

Atskaite
par zemes vienības Sūru ielā 443F, Kuldīgā,
Kuldīgas novadā novērtējumu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie
īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2022.gada 22.jūnijs

2022.gada 22.jūnijā
Reģ. Nr. Z – 22/255

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma- neapbūvētas zemes vienības Sūru ielā 443F, Kuldīgā, Kuldīgas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Sūru ielā 443F, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000237538 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6201 025 0002, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6201 025 0002) 2,4840 ha platībā**.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2022.gada 22.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 900
(astoņi tūkstoši deviņi simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	5
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	9
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	11
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
SECINĀJUMI.....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	16
PIELIKUMI.....	17

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības Sūru ielā 443F, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedšanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Sūru iela 443F, Kuldīga, Kuldīgas novads.
Kadastra numurs	6201 025 0002
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6201 025 0002
Īpašumtiesības	Uz 2021.gada 5.augusta Uzņēmumu reģistra lēmuma par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr.6-12/80331 pamata, uz 2022.gada 25.februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr.1510R/22 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi	Nav noteikti.
Nomas līgums	Informācija par nomas līgumiem nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2022.gada 12.jūnijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2022.	3478 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	2,4840 ha, t.sk., 2,4315 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 0,0525 ha- zeme zem ūdeņiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/vietām paaugstināts.
Komunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu 2013. - 2025.gadam, zemes vienība atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA5). Dabas un apstādījumu teritorija (DA5) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (kods 0501).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība nav sakopta. Zemes vienība aizaugusi ar zāli, vietām ar krūmiem. Zemes vienību šķērso notekgrāvji.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorija.
Apkārtnē, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Kuldīgas pilsētas nomalē, pie pilsētas

	administratīvās teritorijas robežas. Tuvumā dominē dzīvojamās apbūves, lauksaimniecības un dabas teritorija. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā ierobežotas- šķērsojot citam īpašniekam piederošu zemes vienību. Sociālā infrastruktūra ir vidēji/vāji attīstīta. Līdz pilsētas centra rajonam ~ 1,9 km. Pilsētā pieejami komercdarbības, sociālās nozīmes pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi, mācību iestādes un PII. Zemes vienība robežojas ar notekgrāvi.
Piezīmes	Nepieciešami apjomīgi ieguldījumi, lai īpašumu varētu ekonomiski pamatoti izmantot.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorija.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos.

Pārsvārā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc OBJEKTAM līdzīgiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums).

Kuldīgas kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēts viens pirkšanas/pārdošanas darījums ar dabas pamatņu, parku, zaļās zonas un citu rekreācijas nozīmes objektu teritorijām. Vidējās OBJEKTAM līdzīgu zemes vienību pārdošanas cenas Kuldīgas un blakus esošajās teritorijās ir no 0,10 EUR/m² līdz 1,00 EUR/m².

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laikā, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam OBJEKTAM līdzīgu zemes vienību piedāvājums/pieprasījums bija zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, kā arī 2022.gada globālos notikumus (karš Ukrainā, starptautiskās attiecības ar Krieviju), ir sagaidāma iedzīvotāju pirktpējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA sastāvu, atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, reljefu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā vidējas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas nomalē ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- ierobežotas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs/vietām paaugstināts gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- neregulārs taisnstūris;
- zemes vienība nav apbūvēta, nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- zemes vienība nav sakopta;
- zemes vienību šķērso notekgrāvji;
- zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota;
- pašreizējais zemes vienības izmantošanas veids ir dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorija;
- informācija par nomas līgumiem nav zināma.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienu vienību vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska,

gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

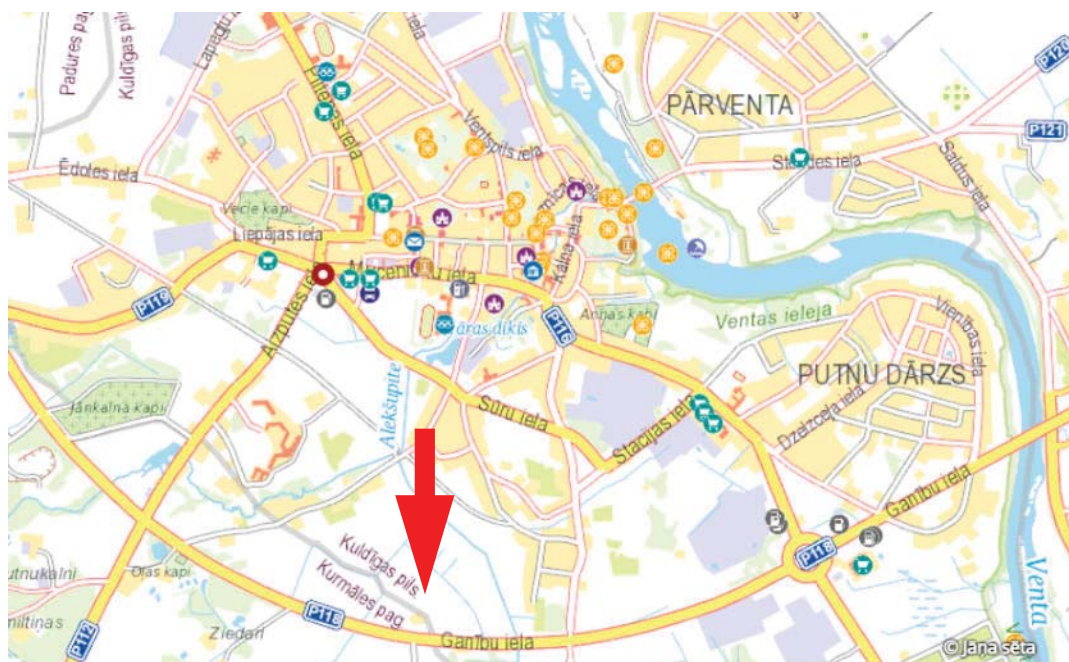
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Kuldīgas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



(avots: <http://www.balticmaps.eu/>)

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi

Funkcionālais zonējums

DzS	Savrupmāju apbūves teritorija	TA	Tehi
DzM	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	R	Rūp
DDz	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritori	TR	Trar
P	Publiskās apbūves teritorija		Mež
JC	Jauktas centra apbūves teritorija		Laul
DA	Dabas un apstādījumu teritorija		Ūde

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



3.,4.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

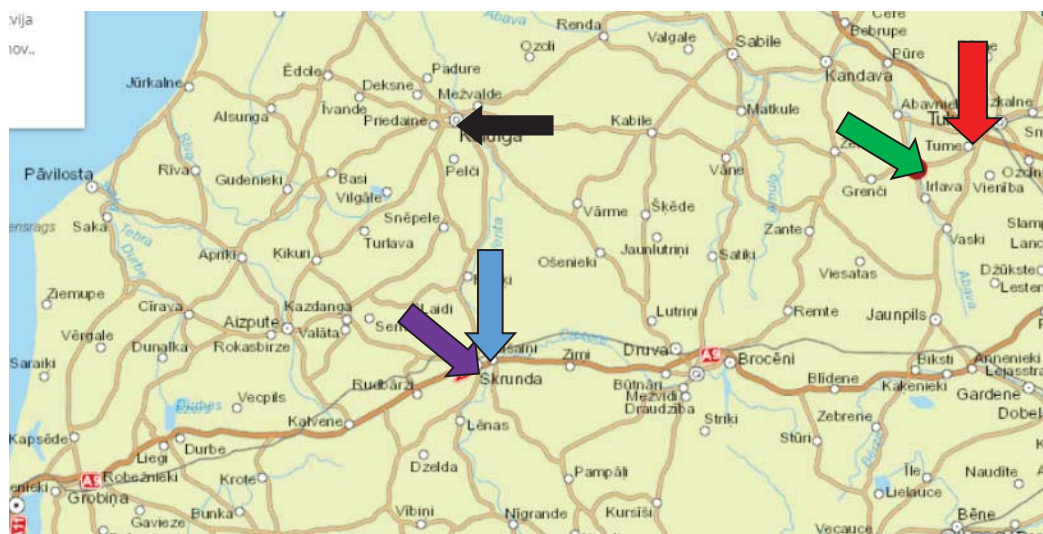
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Skrundā, Kuldīgas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Skrundas pilsētas nomales rajonā, dzīvojamās apbūves un dabas teritorijā. Zemes vienības platība – 3247 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas. Plānotais (atļautais) izmantošanas veids- dabas un apstādījumu teritorija. Zemes vienību šķērso un tā robežojas ar notekgrāvi. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2021.gada aprīlis, cena: 1600 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Tume, Tukuma nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas apdzīvotā vietā Tume, dabas un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 10896 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas/dzīvojamā apbūve. Plānotais (atļautais) izmantošanas veids- dabas un apstādījumu teritorija/dzīvojamā apbūve. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Zemes vienību šķērso notekgrāvji. Pārdevuma datums: 2021.gada septembris, cena: 3660 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Irlavas pag., Tukuma nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Irlavas pagastā, LIZ un savrupmāju teritorijā. Zemes vienības platība – 12200 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas. Plānotais (atļautais) izmantošanas veids- LIZ. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2020.gada augusts, cena: 4100 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Skrundā, Kuldīgas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Skrundas pilsētas nomales rajonā, dzīvojamās apbūves un dabas teritorijā. Zemes vienības platība – 1383 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis –vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas. Plānotais (atļautais) izmantošanas veids- dzīvojamās apbūves teritorija. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Pārdevuma datums: 2020.gada augusts, cena: 970 EUR</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



avots: <http://www.balticmaps.eu>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr. 1 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 0,36 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības Sūru ielā 443F, Kuldīgā, Kuldīgas novadā tirgus vērtības aprēķins:
 $24840 \text{ m}^2 \times 0,36 \text{ EUR/m}^2 = 8942,40 \text{ EUR}$, ~ **8 900 EUR**, kur

24840 m² – zemes vienības kopējā platība,
 0,36 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
 balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS				
	Sūru ielā 443F, Kuldīga	Īpašums Skrundā, Kuldīgas nov.	Īpašums Tumē, Tukuma nov.	Īpašums Irlavas pag., Tukuma nov.	Īpašums Skrundā, Kuldīgas nov.
Darījuma datums	2022-06	2021-04	2021-09	2020-08	2020-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	1 z.g. (neregulāra taisnstūra forma)	1 z.g. (neregulāra taisnstūra forma)	1 z.g. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.g. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.g. (neregulāra daudzstūra forma)
Zemes gabala platība, m ²	24840	3247	10896	12200	1383
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1600	3660	4100	970
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0.49	0.34	0.34	0.70
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	3	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1.00	1.00	1.03	1.03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m ² pārdošanas cena, EUR		0.49	0.34	0.35	0.72
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
*LIZ teritorija	-	-	-	x	-
*dzīvojamā apbūve	-	-	x	-	x
*centra apbūves teritorija	-	-	-	-	-
* dabas teritorija	x	x	x	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas/dzīvojamā apbūve	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes objektu teritorijas
Korekcijas					
Korekcija uz novietojumu pilsētā/rajonā		0	-5	-5	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz cenu		-10	-7	-7	-10
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	5	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntslīmeņu līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	-5	-5	-5
Korekcija uz zemes labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz apbūves intensitāti		0	0	0	0
Citas korekcijas (apaugums)		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-20	-22	-27	-25
Korekcijas koeficients		0.80	0.78	0.73	0.75
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0.36	0.39	0.26	0.25	0.54
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	8942.40				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8900				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības Sūru ielā 443F, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, novērtējumu 2022.gada 22.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 900
(astoņi tūkstoši deviņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000237538

Kadastra numurs: 62010250002

Sūru iela 443F, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Nodalījuma aktualizēts (25.05.2017., 400001332333) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6201 025 0002. Žurn. Nr. 300001552139, lēmums 28.07.2006., tiesnese Dina Rīna		24840 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [redacted]	1	
1.2. Pamats: 2002. gada 31. jūlija Kuldīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.66, 2005. gada 10. novembra mantojuma apliecība, (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), iereģistrēta zvērināta notāra A. Helmanes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.5069. Žurn. Nr. 300001552139, lēmums 28.07.2006., tiesnese Dina Rīna		
2.1. Īpašnieks: SIA "ABBA BŪVNIECĪBA", nodokļu maksātāja kods 40003827606.	1	
2.2. Persona: [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2006. gada 30. novembra pirkuma līgums, iereģistrēts zvērināta notāra I. Birznieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.9461. Žurn. Nr. 300001842802, lēmums 28.12.2006., tiesnese Odeta Turka		34775.00 LVL
3.1. Persona: SIA "ABBA BŪVNIECĪBA", reģistrācijas numurs 40003827606. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2021.gada 5.augusta Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/80331, 2022.gada 25.februāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 1510R/22. Žurn. Nr. 300005577119, lēmums 06.04.2022., tiesnese Anželika Drekslere		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 3258,06 EUR piedziņa.Piedzīnējs: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005501891)
1.2. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Božes 2017.gada 19.maija nostiprinājuma lūgums piedziņas atzīmes ierakstīšanai pēc 2015.gada 24.februāra Kuldīgas novada pašvaldības lēmuma - izpildrīkojuma Nr.02-34/393 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Žurn. Nr. 300004352695, lēmums 25.05.2017., tiesnese Odeta Turka Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005501891)
2.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004352695, 19.05.2017) dzēsti.Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ineses Beitānes 2021. gada 8. decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005501891, lēmums 09.12.2021., tiesnese Odeta Turka

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

Informācijas prasītājs: Sintija Slavika. Pieprasījums izdarīts 27.06.2022. 10:53:13.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Kuldīgas pilsēta

Sūru iela Nr. 443F

Zemes kadastra Nr. 6201 025 0002

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Kuldīgas pilsētas domes 1999. gada 30. jūnija atzinumam Nr.463.

Robežu plāns sastādīts mērogā 1:2000 pēc 2001. gada uzmērīšanas materiāliem.

Zemes gabala kopplatība ir 24840 m².

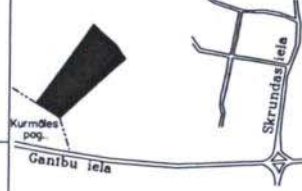
VALSTS ZEMES DIENESTS

Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Kuldīgas birojs

biroja vadītājas p.i.

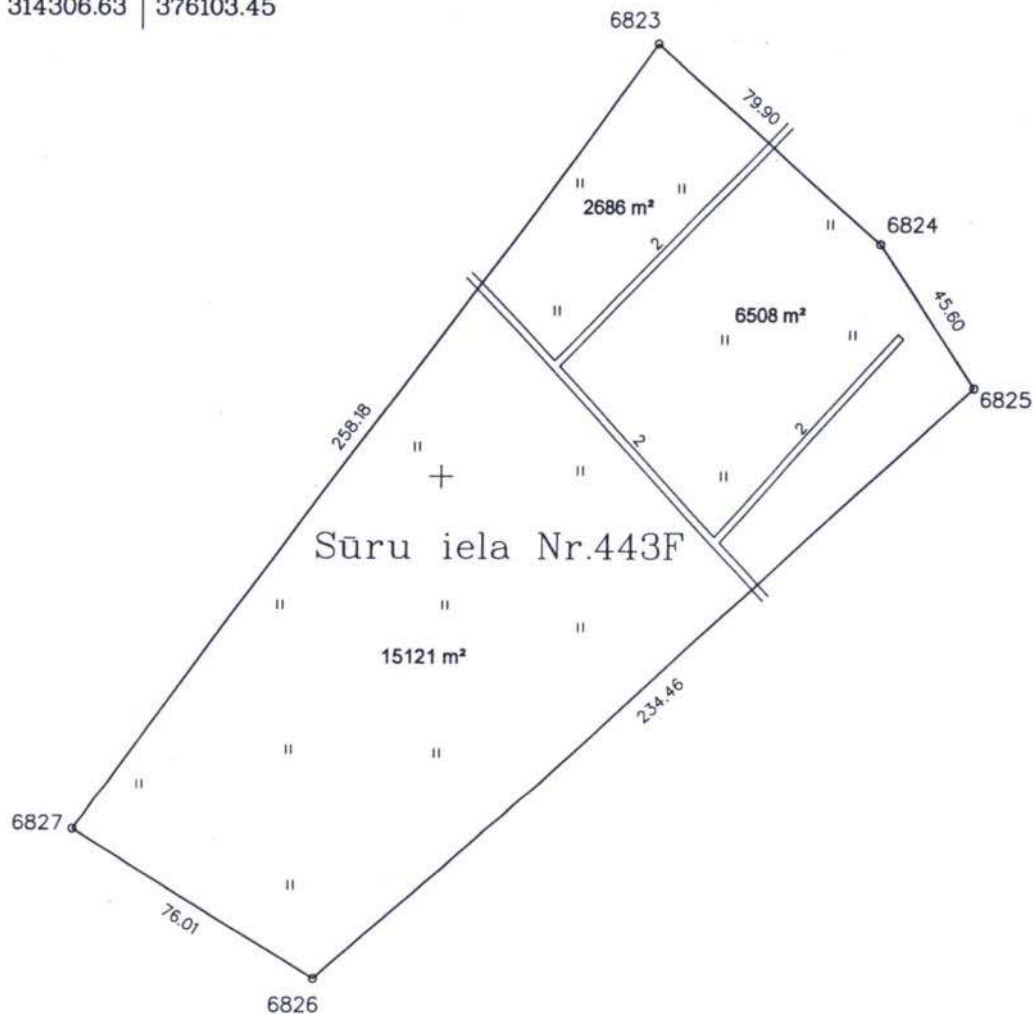
Z. Ernstsone

zemes gabala Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI m ²														ZEMES GABALA IZVIETOJUMS		
	kopplatība m ²	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zem ūdeņiem	tai skaitā		zem ēkām un pagalmiem	zem ceļiem		pārējās zemes	meļiorēts LIZ
			arazeme	augļu dārzi	plavas	ganības					zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagalmiem					
1	24840	24315	---	---	24315	---	---	---	---	525	---	---	---	---	---	---	---



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
6823	314514.14	376256.97
6824	314461.48	376317.05
6825	314423.59	376342.40
6826	314266.78	376168.16
6827	314306.63	376103.45



Mērogs: 1:2000 Mēroga koeficients: 0.999788

VALSTS ZEMES DIENESTS Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa Mērniecības un topogrāfijas daļa			
Vadītājs	U.Karulis		21.11.01.
Mērniece	A.Pūpols		19.11.01.
Zīmēja	U.Dambītis-Dambergis		20.11.01.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62010250002	Sūru iela 443F	3478	100000237538	Kuldīga, Kuldīgas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3478
Kopplatība:	2.4840
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8694 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8694 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
62010250002	1/1	3478	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3478
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.4840
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8694 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.4840
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.4315
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.4315
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:	0.0525
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0525
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	2.4840	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andis Pūpols	19.11.2001

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	62010250002	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kuldīgas pilsētas zemesgrāmata	06.04.2022	-
Kuldīgas pilsētas zemesgrāmata	28.12.2006	-
Kuldīgas pilsētas zemesgrāmata	28.07.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	27.09.2019	Nr.27., p.17.	Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa
Pirkuma līgums	30.11.2006	9461	Zvērināta notāre Irīna Birzniece
Mantojuma apliecība	10.11.2005	5069	Zvērināts notārs A.Helmane
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	31.07.2002	66	Kuldīgas pilsētas domes Zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	21.11.2001	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Pasūtījuma pieteikums	19.11.2001	2601	K.Vinklers
Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu	30.06.1999	463	Kuldīgas pilsētas domes Zemes komisija

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