



2023.gada 13.novembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Līdakas**), kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, "Līdakas"**, tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Līdakas**), ar kadastra numuru 6896 008 0288, kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, "Līdakas"**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 0984 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288 un kopējo platību 6 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Līdakas**), kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, "Līdakas"**, 2023.gada 25.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

21 000 (divdesmit viens tūkstotis) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

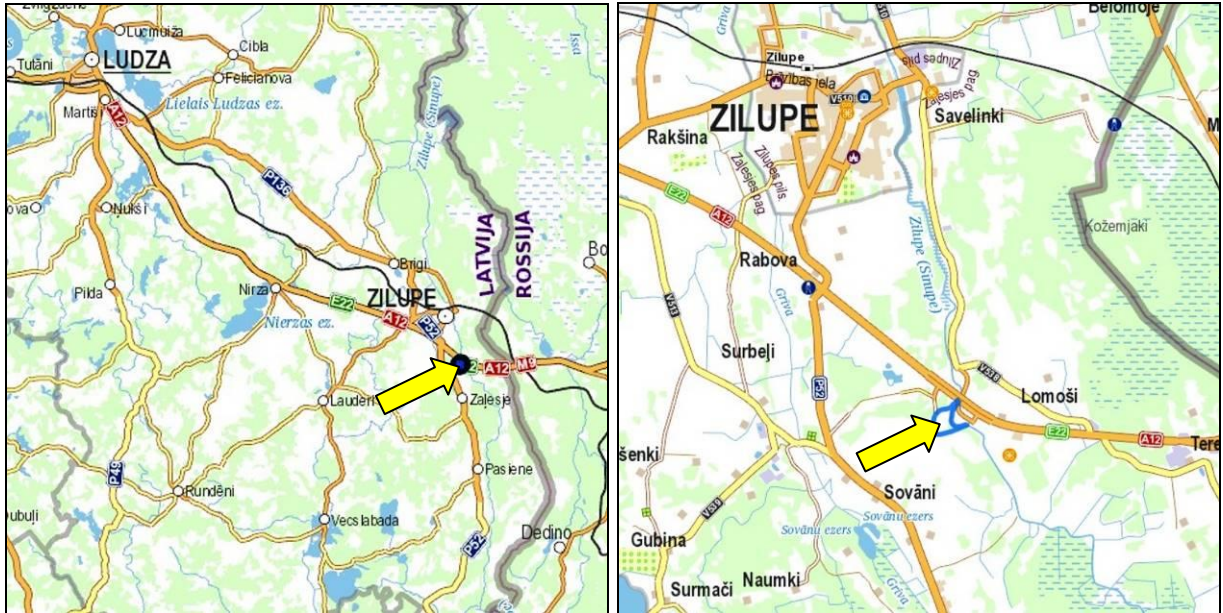
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Līdakas), kas atrodas Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, "Līdakas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 25.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi .
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2023.gada 22.jūnija akts Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma Nr. 2554R/23-1.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288 un kopējo platību 6 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0015 0984 noraksta datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopja. Pielikums - pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma anketa Nr.5664R/23-1. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija- 0,02ha; - ceļa servitūta teritorija – 0,04ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos- 0,3ha; - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 0,2ha; - tauvas joslas teritorija gar upi- 0,2ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- pēc vērtētājiem sniegās informācijas zemes gabals netiek iznomāts; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



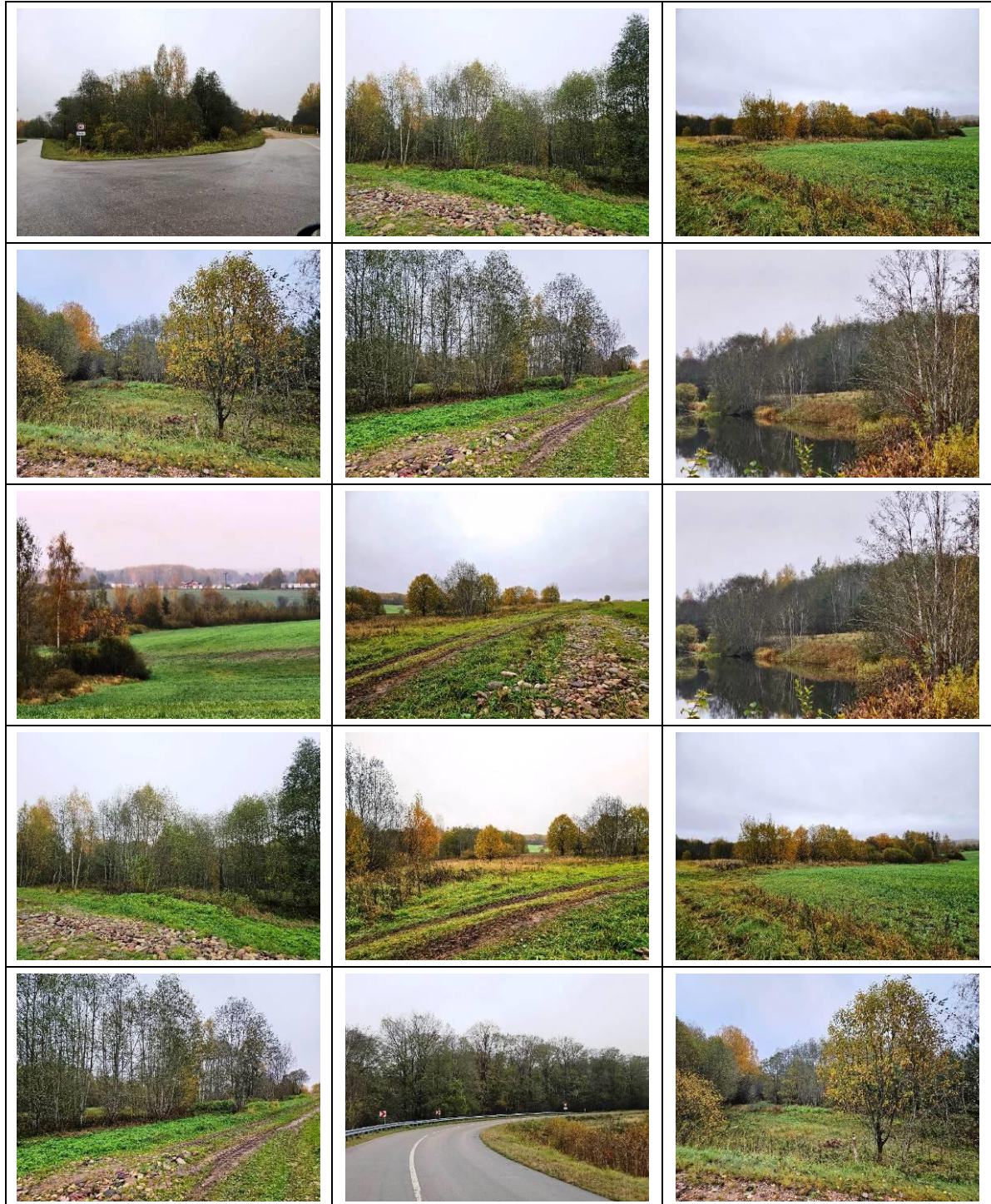
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
- L1 LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
- MEŽU TERITORIJA (M)
- ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis#>

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, Latvijas- Krievijas valsts robežas tuvumā. Īpašums robežojas ar Zilupes upi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Zilupes pilsētai	Ludzas pilsētai	Rīgai
0	0	7,12	5	36	303

Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa P52 aptuveni 3 km attālumā no vērtējamā objekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Zilupe" ir aptuveni 5km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6 ha. Zemes gabals atrodas Zilupes upes krastā.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	4,3	71,7
Krūmi	0,8	13,3
Zeme zem ūdens	0,8	13,3
Zeme zem ceļiem	0,1	1,7
KOPĀ	6.00	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Jēbapils – Rēzekne -Ludza – Krievijas robeža puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 450 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu (valsts un pašvaldības zemes ar kadastra apzīmējumu 6896 005 0130, 6896 008 0110, 6896 008 0054 (fiziskas personas zeme ar ceļa servitūtu), 6896 008 0053, 6896 008 0029). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas ir meliorēts (pēc VZD datiem 4,3ha apjomā). Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4,3 ha vai 71,7 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un aramzemei. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas, nopļauta zāle.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

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

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido lauku viensētas, lauksaimniecības un meža zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

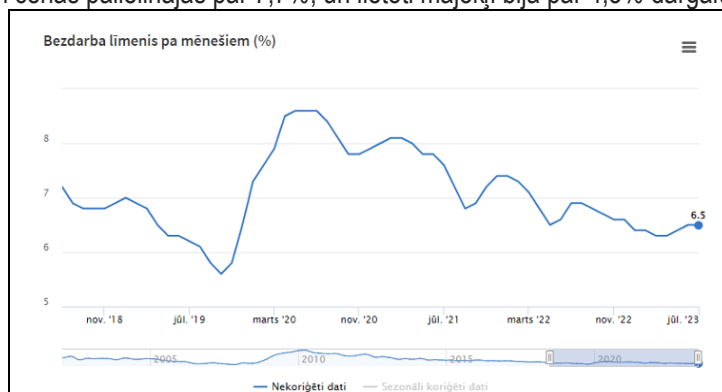
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Cenu kāpumam eiro zonā joprojām ir pārāk liels ātrums, kā rezultātā, turpinot cīņu ar pārāk augsto inflācijas līmeni, Eiropas Centrālā banka (ECB) 14. septembrī nolēma vēlreiz par 25 bāzes punktiem paaugstināt savas procentu likmes. ECB lēmumi ietekmē Euribor likmes, un tādējādi palielinās kredītņēmēju ikmēneša maksājumi. No 20. septembra galvenā refinansēšanas operāciju procentu likme būs 4,50%, aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme 4,75% un noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme būs 4,00%.

Noslēdzot kārtējās pēc programmas uzraudzības konsultācijas, Starptautiskais Valūtas fonds (SVF) prognozē, ka Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) kāpuma temps šogad palēnināsies līdz 0,9%, ņemot vērā augstās inflācijas negatīvo ietekmi uz patēriņu un ārējā pieprasījuma samazināšanos. SVF valde norāda, ka valsts ekonomika pērn pieauga par 2,8%, salīdzinot ar 4,3% kāpumu 2021. gadā, un izaugsmes tempa palēnināšanās skaidrojama ar Ukrainas kara negatīvo ietekmi un gausāku investīciju pieaugumu valstī. Fonds prognozē, ka gada inflācija Latvijā šogad samazināsies līdz 10,4% salīdzinājumā ar 17,2% pērn, taču, visticamāk, tā kādu laiku saglabāsies augstā līmenī. Galvenos riskus inflācijai rada kara iespējama eskalācija un ar to saistītas sankcijas, kas varētu atkal palielināt enerģijas cenas un enerģijas piegāžu traucējumus Eiropā, kā arī samazināt ārējo pieprasījumu.

2023. gada 2. ceturksnī, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 5,6%, liecina jaunākie Centrālās statistikas pārvaldes provizorisksie dati. auniem mājokļiem cenas palielinājās par 15,0%, bet lietotiem mājokļiem – par 3,2%. 2023. gada 2. ceturksnī, salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, mājokļu cenas palielinājās par 5,1%. Jauniem mājokļiem cenas palielinājās par 7,7%, un lietoti mājokļi bija par 4,3% dārgāki.



Pēdējā gada laikā Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti 12 darījumi ar lauksaimniecībai un mežsaimniecībai piemērotiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā ražošanas apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

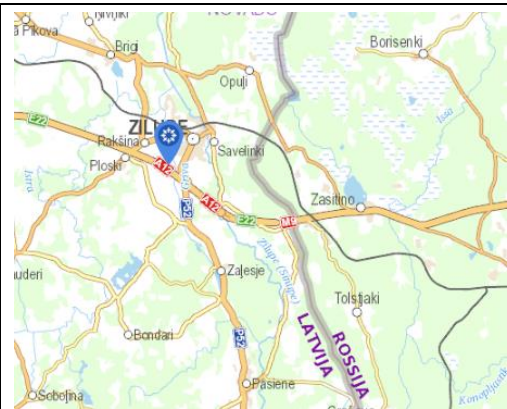
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas pilsētas rajonā un Ludzas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas,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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

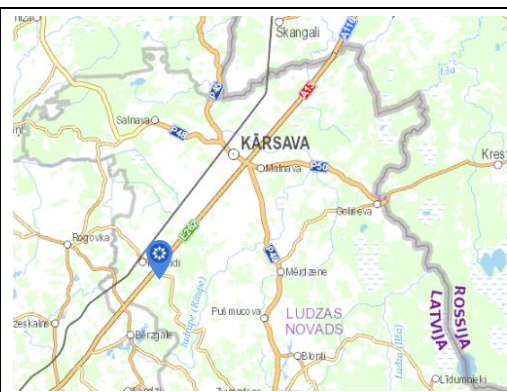
Objekts Nr.1. (Ludza Z-560, ID-1620291). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,79ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,4ha, krūmāju platība – 0,39ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir daļēji meliorēta, bet nav apstrādāta (nekopts LIZ atbilstoši LAD). Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 6 000 EUR jeb 3352 EUR /ha.



Objekts Nr.2. (Ludza Z-561, ID-1538438). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 10,77 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 9,18ha, krūmāju platība – 1,47ha, zeme zem ūdeņiem – 0,1ha, zeme zem ceļiem – 0,01ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles, tā ir daļēji meliorēta, apstrādāta zeme, atbilstoši LAD ir bioloģiski apsaimniekotas zemes. Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 53 850 EUR jeb 5000 EUR /ha.



Objekts Nr.3. (Ludza Z-562, ID-1587198). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Mežvidu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6,43 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 6,15ha, zeme zem ūdeņiem – 0,25ha, zeme zem ceļiem – 0,03ha, pārējās zemes platība - ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta, tiek pļauta zāle. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 25 720 EUR jeb 4000 EUR /ha.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6000		53850		25720	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada maijs	1.00	2023.gada janvāris	1.00	2023.gada marts	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6000		53850		25720	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	1.79		10.77		6.43	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	1.40		9.18		6.15	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4286		5866		4182	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.97	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.10	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Mazāks	0.95	Lielāks	1.05	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Lielāks	1.05	Mazāks	0.95	Mazāks	0.98
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1.10	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1.01	Sliktāks	1.01	Labāks	0.97
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Līdzīgs	1.00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (starpgabals, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0.8700	Labāka	0.9450	Labāka	0.9977
Kopējais korekcijas koeficients, %	3		-22		7	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4414		4546		4465	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	4475					
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	4.30					
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha	1.70					
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR	1 780.00					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	21 000					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Lidakas**), ar kadastra numuru 6896 008 0288, kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, "Lidakas"** un reģistrēts Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 0984, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2023.gada 25.oktobrī* ir

21 000 (divdesmit viens tūkstotis) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

Svetlana Anča

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000150984

Kadastra numurs: 68960080288

Nosaukums: Līdakas

"Līdakas", Zaļesjes pag., Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288. Atdalīts no nekustama īpašuma "Dzirnavas", Zaļesjes pag., Zilupes nov., Ludzas raj. (Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000113053).		6.1 ha
1.2. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300000875820, lēmums 30.09.2004., tiesnese Elīna Volīka</i>		6 ha
2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300003075444, lēmums 27.07.2011., tiesnese Elīna Volīka</i>		6 ha
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. No zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 008 0288 atdalīts zemes gabals "Līdakas A", Zaļesjes pag., Zilupes nov., kadastra numurs 6896 008 0021. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000493644. pamats: 2011.gada 12. jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003075444, lēmums 27.07.2011., tiesnese Elīna Volīka</i>		0.14 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIA REAL ESTATE PROJECTS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50003656361.	1	20000.00 LVL
1.2. Pamats: 2004. gada 23. septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000875820, lēmums 30.09.2004., tiesnese Elīna Volīka</i>		
2.1. Persona: LATVIA REAL ESTATE PROJECTS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003656361. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: 2023.gada 22.jūnija akts Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma Nr. 2554R/23-1. <i>Žurn. Nr. 300005978235, lēmums 02.08.2023., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. No nekustama īpašuma "Dzirnavas", Zaļesjes pag., Zilupes nov., Ludzas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000113053) pāriet apgrūtinājumi:		
1.2. Atzīme - apakšzemes kabelu sakaru līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003075444)</i>		0.04 ha
1.3. Atzīme - ceļa servitūts.		0.04 ha
1.4. Atzīme - autoceļa A 12 aizsargjosla. <i>Dzēsts</i>		0.4 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003075444)</i>	
1.5. Atzīme - Zilupes upes aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003075444)</i>	4 ha
1.6. Atzīme - Zilupes upes tauvas josla. <i>Žurn. Nr. 300000875820, lēmums 30.09.2004., tiesnese Elīna Volīka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005978235)</i>	0.2 ha
2.1. Atzīme - aizsargjosla gar apakšzemes kabeļu sakaru līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005978235)</i>	0.02 ha
2.2. Atzīme - aizsargjosla gar autoceļu A 12. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005978235)</i>	0.3 ha
2.3. Atzīme - ūdensteces Zilupes aizsargjoslas teritorija. <i>Žurn. Nr. 300003075444, lēmums 27.07.2011., tiesnese Elīna Volīka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005978235)</i>	3.9 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr. 1.2., 1.4., 1.5. (žurnāla Nr. 300000875820, 24.09.2004). <i>Žurn. Nr. 300003075444, lēmums 27.07.2011., tiesnese Elīna Volīka</i>	
2.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.6, 2.1, 2.2, 2.3 (žurnāls Nr.300000875820, 24.09.2004, 300003075444, 22.07.2011). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005978235, lēmums 02.08.2023., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: VALSTS IENĒMUMU DIENESTS RĪGAS REĢIONĀLĀ IESTĀDĒ, nodokļu maksātāja kods 90001262348. Pamats: 2008.gada 4. februāra Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālās iestādes lēmums Nr.6.1.4/4653. <i>Žurn. Nr. 300002374011, lēmums 19.02.2008., tiesnese Elīna Volīka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002954334)</i>	78.35 LVL
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta kīlas tiesības atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300002374011, 11.02.2008). Pamats: 2010.gada 29. novembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums par piedziņas izbeigšanu Nr.8.21.3.3/10371. <i>Žurn. Nr. 300002954334, lēmums 07.12.2010., tiesnese Elīna Volīka</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 02.08.2023. 13:58:21.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6896 008 0288

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Ludzas rajona Zilupes novada domes 2008.gada 23. oktobra sēdes protokola Nr.12, 3& izrakstu "SIA "Livland" iesnieguma izskatīšana" un Zilupes novada domes 2009. gada 27. februāra sēdes protokola N.4, 5& izrakstu "AS "Ceļuprojekts" iesnieguma izskatīšana".

Zemes vienības robežu posmā A-H ierādīja, apvidus situāciju un apgrūtinājumus noteica 2001. gada. 2. decembrī VZD Latgales reģionālās nodaļas Rēzeknes filiāles NĪFB Ludzā mērnīeks A. Filjimonovs, robežu posmu H-A uzmērīja 2009. gada 20. janvārī SIA "Zemgales Mērnīeks" mērnīeks Imants Popluga.

Plāna mērogs 1:10 000
Zemes vienības platība 6.0 ha
Zemes vienības platība var tikt precizēta pēc kadastrālās uzmērīšanas.

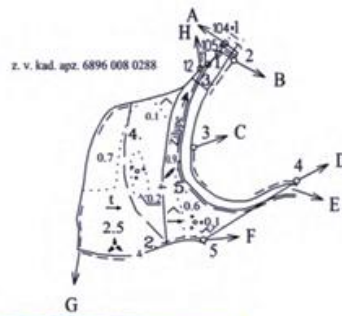
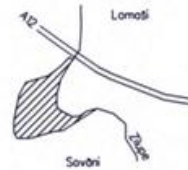
Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "ZEMGALES MĒRNIEKS" reģ.Nr.43603010773,
Jelgava, Pumpura iela 7-105, LV 3004
Mērnīeks Imants Popluga(SIA "ZEMGALES MĒRNIEKS", licence Nr.050
derīga līdz 09.12.2009.)



SIA "ZEMGALES MĒRNIEKS" valdes loceklis		Gundars Gulbis	26.05.2009.
SIA "ZEMGALES MĒRNIEKS" mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana"		Imants Popluga	20.01.2009.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		SIA "Latvia Real Estate Projects" pārstāvis Ruta Miroškina	.06.2009.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk.		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arumzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem zvjū dīķiem				
6.0	4.3	3.2	—	—	1.1	—	0.8	—	0.8	—	—	0.1	—	



Dokuments reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

24.06.2009.

(DD.M.M./GG.)

(paraksts) *[Signature]* (paraksta atšifrējums)

(amats) *[Signature]*

Robežu apraksts:
 no A līdz B Valsts autoceļš A12
 no B līdz C zemes īpašums "Olgas Mājas"
 no C līdz D zemes īpašums "Lāčiši"
 no D līdz E M.Mironovas zemes īpašums
 no E līdz F A.Peličevas zemes īpašums
 no F līdz G zemes īpašums "Akmeņlauki"
 no G līdz H Zilupes novada pašvaldības ceļš
 no H līdz A z. v. kad. apz. 6896 008 0029

Saīsinājumi:
 z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums

Piezīme
 Pazemes komunikācijas plānā uznestas shematiski

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 020401- aizsargjosla gar apakšzemes kabeļu sakaru līniju-0.02ha
- 050301 servitūts uz braucamo ceļu-0.04ha
- 02030301-aizsargjosla gar autoceļu A12-0.3ha
- 01020102 ūdensteces Zilupe aizsargjoslas teritorija -3.9ha
- 010502 tauvas josla gar Zilupi -0.2ha

Kontūru fotokartes Nr. 2168
 Nr. zemes ierīcības projektā 4⁶⁹²

Zemes vienības platība 6.0 ha
 Plāna mērogs 1:10 000

Plānu izgatavoja	<i>[Signature]</i>	M.Feldmanis	26.05.2009.
------------------	--------------------	-------------	-------------

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2554R/23-1
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/3935)

Informācija par nekustamo īpašumu “Līdakas”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6896 008 0288)
Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019. gada 27. novembra lēmumu Nr. 6-12/142109, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6896 008 0288) 6 ha platībā, tai skaitā lauksaimniecības zemes platība 4,3 ha, krūmāju platība 0,8 ha, ūdens objektu zeme 0,8 ha, zeme zem ceļiem 0,1 ha. Tās lietošanas mērķis: kods 0101 – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000150984 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “LATVIA REAL ESTATE PROJECTS”, reģistrācijas Nr. 50003656361, vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019. gada 27. novembra lēmumu Nr. 6-12/142109 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 2275,00 (divi tūkstoši divi simti septiņdesmit pieci eiro, 00 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem un Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000150984 III daļas 1.iedaļā esošajiem ierakstiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	02.12.2001.	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0200	ha
2.	02.12.2001.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
3.	02.12.2001.	7312030301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.3000	ha
4.	02.12.2001.	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.2000	ha
5.	02.12.2001.	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.2000	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes: nav.

9. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/142109	27.11.2019.	Origināls (edoc formātā)	2

10. Nekustamais īpašums pārņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Natālija Makuševa
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv

Vizuālā apsekošanā 2023. gada 16. maijā veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 6896 008 0288),
“Līdakas”, Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā







Kartes skata izdrukā



Saturs

<p>Pilsētas</p> <ul style="list-style-type: none"> Valsts pilsēta Novada pilsēta Novadi Pagasti Ciemi Latvijas Republikas teritorija <p>Galveno ceļu viduslīnijas</p> <ul style="list-style-type: none"> Valsts galvenais autoceļš Valsts pirmās šķiras autoceļš Valsts otrās šķiras autoceļš <p>Ielas un ceļi</p> <ul style="list-style-type: none"> Pašvaldības ceļš Iela 	<p>Inženierbūves (punkti) KK</p> <ul style="list-style-type: none"> Uzmērīta inženierbūve (punkts) Vektorizēta inženierbūve (punkts) Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts) Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts) <p>Inženierbūves (līnijas) KK</p> <ul style="list-style-type: none"> Uzmērīta inženierbūve (līnija) Vektorizēta inženierbūve (līnija) Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija) Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija) <p>Inženierbūves (laukumi) KK</p> <ul style="list-style-type: none"> Uzmērīta inženierbūve (laukums) Vektorizēta inženierbūve (laukums) Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums) Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums) 	<p>Ēkas KK</p> <ul style="list-style-type: none"> Uzmērīta ēka Vektorizēta ēka Uzmērīta pazemes ēka Vektorizēta pazemes būve Ceļa servitūta teritorijas KK Ēku servitūta teritorijas KK Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK Zemes vienības daļas KK <p>Zemes vienības KK</p> <ul style="list-style-type: none"> Uzmērīta zemes vienība Ierādīta zemes vienība Projektēta zemes vienība
--	--	---

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

Autortiesības

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68960080288	Lidakas	2275	100000150984	Zaļesjes pagasts, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2275
Kopplatība:	6.0000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5357 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5357 (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 domājamaļai daļai (EUR)	Adrese
68960080288	1/1	2275	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2275
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.0000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	38
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5357 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.0000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.3000
t.sk. Aramzemes platība:	3.2000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	1.1000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	4.3000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.8000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.8000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.8000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	6.0000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.12.2001	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0200	ha
2	02.12.2001	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
3	02.12.2001	7312030301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.3000	ha
4	02.12.2001	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.2000	ha
5	02.12.2001	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.2000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz ortofotokartes pamata	SIA "Zemgales mērniecība"	20.01.2009

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaļesjes pagasta zemesgrāmata	02.08.2023	-
Zaļesjes pagasta zemesgrāmata	27.07.2011	-
Zaļesjes pagasta zemesgrāmata	30.09.2004	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	26.05.2009	-	SIA "ZEMGALES MĒRNIEKS"
Lēmums par zemes gabala sadali	27.02.2009	4.5.	Zīlupes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	27.02.2009	4.5.	Zīlupes novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.12.2008	-	subjekts

Cita veida dokuments	23.10.2008	12.3.	Zilupes novada dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	01.10.2004	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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