

Atskaite
par nekustamā īpašuma
**Kuldīgas novada
Kuldīgā, Ceriņu alejā 32**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 19. oktobris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Kuldīgā, Ceriņu alejā 32, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Ceriņu alejā 32, kadastra nr. 6201 034 0255 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 678 m² (saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, kopija atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 19. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegto dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, kas pievienotas šai Atskaitēi un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārārtītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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

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

tirgus vērtība, kas 2022. gada 19. oktobrī ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2.1. Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes.....	4
2.2. Apgrūtinājumi.....	4
2.3. Vērtēšanas datums.....	4
2.4. Atskaites sagatavošanas datums.....	4
2.5. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....	4
2.6. Objekta novietojums	4
2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....	5
2.8. Objekta fotoattēli.....	6
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	7
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	7
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	7
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	8
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	10
5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	10
5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....	13
6. SLĒDZIENS.....	14
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	15
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIELIKUMI.....	17

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 034 0255, Kuldīgas novada Kuldīgā, Ceriņu alejā 32, tirgus vērtību 2022. gada 19. oktobrī. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.

***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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neapreķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 678 m² Kuldīgas novada Kuldīgā, Ceriņu alejā 32, īpašuma kadastra nr. 6201 034 0255.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000572985.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Atzīme – zemes īpašniekam nepiederošas būves. Saskaņā ar ZG, VZD un Kuldīgas novada pašvaldības izziņām, ēku un būvju nekustamais īpašums juridiski neeksistē. Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2022. gada 19. oktobris, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Ritvars Bērziņš.

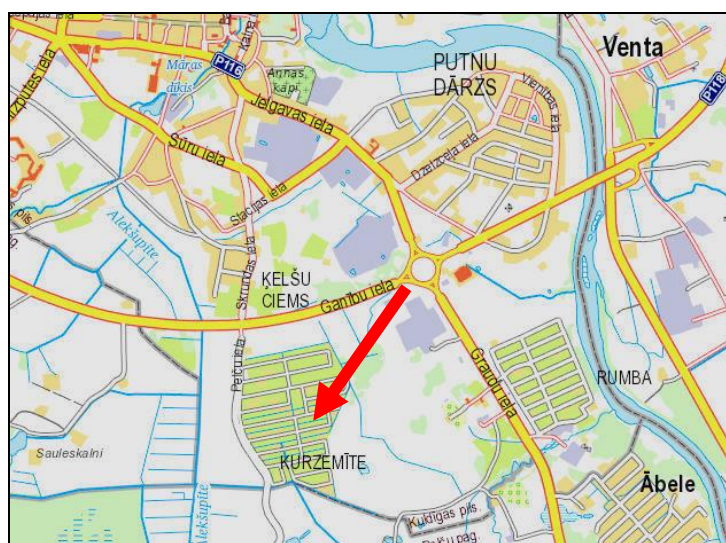
2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2022. gada 1. novembris.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas dienvidu daļā, dārzkopības sabiedrības „Kurzemīte” centrālajā daļā, teritorijā starp Lazdu, Dienvidu un Ceriņu alejām. Attālums līdz Kuldīgas pilsētas administratīvajam centram, kur izvietoti svarīgākie pilsētas infrastruktūras objekti, ir aptuveni 2 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes dārza mājas un palīgēkas. Apbūves blīvums ir samērīgs, pie dārza mājām pārsvarā ir ~ 600 m² lieli zemes gabali. Apkārtne ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamā Ceriņu aleja ar grants segumu.

2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS





2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

platība:	678 m ² ;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	augļu koki, nekopts zālājs;
apbūve, apgrūtinājumi un labiekārtojums:	zemes gabals ir iežogots.

Uz zemes gabala esošie centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde.

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

2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE

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 (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013.).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids, saskaņā ar pilsētas teritorijas plānojumu, ir dzīvojamās apbūves veidošana dārzkopības sabiedrībā.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas netālu no Kuldīgas pilsētas centra;
- pieejama elektroapgāde, teritorija ir iežogota;
- īpašums robežojas ar ielu.

Negatīvie:

- nav pieejamas visas centralizētās komunikācijas;
- uz zemes gabala atrodas ēku drupas.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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 tirgus 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.

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus 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 tirgus 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.

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 tirgus 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.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

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, 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 eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus 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.

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst zemesgrāmatā un robežu plānā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka zemesgabala atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) 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 vērtējamā īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus apskats.

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kuldīgas pilsētā pēdējā gada laikā apbūves zemes gabalu cenas ir stabilizējušās. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem Kuldīgas pilsētā un tās tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru.

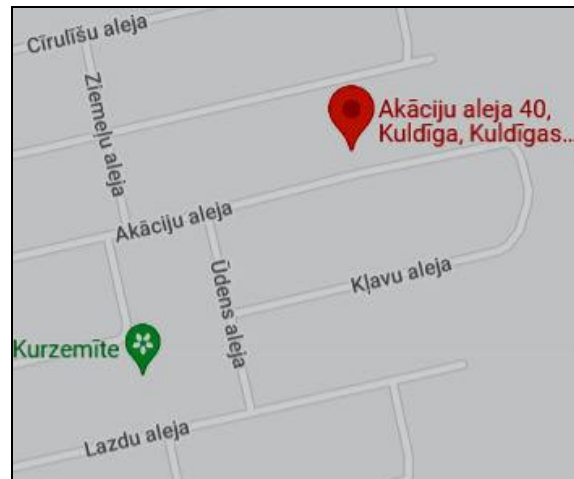
Analizējot pēdējā gada laikā notikušos pārdevumus un aktuālo piedāvājumu, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 2 līdz 8 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, īpašuma atrašanās vietai pilsētā un centralizēto inženierkomunikāciju pieejamībai. Pēdējo divu gadu laikā dārzkopības sabiedrībās Kuldīgas pilsētā pārdoti seši neapbūvēti zemes gabali attiecīgi par 2 - 6 EUR/m².

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

Kā salīdzināmie objekti īpašuma Kuldīgā, Ceriņu alejā 32, novērtēšanai tika izvēlēti reģistrēti darījumi ar līdzīgiem, neapbūvētiem zemes gabaliem dārzkopības sabiedrībās Kuldīgas pilsētā.

Salīdzināmie īpašumi:

- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Kurzemīte”, Akāciju alejā 7, kadastra nr. 6201 034 0135; neapbūvēta zemes gabala platība 648 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2021. gada 10. septembrī par 2 000 EUR vai 3,08 EUR/m².
- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Kurzemīte”, Akāciju alejā 40, kadastra nr. 6201 034 0126; neapbūvēta zemes gabala platība 606 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2022. gada 26. septembrī par 2 800 EUR vai 4,62 EUR/m².
- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, dārzkopības sabiedrībā „Kurzemīte”, Pūpolu alejā 15, kadastra nr. 6201 034 0301; neapbūvēta zemes gabala platība 637 m² (saskaņā ar VZD datiem), zemes lietošanas veida kods 0601. Īpašums pārdots 2021. gada 04. martā par 1 500 EUR vai 2,35 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.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Kuldīgā, Ceriņu alejā 32	Īpašums Kuldīgā, Akāciju alejā 7		Īpašums Kuldīgā, Akāciju alejā 40		Īpašums Kuldīgā, Pūpolu alejā 15	
Zemes gabala platība, m ²	678	648		606		637	
Pārdevuma cena, EUR		2000		2800		1500	
Darījuma laiks		10.09.2021.		26.09.2022.		04.03.2021.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		3.09		4.62		2.35	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas 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 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		0.0%		0.0%		0.0%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 000.00		EUR 2 800.00		EUR 1 500.00	
6. Citi faktori:							
- esošā apbūve u.c.		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 000.00		EUR 2 800.00		EUR 1 500.00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		EUR 3.09		EUR 4.62		EUR 2.35	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.3		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3.33					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 256					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 256.

5.3. 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 līdzīgu īpašumu – zemesgabalu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās nomas maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Nemot vērā to, ka 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 īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 300**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 19. oktobrī ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. 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 īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. 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.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- *faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,*
- *secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,*
- *tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

Apliecinājums parakstīts Rīgā, 2022. gada 1. novembrī

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

Arvīds Badūns

PIELIKUMI DOKUMENTU KOPIJAS



Zemesgrāmatu apliecība

Kuldīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000572985

Kadastra numurs: 62010340255

Ceriņu aleja 32, Kuldīga, Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62010340255). Žurn. Nr. 300004477794, lēmums 21.11.2017, tiesnese Dina Rīna		0.0678 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1	
1.2 Pamats: LR Finanšu ministrijas 2017.gada 4.septembra uzziņa Nr.12-38.2/6527 par valstij piekrītošo zemes gabalu, 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.297. Žurn. Nr. 300004477794, lēmums 21.11.2017, tiesnese Dina Rīna		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - zemes īpašniekam nepiederošas būves.		
1.2 Pamats: LR Finanšu ministrijas 2017.gada 4.septembra uzziņa Nr.12-38.2/6527 par valstij piekrītošo zemes gabalu. Žurn. Nr. 300004477794, lēmums 21.11.2017, tiesnese Dina Rīna		

Kancelejas nodeva 35.57 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300004477794, datums 16.11.2017, lēmuma datums 21.11.2017

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļumā spēkā esošos ierakstus un atzīmes



Dina Rīna

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 034 0255

Adrese: Ceriņu aleja 32, Kuldīga, Kuldīgas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010. gada 31. maija 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.pielikuma 885.punkts).

Robežas uzmērītas: 2017.gada 12.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0678 ha



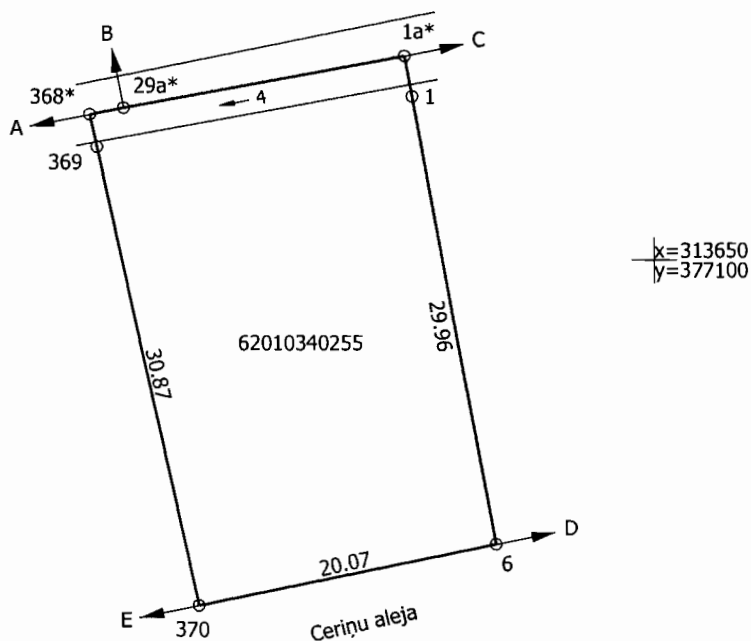
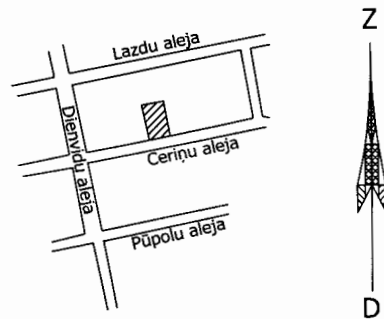
Valsts zemes dienesta
Kurzesmes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja
vecākā kadastra inženiere

V. Skore V. Skore

SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Oskars Zērnis	27.06.2017.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Kārlis Vecbrālis	14.07.2017.

Zemes vienība uzmērīta LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997852

Zemes vienības izvietojuma shēma



x=313650
y=377100

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 62010340010 - Lazdu aleja 31,
no B līdz C: 62010340009 - Lazdu aleja 33,
no C līdz D: 62010340013 - Ceriņu aleja 34,
no D līdz E: 62010340409,
no E līdz A: 62010340254 - Ceriņu aleja 30.

Zemes vienības platība 0.0678 ha
Plāna mērogs 1:500



Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. BB-421 derīgs no 04.06.2012. līdz 03.06.2022.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Oskars Zērnis

27.06.2017.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 034 0262

Adrese: Ceriņu aleja 11, Kuldīga, Kuldīgas novads



Situācijas elementi uzņēmēti: 2017.gada 12.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0645 ha

*Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja
vecākais kadastra inženieris
A. Ansons*

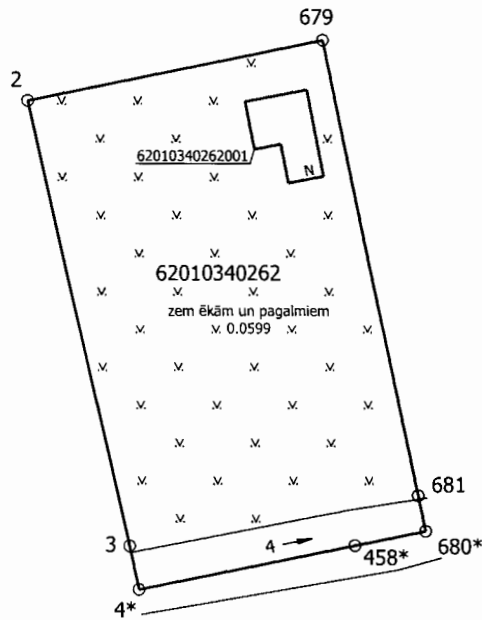
SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs		Oskars Zēnis	27.06.2017.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Kārlis Vecbrālis	14.07.2017.

Zemes lietošanas veidu eksplikācija

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0645	-	-	-	-	-	-	-	0.0046	0.0046	-	0.0599	-	-	



x=313550
y=376850



Plāna mērogs 1:500

Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. BB-421 derīgs no 04.06.2012. līdz 03.06.2022.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Oskars Zērnis

27.06.2017.

LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 034 0255

Adrese: Ceriņu aleja 32, Kuldīga, Kuldīgas novads

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti

Zemes vienības platība: 0.0678 ha

Sagatavots 2017. gada 27.jūnijā



Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas biroja
vecākā kadastra inženiere

[Signature] V. Skore

Saskaņoja: Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas zemes ierīkotāja	PARAKSTS	Iveta Zvirbule	13.07.2017.
SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Oskars Zērnis	27.06.2017.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Kārlis Vecbrālis	14.07.2017.
Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. BB-421 derīgs no 04.06.2012. līdz 03.06.2022.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	<i>[Signature]</i>	Oskars Zērnis	27.06.2017.

ROBEŽAS APSEKOŠANAS AKTS

2017.gada 12.jūnijā

Uz 2 caurauklotām un aizzīmogatām lapām.

Ceriņu aleja 32, Kuldīga, Kuldīgas novads

(akta sastādīšanas vieta)

6201 034 0255

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

SIA "Terra Topo" (reģ. Nr. LV44103043752) mērnieks Oskars Zērnis (sertifikāta Nr.BB-421, derīgs no 2012.gada 4.jūnija līdz 2022.gada 3.jūnijam) apsekoja apvidū zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6201 034 0255 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 62010340009 (noteikts 18.09.1997.), 62010340010 (noteikts 18.09.1997.), 62010340013 (noteikts 01.10.1997.), 62010340254 (noteikts 15.06.1998.), 62010340409 kopējos robežposmus.

Mērnieks Oskars Zērnis uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
62010340255	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Rakstisks uzaicinājuma (19.05.2017.)
62010340009, 62010340010	Lilija Grundmane	Uzaicinājuma vēstule (19.05.2017.)
62010340013	Aldis Bitinieks	Uzaicinājuma vēstule (19.05.2017.)
62010340254	Rasma Millere	Uzaicinājuma vēstule (19.05.2017.)
62010340409	Kuldīgas novada pašvaldība	Uzaicinājuma vēstule (19.05.2017.)

APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

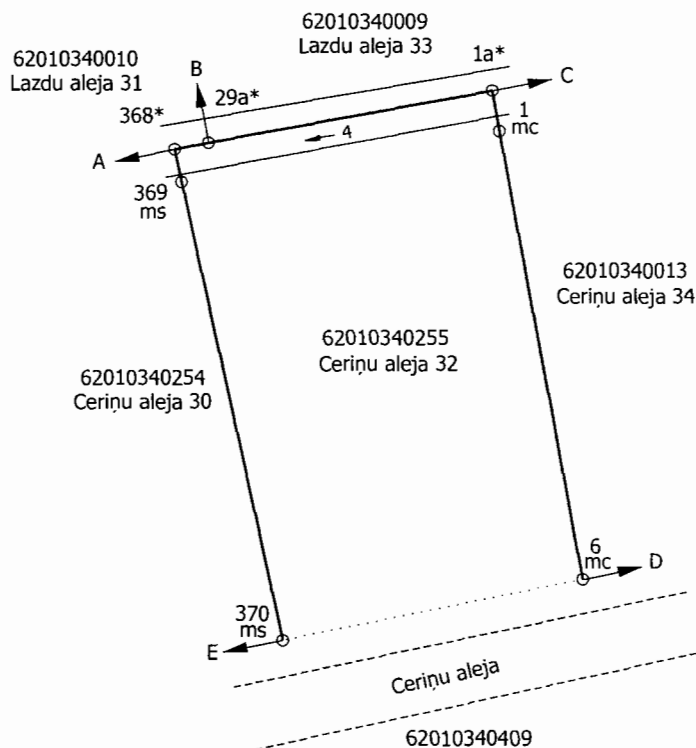
Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

- mc - metāla caurule
- ms - metāla stienis
- * - apvidū nenostiprināts robežpunkts

Robežu apraksts pēc agrāk sagatavotiem zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentiem:

Agrāk sagatavotos zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentos robežu apraksts nav noteikts

Robežu shēma:



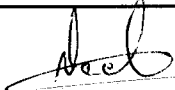
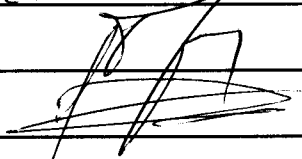
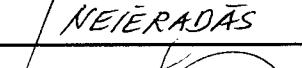
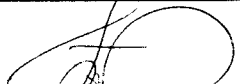
Atzinums:

Robežzīmes Nr.1, 6, 370, 369 atbilst aktuālajiem zemes robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām. Robežzīmēm Nr.369, 370 mainījies robežzīmes centra nostiprinājums - metāla stienis (agrāk metāla caurule). Pa situācijas elementu noteiktais robežposms 368*-1a* atbilst aktuālajiem zemes robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām. Robežjojošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 62010340009, 62010340010, 62010340013, 62010340254 aktuālajos zemes robežas noteikšanas aktos nav norādīts robežposma 370-6 robežas apraksts, tāpēc pie robežas noteikšanas jāveic robežas apraksta precizēšana.


Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: IEBILDUMI NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

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

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks vai pilnvarotās personas Vārds, Uzvārds	Paraksts
62010340255	VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Kārlis Vecbrālis	
62010340009, 62010340010	Lilija Grundmane	
62010340013	Aldis Bitinieks	
62010340254	Rasma Millere	NEIĒRADĀS
62010340409	Kuldīgas novada pašvaldība p.p. IŅETA ZVIRBULE	

Apliecinu, ka robežu apsekošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnīeks  Oskars Zērnis

12.06.2017.

(datums)

ROBEŽAS NOTEIKŠANAS AKTS

2017.gada 12.jūnijā

Uz 2 caurauklotām un aizzīmogatām lapām.

Ceriņu aleja 32, Kuldīga, Kuldīgas novads

(akta sastādīšanas vieta)

6201 034 0255

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

SIA "Terra Topo" (reģ. Nr. LV44103043752) mērniece Oskars Zērnis (sertifikāta Nr.BB-421, derīgs no 2012.gada 4.jūnija līdz 2017.gada 3.jūnijam) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6201 034 0255, pamatojoties uz Ministru kabineta 2010. gada 31. maija 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.pielikuma 885.punkts).

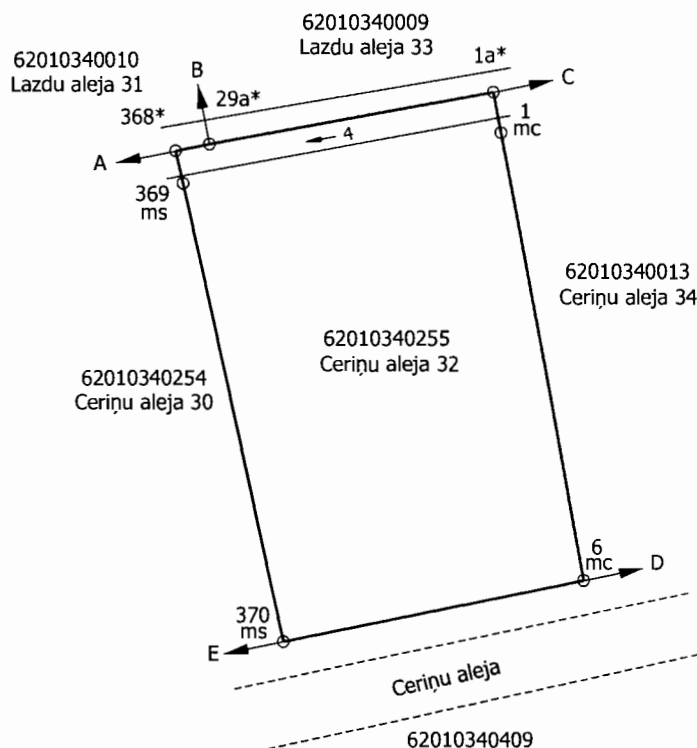
Mērniece Oskars Zērnis uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
62010340255	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Rakstisks uzaicinājuma (19.05.2017.)

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

- mc - metāla caurule
- ms - metāla stienis
- * - apvidū nenostiprināts robežpunkts

Robežu shēma:



Robežu apraksts:


- Robeža noteikta:
- no 368*-1a* pa grāvja vidu,
 - no 1a*-1 pa līniju no robežpunkta grāvja vidū uz robežzīmi (perpendikulāri),
 - no 1-369 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi,
 - no 369-368* pa līniju no robežzīmes uz robežpunktu grāvja vidū (perpendikulāri).

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū:

IEBILDUMI 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 metru platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaušu to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks vai pilnvarotās personas Vārds, Uzvārds	Paraksts
62010340255	VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Kārlis Vecbrālis	

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

Mērnies  Oskars Zērnis12.06.2017.

(datums)



**LATVIJAS REPUBLIKA
KURZEMES RAJONA TIESA**

Jūras iela 12, Liepāja, LV-3401
Tālrunis: 63489790, 63489789, e-pasts: kurzeme@zemesgramata.lv

Liepājā

28.09.2021. Nr. 1-5-2972

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Talejas iela 1
Rīga, LV -1026

2021.gada 23. septembrī Kurzemes rajona tiesā saņemts iesniegums, kurā lūgts sniegt informāciju vai būves ar kadastra apzīmējumu 6201 034 0255 001 un 6201 034 0255 002, ir reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti.

Informēju, ka saskaņā ar VVDZ pārbaudīto informāciju konstatēts, ka būves ar iepriekš minētajiem kadastra apzīmējumiem, nav reģistrētas zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti.

Kurzemes rajona tiesas
tiesnese

E.Klēpe

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

S.Linarde
63489790



Valsts zemes dienests

KURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Graudu iela 27/29, Liepāja, LV-3401, tālr. 63489440, e-pasts kurzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

12.10.2021. Nr. 9-01/1064174-1/1
Uz 23.09.2021. Nr.2/9-3/9497

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
vni@vni.lv

*Par būvēm ar kadastra apzīmējumiem
62010340255001 un 62010340255002*

Valsts zemes dienesta (turpmāk – Dienests) Kurzemes reģionālajā pārvaldē (turpmāk – reģionālā pārvalde) 2021.gada 23.septembrī saņemts Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021.gada 23.septembra iesniegums Nr.2/9-3/9497 (turpmāk – Iesniegums), kurā lūgts sniegt informāciju par to, vai būves ar kadastra apzīmējumiem 62010340255001 un 62010340255002 Dienestā ir reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts.

Pamatojoties uz saņemto Iesniegumu, Dienesta Pasūtījumu apstrādes informācijas sistēmā 2021.gada 23.septembrī reģistrēts pasūtījums Nr.1064174.

Reģionālā pārvalde informē, ka saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, būves ar kadastra apzīmējumiem 62010340255001 un 62010340255002 reģistrētas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 62010340255, būvēm reģistrēts piederības statuss – piederība nav noskaidrota.

Būves ar kadastra apzīmējumiem 62010340255001 un 62010340255002 nav iekļautas neviena nekustamā īpašuma sastāvā, kā arī nav reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts.

Kadastra daļas vadītāja

I.Špāka-Astiča

Jēkabsone 63322487
ilze.jekabsone@vzd.gov.lv



KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODAĻA

reģ. Nr.90000035590 Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301; tālr.63350007
dome@kuldiga.lv www.kuldiga.lv

Kuldīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. NĪ/21/9.16/659

Uz 24.09.2021. Nr. 2/9-3/9531

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Atbildot uz Jūsu pieprasījumu (reģistrēts Kuldīgas novada pašvaldībā 24.09.2021., reģ. Nr. BV/21/8.2/377) un izskatot Kuldīgas novada pašvaldības rīcībā esošo informāciju, Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa informē:

1. Nekustamais īpašums Ceriņu alejā 32, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 6201 034 0255, kura sastāvā ir zemes vienība, pieder Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā.
2. Uz zemes vienības Ceriņu alejā 32, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, atrodas pamati un šķūnis, kas reģistrēti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ar kadastra apzīmējumiem 6201 034 0255 001 un 6201 034 0255 002. Nodaļas rīcībā nav dokumentācijas, kas apliecinātu abu ēku nodošanu ekspluatācijā.
3. Kuldīgas novada būvvaldes speciālisti, apsekojot ēkas dabā, un saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 18. pantu, norāda, ka pamati un šķūnis izbūvēti pirms 1993. gada un nav tiesiska pamata iepriekš pieņemt, ka konkrētās būves ir patvaļīgas būvniecības objekti.
4. Uldis Neitāls ir reģistrēts Kuldīgas novada pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs. Par pamatiem ar kadastra apzīmējumu 6201 034 0255 001 nekustamā īpašuma nodoklis tiek rēķināts Uldim Neitālam, bet maksājumi nav veikti, līdz ar to uz 08.10.2021. parāds ir 22,27 EUR. Šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6201 034 0255 002 netiek aplikts ar nekustamā īpašuma nodokli saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta devīto punktu.

Informējam, ka izziņas, vai pamati un šķūnis ar kadastra apzīmējumiem 6201 034 0255 001 un 6201 034 0255 002 ir reģistrētas pašvaldībā kā patstāvīgi īpašuma objekti, tiks nosūtītas atsevišķi.

Nekustamo īpašumu nodaļas vadītāja p.i.

(paraksts)*

Māra Pucena

I. Zvirbule, 63370005

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