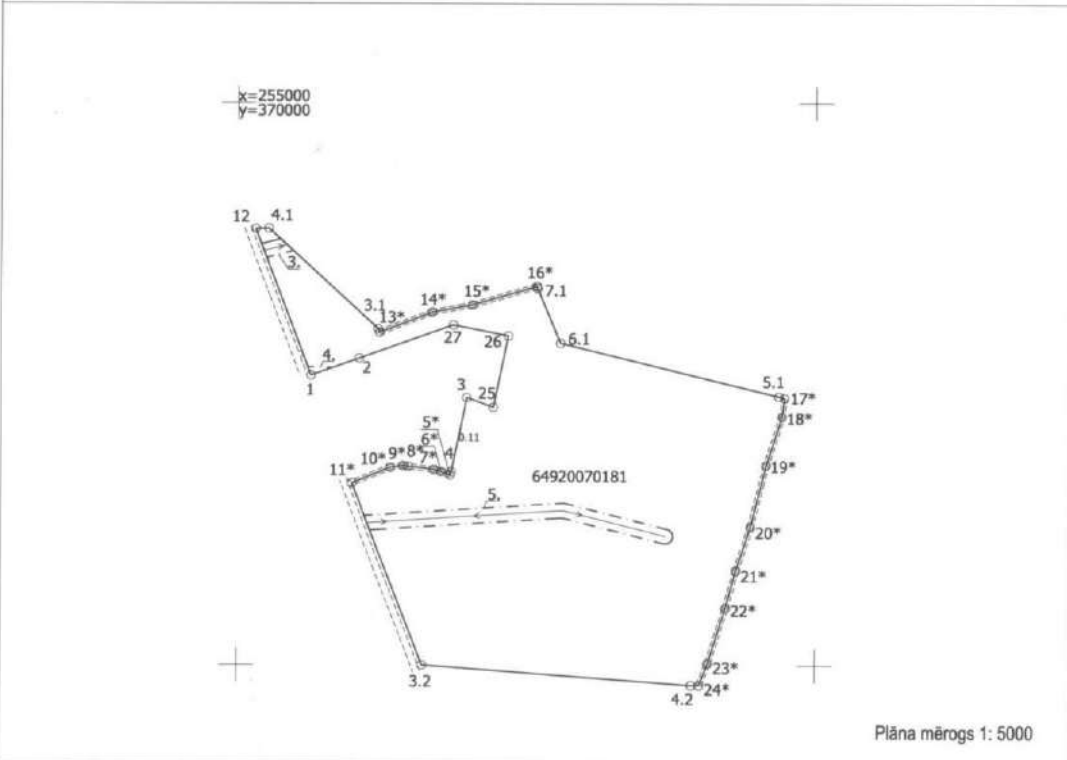
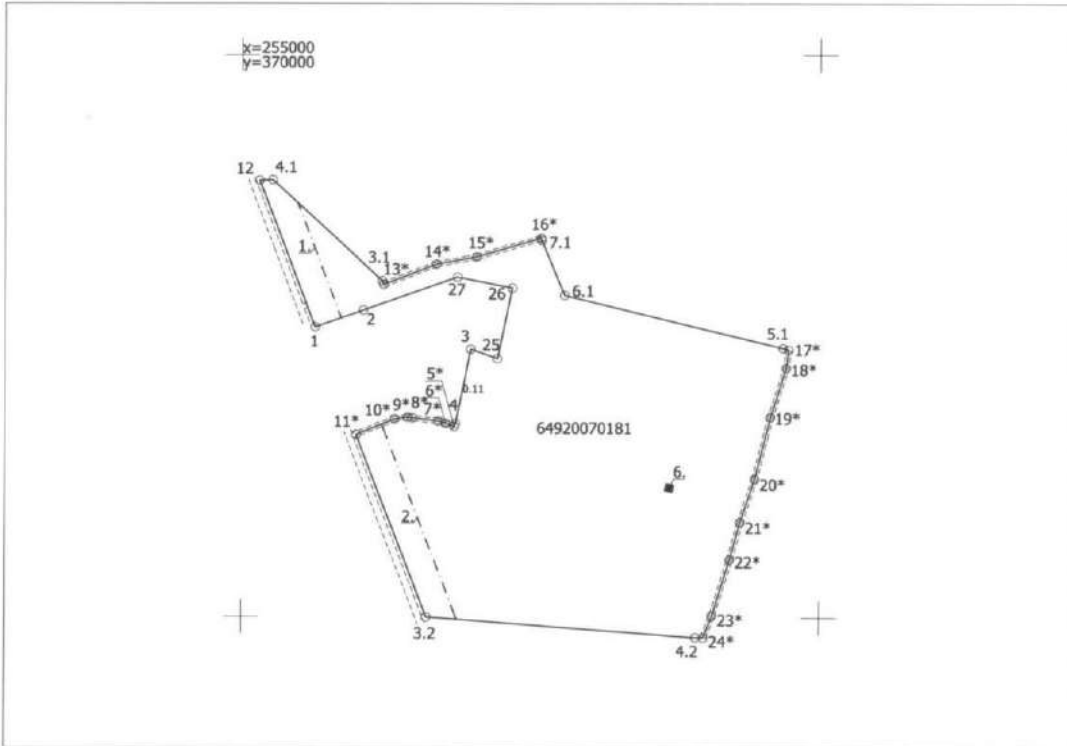
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2016. gada 27. decembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 8.97 ha



Saskaņoja: Vaiņodes novada domes nekustamo īpašumu lietu speciālists	Paraksts	Oskars Jēkabsons	27.12.2016
SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	27.12.2016
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Visvaldis Jansons	27.12.2016



Plāna mērogs 1: 5000

Mēmeice Sarma Ćīma (sert. Nr.AB000000075, derīgs no 03.01.2011.
līdz 02.01.2021.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastra uzņēmēšanas
noteikumi"

Sarma Ćīma

27.12.2016



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64920070159	Garnizons	739	100000751736	Vainodes pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		739		
Kopplatība:		8.9700		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		739 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1378 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		739 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		1378 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64920070181	1/1	739	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		739	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		8.9700	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		20	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		739 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1378 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	8.9700
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0900
Zemes zem ceļiem platība:	0.2900
Pārējās zemes platība:	8.5900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	8.9700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.12.2016	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3100	ha
2	27.12.2016	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.4300	ha
3	27.12.2016	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0300	ha
4	27.12.2016	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0100	ha
5	27.12.2016	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3500	ha
6	27.12.2016	7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Sarma Čīma	14.11.2016

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaiņodes pagasta zemesgrāmata	16.10.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	26.01.2017	2	Vaiņodes novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	26.01.2017	3.2	Vaiņodes novada dome
Situācijas plāns	27.12.2016	-	Sertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)

Apgrūtinājumu plāns	27.12.2016	-	Šertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	27.12.2016	-	Šertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.12.2016	-	Vainodes novada pašvaldība
Robežas noteikšanas akts	14.11.2016	-	Šertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)
Robežas apsekošanas akts	14.11.2016	-	Šertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)
Robežas atjaunošanas akts	14.11.2016	-	Šertificēta mērniece Sarma Čīma (sert.Nr. AB000000077)
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	24.10.2016	11-10-K/7106	VZD Kurzemes reģionālās nodaļas Liepājas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.10.2016	-	Vainodes novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	22.09.2016	19.1.p.	Vainodes novada dome
Lēmums par zemes gabala sadali	22.09.2016	19.1.p.	Vainodes novada dome
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	19.03.2015	11-10-K/1336	VZD Kurzemes reģionālās nodaļas Liepājas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.03.2015	-	Vainodes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.02.2015	4	Vainodes novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	19.02.2015	4	Vainodes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	21.12.2009	12	Vainodes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	18.09.2008	22	Vainodes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	29.10.1996	-	Vainodes pagasta zemes komisija

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



Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2023.gads



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LĪVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LI/M/2018/13
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vīrs Žuravskis
Chairman of the Board
LĪVA

.. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA), Elizabetes street 65-7, LV-1050 Rīga, Latvia..

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N.Reinsons
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"