

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Augšdaugavas novada

Medumu pagastā, “Bāliņi-2”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 11. janvāris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Augšdaugavas novada Medumu pagastā, “Bāliņi-2”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4472 003 0004	Medumu pagasta ZG nodaļums:	10000052749
---------------	---------------	-----------------------------	-------------

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 4472 003 0120			
Platība ha:	1,39	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none">- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,51 ha;- Aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija – 1,39 ha;- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,34 ha;- Pierobeža – 1,39 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.01.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjūks	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 11. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2024. gada 11. janvārī ir **2 600 EUR** (divi tūkstoši seši simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

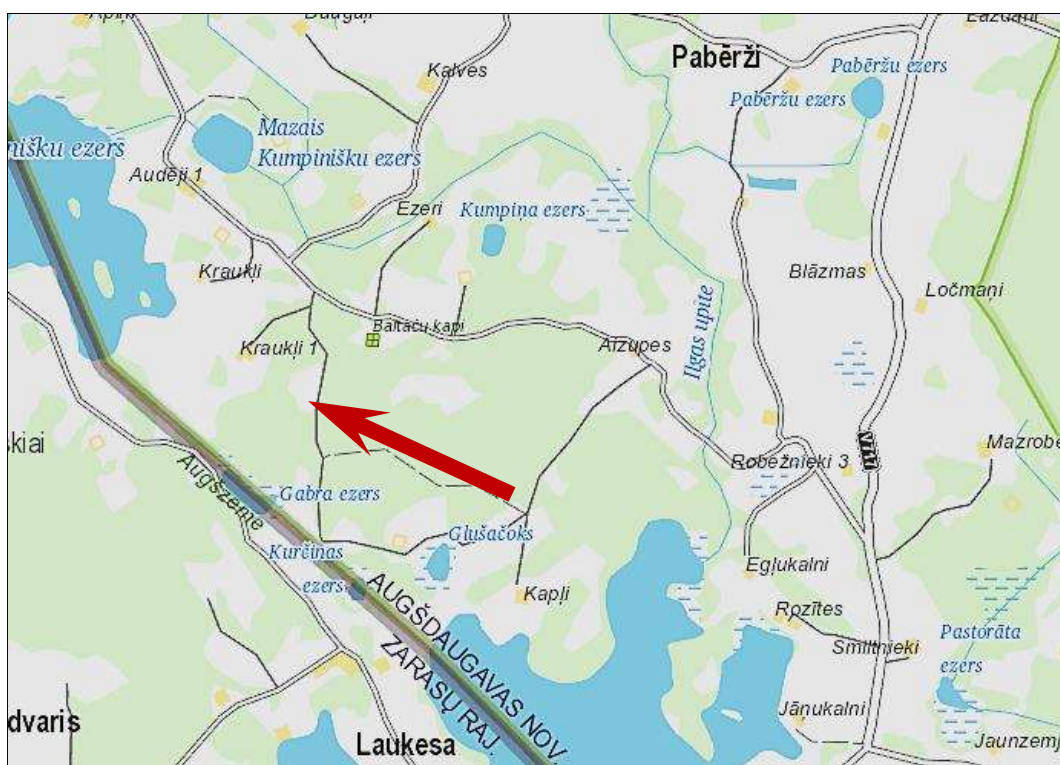
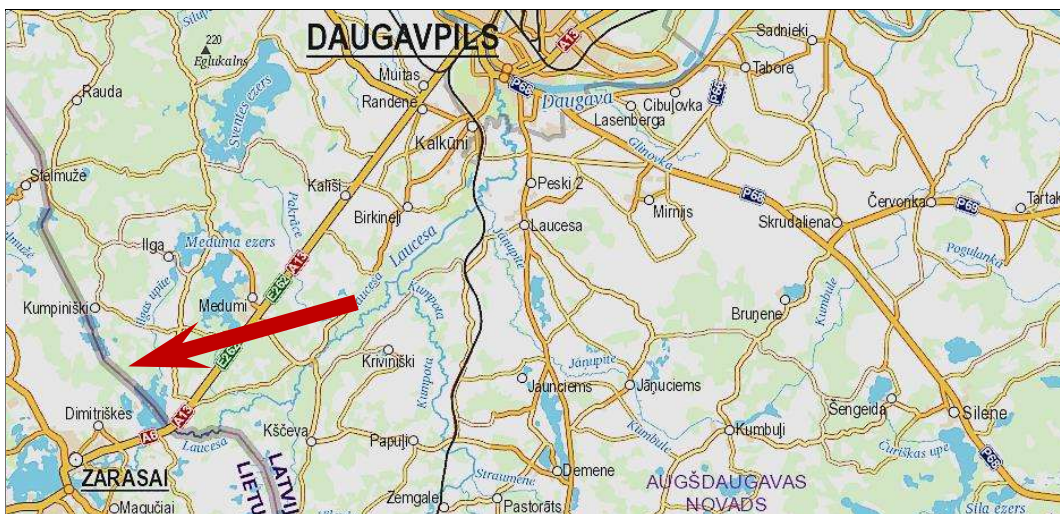
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Augšdaugavas novada Medumu pagasta rietumu daļā, aptuveni 2 km uz DA no apdzīvotas vietas Pabērži, ~ 0,5 km attāluma no Latvijas – Lietuvas robežas. Pagasta centrs atrodas Medumu ciematā, ~ 8 km attālumā, novada centrs – Daugavpils pilsētā, līdz kurai ~ 25 km.

Vērtējamais zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem mežu masīvi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar paugurainu reljefu, vietām ar ievērojamiem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pagasta centram raksturīgi infrastruktūras objekti izvietoti Medumu ciematā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Daugavpilī.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastram un zemes plānam parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids						
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
1.	4472 003 0120	1,39	0,78	0,61	-	-	-	-	-
	Kopā:	1,39	0,78	0,61	-	-	-	-	-

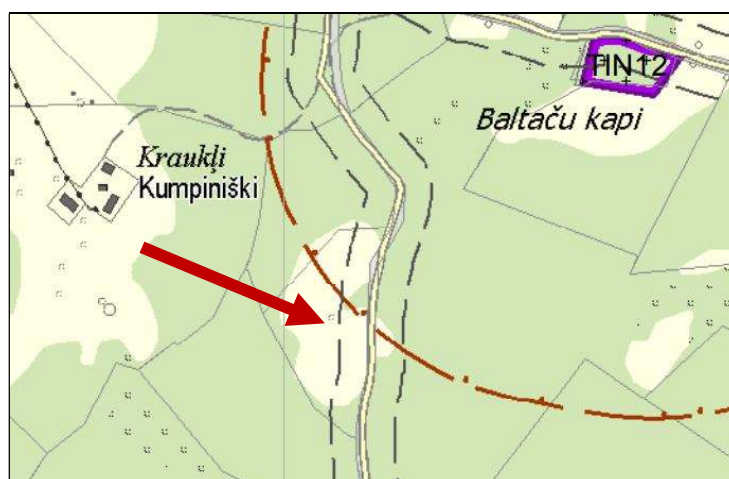
Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums:

platība: 1,39 ha;
 forma: nenoteiktas formas daudzstūris;
 reljefs: paugurains;
 apaugums: krūmāji;
 vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 20.

Piekļūšana zemes gabalam iespējama no grants ceļa, ar kuru tas robežojas no austrumu puses. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – mežiem. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Zemes gabala teritorijas lielāko daļu aizņem izstrādāts, nerekultivēts grants/smilts karjers.



1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:



Saskaņā ar Medumu pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Lauksaimniecības (L)* teritorijā.

2.2.11. Lauksaimniecības teritorija (L)

94. Funkcionālā zona **Lauksaimniecības teritorija (L)** ir noteikta ciemos un ārpus tiem, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

95. Šajā zonā iekļauj tās zemes vienības, kur saskaņā ar aktuālas topogrāfiskās kartes mērogā M 1:10 000 informāciju dominējošais zemes lietošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme vai kur zemes vienības (vai tās daļas) plānotā izmantošana ir saistīta ar lauksaimniecību, kas ir atzīmēts ar funkcionālās zonas Lauksaimniecības teritorija krāsu un/vai burtu indeksu.

96. Funkcionālās zonas Lauksaimniecības teritorija **galvenā izmantošana:**

- 96.1. Lauksaimnieciska izmantošana;
- 96.2. Viensētu apbūve;
- 96.3. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- 96.4. Publiskā ārtelpa.

97. Funkcionālās zonas Lauksaimniecības teritorija **papildizmantošana:**

- 97.1. Mežsaimnieciska izmantošana;
- 97.2. Rūpnieciskā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 97.2.1. vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve;
 - 97.2.2. **derīgo izrakteņu ieguve;**
- 97.3. Tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana;
- 97.4. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 97.4.1. tirdzniecības un (vai) pakalpojumu objektu apbūve;
 - 97.4.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
 - 97.4.3. kultūras iestāžu apbūve;
 - 97.4.4. sporta būvju apbūve;
 - 97.4.5. reliģisko organizāciju ēku apbūve;
 - 97.4.6. veselības aizsardzības aprūpes iestāžu apbūve;
 - 97.4.7. sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
 - 97.4.8. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;
- 97.5. Dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 97.5.1. vasarnīcu apbūve;
 - 97.5.2. dārza māju apbūve.

103. **Citi noteikumi:**

103.14. Šajā funkcionālajā zonā derīgo izrakteņu ieguves vietas ir atļauts rekultivēt, sagatavojot izmantošanai lauksaimniecībai, bet ja zemes auglība vai teritorijas hidroloģiskais raksturs tam nav piemērots - **sagatavojot izmantošanai mežsaimniecībai**, izveidojot ūdenstilpes vai sagatavojot rekreācijai. Rekultivējot kūdras ieguves vietas, primāri izskata iespēju veikt renaturalizāciju (pūrvam raksturīgās vides atjaunošanu).

Augšdaugavas novada teritorijas apbūves un izmantošanas noteikumi
SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skati uz zemes gabalu no piebraucamā ceļa



Skati uz zemes gabala teritoriju



Skati uz zemes gabala teritoriju



Skats uz zemes gabala teritoriju

Tuvākā apkārtnē – piebraucamais ceļš

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

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 vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, 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 objektu platības un citiem parametriem.

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc zemes gabala teritorijas rekultivācijas ir zemes izmantošana mežsaimniecībai.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

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

Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu. Lauksaimniecībā izmantojamo zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 2 500 – 4 600 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotās, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 1 500 – 3 000 EUR/ha.

Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir samazinājies un visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 1 500 līdz 3 000 EUR/ha, atkarībā no esošā meža sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Zemes gabalu pēc izstrādātiem mežiem cenas Objekta apkārtnē ir 600 – 2 500 EUR/ha. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c..

Nelieli zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, ka arī izstrādātu grants/smilts karjeru platības tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- apkārtnē attīstīta lauksaimniecība un mežsaimniecība, pastāv pieprasījums pēc lauku un meža zemēm.

Negatīvie:

- intensīvai saimnieciskai darbībai neliela zemes platība;
- teritorija ir jārekultivē.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Cēsu novada Vecpiebalgas pagastā, “Stānaudu karjers”* (kadastra nr. 4292 001 0018). Zemes gabala platība 2,72 ha, teritoriju pamatā aizņem izstrādāts grants/smilts karjers. Piekļūšana pa grants ceļu. Īpašums pārdots 2023. gada augustā par 4 900 EUR.



- 2) īpašuma daļu *Krāslavas novada Ūdrīšu pagastā, “Cipari”* (kadastra nr. 6096 005 0221). Divu zemes gabalu daļas platība 6,2667 ha (2/3 domājamās daļas no kopējās platības 9,4 ha), teritoriju pamatā aizņem izstrādāti grants/smilts karjeri. Zemes gabali atrodas ~ 7 km attālumā viens no otra. Piekļūšana pa grants ceļiem. Īpašuma daļa pārdota 2021. gada novembrī par 8 000 EUR.



- 3) Īpašumu Jēkabpils novada Kūku pagastā, "Ļamānu Kraujas" (kadastra nr. 5670 004 0450). Zemes gabala platība 2,31 ha, teritoriju pamatā aizņem izstrādāts grants/smilts karjers. Pieklūšana no grants ceļa, ar kuru zemes gabals robežojas. Īpašums pārdots 2020. gada martā par 4 000 EUR.



- 4) Īpašumu Preiļu novada Vārkavas pagastā, "Borbaļiši" (kadastra nr. 7694 002 0509). Zemes gabala platība 3,1 ha, teritoriju pamatā aizņem izstrādāts grants/smilts karjers. Pieklūšana no grants ceļa, kas šķērso īpašumu. Īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par 10 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, zemes bonitātes, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4		
	"Bāliņi-2", Medumu pag., Augšdaugavas nov.	"Staņaudu karjers", Vecpiebalgas pag., Cēsu nov.		"Cipari", Ūdrīšu pag., Krāslavas nov.		"Ļamānu Kraujas", Kūku pag., Jēkabpils nov.		"Borbaļiši", Vārkavas pag., Preiļu nov.		
Zemes gabala platība, ha	1,39	2,72		6,2667		2,31		3,1		
Pārdevuma cena, EUR		4 900		8 000		4 000		10 000		
Darījuma laiks		08.2023.		11.2021.		03.2020.		04.2023.		
Nosacītā 1 ha cena, EUR		1 801		1 277		1 732		3 226		
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu										
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1801		EUR 1277		EUR 1732		EUR 3226		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1801		EUR 1277		EUR 1732		EUR 3226		
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1801		EUR 1315		EUR 1818		EUR 3226		
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
		EUR 1801		EUR 1315		EUR 1818		EUR 3226		
5. Zemes funkcionālie parametri:										
- zemes gabala lielums		lielāks	-3%	lielāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	-3%	
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (reljefs, zemes stāvoklis)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes gabalu skaits, konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- īpašuma domājamā daļa		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	20%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	

- KOPĀ funkcionālie parametri:		-3%	25%	0%	-3%
	EUR 1747	EUR 1644	EUR 1818	EUR 3129	
Pārrēķinu koeficients	-3%	29%	5%	-3%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 54	EUR 367	EUR 87	-EUR 97	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena	EUR 1747	EUR 1644	EUR 1818	EUR 3129	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4753	EUR 10300	EUR 4200	EUR 9700	
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4753	EUR 10300	EUR 4200	EUR 9700	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR	1 747	1 644	1 818	3 129	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3	0,3	0,3	0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 1 876				
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība	EUR 2 607				

Tādējādi, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 2 607 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot 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 (noapaļojot) ir **2 600 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objektu novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 11. janvārī ir
2 600 EUR (divi 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*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Medumu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000552749

Kadastra numurs: 44720030004

Nosaukums: Bāliņi-2

Medumu pag., Daugavpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 44720030120). <i>Žurn. Nr. 300004037167, lēmums 03.02.2016., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1.39 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Daugavpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009117568.	1	
1.2. Pamats: 2016.gada 21.janvāra uzziņa Nr.2.1-10/31. <i>Žurn. Nr. 300004037167, lēmums 03.02.2016., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
2.1. Persona: Daugavpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009117568. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted].	1	
2.3. Pamats: 2016.gada 29.augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004194919, lēmums 26.09.2016., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1140.00 EUR
3.1. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted].	1/2	
3.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LUPUS M", reģistrācijas numurs 43603057539.	1/2	
3.3. Pamats: 2017.gada 16.februāra pirkuma līgums Nr.1. <i>Žurn. Nr. 300004381182, lēmums 04.07.2017., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1000.00 EUR
4.1. Persona: [redacted], personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LUPUS M", reģistrācijas numurs 43603057539.	1	
4.3. Pamats: 2017.gada 21.februāra pirkuma līgums Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300004381192, lēmums 04.07.2017., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1000.00 EUR
5.1. Persona: LUPUS M, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 43603057539. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
5.3. Pamats: 2023.gada 20.maija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2750R/23. <i>Žurn. Nr. 300006153423, lēmums 16.10.2023., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta 5702.38 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.20 zvērināta tiesu izpildītāja Valentīna Nikolajeva.		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005814817) 1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2017.gada 5.aprīļa lēmums Nr.30.4-4.1.4/32276 "Par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu". Žurn. Nr. 300004799216, lēmums 06.03.2019., tiesnese Ligita Multiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005814817)	
2.1. Dzēsti ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004799216, 05.03.2019). Pamats: 2023.gada 21.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.00391/020/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005814817, lēmums 23.02.2023., tiesnese Tatjana Ivanova	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
1.1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos.	0.51 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005814817)	
1.2. Aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija.	1.39 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005814817)	
1.3. Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.	0.34 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005814817)	
1.4. Pierobeža.	1.39 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005814817)	
1.5. Pamats: 2016.gada 21.janvāra uzziņa Nr.2.1-10/31. Žurn. Nr. 300004037167, lēmums 03.02.2016., tiesnese Tatjana Ivanova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005814817)	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāls Nr.300004037167, 02.02.2016). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005814817, lēmums 23.02.2023., tiesnese Tatjana Ivanova	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Ķīlas tiesības un tās pamats	
1.1. Nostiprināta hipotēka.Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.	5702.38 EUR
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005831202)	
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2017.gada 5.aprīļa lēmums Nr.30.4-4.1.4/32276 "Par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu". Žurn. Nr. 300004538283, lēmums 02.02.2018., tiesnese Ligita Multiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005831202)	
2.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281.	4391.56 EUR
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005831202)	
2.2. Pamats: 2018.gada 2.novembra lēmums lēmums Nr.30.4-4.7.2/75051 "Par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu". Žurn. Nr. 300004722796, lēmums 06.11.2018., tiesnese Lidija Mičule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005831202)	
IV daļas 4., 5. iedaļa	
Ķīlas tiesību dzēsumi	
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004538283, 01.02.2018).	5702.38 EUR
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300004722796, 02.11.2018).	4391.56 EUR
1.3. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
90000069281, 2023.gada 14.marta nostiprinājuma lūgums Nr. 30.4/17.22/25448. <i>Žurn. Nr. 300005831202, lēmums 15.03.2023., tiesnese Ligita Multiņa</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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 04.01.2024. 14:29:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4472 003 0120

Apgrūtinājumu saraksts:

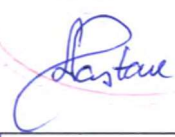
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.51ha
2.	7313060500 - aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija - 1.39ha
3.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.34ha
4.	7316120300 - pierobeža - 1.39ha


Apgrūtinājumu plāns sagatavots: 2015.gada 10. decembrī

Plāna mērogs 1 : 2000

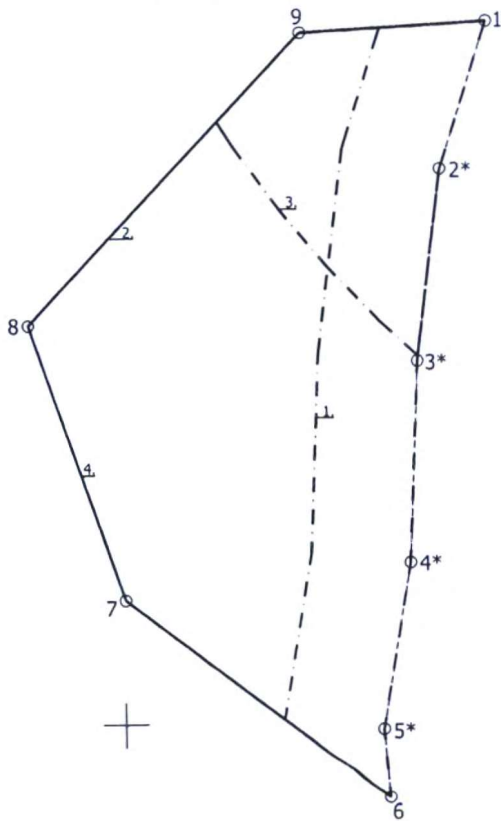
Zemes vienības platība: 1.39ha

2015 06. JAN.




Saskaņoja: Medumu pagasta pārvaldes vadītājs	(paraksts)	Nikolajs Poltavecs	10.12.2015.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Medumu pagasta pārvaldes vadītājs Nikolajs Poltavecs	10.12.2015.

$x=182600$
 $y=643000$



Plāna mērogs 1 : 2000

Mērnīeks Sergejs Kovaļovs (sert.Nr.BB-130, derīgs no 09.12.2010 līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kovaļovs

10.12.2015.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4472 003 0120

Situācijas elementi uzmērīti: 2015. gada 10. decembrī

Plāna mērogs 1 : 2000

Zemes vienības platība: 1.39ha

2016 06. JAN.

L.Pastars

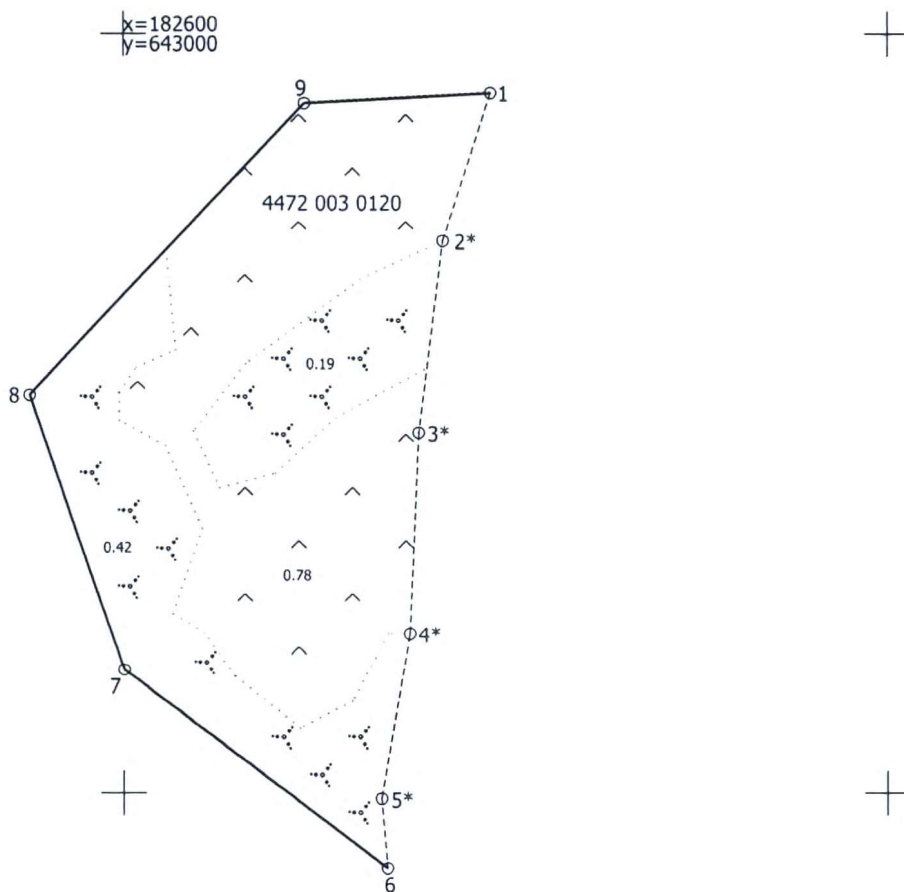
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Medumu pagasta
pārvaldes vadītājs
Nikolajs Poltavcevs

10.12.2015.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā				Pārējās zemes
		Arazzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	
1.39	0.78	-	-	-	0.78	-	0.61	-	-	-	-	-	-	-



Plāna mērogs 1 : 2000

Mērnieks Sergejs Kovaļovs (sert.Nr.BB-130, derīgs no 09.12.2010 līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kovaļovs

10.12.2015.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4472 003 0120

Plāns izgatavots pamatojoties uz Daugavpils novada domes 2014. gada 27. marta lēmumu Nr. 194 "Par zemes vienību atzīšanu par piekritīgām pašvaldībai".

Robežas uzmērītas: 2015. gada 10. decembrī

Plāna mērogs 1 : 2000


Zemes vienības platība: 1.39ha

2016 06. JAN.



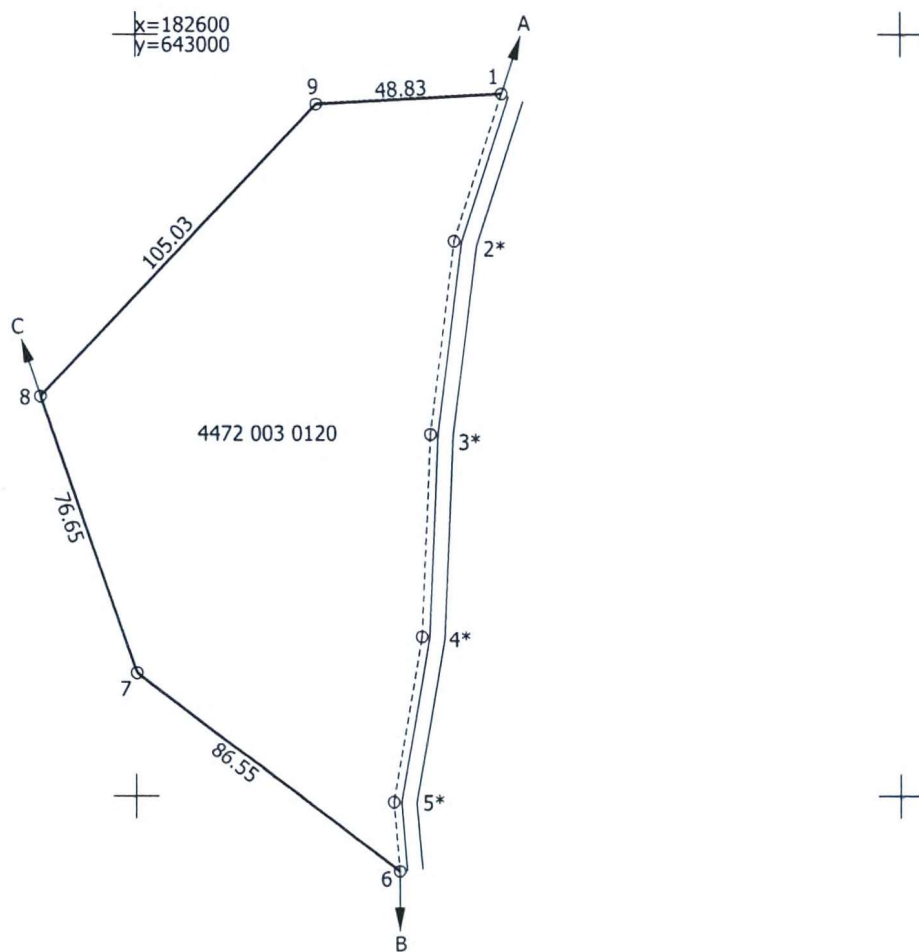
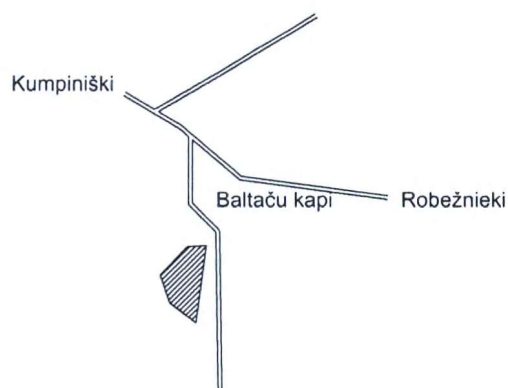
L. Postare

Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.



Medumu pagasta
pārvaldes vadītājs
Nikolajs Poltavēcs

10.12.2015.



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 4472 003 0128;
no B līdz C: 4472 003 0072;
no C līdz A: 4472 003 0050;

Plāna mērogs 1 : 2000
Zemes vienības platība 1.39ha



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
44720030004	Bāliņi-2	291	100000552749	Medumu pagasts, Augšdaugavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	291
Kopplatība:	1.3900
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	931 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	931 (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
44720030120	1/1	291	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	291
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	931 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7800
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.7800
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.6100
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
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	1.3900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.12.2015	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5100	ha
2	10.12.2015	7313060500	aizsargājamo ainavu apvidus ainavu aizsardzības zonas teritorija	1.3900	ha
3	10.12.2015	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3400	ha
4	10.12.2015	7316120300	pierobeža	1.3900	ha

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