

Nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Kuldīgas novada Kuldīgā, Upeņu alejā 14



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 01. augusts

VA/S "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Kuldīgas novada Kuldīgā, Upeņu alejā 14, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6201 033 0119	Kuldīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000597354
Zemes platība:	591 m ²	Citi būtiski apstākļi:	-
Siltumnīcas platība	22,0 m ²	Kadastra apz:	6201 033 0119 002

Tā kā īpašuma sastāvā esošā apbūve – siltumnīca ir neliela, tās tirgus vērtība nenozīmīga, turpmāk tika noteikta zemes tirgus vērtība, tai pieskaitot aptuvenu apbūves tirgus vērtību.

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas republikas Finanšu ministrijas personā	Reģistrācijas kods:	90000014724
------------	--	---------------------	-------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	EPL aizsargjoslas.
-----------------------------------	--------------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	01.08.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Uz zemes gabala esošā apbūve:

Ēkas nosaukums:	Kadastra apz.:
Siltumnīca.	6201 033 0119 002

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 01. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto tirgus vērtību izmantota zemes un apbūves atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 01. augustā ir
1 400 EUR (viens tūkstotis četri simti eiro);

tai skaitā:

- zemes tirgus vērtība EUR 1 100;
- apbūves tirgus vērtība EUR 300.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījuma noraksts, BKUL kopijas, zemes plāni	- 23 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas dienvidu daļā, dārzkopības sabiedrībā „Rumba”, teritorijā starp Zemeņu, Aroniju, Jāņogu un Upeņu alejām. Attālums līdz Kuldīgas pilsētas administratīvajam centram, kur izvietoti svarīgākie pilsētas infrastruktūras objekti, ir aptuveni 2,5 km. Apkārto apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes dārza mājas un palīgēkas. Apbūves blīvums ir samērīgs, pie dārza mājām pārsvarā ir 600 – 1 200 m² lieli zemes gabali. Apkārtne ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs, piekļūšanai pie Objekta izmantojamās, iepriekš minētās alejas ar grants segumu. Pie dārzkopības sabiedrības robežas, Gaužu ielā atrodas piepilsētas sabiedriskā transporta pietura.



1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	591 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	zālājs, atsevišķi augļu koki;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
nožogojums:	stiepļu pinuma žogs;
pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli:	elektroapgāde.

Zemes gabals no DA robežojas ar Upeņu aleju, no pārējām pusēm ar līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Gruntsūdens līmenis ir zems, neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

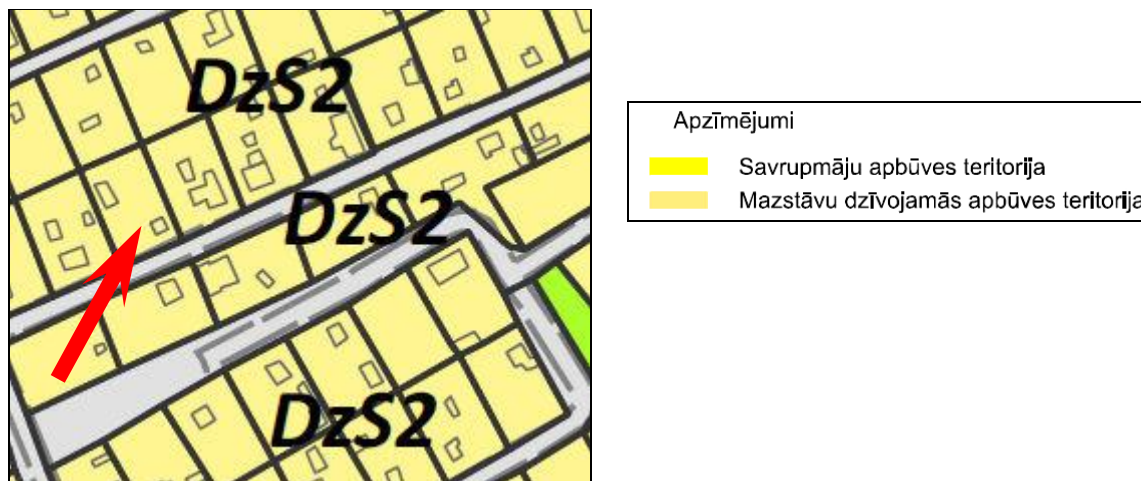
Uz zemes gabala esošo un vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo vērtējamo apbūvi veido siltumnīca. Vērtētāju rīcībā ir Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šīs atskaites pielikumā. Šeit minētie celtnes tehniski ekonomiskie rādītāji tika izmantoti turpmākajā vērtēšanas gaitā. Tālāk seko vērtējamās celtnes apraksts.

Siltumnīca nr. 001

Apbūves laukums:	23,8 m ²
Kopējā platība:	22,0 m²
Būvtilpums:	57,0 m ³
Pamati:	dzelzsbetons
Ārsienas:	kokmateriāli
Pārsegumi:	kokmateriāli;
Jumts:	koka konstrukcija ar polimēru lokšņu segumu
Ailes	koka durvis

Celtnes ekspluatācija uzsākta 1999. gadā (VZD dati). Saskaņā ar VZD datiem, vienā stāvā izvietota viena nedzīvojamā iekštelpa. Apskatot apbūvi dabā, var secināt, ka siltumnīca kopumā apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

1.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Mazstāvu apbūves teritorijā DzS2*.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts zemes un apbūves atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas. Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals dārzkopībai un siltumnīca.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kurzemes reģiona pilsētās un to tuvumā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās. Tomēr tirgus aktivitāte ir būtiski mazinājusies, kas saistīts ar banku īstenotajiem kreditēšanas ierobežojumiem. Kredītiestādes mazāk kredītē zemes gabalu iegādi. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem pilsētās un to tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru.

Analizējot pēdējā gada laikā Kuldīgas pilsētā un tās tiešā tuvumā (dārzkopības sabiedrībās), notikušos pārdevumus zemes un palīgēku apbūves tirgus sektorā un aktuālo piedāvājumu, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 1,0 līdz 3,5 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta netālu no Kuldīgas pilsētas centra;
- pieejama elektroapgāde.

Negatīvie:

- maza zemes platība;
- siltumnīcas samērā nelielā platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un celtnes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

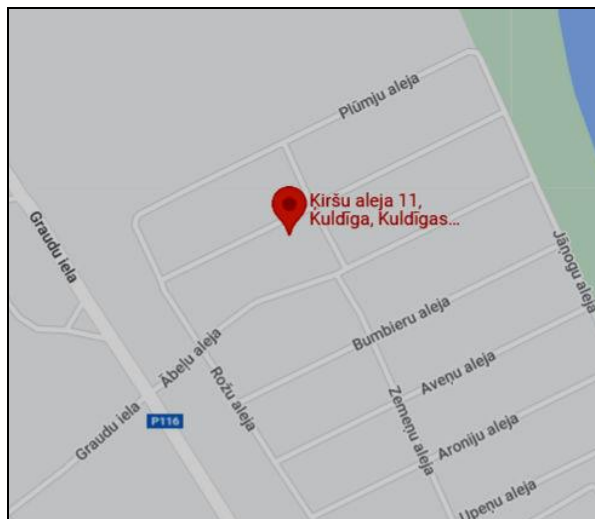
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā.

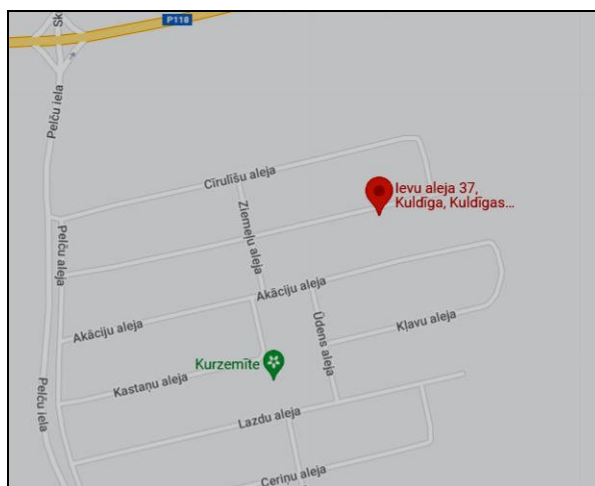
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

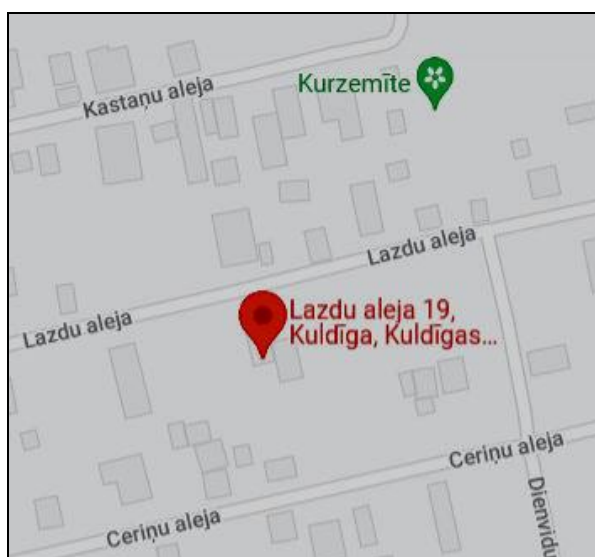
- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Rumba”, Ķiršu alejā 11, kadastra nr. 6201 033 0028; zemes gabala platība 585 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2021. gada 26. maijā par 1 140 EUR vai 1,95 EUR/m².



- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Kurzemīte”, Ievu alejā 37, kadastra nr. 6201 034 0100; zemes gabala platība 682 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2021. gada 15. februārī par 1 100 EUR vai 1,61 EUR/m².



- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Kurzemīte”, Lazdu alejā 19, kadastra nr. 6201 034 0229; zemes gabala platība 642 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2022. gada 15. februārī par 1 100 vai 1,71 EUR/m²



Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves esamības un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Kuldīgas nov. Kuldīga, Upeņu aleja 14	Īpašums Kuldīgā, Ķiršu alejā 11		Īpašums Kuldīgā, Ievu alejā 37		Īpašums Kuldīgā, Lazdu alejā 19	
Zemes gabala platība, m ²	591	585		682		642	
Pārdevuma cena, EUR		1 140		1 100		1 100	
Darījuma laiks		26.05.2021.		15.02.2021.		15.02.2022.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1.95		1.61		1.71	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.95		EUR 1.61		EUR 1.71	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.95		EUR 1.61		EUR 1.71	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2.05		EUR 1.69		EUR 1.71	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
		EUR 2.05		EUR 1.78		EUR 1.80	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		0%		0%
		EUR 2.05		EUR 1.78		EUR 1.80	
Pārreķinu koeficients		5%		10%		5%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0.10		EUR 0.17		EUR 0.09	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 2.05		EUR 1.78		EUR 1.80	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 197.00		EUR 1 212.75		EUR 1 155.00	
6. Citi faktori:							
- esošā apbūve u.c.		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 197.00		EUR 1 212.75		EUR 1 155.00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		EUR 2.05		EUR 1.78		EUR 1.80	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.3		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1.89					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 1 118					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta sastāvā esošās zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 1 100**.

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas, līdzīgu siltumnīcu tirgus vērtība ir aptuveni 15 EUR/m². Attiecīgi celtnes tirgus vērtība ir:

$$22 \text{ m}^2 \times 15 \text{ EUR/m}^2 = \sim 300 \text{ EUR}$$

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgi zemes gabali ar apbūvi gandrīz vienmēr tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala un apbūves tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala un apbūves tirgus vērtība (summējot zemes un apbūves vērtības) ir 1 100 EUR + 300 EUR = **1 400 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kuldīgas novada Kuldīgā, Upeņu alejā 14, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 01. augustā ir
1 400 EUR (viens tūkstotis četri simti eiro);

tai skaitā:

- zemes tirgus vērtība EUR 1 100;
- apbūves tirgus vērtība EUR 300.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Rītvards Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2022. gada 23. augustā

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000597354

Kadastra numurs: 62010330119

Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62010330119). <i>Žurn. Nr. 300005063715, lēmums 07.02.2020., tiesnese Anda Niedola</i>		0.0591 ha
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr. 297, 2020.gada 28.janvāra uzziņa Nr.38-3/1-6/394 par valstij piekrītošu zemesgabalu. <i>Žurn. Nr. 300005063715, lēmums 07.02.2020., tiesnese Anda Niedola</i>		

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 07.02.2020. 13:42:52.

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

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 033 0119

Adrese: Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.



Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojumu Nr.297 (prot.Nr.27 42.§)
"Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda
attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā", 11.pielikums
(Nr.866.) "Zemes vienības, kuras saglabājamās valsts īpašumā un nododamas Finanšu ministrijas
valdījumā".

Robežas uzmērītas: 2019.gada 26.septembrī

Plāna mērogs 1:250

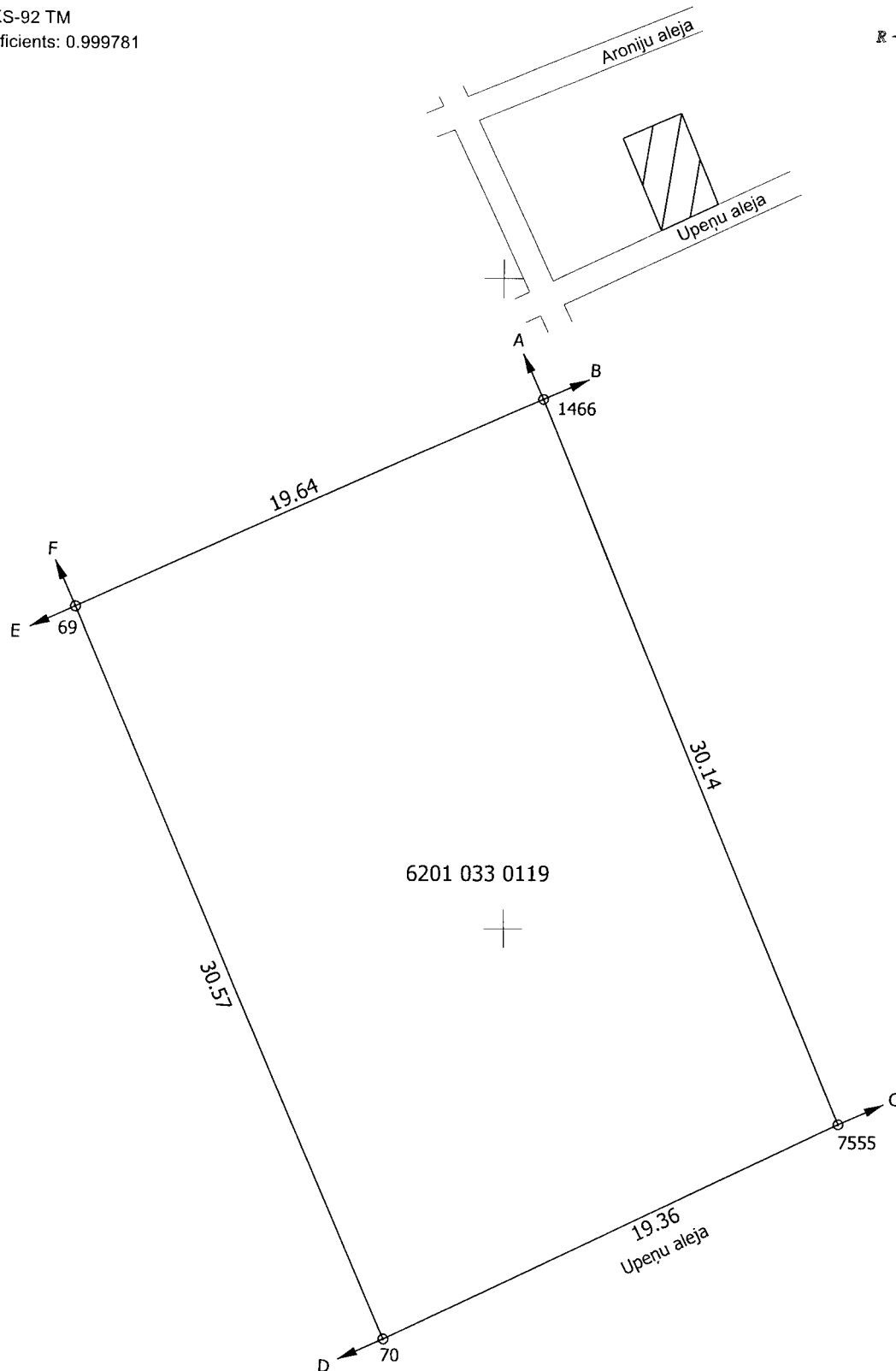
Zemes vienības platība: 0.0591 ha



SIA "GEOPOLS" valdes locekle		Māra Ozoliņa	14.11.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarota persona: Daina Rause	14.11.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999781

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA:



Robežjošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 6201 033 0108 - Aroniju aleja 15;
- no B līdz C: 6201 033 0118 - Upeņu aleja 16;
- no C līdz D: 6201 033 0286;
- no D līdz E: 6201 033 0120 - Upeņu aleja 12;
- no E līdz F: 6201 033 0110 - Aroniju aleja 11;
- no F līdz A: 6201 033 0109 - Aroniju aleja 13

X=313725
Y=378350

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0591 ha

Mērnīeks Aigars Rikmanis (sert.Nr.BB 88, derīgs no 15.11.2010. līdz 14.11.2020.)
aplīcina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aigars Rikmanis

14.11.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 033 0119



Adrese: Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Situācijas elementi uzmērīti: 2019.gada 27.septembrī

Plāna mērogs 1:250

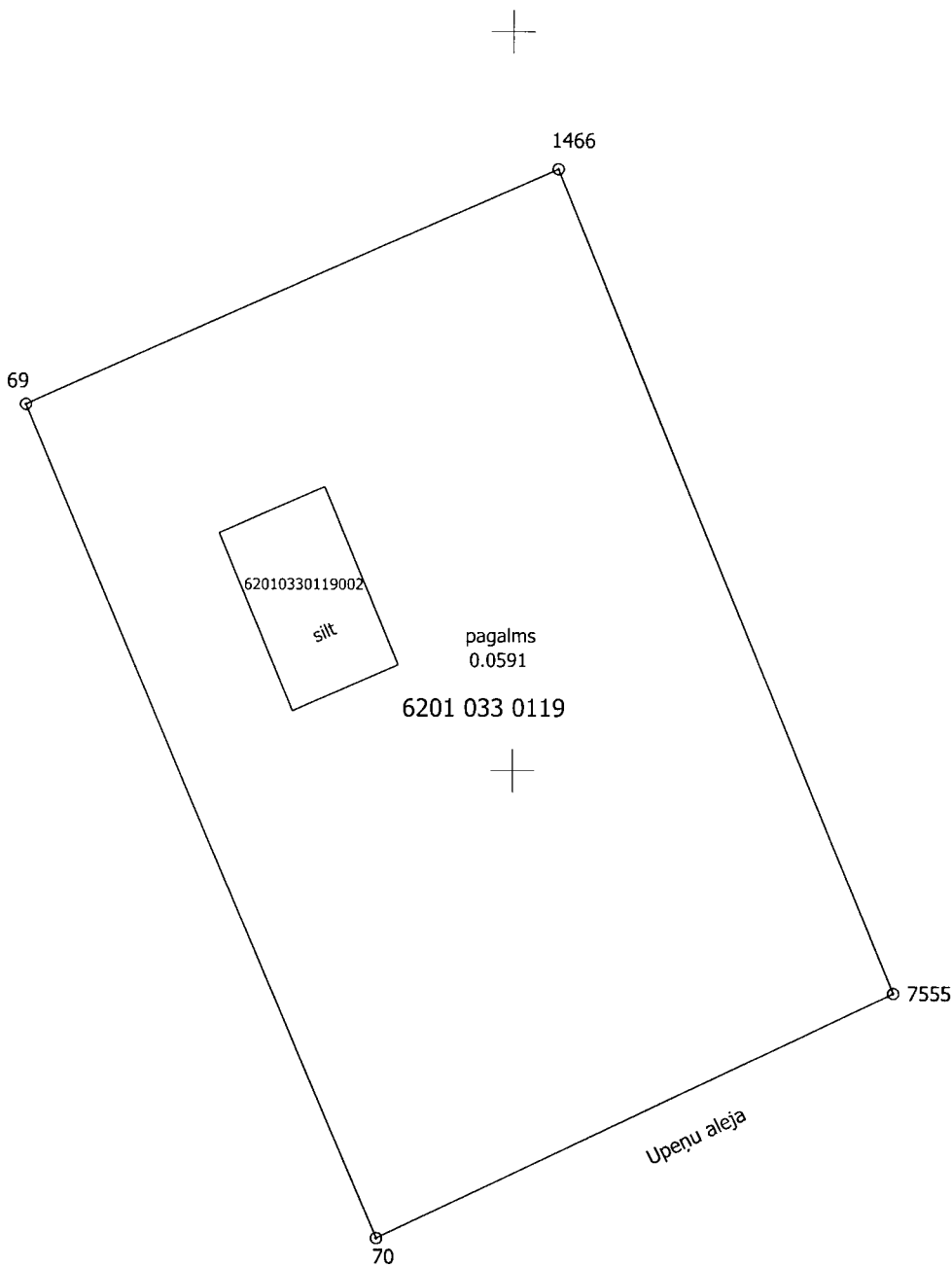
Zemes vienības platība: 0.0591 ha



SIA "GEOPOLS" valdes locekle		Māra Ozoliņa	14.11.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarota persona: Daina Rause	14.11.2019.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0591	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0591	-	-	



X=313725
Y=378350

Plāna mērogs 1:250

Mērnīeks Aigars Rikmanis (sert.Nr.BB 88, derīgs no 15.11.2010. līdz 14.11.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aigars Rikmanis

14.11.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 033 0119

Adrese: Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

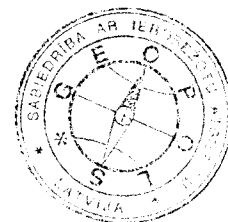
Apgrūtinājumu saraksts:

- | |
|--|
| 1. 7312050601 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0053 ha |
|--|

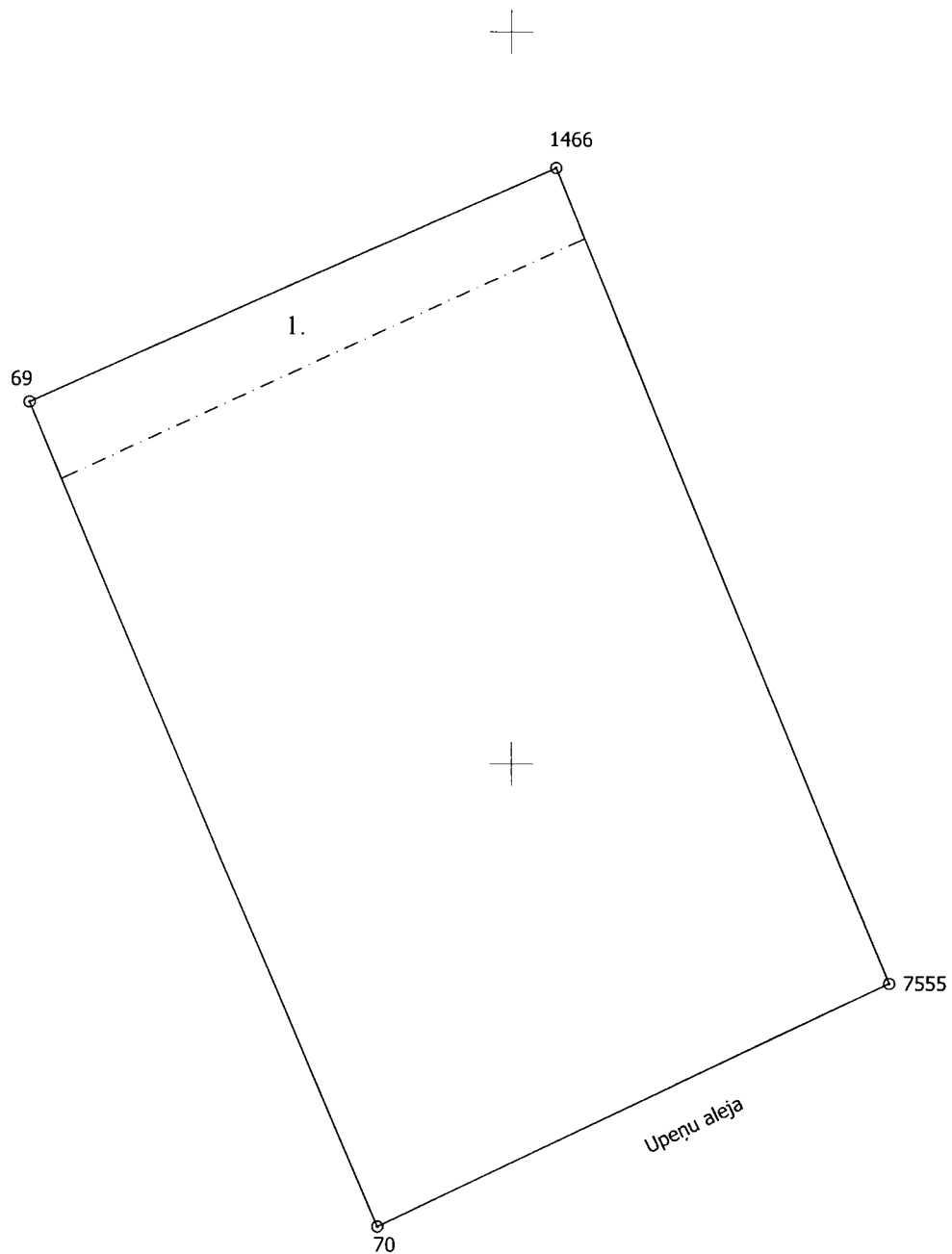
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2019.gada 14.novembrī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0591 ha



Saskaņoja: Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas Nekustamo īpašumu speciāliste	(paraksts)	Iveta Zvirbule	14.11.2019.
SIA "GEOPOLS" valdes locekle		Māra Ozoliņa	14.11.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarota persona: Daina Rause	14.11.2019.



X=313725
Y=378350

Plāna mērogs 1:250

Mērnieks Aigars Rikmanis (sert.Nr.BB 88, derīgs no 15.11.2010. līdz 14.11.2020.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

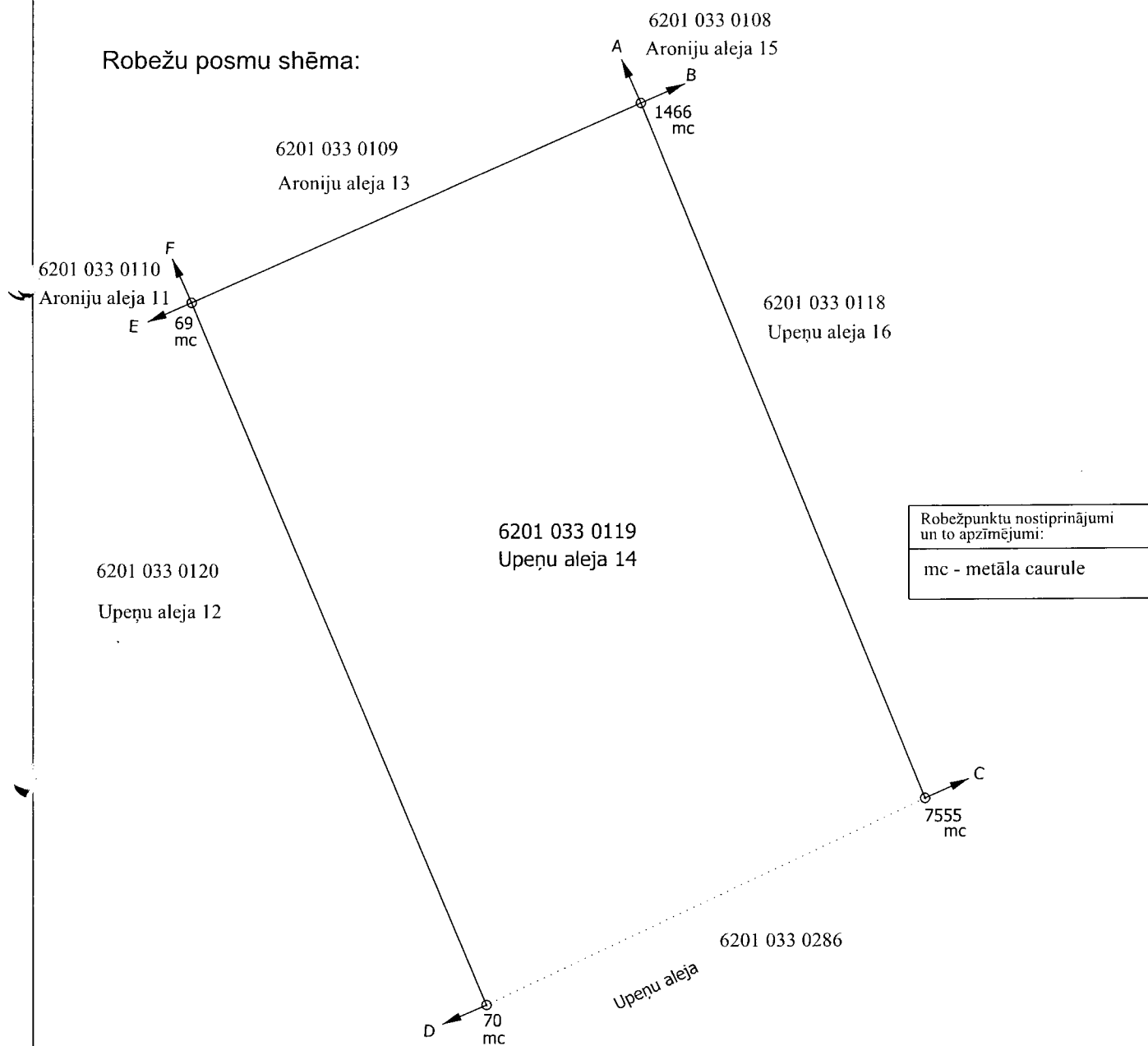
Aigars Rikmanis

14.11.2019.

APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS

ZEMES ROBEŽU STĀVOKLIS

Robežu posmu shēma:



Apsektoto robežu posmu apraksts:

no 70 līdz 7555 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi

Robežzīmei Nr.7555 nostiprinājuma veids nav zināms, bet dabā konstatēta metāla caurule (mc).

ATZINUMS:

Robežzīmes Nr.1466, 7555, 70 un 69 atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām

ROBEŽAS NOTEIKŠANAS AKTS

Sastādīts 14.11.2019.

uz trim cauršūtām un aizzīmogatām lapām

Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

6201 033 0119

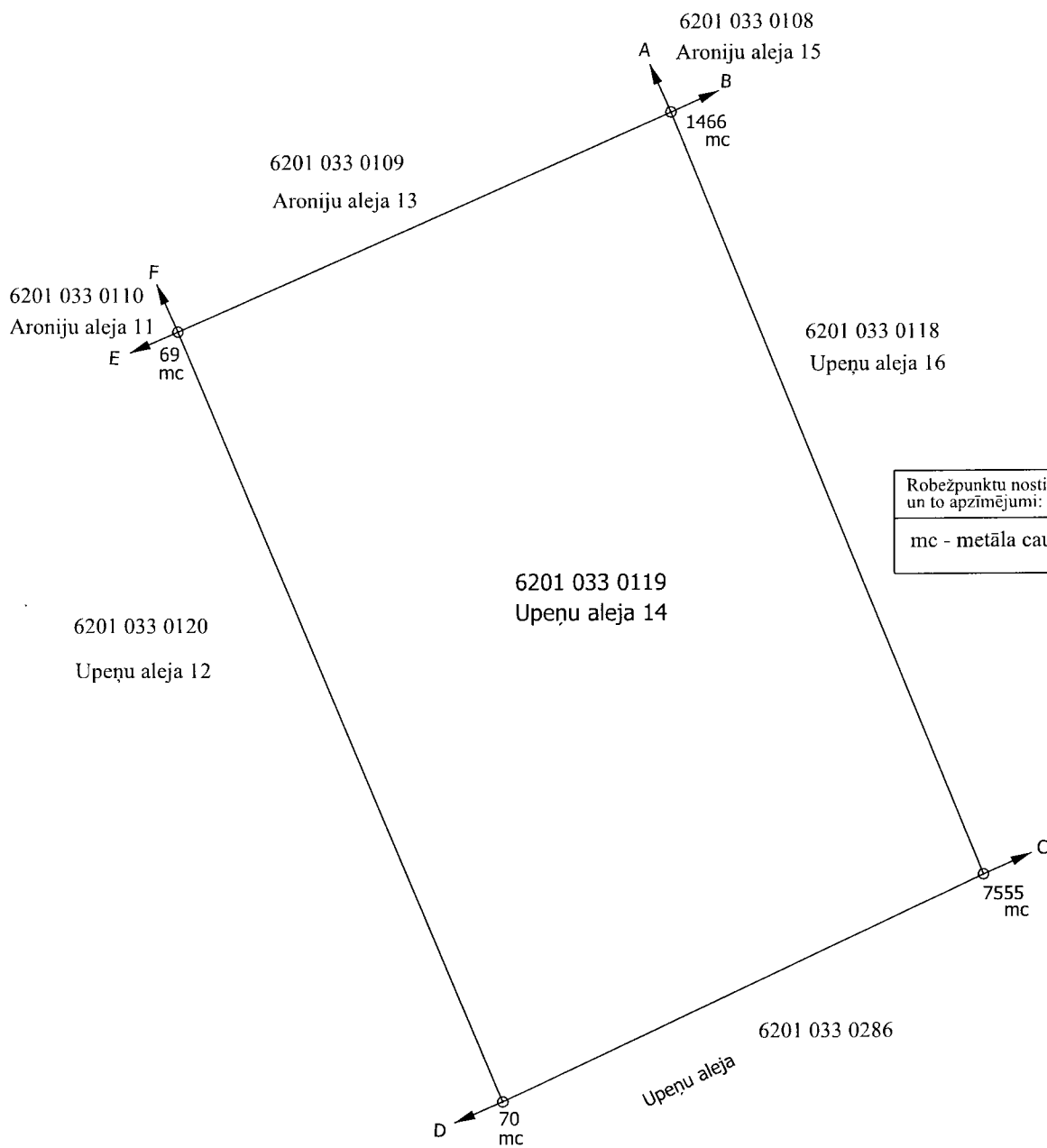
(zemes vienības kadastra apzīmējums)

SIA "GEOPOLS" mērnieks Aigars Rikmanis (sertifikāta sērija BB Nr.88, derīgs no 2010.gada 15.novembra līdz 2020.gada 14.novembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6201 033 0119, pamatojoties uz 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojumu Nr.297 (prot.Nr.27 42.§) "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā", 11.pielikums (Nr.866.) "Zemes vienības, kuras saglabājamas valsts īpašumā un nododamas Finanšu ministrijas valdījumā".

Mērnieks Aigars Rikmanis uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6201 033 0119	Latvijas Republikas Finanšu ministrija	vēstule (31.10.2019.)
6201 033 0286	Kuldīgas novada pašvaldība	

Robežu shēma:



Robežu apraksts:

no 1466 līdz 1466 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū:

iebildumu nav

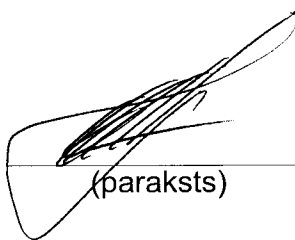
Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz ___ .gada ___ . apņemos robežzīmēm Nr. ___ izveidot kupicu;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ___. Uzturēšu tīras līdz ___ m
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu
vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksti
<i>VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarota persona: Daina Rause</i>	6201 033 0119	<i>D. Rause</i>
Kuldīgas novada domes pilnvarota persona:	6201 033 0286	netradās

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnīeks



(paraksts)

Aigars Rikmanis

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. ___ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".
Robežposmos ___ ir ierīkota vizūrstīga.

(datums)

(paraksts)

Aigars Rikmanis

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....62010330119

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....62010330119

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62010330119

6.1.1. Adrese:.....Upēņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... valstij piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.0591ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Plava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
										0.0591				

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:.....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav
62010330119001, 62010330119002

6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... 62010330119001

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu62010330119

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NLLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Plava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	0.0591											0.0591				
0601 - Individuālo dzīvojamā māju apbūve	0601	0.0591											0.0591				

9. Nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....62010330119

Kārtas numurs	Aprūtinājuma kods	Aprūtinājuma apraksts	Aprūtinājumam piekritīgā platība	Aprūtinājuma noteikšanas datums
1	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0053ha	14.11.2019

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

Izdrukā ID: 390002359432	Izdrukā datums: 16.12.2019	1 no 2
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

- 20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:970 EUR
20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:970 EUR
20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:
20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu62010330119

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
970 EUR	16.12.2019	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu62010330119
24.1.1. Mērniecības metode:uzmērīts LKS-92TM
24.1.2. Uzmērīšanas datums:26.09.2019
24.1.3. Mērnieks:Aigars Rikmanis

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....62010330119002
Nosaukums:.....Siltumnīca
Adrese:.....Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2022

Izdrukas ID: 390002572533	Izdrukas datums: 05.04.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010330119002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010330119002

10.1.1. Adrese:.....Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Siltumnīca

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....22

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....23.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1999

10.1.11. Nolietojums (%):.....33

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....05.04.2022

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2022

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
62010330119

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010330119002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740203	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62010330119002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons (lentveida)	Monolītais betons	Nav	1999	16
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcija (biezumā līdz 15 cm (ieskaitot))	Koka karkasa konstrukcijas	Nav	1999	46
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1999	30
Jumts (segums)	Polimēru plātnes	Polimēru plātnes	Nav	1999	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62010330119002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	23.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	22 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	57 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....62010330119002

Izdrukas ID: 390002572533	Izdrukas datums: 05.04.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	22
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	22
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	22
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	22
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	62010330119002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Siltumnīcas telpa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	22
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	04.04.2022
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	62010330119002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	62010330119

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....62010330119002001

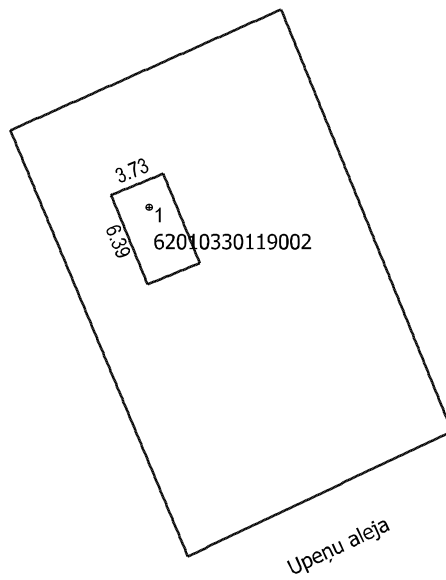
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.24	1.63	2.85	22	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....62010330119002

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:04.04.2022

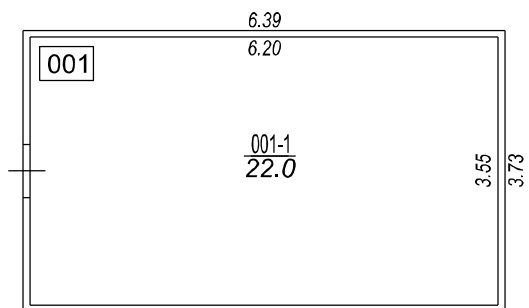


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	313757.27	378342.79

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
62010330119	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
62010330119002	1	1 : 100	5





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62010330119	-	1087	100000597354	Kuldīga, Kuldīgas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1087
Kopplatība:	0.0591
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1087 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1087 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; 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
62010330119	1/1	970	Upeņu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

Kadastrālā vērtība (EUR):	970
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0591
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	970 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1300 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0591
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:	0.0591
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0591	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	14.11.2019	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0053	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aigars Rikmanis	26.09.2019

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
62010330119002	1/1	117	Upenu aleja 14, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

Kadastrālā vērtība (EUR):	117
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	05.04.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	117 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	495 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.0
Nosaukums:	Siltumnīca
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.04.2022

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	33
Nolietojuma aprēķina datums:	05.04.2022

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida)	1999	-	16
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas	Koka karkasa konstrukcija (biezumā līdz 15 cm (ieskaitot))	1999	-	46
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1999	-	30
Jumts (segums)	Polimēru plātnes	Polimēru plātnes	1999	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	04.04.2022
---------	------------

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