

Atskaite
par nekustamā īpašuma
**Mārupes novada
Babītes pagastā, „Lauri”**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 2. oktobris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par nekustamā īpašuma
Mārupes novada Babītes pagastā, „Lauri”, novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Mārupes novada Babītes pagastā, „Lauri”, kadastra nr. 8048 017 0005 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 12,81 ha (saskaņā ar kadastru un zemesgrāmatas nodalījuma datiem, izdrukas atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 2. 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 faktoros.

Analīzes pamatā ir:

- 1) izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, kas pievienotas šai Atskaitēi un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārārtzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtētāji uzskata, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo Objektu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

**tirgus vērtība, kas 2023. gada 2. oktobrī ir
28 600 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši seši 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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

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. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....	4
2.4. Objekta novietojums.....	4
2.5. Zemes gabals un tā raksturojums.....	5
2.6. Objekta fotoattēli.....	7
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	8
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	8
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	8
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	11
5.2. Zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	11
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 Mārupes novada Babītes pagastā, „Lauri”, kadastra numurs 8048 017 0005, tirgus vērtību 2023. gada 2. 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 neaprēķināmiem 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 12,81 ha, īpašuma kadastra numurs 8048 017 0005, Mārupes novada Babītes pagasta īpašumā „Lauri”. Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā, zemes īpašnieks ir Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā. Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 32.

Vērtējamā Objekta sastāvā (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, izdruka atskaites pielikumā) ir:

- lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 12,24 ha;
- zeme zem ūdeņiem – 0,57 ha.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

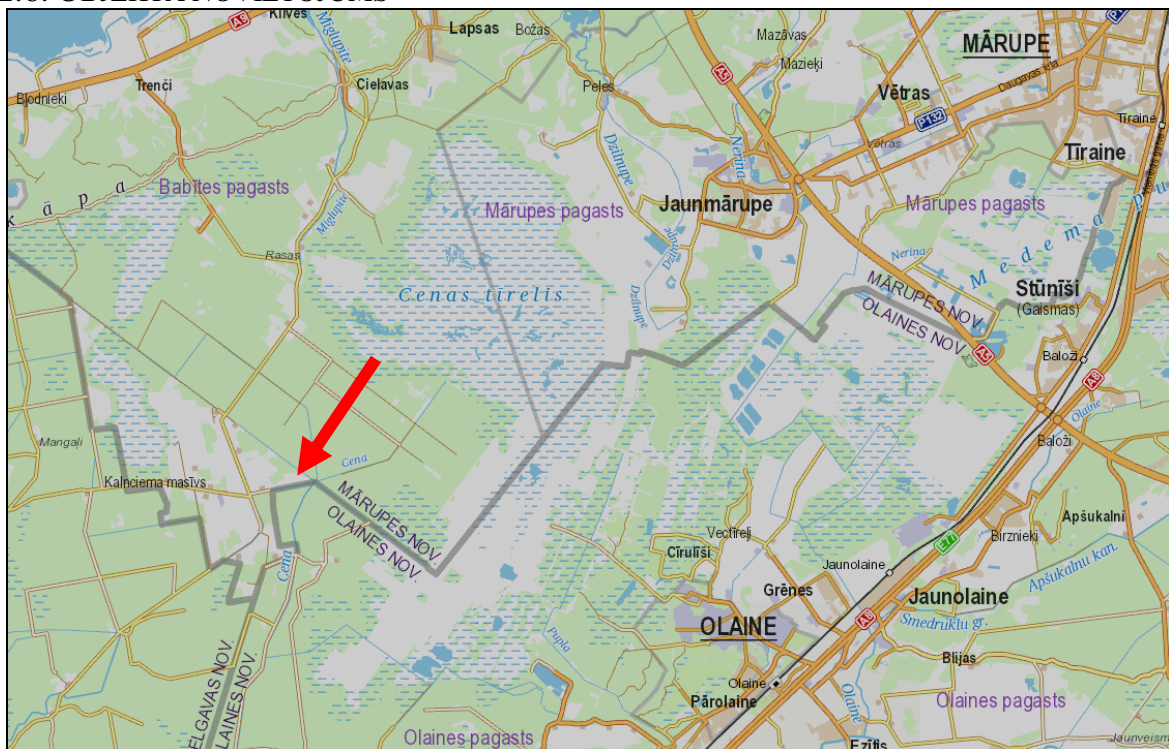
Atzīmes – ūdensnotekas, kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas, dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla – tirgus vērtību ietekmē negatīvi.

Vērtētājiem nav zināmi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Mārupes novada Babītes pagastā, Kalnciema masīva tuvumā, Cenas upītes krastā, aptuveni 25 km attālumā no apdzīvotas vietas Babīte un ~ 30 km no apdzīvotas vietas Mārupe, apmēram 500 m no grantēta autoceļa. Īpašums robežojas ar lauksaimniecības zemēm un mežaudzi, zemes gabala tuvumā izvietota lauku viensēta „Jaunakācijas”. Sīkākū īpašuma novietojuma shēmu skat. atskaites sadaļās 2.6. un 2.7.

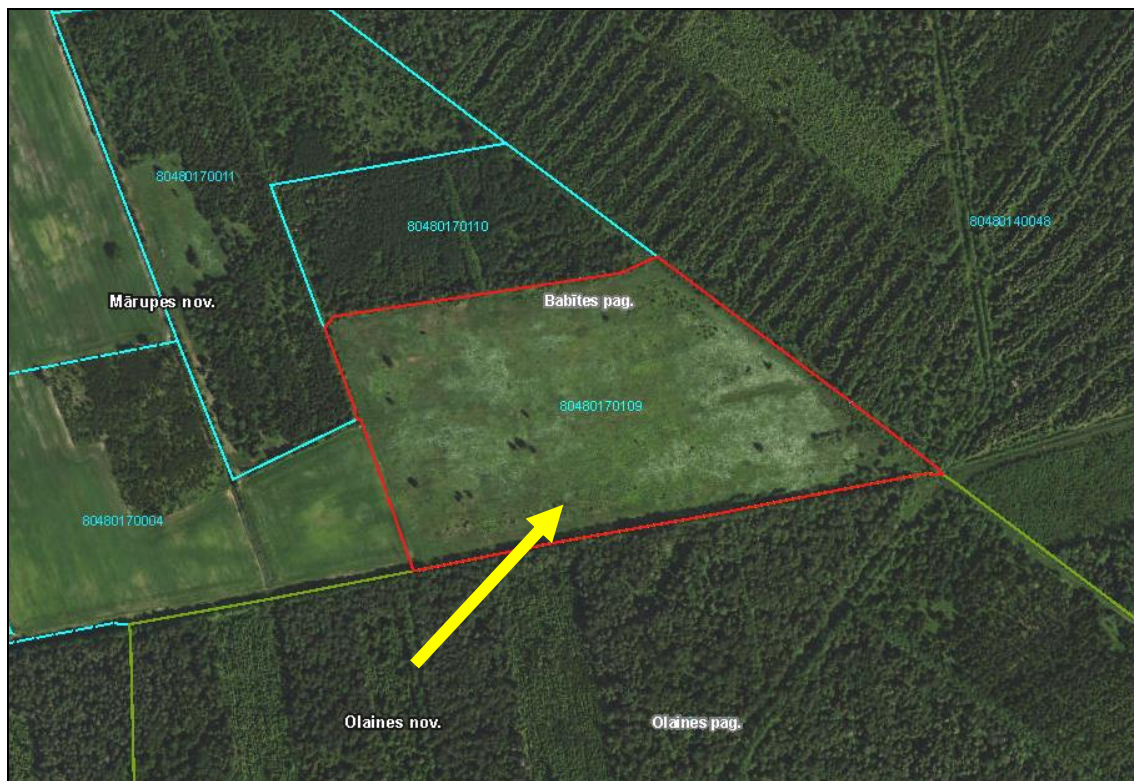
2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS





2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Apskates brīdī lauksaimniecības zemes platību galvenokārt aizņēma aramzeme. Zemes gabala forma neregulāra, īpašumam apgrūtināti piebraukšanas apstākļi - piebraucamais ceļš nav izbūvēts, piekļūšana caur blakus esošo īpašumu kājām ~ 400 m garumā. Ceļa servitūta tiesība zemesgrāmatas nodalījumā nav nostiprināta.



Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksēta funkcionālā zona

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Lauksaimniecības teritorijā (L)*.

2.8. OBJEKTA 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, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme.

Šīs 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:

- zeme atrodas Babītes pagastā;
- salīdzinoši liela zemes platība.

Negatīvie:

- apgrūtināti piebraukšanas apstākļi;
- zeme nav apstrādāta;
- piekļūšana pie Objekta caur blakus esošu īpašumu;
- ievērojamu daļu no zemes gabala aizņem ūdens objekti.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja lauksaimniecības zemes novērtēšanai. 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 aptuvenu īpašuma pārdošanas sākcencu. 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 tirgus 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.

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. 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. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un fiziskajiem 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 izolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas 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 kadastrā 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.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma 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 vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus apskats.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz depresīvo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis neapstrādātiem lauksaimniecības zemes gabaliem Babītes, Valgundes, Olaines un tuvākajos pagastos ir aptuveni no 1900 EUR/ha (neapstrādāti zemes gabali apmierinošās vietās) līdz 2500 EUR/ha (daļēji apstrādāti zemes gabali, apmierinošās vai labās vietās) robežās, pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu un novērojama pakāpeniska cenu stabilizācija.

Lauksaimniecībā turpinās izaugsme un nozare dalībniekiem nodrošina arī tālākas attīstības iespējas. Novērojumi liecina, ka daļai lauksaimnieku pandēmijas laiku izdevies izmantot kā iespēju, aktīvi piesakoties un izmantojot ALTUM valsts atbalsta programmas. Lauksaimniecības zemes tirgū turpinās tendence, kur pieprasījums pēc zemes pārsniedz piedāvājumu. Arī zemes cenas turpina palielināties, 2022. gadā un 2023. gada pirmajā pusē atsevišķos reģionos sasniedzot pat nebijuši augstus rekordus. Vienlaikus interese par lauksaimniecības zemes iegādi saglabājas. Cenas un to dinamika atšķiras pa reģioniem – apvidos ar intensīvu lauksaimniecību un ar auglīgām, lauksaimniecībai tehnoloģiski piemērotām platībām zemes cenas ir ievērojami augstākas un turpina palielināties. Visstraujāk pēdējo gadu laikā cena ir pieaugusi Zemgalē – par 20-30 %. Arī pieprasījums pēc apgrozāmajiem līdzekļiem lauksaimniekiem ir pieaudzis.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo tirgus vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi, aktuāla piedāvājuma ir maz.

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.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tika noteikta Objekta sastāvā esošās lauksaimniecības zemes un ūdens objektu zemes, ar kopējo platību 12,81 ha, tirgus vērtība.

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.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Lauri, Babītes pag., Mārupes nov.	Vilciņi, Babītes pag., Mārupes nov. (kad.nr. 8048 014 0075)		Brūveri Upmaļi, Valgundes pag., Jelgavas nov. (kad.nr. 5486 011 0024)		Olaines pag., Olaines nov. (kad.nr. 8080 014 0001)	
Zemes platība, ha	12.81	4.4		25.7		13.8	
Pārdevuma cena, EUR		10 000		65 000		37 000	
Darījuma laiks		05.2022.		02.2023.		01.2023.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		2273		2529		2681	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2273		EUR 2529		EUR 2681	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2273		EUR 2529		EUR 2681	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2273		EUR 2529		EUR 2681	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-3%	labāks	-10%	labāks	-10%
		EUR 2205		EUR 2276		EUR 2413	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabalu lielums		mazāks	5%	lielāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
- zemes auglība, meliorācija, LIZ novērtējums	35	sliktāk	1%	labāk	-5%	labāk	-1%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala labākais izmantošanas veids, funkcionālais zonējums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meži, krūmāji, nekopta zeme		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			6%		-10%		-1%
		EUR 2337		EUR 2049		EUR 2389	
Pārreķinu koeficients		3%		-19%		-11%	
Pārreķinu korekcija		EUR 64		-EUR 481		-EUR 292	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 2337		EUR 2049		EUR 2389	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 10 282		EUR 52 650		EUR 32 967	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 10 282		EUR 52 650		EUR 32 967	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		2 337		2049		2389	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.4		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2 232					
Zemes gabala tirgus vērtība		EUR 28 591					

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir (rezultātu noapaļojot) **EUR 28 600**.

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 – lauksaimniecības zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās 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 noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 28 600**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 2. oktobrī ir
28 600 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši seši 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

(personiskais paraksts*)

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, iekļilājumiem, 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 tirgus 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 tirgus 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 tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām 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 pasūtītāja 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 apmaksā 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.*

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts)*

PIELIKUMI DOKUMENTU KOPIJAS

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.</p> <p>2.3. Pamats: 2005.gada 15. septembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, 2006.gada 31. marta akts par nekustamā īpašuma-zemesgabala Rīgas rajona Babītes pagastā "Lauri" (kadastra Nr. 8048 017 0005) pārņemšanu valsts īpašumā valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. <i>Žurn. Nr. 300003259319, lēmums 06.07.2012., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i></p>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
<p>1.1. Īpašnieks aprobežots ar aizdevuma līguma Nr. 180 punktos 6.1., 6.1.2., 6.1.3. minētajiem īpašumtiesību aprobežojumiem, tai skaitā aizliegumu īpašuma atsavināt, iekļāt, dalīt, iznomāt bez bankas piekrišanas. <i>Žurn. Nr. 5048, lēmums 09.10.1997., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> Dzēsts</p>		
<p>2.1. Līdz ar VALSTS AKCIJU SABIEDRĪBAS LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003132437 labā nostiprinātās pirmās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 1 dzēst. <i>Žurn. Nr. 9611, lēmums 12.11.1998., tiesnese Māra Balode</i></p>		
<p>3.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez A/S LATVIJAS KRĀJBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003098527 rakstiskas piekrišanas atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 1999. gada 7. janvāra hipotēkas līgums Nr. JL-99-07/3. <i>Žurn. Nr. 225, lēmums 12.01.1999., tiesnese Liāna Bērziņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005209668)</p>		
<p>4.1. Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 234099000225, 11.01.1999) dzēsta.Pamats: likvidējamās AS "Latvijas Krājbanka" 2020.gada 24.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005209668, lēmums 25.09.2020., tiesnese Māra Balode</i></p>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa	
<p>1.1. Uz 1997.gada 8. oktobrī noslēgtā aizdevuma līguma Nr.180 pamata ir nostiprināta valsts a/s " Latvijas hipotēku un zemes bankas" labā pirmā hipotēka Ls.8000 (astoņi tūkstoši latu) apmērā ar kredīta procentu likmi 20 % (divdesmit) gadā. Par laikā neatmaksātu aizdevumu noteikta paaugstināta procentu likme 40%(četrdesmit) gadā un līgumsods 20 Ls par katru nokavēto dienu par aizdevuma izmantošanas procentu savlaicīgu neatmaksu. <i>Žurn. Nr. 5048, lēmums 09.10.1997., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> Dzēsts</p>		
<p>2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: A/S LATVIJAS KRĀJBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003098527. Procentu likme - 18.2% gadā, līgumsods - saskaņā ar 1999.gada 7.janvāra aizdevuma līguma Nr.JL-99-07 6.punktu. Samaksas termiņš - 2000.gada 7.janvāris. Pamats: 1999. gada 7. janvāra hipotēkas līgums Nr. JL-99-07/3, 1999. gada 7. janvāra aizdevuma līgums Nr. JL-99-07. <i>Žurn. Nr. 225, lēmums 12.01.1999., tiesnese Liāna Bērziņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300000719897); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005491767)</p>	10000.00 LVL	
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
<p>1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 225, 1999) - cedēta prasījuma tiesība. Kreditora tiesības pāriet cesionāram Pamats: 2003. gada 15. maija Cesijas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000719897, lēmums 15.04.2004., tiesnese Olīta Blūmfelde</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300005491767)</p> <p>2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000719897,</p>		

IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
29.03.2004).Pamats: Rīgas rajona tiesas Jūrmalā 2021.gada 24.septembra spriedums lietā Nr. C33592419. <i>Žurn. Nr. 300005491767, lēmums 07.12.2021., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsts 1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1 (1997. gada žurnāla Nr 5048, 09.10.97). Pamats: 1998.gada 4.novembra valsts a/s " Latvijas Hipotēku un zemes banka" lūgums Nr.15.1.-28/4121. <i>Žurn. Nr. 9611, lēmums 12.11.1998., tiesnese Māra Balode</i>	8000.00 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 234099000225, 11.01.1999).Pamats: Rīgas rajona tiesas Jūrmalā 2021.gada 24.septembra spriedums lietā Nr. C33592419. <i>Žurn. Nr. 300005491767, lēmums 07.12.2021., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>	14228.72 EUR

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

Informācijas prasītājs: (e-lug). Pieprasījums izdarīts 06.02.2023. 13:48:55.

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.

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....80480170109

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....80480170005

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....80480170109

6.1.1. Adrese:..... "Lauri", Babītes pag., Mārupes nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 12.81ha

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 dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
12.24			12.24					0.57	0.57					

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 35

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

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

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):..... Nav

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 apzīmējumu80480170109

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM 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 dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	12.81	12.24			12.24				0.57	0.57						
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	12.81	12.24			12.24				0.57	0.57						

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....80480170109

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.62ha	24.10.2022

Izdrukas ID: 390002634240	Izdrukas datums: 09.12.2022	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
2	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	1.43ha	24.10.2022
3	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.12ha	24.10.2022

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:14710 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:14710 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu80480170109

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
14012 EUR	09.12.2022	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu80480170109

24.1.1. Mērniecības metode:uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:24.10.2022

24.1.3. Mērnieks:Anda Gaile

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80480170109

Adrese: "Lauri", Babītes pagasts, Mārupes novads

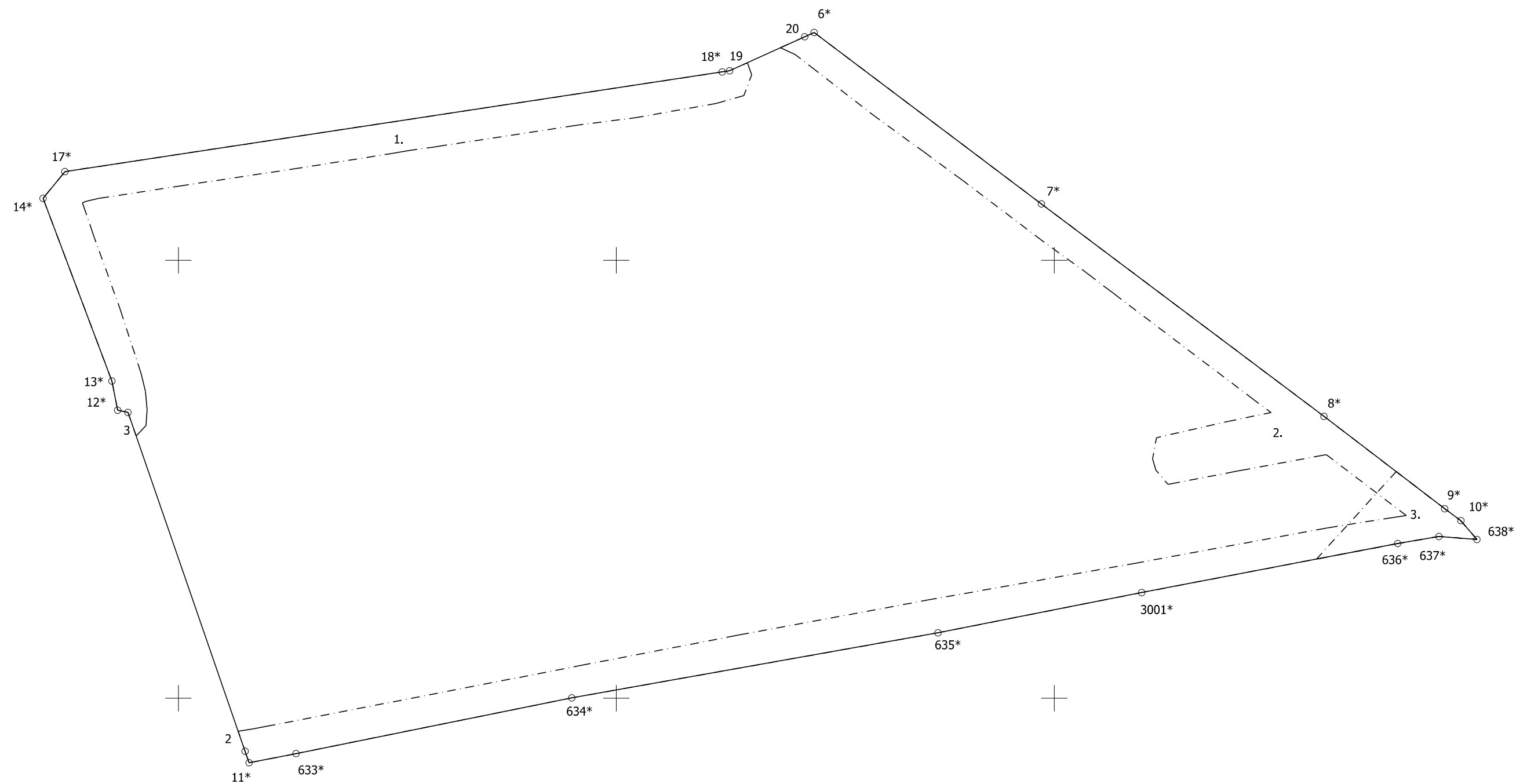
1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.62 ha
2.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 1.43 ha
3.	7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.12 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 24.oktobrī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 12.81 ha

x=298000
y=487200



Apgrūtinājumu plāns	80480170109	Plāna mērogs 1 :2000	2.lapa no 2
Mērnieks Anda Gaile sertifikāta Nr.AB0023	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80480170109

Adrese: "Lauri", Babītes pagasts, Mārupes novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 24.oktobrī

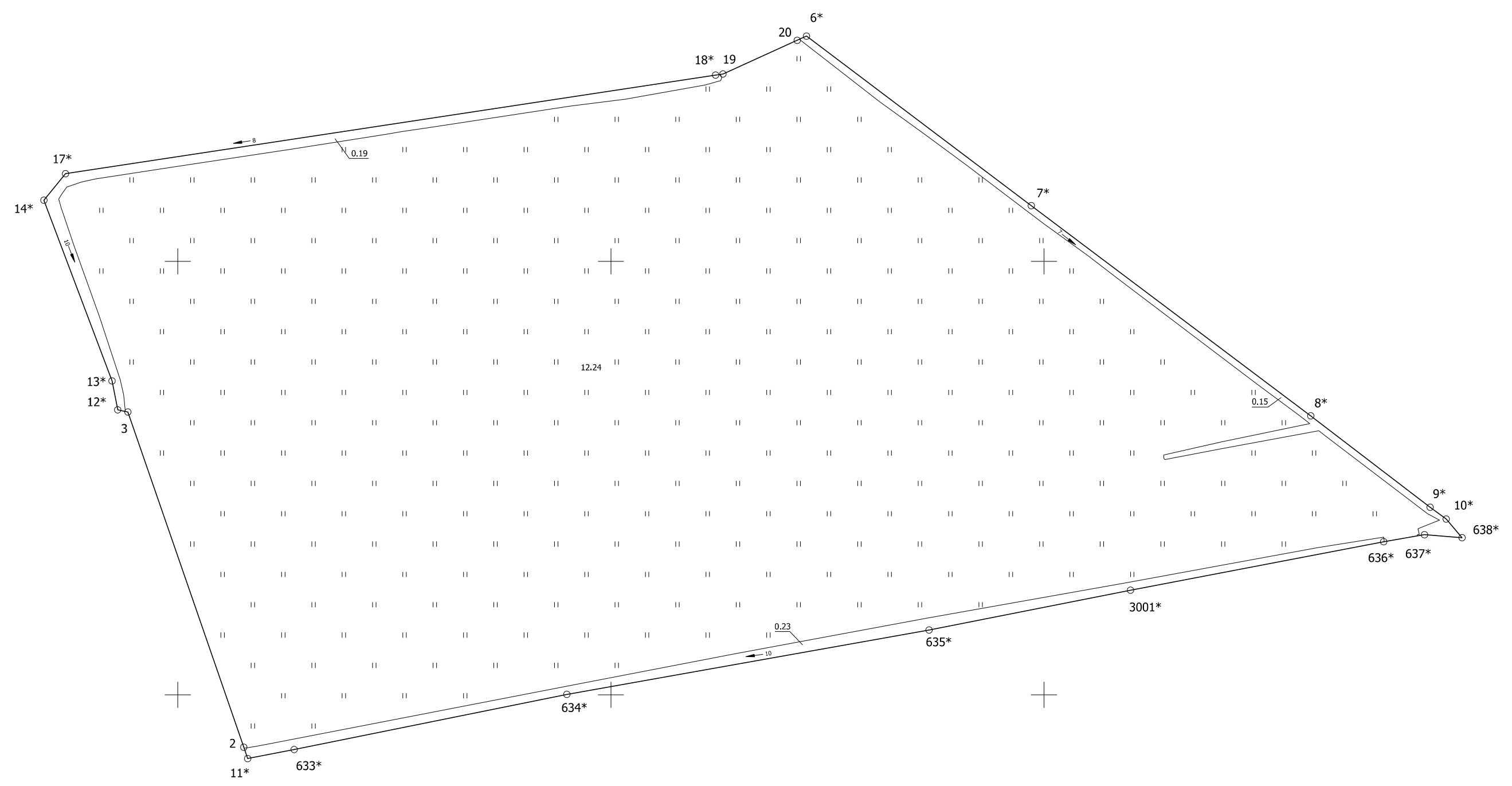
Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 12.81 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻĪKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā				Pārējās zemes
		Aranzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	
12.81	12.24	-	-	12.24	-	-	-	-	0.57	0.57	-	-	-	-



x=298000
y=487200



Situācijas plāns	80480170109	Plāna mērogs 1 :2000	2.lapa no 2
Mērnieks Anda Gaile sertifikāta Nr.AB0023	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80480170109

Adrese: "Lauri", Babītes pagasts, Mārupes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Mārupes novada pašvaldības domes 2022.gada 28. septembra sēdes lēmumu Nr.1.1 (protokols Nr. 18) "Par nekustamā īpašuma "Lauri" (kadastra Nr.8048 017 0005), Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 017 0005 zemes ierīcības projekta apstiprināšanu, adreses piešķiršanu un lietošanas mērķa noteikšanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480170005

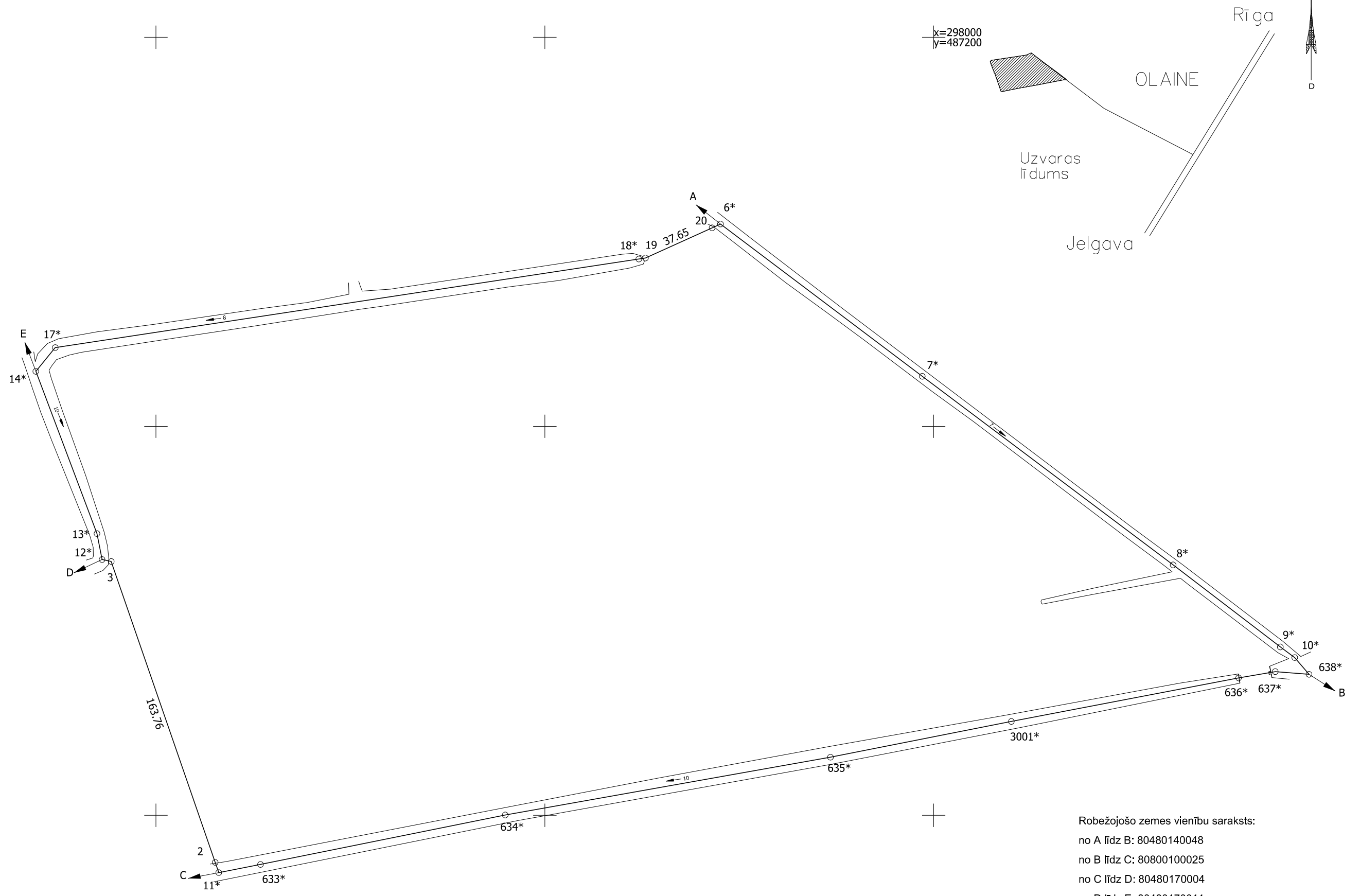
Robežas noteiktas 2022.gada 24.oktobrī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 12.81 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999602

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Zemes vienības platība 12.81 ha

Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 80480140048
no B līdz C: 80800100025
no C līdz D: 80480170004
no D līdz E: 80480170011
no E līdz A: 80480170110 - "Meža Lauri"

Zemes robežu plāns	80480170109	Plāna mērogs 1 :2000	2.lapa no 2
Mērnieks Anda Gaile sertifikāta Nr.AB0023	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80480170005	Lauri	14012	32	Babītes pagasts, Mārupes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	14012
Kopplatība:	12.8100
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	14012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39257 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	14012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	39257 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80480170109	1/1	14012	"Lauri", Babītes pag., Mārupes nov., LV-2107

Kadastrālā vērtība (EUR):	14012
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	12.8100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	14012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39257 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	12.8100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	12.2400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	12.2400
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:	0.5700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.5700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	12.8100	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	24.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.6200	ha
2	24.10.2022	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	1.4300	ha
3	24.10.2022	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.1200	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Babītes pagasta zemesgrāmata	06.07.2012	-
Babītes pagasta zemesgrāmata	23.05.1995	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Nostiprinājuma lūgums	17.01.2023	-	Finanšu ministrija
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	08.12.2022	11-10-Z/6376	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.11.2022	-	Finanšu ministrija;p.p.Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p.Valkers Ojārs
Situācijas plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Situācijas plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Zemes robežu plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Aprūtinājumu plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	15.11.2022	-	Gaile Anda
Aprūtinājumu plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Zemes robežu plāns	15.11.2022	-	Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	24.10.2022	-	Gaile Anda
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	24.10.2022	-	Gaile Anda

Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	28.09.2022	1.1	Mārupes novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	22.02.2017	2 21.§	Babītes novada pašvaldība
Cita veida dokuments	13.06.2013	-	Rīgas reģionālā virsmežniecība Babītes nodaļa
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	19.04.2001	03 4.&	Babītes pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs pazīno informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu un iegūšanu īpašumā par samaksu	13.05.1994	-	Babītes pagasta padomes TDP 20. sasaukuma 28. sesija
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	24.04.1994	-	VZD Rīgas rajona nodaļas Mērniecības birojs

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