

Nekustamā īpašuma –
zemes gabalu un apbūves

**Saldus novada
Cieceres pagastā,
“Ildzes”**



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 gabalu un apbūves
Saldus novada Cieceres pagastā, “Ildzes”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8425 001 0012	Cieceres pagasta ZG nodalījums:	48
Zemes gabalu kadastra apzīmējumi:	8425 001 0012 un 8425 001 0024		
Vasaras mājas kadastra apzīmējums:	8425 001 0012 003		
Piezīmes:	Uz zemes gabala ar kad. apz. 8425 001 0012 atrodas mazēka - šķūnis, kas būtiski neietekmē Objekta tirgus vērtību, līdz ar to tā turpmāk plašāk netiek aprakstīta un vērtēta.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:*Kad. apz. 8425 001 0012:*

Platība, m ² :	17 500	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, vietējais ūdensvads un kanalizācija.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie zemes gabala no grantēta ceļa, kas pieder pašvaldībai.		
Funkcionālas zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.		

Kad. apz. 8425 001 0024:

Platība, m ² :	6000	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Nav.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie zemes gabala no grantēta ceļa, kas pieder pašvaldībai.		
Funkcionālas zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas lauksaimniecības, mežu un ūdeņu teritorijā.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Vasaras māja 003	2014.	2	172,6 (ar ārtelpām)	Daļēji labs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	No 10 līdz 25 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpnes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,2 km.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.01.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 11. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītājas vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

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
69 900 EUR (sešdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **14 000 EUR** (četrpadsmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība **55 900 EUR** (piecdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro).

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

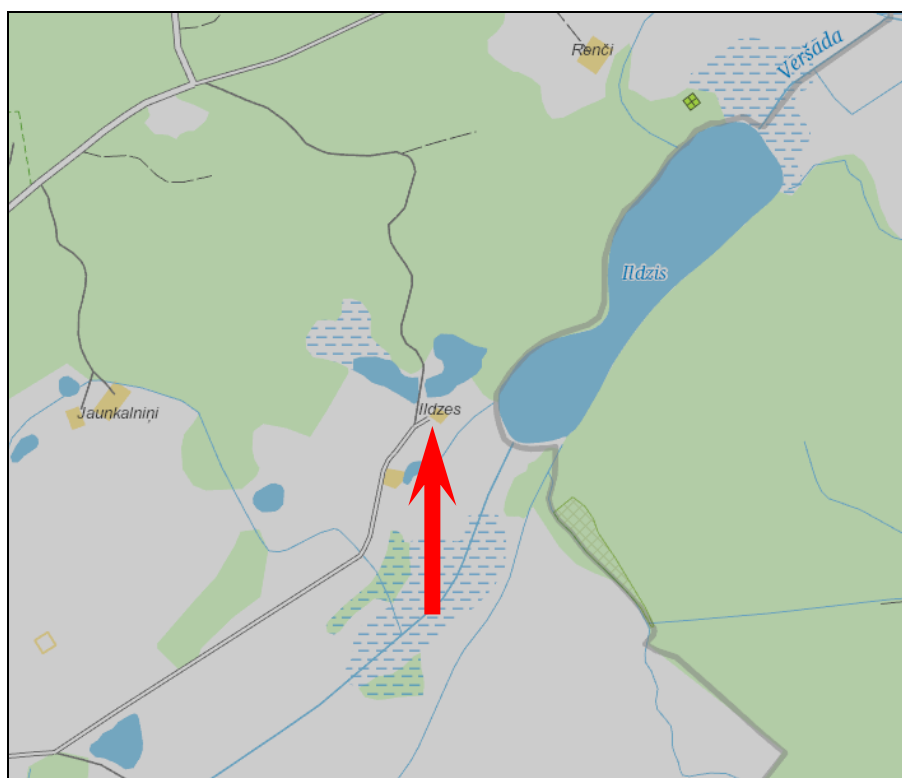
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	14
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	15
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	15
3.5. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 9 lapas;
4. pielikums	Informācija par nekustamo īpašumu	- 9 lapas;
5. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 9 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Cieceres pagastā, Ildzis ezera krastā, aptuveni 5,5 km attālumā no Rīgas-Liepājas autoceļa. Līdz Brocēniem ir aptuveni 8 km, līdz Saldus centram ir aptuveni 10 km.

Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības zemes, ūdenstilpnes un mežaudze. Objekta tuvākā apkārtnē apzaļumota, vide ar paugurainu reljefu. Piekļūšana pie īpašuma iespējama no ceļa ar grants segumu, kas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pieder pašvaldībai.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība ir vāji apmierinoša. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura un veikals atrodas aptuveni 8 km attālumā. Visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, pasta nodaļa un darījumu iestādes izvietotas 10 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

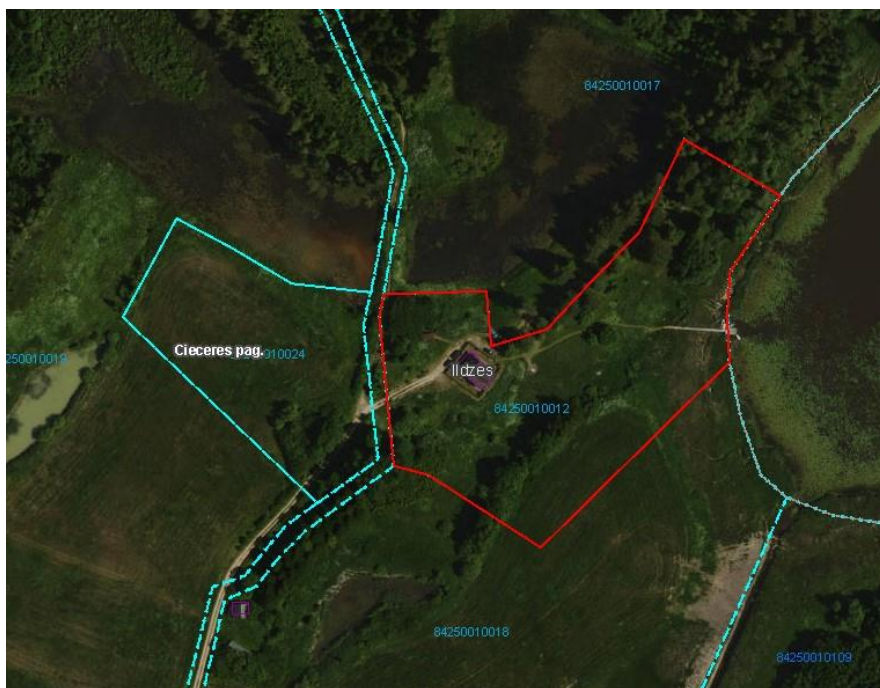
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 2 zemes gabali:

zemes kad. apz. 8425 001 0012

platība:	17 500 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	paugurains;
apaugums:	zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	bruģēti celiņi;
nožogojums:	ēkas pagalmis iežogots ar koka dēļu žogu betona stabos;
inženierkomunikācijas:	centralizēts pieslēgums elektrībai, vietējais ūdensvads un kanalizācija.

Zemes gabals no A robežojas ar ezeru Ildzis ielu, no R ar piebraucamo ceļu teritorija ir daļēji sakopta.

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



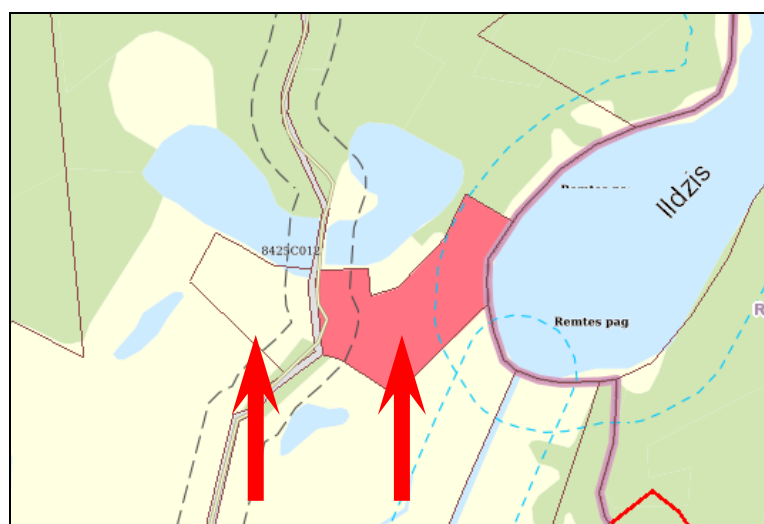
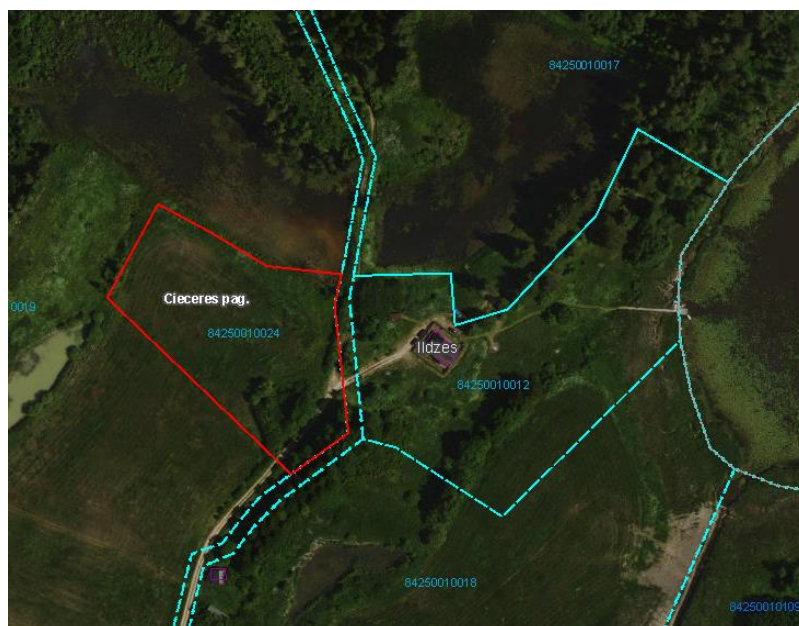
zemes kad. apz. 8425 001 0024

platība:	6 000 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	paugurains;
apaugums:	zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	nav;
nožogojums:	nav;
inženierkomunikācijas:	nav.

Zemes gabals no A robežojas ar piebraucamo ceļu, teritorija ir daļēji sakopta.

Nekustamā īpašuma Saldus novada Cieceres pagastā, „Ildzes”, novērtējums

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



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

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Vasaras māja 003

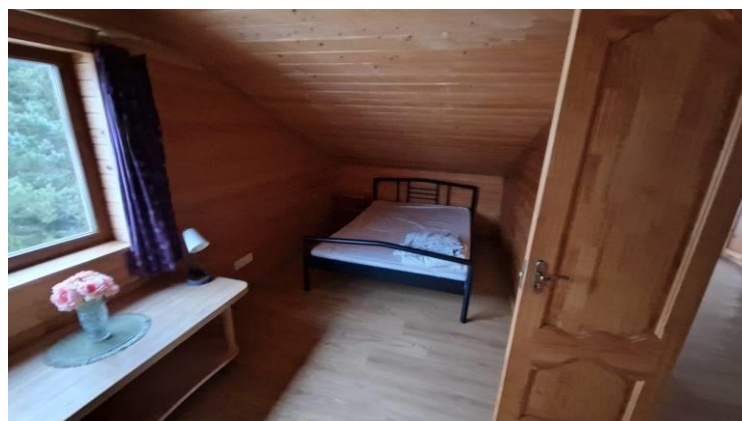
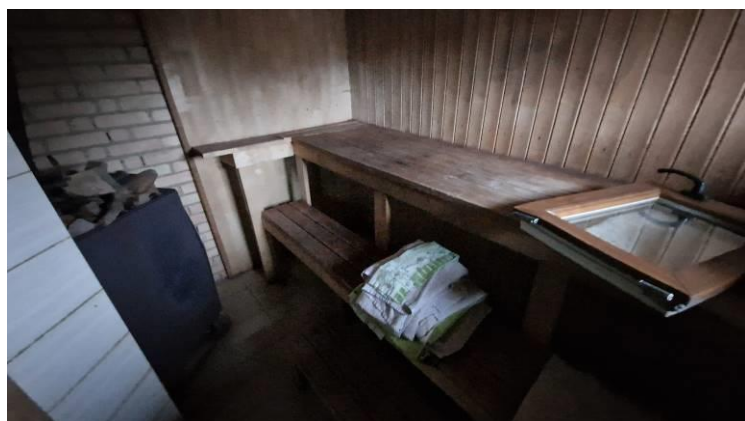
Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	172,6	m ²
Apbūves laukums:	138,2	m ²
Būvtilpums:	443,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolītais betons	daļēji labs
Ārsienas:	koka balķi	daļēji labs
Pārsegumi:	koka	daļēji labs
Ailes:	koka logi, koka durvis	daļēji labs
Jumta segums:	bitumena plātnes	daļēji labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēts pieslēgums	
Ūdensapgāde:	vietējā	
Kanalizācija:	vietējā	
Apkure:	krāsns, kamīns	
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	flīzes, lamināts	apmierinošs
Sienas:	koka apdare, krāsojums, flīzes, plastikāta loksnes	apmierinošs
Griesti:	koka apdare	apmierinošs

Ēkas 1 stāvā atrodas priekšnams, viesistaba ar virtuvi, istaba, 2 sanmezglī, pirts un palīgtelpas. Ēkas 2. stāvā atrodas kāpņu telpa, 2 istabas, sanmezglis un palīgtelpas. Telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

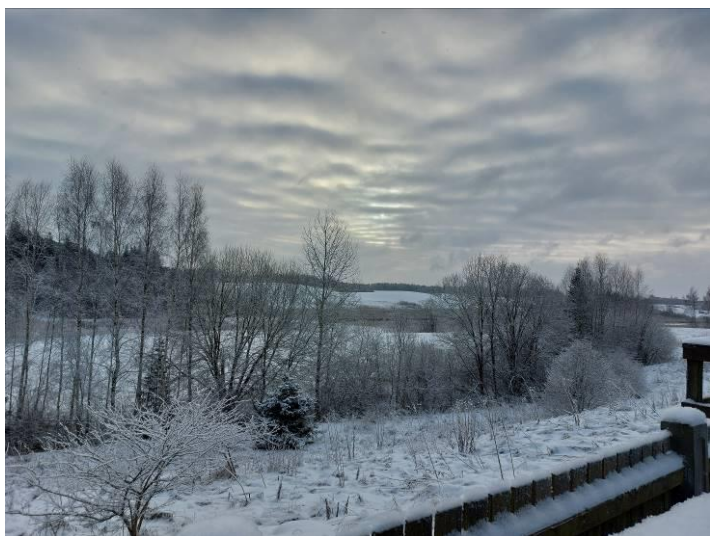
Tika konstatēti nelieli ēkas ārējās un iekšējās apdares bojājumi; kopumā var secināt, ka ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Nekustamā īpašuma Saldus novada Cieceres pagastā, „Ildzes”, novērtējums









2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS 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 pasūtītājas vajadzībā, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas 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 dzīvojamo māju 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 īpašuma 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, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma 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 novērtējams Īpašums 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 īpašumu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir vasaras māja.

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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām ar plašiem zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Saldus novadā, ezeru, ūdens tipņu un upju krastos.

Laikā, kad turpinās 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 izvēlēsies 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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2023. gadā kopumā bija vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Šobrīd pēdējos mēnešos aktivitāte ir mazinājusies, arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. 2023. gadā dzīvojamo māju segmentā, kas atrodas vāji apmierinošās vietās, kopumā tika novērota cenu stagnācija vai neliels cenu kāpums (cenu stagnācija īpašumiem mazāk pieprasītās vietās), kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. gadā bijis mazāks kā iepriekšējā gadā un atgriezies 2020. gada līmenī. Neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – vidējas platības dzīvojamo māju Saldus novadā, ezeru, ūdens tipņu un upju krastos analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir ierobežots. Šobrīd piedāvājumā netika konstatētas līdzvērtīgas mājas ūdenstilpņu krastos. Īpašumu cenas ir atkarīgas no to novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, mājas plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Darījumu cenas ar līdzvērtīgām ēkām ūdenstilpņu krastos ir robežās no 30 000 EUR (neremontētas ēkas ar maziem zemes gabaliem) līdz 80 000 EUR (daļēji remontētas ēkas ar vidēji lieliem zemes gabaliem). Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtējamais īpašums atrodas ezera Ildzis krastā;
- dzīvojamā ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī, izbūvētas inženierkomunikācijas;
- salīdzinoši liela zemes un ēkas platība.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai;
- ēka nav apdzīvojama ziemā;
- neērta piekļūšana pie Objekta;
- tālu sabiedriskā infrastruktūra.

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. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem 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 AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

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.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgas platības dzīvojamām mājām, attiecīgi veicot korekcijas par izmantošanas veidu, zemes un ēkas platību, fizisko stāvokli un citiem parametriem.

Lai noteiktu iespējamās īpašumu pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. *Salīdzināmo objektu raksturojums*

1. īpašums *Zaņenieki, Pampāļu pag., Saldus nov.* Īpašums atrodas upes krastā. Ēkas kopējā platība 73,2 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 63,1 m²), zemes gabala platība 24 900 m². Dzīvojamā ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 09.2021. par 40 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



2. īpašums *Krūmāji, Mežvidi, Novadnieku pag., Saldus nov.* Īpašums atrodas ūdenstilpnes krastā. Ēkas kopējā platība 91,3 m², zemes gabala platība 3 809 m². Dzīvojamā ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 11.2022. par 61 500 EUR.



3. īpašums *Dzilnas, Ezeres pag., Saldus nov.* Īpašums atrodas upes krastā. Dzīvojamās ēkas un vasarnīcas kopējā platība 109,5 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 93,8 m²), zemes gabala platība 31 300 m². Dzīvojamās ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 03.2023. par 50 000 EUR.



Nekustamā īpašuma Saldus novada Cieceres pagastā, „Ildzes”, novērtējums

4. Īpašums Līdumnieki, Zaņas pag., Saldus nov. Īpašums atrodas ūdenstilpnes krastā. Ēkas kopējā platība 60,5 m², zemes gabala platība 77 000 m². Dzīvojamā ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 05.2022. par 35 000 EUR.



*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota dzīvojamās ēkas telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Ezermalas iela 23, Mežaparks, Rīga	Zaņenieki, Pampāļu pag., Saldus nov.	Krūmāji, Mežvidi, Novadnieku pag., Saldus nov.	Dzilnas, Ezeres pag., Saldus nov.	Līdumnieki, Zaņas pag., Saldus nov.			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	40 000	61 500	50 000	35 000			
Darījuma laiks		09.2021.	11.2022.	03.2023.	05.2022.			
Zemes gabala platība, m2	23500	24900	3809	31300	77000			
Dzīvojamās ēkas un klēts kopplatība (bez ārtelpām), m2	124.1	63.1	91.3	93.8	60.5			
Pagraba un ārtelpu platība, m2	48.5	10.1	0.0	15.7	0.0			
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	daļēji labs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	634	674	533	579			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 634		EUR 674		EUR 533		EUR 579	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 634		EUR 674		EUR 533		EUR 579	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 634		EUR 674		EUR 533		EUR 579	
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā, piekļūšanas iespējas	sliktāks	5%	labāks	-20%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
	EUR 666		EUR 539		EUR 560		EUR 607	
5. Ēku platība	mazāka	-6%	mazāka	-3%	mazāka	-3%	mazāka	-6%
	EUR 626		EUR 523		EUR 543		EUR 571	
6. Zemes platība, konfigurācija	līdzvērtīga	0%	mazāka	15%	lielāka	-3%	lielāka	-10%
	EUR 626		EUR 601		EUR 527		EUR 514	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 563		EUR 601		EUR 527		EUR 514	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
	EUR 563		EUR 631		EUR 553		EUR 540	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
	EUR 563		EUR 631		EUR 553		EUR 567	
10. Palīgēkas un citas būves	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
	EUR 535		EUR 600		EUR 525		EUR 538	

Nekustamā īpašuma Saldus novada Cieceres pagastā, „Ildzes”, novērtējums

11. Ēku uzlabojumi:								
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpu lielums, jumta izbūve)	sliktāks	1%	sliktāks	3%	sliktāks	2%	sliktāks	3%
- teritorijas labiekārtojums (bruģis, apstādījumi)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvoša/bloķēta ēka	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		1%		8%		2%		3%
	EUR 540		EUR 648		EUR 536		EUR 554	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	-15%		-4%		1%		-4%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 94		-EUR 26		EUR 3		-EUR 24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 34 093		EUR 59 125		EUR 50 259		EUR 33 540	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 34 093		EUR 59 125		EUR 50 259		EUR 33 540	
Koriģētā 1 m2 cena	EUR 540		EUR 648		EUR 536		EUR 554	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients	0.30		0.20		0.30		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 563							
Objekta tirgus vērtība	EUR 69 897							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **69 900 EUR**.

3.5. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 10-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvobjektu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	20.0%	14 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	80.0%	55 900
Kopā:	100%	69 900

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Saldus novada Cieceres pagastā, “Ildzes”, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2024. gada 11. janvārī ir
69 900 EUR (sešdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **14 000 EUR** (četrpadsmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība **55 900 EUR** (piecdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 48

Kadastra numurs: 84250010012

Nosaukums: Ildzes

"Ildzes", Cieceres pag., Saldus nov.

Nodalījuma aktualizēts (04.09.2023., 400001454183) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 0,25 ha, no tā 0,13 ha l/s zeme, izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 242, lēmums 20.03.1996., tiesnese Renāte Dzeniņa</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 5.1, 5.2, 5.3 (400001454183)</i>		0.25 ha
2.1. Pievienots zemes gabals 2,1 ha platībā. <i>Žurn. Nr. 912, lēmums 21.11.1996., tiesnese Renāte Dzeniņa</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 5.1, 5.2, 5.3 (400001454183)</i>		2.1 ha
3.1. Atzīme : uz zemes gabala atrodas jaunbūve - dzīvojamā māja. Pamats: 2001. gada 3. maija Brocēnu pilsētas domes izziņa Nr.1-26.6./512. <i>Žurn. Nr. 300000025656, lēmums 13.06.2001., tiesnese Renāte Dzeniņa</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300003743996), 5.1, 5.2, 5.3 (400001454183)</i>		
4.1. Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000025656, 08.06.2001) aizstāta ar ierakstu: Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 5.1, 5.2, 5.3 (400001454183)</i>		
4.2. Būve (kadastra apzīmējums 84250010012003). <i>Žurn. Nr. 300003743996, lēmums 05.11.2014., tiesnese Anželika Drekslere</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 5.1, 5.2, 5.3 (400001454183)</i>		
5.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84250010012).		1.75 ha
5.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84250010024).		0.6 ha
5.3. Būve (kadastra apzīmējums 84250010012003). <i>Precizēts 04.09.2023., Žurn. Nr. 400001454183, tiesnese Dina Rīna</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Saldus rajona Brocēnu pilsētas domes 1995. gada 13. decembra lēmuma, 1996. gada 8. martā ar LHZB noslēgtā līguma Nr.5/2696 par zemes izpirkšanu pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības [redacted], dzim. 1959. gada 3. maijā [redacted] Tukuma rajonā, personas kods [redacted]. Īpašuma vērtība: zemes gabals Ls 35,45 (trīsdesmit pieci lati un 45 santīmi). <i>Žurn. Nr. 242, lēmums 20.03.1996., tiesnese Renāte Dzeniņa</i>	1	35.45 LVL
2.1. Uz 1996. gada 19. aprīlī starp [redacted] un [redacted] noslēgtā Pirkuma līguma (Akts Nr.25, pirmais izraksts no Kurzemes apgabaltiesas zvērināta notāra B.Skrebas 1996. gada aktu grāmatas, reģ. Nr.2812) pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības [redacted], dzim. 1954. gada 31. decembrī Liepājā, personas kods [redacted]. Īpašuma vērtība : zemes gabals - Ls 250,00 (divi simti piecdesmit lati). <i>Žurn. Nr. 786, lēmums 15.10.1996., tiesnese Renāte Dzeniņa</i>	0; 1	250.00 LVL
3.1. Uz Brocēnu pilsētas lauku zemes komisijas	1	189.00 LVL

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1996. gada 22. jūlija lēmuma Nr.64 un 1996. gada 9. oktobrī ar LHZB noslēgtā līguma Nr.5/4091 par zemes izpirkšanu pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības [redacted], dzim. 1954. gada 31. decembrī Liepājā, personas kods [redacted]. Īpašuma vērtība zemes gabals - Ls 189,00 (viens simts astoņdesmit deviņi lati) <i>Žurn. Nr. 912, lēmums 21.11.1996., tiesnese Renāte Dzeniņa</i></p>		
<p>4.1. Īpašnieks [redacted], personas kods [redacted].</p>	1	
<p>5.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi 2,35 ha kopplatībā. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.</p>		
<p>6.1. Pamats: 2001. gada 8. janvāra Saldus rajona tiesas spriedums lietā Nr.C34-91/01/m.</p>		
<p>7.1. Persona [redacted], personas kods [redacted]. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 636, lēmums 29.03.2001., tiesnese Renāte Dzeniņa</i></p>	0	
<p>8.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DAETRADE", nodokļu maksātāja kods 40003694408.</p>	1/2	
<p>8.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz vienu domājamo pusi (1/2) no zemes 2,35 ha uz kuras atrodas atzīmes veidā ierakstīta jaunbūve dzīvojamā māja. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.</p>		
<p>8.3. Īpašnieks [redacted], personas kods [redacted]. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par vienu pusi (1/2).</p>	1/2	
<p>8.4. Pamats: 2004. gada 17. augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000843544, lēmums 01.09.2004., tiesnese Renāte Dzeniņa</i></p>		11000.00 LVL
<p>9.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DAETRADE", nodokļu maksātāja kods 40003694408. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par vienu pusi (1/2).</p>	1	
<p>9.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz vienu domājamo pusi (1/2) no zemes 2,35 ha, uz kuras atrodas atzīmes veidā ierakstīta jaunbūve - dzīvojamā māja. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.</p>		
<p>9.3. Persona [redacted], personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	0	
<p>9.4. Pamats: 2004. gada 17. augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000866991, lēmums 04.10.2004., tiesnese Renāte Dzeniņa</i></p>		11000.00 LVL
<p>10.1. Pamats: 2014. gada 15. oktobra akts par vasaras mājas pieņemšanu ekspluatācijā (Kods 14 00021 0840625). <i>Žurn. Nr. 300003743996, lēmums 05.11.2014., tiesnese Anželika Drekslere</i></p>		
<p>11.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DAETRADE", reģistrācijas numurs 40003694408. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	0	
<p>11.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p>	1	
<p>11.3. Pamats: Uzņēmumu reģistra 2021.gada 15.janvāra lēmums Nr.6-12/5273 par</p>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra, 2023.gada 20.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2591R/23, Komerclikuma 317.panta trešā daļa. <i>Žurn. Nr. 300006022233, lēmums 04.09.2023., tiesnese Dina Rīna</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: [redacted]. Pieprasījums izdarīts 04.01.2024. 14:36:48.

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
Saldus rajona Brocēnu pilsētas lauku teritorijas
saimniecības "ILDZES"

Zemes kadastra Nr. 8425 001 0012

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Brocēnu pilsētas domes 1996.gada 29. maija lēmumam Nr. 27.

Plāns sastādīts pēc 1996.gada robežu noteikšanas materiāliem mērogā 1:5 000 ar mēroga 1:10 000 noteiktību.

Zemes gabals 0,25 ha platībā iegūts saskaņā ar 1996.gada 19.aprīlī noslēgto pirkuma līgumu Brocēnu pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr.48, ŽN-786.

Zeme piešķirta īpašumā par samaksu ar Brocēnu pilsētas lauku zemes komisijas 1996. gada 22. jūlija lēmumu Nr. 64.

Zemes kopplatība ir **2,35 ha**, izpildot robežu uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.

Zemes īpašums reģistrēts Saldus rajona zemesgrāmatu nodaļas
Brocēnu pilsētas lauku teritorijas zemes grāmatā
1996. gada 21. novembrī

Nodalījuma (folijas) Nr. 78

Nodaļas priekšnieks  Renāte Dzeņiņa



VALSTS ZEMES DIENESTS
Saldus rajona nodaļa

Nodaļas vadītājs  M. Kazaka

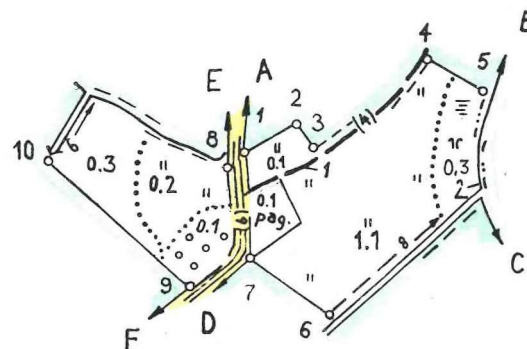
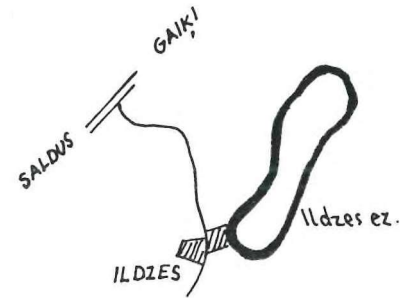
10.10.96.

Eksplikācija									
Zemes nogabalu Nr	Kopplatība ha	Lauks. izm. zeme	tajā skaitā						
			no tās			Meži	Krūmāji	Zem ēkām un pag.	Pārējās zemes
			Tīrumi un atmatas	Augļu dārzi	Nosusināta liz				
1	1.75	1.20	-	-	-	-	-	0.15	0.40
2	0.60	0.60	0.30	0.10	-	-	-	-	-
kopā	2.35	1.80	0.30	0.10	-	-	-	0.15	0.40

ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA

2. zemes gabals

8425 001 0024



1. zemes gabals

8425 001 0012

APGRŪTINĀJUMI

1 - servitūtu ceļš - 0,14 km

OBJEKTI AR ŪDENS AIZSARDZĪBAS PIEKRASTES JOSLĀM

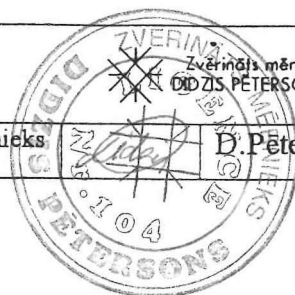
2 - Ildzes ez. - 0,2 km

ROBEŽU APRAKSTS :

- No A līdz B - saimniecības "Danči" zeme
- " B " C - Remtes pag. pašvald. zeme - Ildzes ez.
- " C " D - saimniecības "Danči" zeme
- " D " A - Brocēnu pils. pašvaldības zeme
- " E " F - Brocēnu pils. pašvaldības zeme
- " F " E - saimniecības "Danči" zeme

Kontūru fotokartes Nr. 5627
Nr. zemes ierīcības projektā 4⁶³

Zvērināts mērnieks



D. Pētersons

15.07.96

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....84250010012003
Nosaukums:.....Vasaras māja
Adrese:....."Ildzes", Cieceres pag., Brocēnu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.07.2014

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84250010012003

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84250010012003

10.1.1. Adrese:....."Ildzes", Cieceres pag., Brocēnu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Vasaras māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1212 - Citas īslaicīgas apmešanās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....172.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....138.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....1101 - Koka baļķi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....0

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.07.2014

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
84250010012

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84250010012003

Tipa kods	Tipa nosaukums
12120101	Atpūtas ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84250010012003 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Monolītais betons
Ārsienas un karkasi	Koka baļķi
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeļi)

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84250010012003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	138.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	172.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	443 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....84250010012003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....172.6

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....172.6

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001733364	Izdrukas datums: 22.09.2014	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	172.6
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	124.1
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	48.5
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	84250010012003001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Vasaras māja
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1212 - Citu īslaicīgas apmešanās telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	13
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	172.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	11.07.2014
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	84250010012003
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	84250010012

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	84250010012003001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Priekšnams	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.24	2.24	2.24	6.8
2	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.29	2.29	2.29	1.7
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.29	2.29	2.29	1.5
4	Dušas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.27	2.27	2.27	3.6
5	Pirts	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	2.28	2.28	5.5
6	Viesistaba ar virtuvi	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	2.24	2.26	41.7
7	Dzīvojamā istaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.23	2.23	2.23	10.9
8	Terase	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				39.4
9	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.78	1.08	2.47	21.6
10	Guļaištaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.72	1.08	2.35	13.3
11	Sanitāri tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.64	.99	2.28	4.6
12	Guļamistaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.62	.91	2.33	12.9
13	Balkons	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2				9.1

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....	84250010012003 labiekārtojumi
---	-------------------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Kamīns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. No atklāta ūdens avota	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	

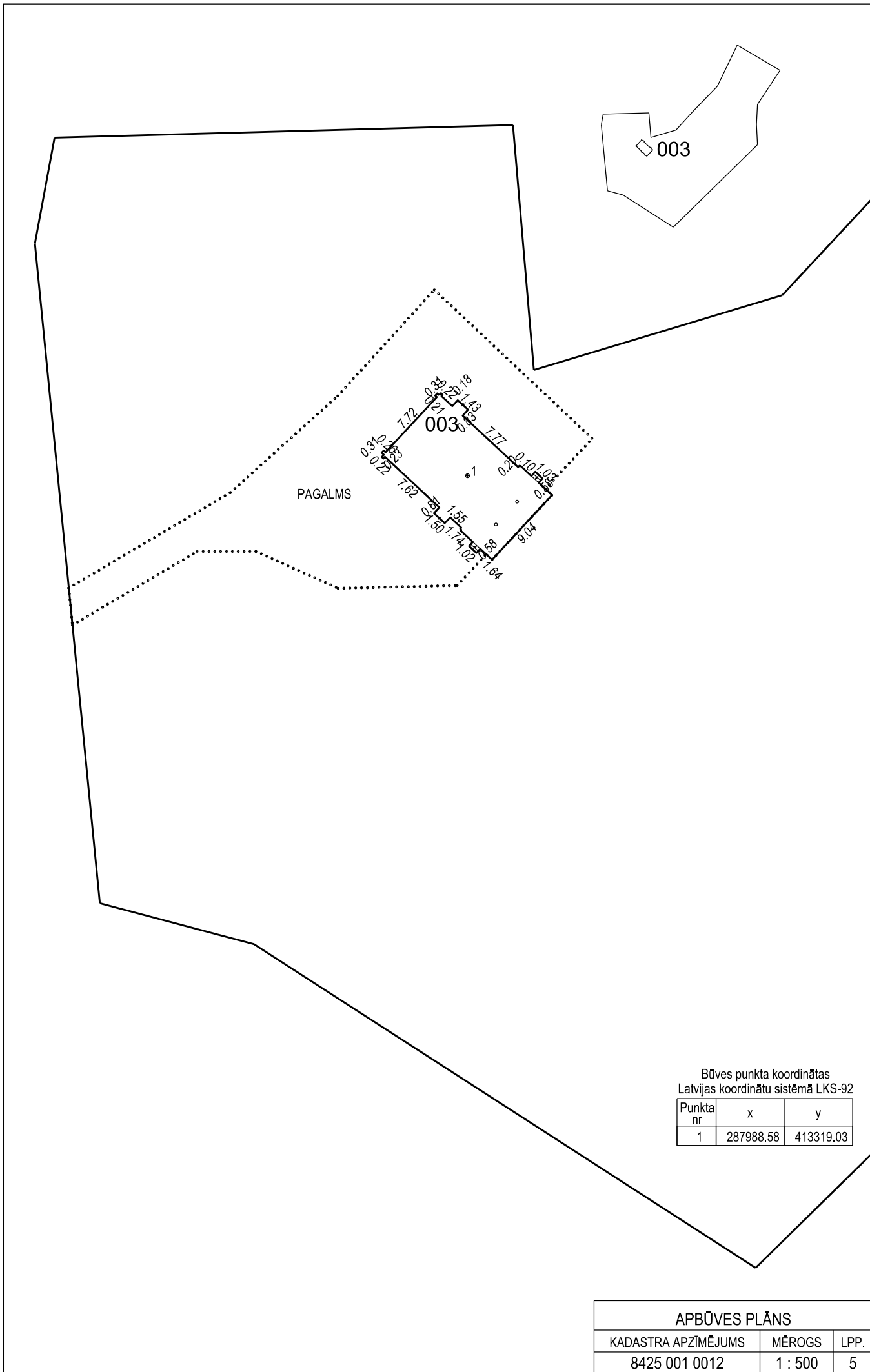
Izdrukas ID: 390001733364	Izdrukas datums: 22.09.2014	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:11.07.2014

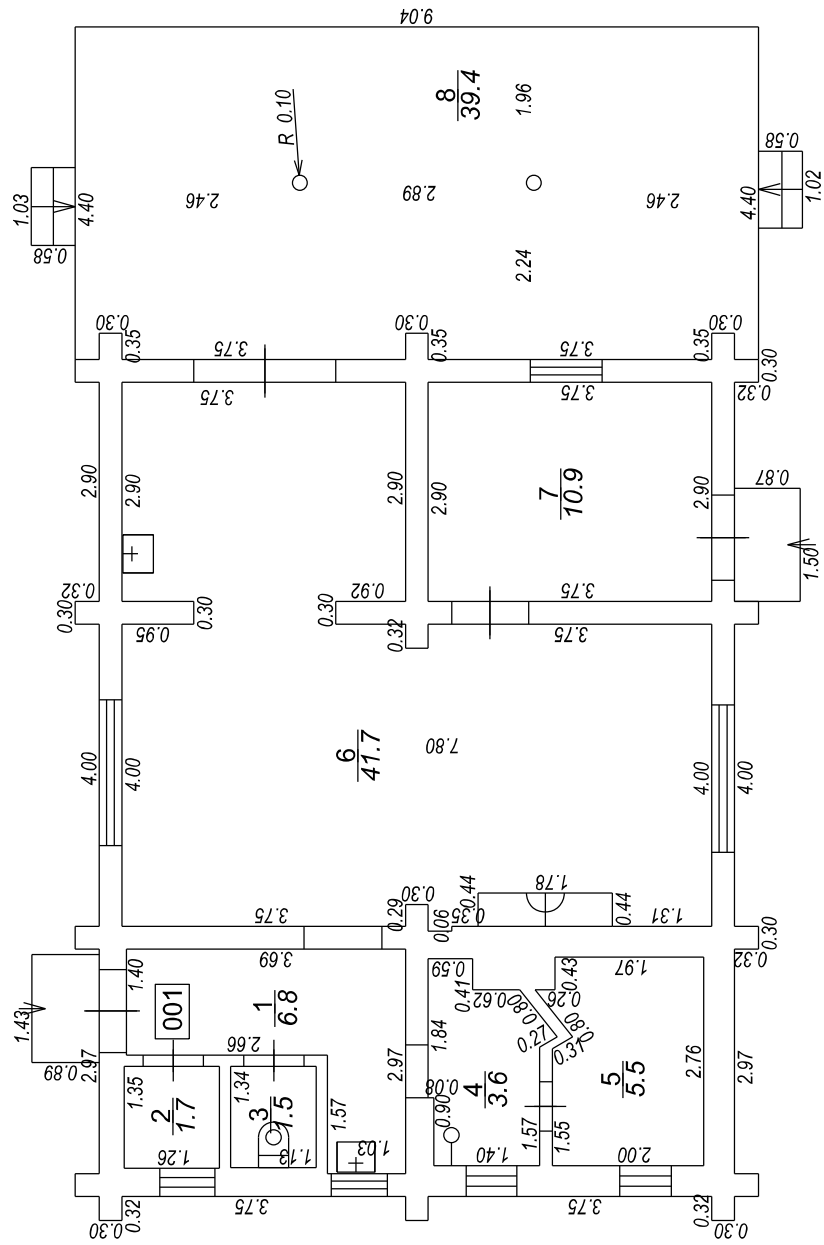


Būves punkta koordinātas
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	287988.58	413319.03

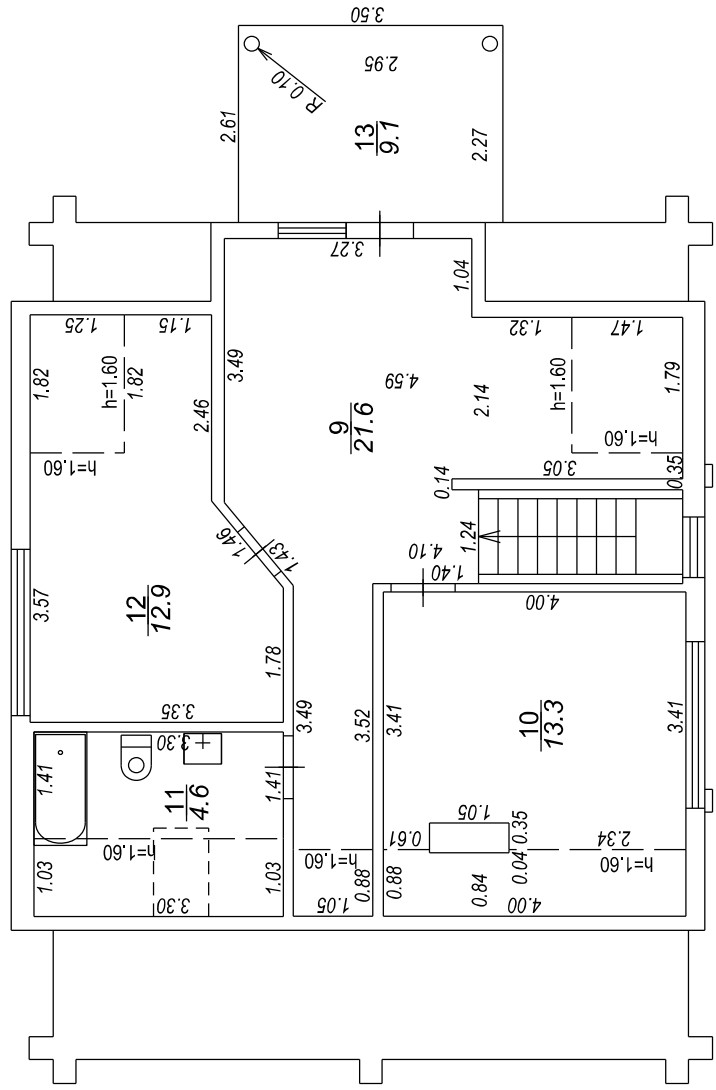
APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
8425 001 0012	1 : 500	5



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
8425 001 0012 003	1	1 : 100	6



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
8425 001 0012 003	2	1 : 100	7

84250010012003 20140711 EF 1



84250010012003 20140711 EF 2



84250010012003 20140711 EF 3



84250010012003 20140711 EF 4



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2591R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4066)

Informācija par nekustamo īpašumu “Ildzes”,
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8425 001 0012)
Cieceres pagastā, Saldus 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, LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 15. janvāra lēmumu Nr.6-12/5273, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Informācija par Nekustamo īpašumu:
 - 2.1. Nekustamais īpašums sastāv no divām zemes vienībām un vienas būves, tas ir:
 - 2.1.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8825 001 0012) 1,75 ha platībā, tās lietošanas mērķis: 0101 – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
 - 2.1.2. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8825 001 0024) 0,6 ha platībā, tās lietošanas mērķis: 0101 – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
 - 2.1.3. būves – Vasaras māja (būves kadastra apzīmējums 8425 001 0012 003);
 - 2.2. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 48 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Daetrade”, reģistrācijas Nr. 40003694408, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 15. janvāra lēmumu Nr. 6-12/5273 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta);
 - 2.3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 8425 001 0012 003) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (vasaras māja), būves kadastra apzīmējums 8425 001 0012 003
1.	Apkures sistēma	Vietējā. Kamīns, krāsns
2.	Ūdens apgādes sistēma	Vietējā. No atklāta ūdens avota.
3.	Kanalizācijas sistēma	Individuālā
4.	Elektroapgāde	Centralizētā
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: apsardzes	Ir
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2014
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	2014
11.	Kopējā platība (m ²)	172,6
12.	Apbūves laukums (m ²)	138,2
13.	Virszemes stāvu skaits	2
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1212 – Citas īslaicīgas apmešanās ēkas

16.	Būves tips	12120101 – Atpūtas ēkas
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	-
19.	Ārsienu materiāls	Koka balķi
20.	Pārsegumi	Koka dēļi, koka sijas
21.	Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeļi)
22.	Pamati	Monolītais betons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 0%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 23%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	22.09.2014.
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023., EUR	3958
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	11.07.2014.

2.4.Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Vasaras māja 8425 001 0012 003	250 615	23	192 974	Jā

2.5.Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 5419,00 (pieci tūkstoši četri simti deviņpadsmit eiro, 00 centi), t.sk.:

- 2.5.1. būvei (būves kadastra apzīmējums 8425 001 0012 003) EUR 3958,00 (trīs tūkstoši deviņi simti piecdesmit astoņi eiro, 00 centi);
- 2.5.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8425 001 0012) EUR 963,00 (deviņi simti sešdesmit trīs eiro, 00 centi);
- 2.5.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8425 001 0024) EUR 498,00 (četri simti deviņdesmit astoņi eiro, 00 centi);

2.6.Projektētā kadastrālā vērtība (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023., ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) noteikta EUR 10 612,00 (desmit tūkstoši seši simti divpadsmit eiro, 00 centi), t.sk.:

- 2.6.1. būvei (būves kadastra apzīmējums 8425 001 0012 003) EUR 5537,00 (pieci tūkstoši pieci simti trīsdesmit septiņi eiro, 00 centi);
- 2.6.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8425 001 0012) EUR 3155,00 (trīs tūkstoši viens simts piecdesmit pieci eiro, 00 centi);
- 2.6.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8425 001 0024) EUR 1920,00 (viens tūkstotis deviņi simti divdesmit eiro, 00 centi);

2.7.Nekustamā īpašuma sastāvā esošai zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8425 001 0012) ir noteikti šādi apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	15.07.1996.	7315030100	Ceļa servitūta teritorija	0.039	ha
2.	15.07.1996.	7311020204	No 10 līdz 25 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpnes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.200	km

3. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
4. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
5. Piezīmes: Apsekošanas brīdī Nekustamais īpašums daļēji kopts un apsaimniekots.

6. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/5273	2021.gada 15. janvāra	Origināls (edoc formātā)	2

7. Nekustamais īpašums pieņemts 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 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

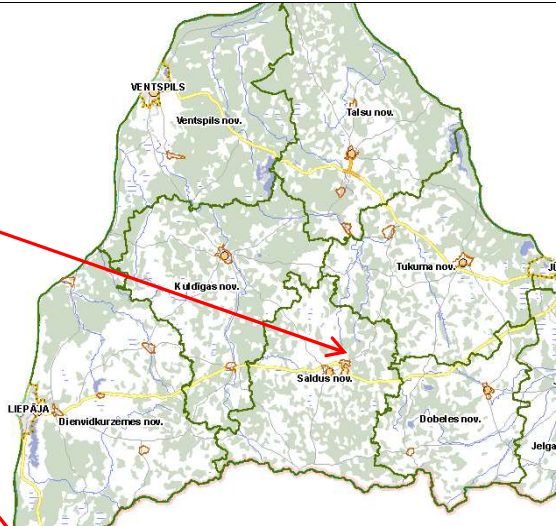
Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Guntars Strautmanis
E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

Vienkāršotās apsekošanas anketa
“Ildzes”, Cieceres pagasts, Saldus novads

Kadastra Nr. 8425 001 0012, sastāvs: zemes vienības ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 8825 001 0012, platībā 1,75 ha; zemes vienības ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 8825 001 0024, platībā 0,6 ha; būve (vasaras māja) ar kadastra apzīmējumu 8425 001 0012 003.

NĪ apsekots 2023.gada 13.jūnijā.

“Ildzes”, Cieceres pagasts, Saldus novads, Kadastra Nr. 8425 001 0012



Nokļūšana nekustamajā īpašumā pa zemes vienību, kas piekritīga Saldus novada pašvaldībai.



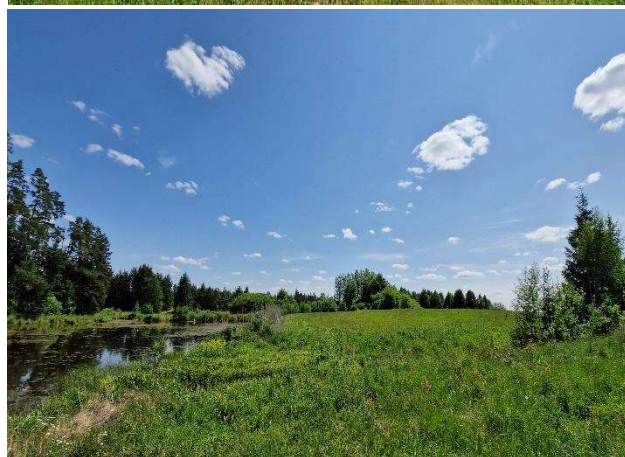
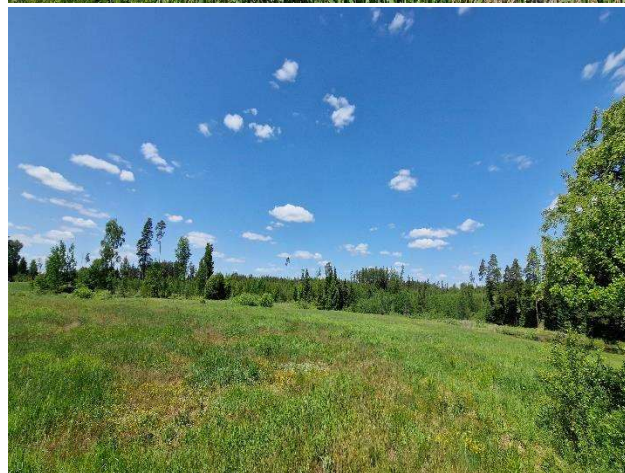
Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 8825 001 0024.



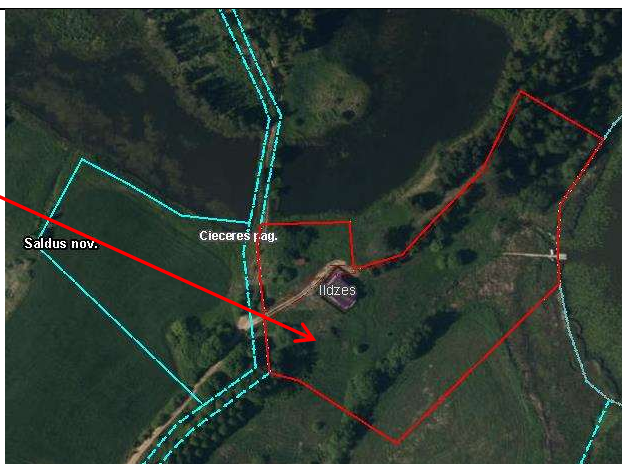
Zemesgabals robežojas ar ūdens tilpni (īpašuma tiesības reģistrētas uz fizisku personu).



Zemesgabals un pieguļošā teritorija apsekošanas brīdī galvenokārt apsaimniekota un kopta.



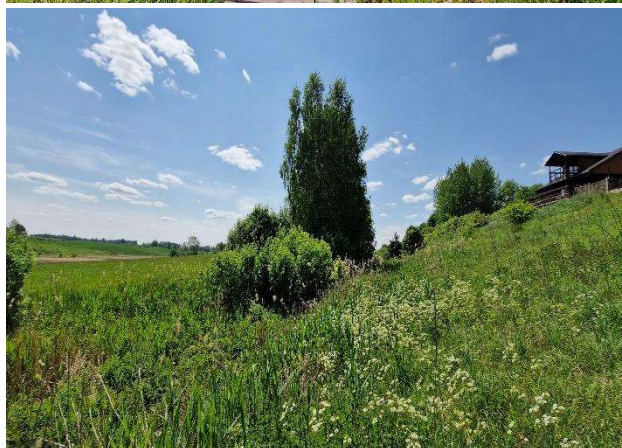
Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 8825
001 0012.



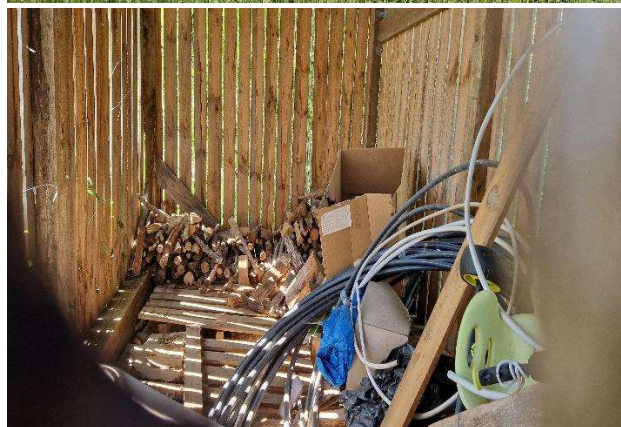
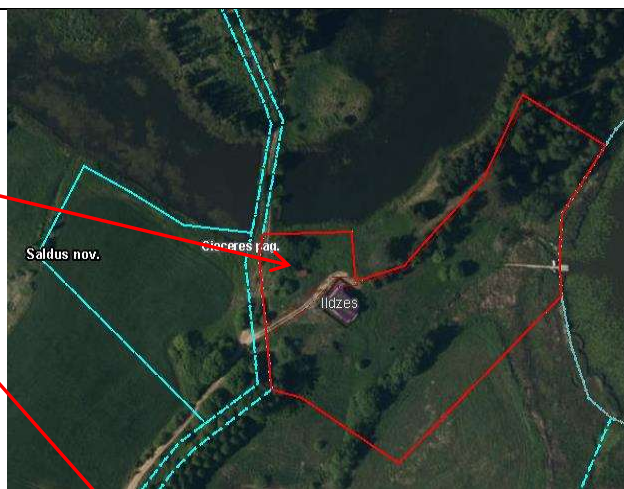
Zemesgabals un pieguļošā teritorija
apsekošanas brīdī galvenokārt
apsaimniekota un kopta.



Zemesgabals robežojas ar ūdens tilpni
(pašvaldībai piekritīga zeme).



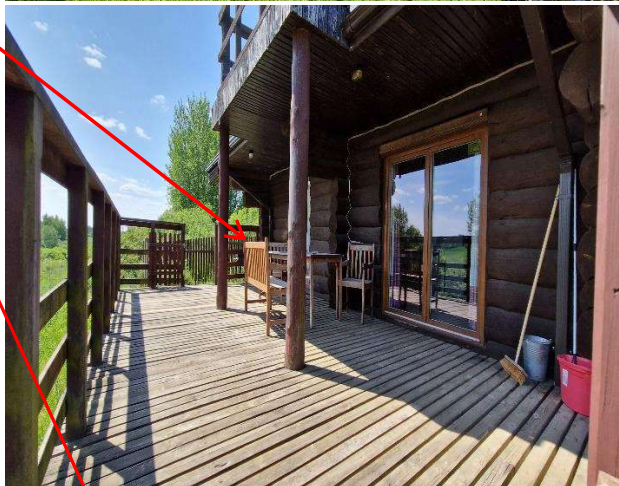
Uz zemesgabala atrodas NĪVKIS
neregistrēta būve - šķūnis.



būve (vasaras māja) ar kadastra
apzīmējumu 8425 001 0012 003.



Apsekošanas brīdī ēkā atrodas mēbeles un
sadzīves tehnika.





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
84250010012	Ildzes	5419	48	Cieceres pagasts, Saldus novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5419
Kopplatība:	2.3500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10612 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	10612 (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
84250010012	1/1	963	"Ildzes", Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851

Kadastrālā vērtība (EUR):	963
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.7500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3155 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.7500
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.2000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.2000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0725
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4775

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.7500	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	15.07.1996	7311020204	no 10 līdz 25 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.20	km

84250010024	1/1	498	-
-------------	-----	-----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	498
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1920 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6000
t.sk. Aramzemes platība:	0.3000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1000
t.sk. Pļavu platība:	0.2000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
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	0.6000	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
84250010012003	1/1	3958	"Ildzes", Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
Kadastrālā vērtība (EUR):		3958	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5537 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		172.6	
Nosaukums:		Vasaras māja	

Galvenais lietošanas veids:	1212 - Citas īslaicīgas apmešanās ēkas
Būves tips:	12120101 - Atpūtas ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2014
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2014
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.07.2014

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	172.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	172.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	172.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	124.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	48.5
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	22.09.2014

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84250010012003001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3958
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5537 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Nosaukums:	Vasaras māja
Lietošanas veids:	1212 - Cita īslaicīgas apmešanās telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.07.2014
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	172.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	172.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	124.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	48.5
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekšnams	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.24	2.24	2.24	6.8	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.29	2.29	2.29	1.7	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.29	2.29	2.29	1.5	-
4	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.27	2.27	2.27	3.6	-
5	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	2.28	2.28	5.5	-
6	Viesistaba ar virtuvi	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	2.24	2.26	41.7	-
7	Dzīvojamā istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.23	2.23	2.23	10.9	-

8	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	39.4	-
9	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.78	1.08	2.47	21.6	-
10	Guļāstaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.72	1.08	2.35	13.3	-
11	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.64	0.99	2.28	4.6	-
12	Guļamistaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.62	0.91	2.33	12.9	-
13	Balkons	Nedzīvojamā ārtelpa	2	-	-	-	9.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. No atklāta ūdens avota		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ārkārtējo apstākļu apziņošanas sistēma		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Lokālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2	Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 22.10.2014

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	443.0 kub.m.	-	-

Apbūves laukums	-	138.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
-----------------	---	-----------------------------	---	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2014	-	Daetrade ,SIA
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	15.10.2014	-	Brocēnu novada būvvalde
Cita veida dokuments	11.07.2014	9-01/372294-1/1	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa Kuldīgas birojs
Cita veida dokuments	02.07.2014	372294-1/1	Daetrade ,SIA
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.07.2014	-	Daetrade ,SIA
Būvatļauja	19.12.2008	103	Saldus rajona pašvaldību būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida), Betons (stabveida)	2014	2014	0
Ārsienas un karkasi	Koka balķi	Koka guļbūve	2014	2014	0
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas	Dēļu klājs virs koka siju pārseguma	2014	2014	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	2014	2014	0
Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeļi)	Bitumena plāksnītes (šindeļi)	2014	2014	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. No atklāta ūdens avota		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ārkārtējo apstākļu apziņošanas sistēma		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments

Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Lokālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2	Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	22.10.2014
---------	------------

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Cieceres pagasta zemesgrāmata	04.09.2023	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	05.11.2014	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	04.10.2004	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	01.09.2004	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	13.06.2001	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	29.03.2001	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	21.11.1996	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	15.10.1996	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	07.09.2023	11-09-K/3406	VZD Kurzemes reģionālā pārvalde Kadastra daļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	25.09.2014	9-01/372294-1/4	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	25.09.2014	9-01/372294-1/5	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	24.10.2012	17.12.1	Brocēnu novada pašvaldības dome
Būvvaldes izziņa	03.05.2001	1-26.6/512	Brocēnu pilsētas dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Tiesas spriedums	08.01.2001	C34-91/01/m	Saldus rajona Tiesa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	11.11.1996	59	Saldus zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	10.10.1996	-	VZD Saldus rajona nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	15.06.1995	-	Brocēnu pilsētas lauku zemes komisija

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