

Nekustamā īpašuma “Čiekurīši” -
zemes gabala un apbūves

**Kuldīgas novada
Rumbas pagasta
Mežvaldē, Mangenes ielā 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VA/S “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2024. gada 28. aprīlis

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma "Čiekurīši"

Kuldīgas novada Rumbas pagasta Mežvaldē, Maņģenes ielā 2, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6284 006 0435	Rumbas pagasta ZG nodalījums:	100000152769
Administratīvās ēkas kad. apz.:	6284 006 0435 001	Zemes kad.apz.:	6284 006 0435
Palīgēku kad.apz.:	6284 006 0435 002, 003, 004, 005, 006 – celtnes nenozīmīgas, netiek aprakstītas un vērtētas		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	5 093	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Ir elektrolīnija.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka nr. 001	1880.	2	197,1	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nostiprināts personālsevitūts par labu AS "Latvenergo", EPL aizsargjosla – īpašuma tirgus vērtību būtiski neietekmē.
--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	28.04.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	No ārpuses, bez iekštelpu apskates.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 28. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 28. aprīlī, ir
28 300 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši trīs simti eiro);
tai skaitā

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 2 800 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 25 500 EUR*

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

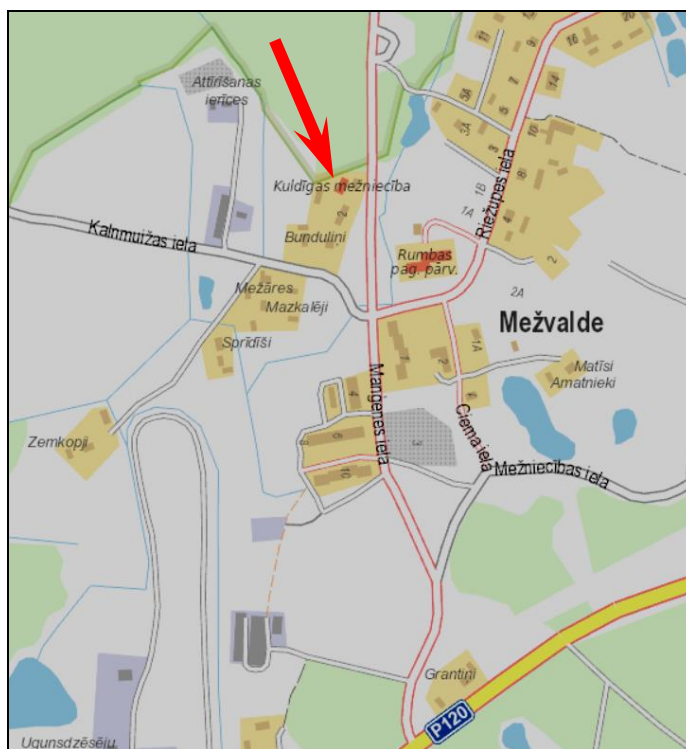
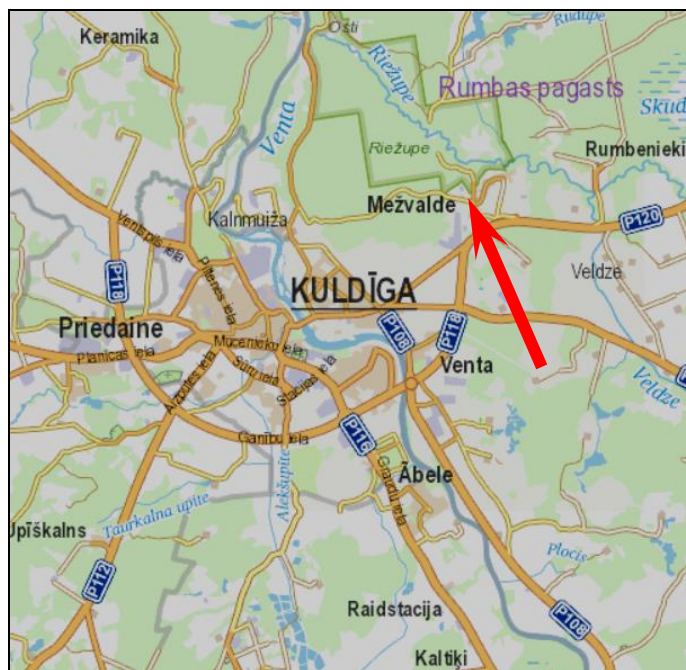
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	9
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
3.7. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	12
4. SLĒDZIENS	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | ZG nodalījuma noraksts, zemes plāni | - 7 lapas; |
| 2. pielikums | Kadastra izdrukas | - 5 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Objekts izvietots Kuldīgas novada Rumbas pagasta Mežvaldē, apdzīvotās vietas centrā. Ēka izvietota pie Manģenes ielas. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti – skolas, lielveikali, medicīniskās apkalpošanas iestādes izvietotas aptuveni 4 km attālumā no īpašuma, Kuldīgas centrā. Piepilsētas autobusa pietura ir ~ 50 m attālumā. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pagasta pārvaldes ēka, labiekārtots bērnu rotaļu un sporta laukums. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamā iela ar asfalta segumu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	5 093 m ² ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums, uzlabojumi:	teritorija ap ēku nav nožogota.

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- Elektroapgāde 380V.

Apbūve izvietota zemes gabala daļā pie ielas, tās izvietojums teritorijā ir racionāls.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst administratīvā ēka (bijusī mežniecība) nr. 001. Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no kadastra, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie vērtējamās pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Administratīvā ēka nr. 001

Kopējā platība:	197,1 m²;
Apbūves laukums:	194,0 m ² ;
Būvtilpums:	659,0 m ³ ;
Pamati:	dzelzsbetons;
Ārsienas:	kokmateriāli, ķieģeļi;
Pārsegumi un jumts:	koka konstrukcijas, segums – azbestcements loksnes;
Elektroapgāde:	380V;
Ūdensapgāde:	pieejama centralizēta;
Kanalizācija:	pieejama centralizēta.

Ēkas pirmajā stāvā izvietotas biroju telpas – bijusī mežniecība. Otrajā stāvā atrodas divi dzīvokļi. Ēka ilgstoši netiek ekspluatēta un apkurināta. Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti sienu bojājumi pamatu tuvumā. Celtne kopumā apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī, taču iekštelpu apdare ir pilnībā nolietojusies, nav mainīti logi un durvis.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 28. aprīlī. Objektu apmeklēja īpašumu vērtēšanas speciālists Ritvars Bērziņš.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ņemot vērā īpašuma specifiku, ienākumu un izmaksu pieejas netika izmantotas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 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 ir dzīvojamā māja pēc ēkas pārplānošanas un lietošanas veida maiņas.

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 APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Kuldīgas novada lauku apdzīvotās vietās.

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, tomēr 2022. gadā un 2023. gadā kopumā bija vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās un cenu stabilizēšanās mazāk pieprasītās vietās. Iepriekš nelielo cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

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. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, notiek cenu stabilizācija ar nelielu tendenci pieaugt.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir ēka un zeme;
- optimāla zemes un pamatēkas platība.

Negatīvie:

- līdzīgu objektu pircēju loks ir šaurs, nepieciešams ilgs laiks tā ekspozīcijai tirgū;
- apbūve fiziski nolietojusies;
- paredzami ieguldījumi ēkas lietošanas veida maiņai.

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;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un pamatēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā apbūves ievērojamo hronoloģisko vecumu, kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam 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.

Vērtētāji norāda, ka 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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- īpašumu *Ēdoles ielā 40, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 1 912 m², dzīvojamās mājas kopējā platība 246,1 m². 1961. gadā būvēta 2-stāvu vieglbetona ēka, fiziskais nolietojums 15%. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2024. gada 28. martā par 40 000 EUR jeb 163 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6201 011 0028;
- īpašumu *Vienības ielā 75, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 1 360 m², dzīvojamās mājas kopējā platība 157,1 m². 1959. gadā būvēta 2-stāvu koka ēka, fiziskais nolietojums 30%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 14. aprīlī par 30 100 EUR jeb 192 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6201 033 0236;
- īpašumu *Kaļķu ielā 18, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 931 m², dzīvojamās mājas kopējā platība 165,2 m². 1934. gadā būvēta 2-stāvu koka ēka, fiziskais nolietojums 60%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 03. oktobrī par 24 000 EUR jeb 145 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6201 005 0005;
- īpašumu *Jasmīnu ielā 32, Ābelē, Pelču pagastā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 610 m², dzīvojamās mājas kopējā platība 76,4 m². 1999. gadā būvēta 2-stāvu koka ēka, fiziskais nolietojums 23%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 24. augustā par 8 200 EUR jeb 107 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6274 001 0187.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota īpašuma sastāvā esošās pamatēkas kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. 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	
	Kuldīgas nov. Rumbas pag. ČIEKURĪŠI	Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Ēdoles ielā 40	Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Vienības ielā 75	Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Kaļķu ielā 18	Īpašums Kuldīgas novada Pelču pagastā, Jasmīnu ielā 32	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	40 000	30 100	24 000	8 200	
Darījuma laiks		28.03.2024.	14.04.2023.	03.10.2023.	24.08.2023.	
Zemes platība, m ²	5 093	1 912	1 360	931	610	
Mājas platība, m²	197.1	246.1	157.1	165.2	76.4	
Mājas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	163	192	145	107	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 163		EUR 192		EUR 145	EUR 107
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 163		EUR 192		EUR 145	EUR 107
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 163		EUR 192		EUR 145	EUR 107

4. Īpašuma novietojums	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 154		EUR 182		EUR 138		EUR 107	
5. Mājas platība	lielāka	3%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-5%
	EUR 159		EUR 182		EUR 138		EUR 102	
6. Zemes platība	mazāka	3%	mazāka	3%	mazāka	3%	mazāka	3%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
11. Mājas uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%		0%		0%		0%
	EUR 164		EUR 187		EUR 142		EUR 105	
Pārrēķinu koeficients	1%		-2%		-2%		-2%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 1		-EUR 4		-EUR 3		-EUR 2	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 40 314		EUR 29 453		EUR 23 484		EUR 8 024	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- izdevumi pamatēkas lietošanas veida maiņai	-EUR 1 000		-EUR 1 000		-EUR 1 000		-EUR 1 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 39 314		EUR 28 453		EUR 22 484		EUR 7 024	
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 160		EUR 181		EUR 136		EUR 92	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.3		0.2		0.3		0.2	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 143							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 28 257							

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 28 257.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Cītu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas/īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas/īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas/īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. 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 (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 28 300**.

3.7. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. 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 vērtību 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 vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās tirgus vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-20%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	10,0%	2 830	2 800
Apbūves tirgus vērtība	90,0%	25 470	25 500
	100%		28 300

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **2 800 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **25 500 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 28. aprīlī, ir
28 300 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši trīs simti eiro);
tai skaitā

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **2 800 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **25 500 EUR**.

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. 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 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 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>pašvaldības autonomo funkciju īstenošanai - palīdzības sniegšana iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā.</p> <p>3.4. Pamats: 2017.gada 10.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.234, 2017.gada 19.maija akts Nr.8.7-12/12/2017 par valsts nekustamā īpašuma nodošanu pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300004378663, lēmums 05.07.2017., tiesnese Dina Rīna</i></p> <p>4.1. Persona: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Īpašuma tiesība izbeigusies. 0</p> <p>4.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā. 1</p> <p>4.3. Pamats: 2018.gada 10.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.234, Kuldīgas novada pašvaldības 2021.gada 28.janvāra lēmums Nr. 1, 2021.gada 29.marta nodošanas-pieņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300005326219, lēmums 08.04.2021., tiesnese Anželika Drekslere</i></p>		
<p>II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p>		
<p>1.1. Noteikts aizliegums atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005326219)</i></p> <p>1.2. Pamats: 2017.gada 10.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.234. <i>Žurn. Nr. 300004378663, lēmums 05.07.2017., tiesnese Dina Rīna Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005326219)</i></p> <p>2.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004378663, 28.06.2017) dzēsti.Pamats: 2018.gada 10.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.234. <i>Žurn. Nr. 300005326219, lēmums 08.04.2021., tiesnese Anželika Drekslere</i></p>		
<p>III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu</p>		<p>Platība, lielums</p>
<p>1.1. Atzīme - elektrisko tīklu 0,4 kv gaisvadu līnijas 4,6m aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005326219)</i></p>		<p>0.0146 ha</p>
<p>1.2. Atzīme - elektrisko tīklu 0,4 kv gaisvadu līnijas 4,6m aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005326219)</i></p>		<p>0.0053 ha</p>
<p>1.3. Pamats: 2004. gada 13. jūlija LR Zemkopības ministrijas uzziņa Nr.8-4/2710 par valstij piekrietošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300000868158, lēmums 15.10.2004., tiesnese Odeta Turka Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005326219)</i></p>		
<p>2.1. Nostiprināts personālservitūts par labu akciju sabiedrībai "Latvenergo", nodokļu maksātāja kods 40003032949 - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6284 006 0453 daļas beztermiņa un bezatlīdzības lietojuma tiesība energoapgādes objekta ierīkošanai un ekspluatācijai saskaņā ar līguma pielikumu - apgrūtinājumu plānu.</p>		<p>0.0051 ha</p>
<p>2.2. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005326219)</i></p>		<p>0.0051 ha</p>
<p>2.3. Pamats: 2008.gada 10. decembra līgums par zemes izmantošanu jauna elektroapgādes objekta ierīkošanai un aprobežojuma noteikšanu. <i>Žurn. Nr. 300002602238, lēmums 29.12.2008., tiesnese Odeta Turka</i></p>		
<p>III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p>		<p>Platība, lielums</p>
<p>1.1. Dzēsti 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksti Nr.1.3, 2.2 (žurnāls Nr.300000868158, 16.09.2004, 300002602238, 22.12.2008).Pamats:</p>		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Zurn. Nr. 300005326219, lēmums 08.04.2021., tiesnese Anželika Drekslere</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 12.03.2024 16:54:25.

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

Kuldīgas rajons Rumbas pagasts

Nekustamā īpašuma "Čiekuriši"

kadastra Nr. 6284 006 0435

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rumbas pagasta padomes 2003. gada 23. jūlija sēdes protokolam Nr. 7.

Robežu plāns sastādīts mērogā 1:1000 pēc 2003. gada robežu uzmērīšanas materiāliem.

Zemes kopplatība ir 0.5093 ha (5093 m²).

VALSTS ZEMES DIENESTS

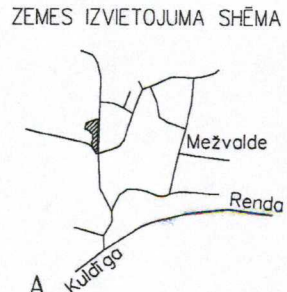
Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Kuldīgas birojs

biroja vadītāja

I. Špāka-Astiča



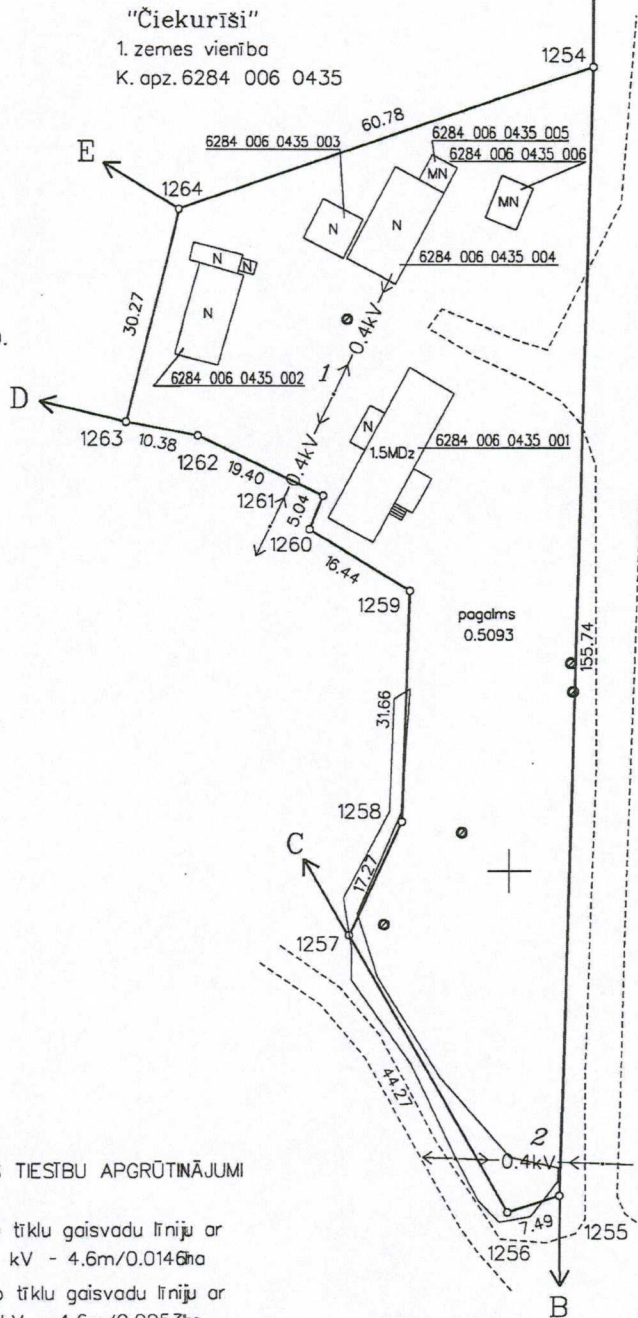
zemes vienības Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI ha													ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA			
	kopplatība ha	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagalmiem	zem ceļiem		pārējās zemes	meliorēts LIZ	
			arozme	augļu dārzi	plavas	garnības											
1	0.5093	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
1254	317710.66	379611.18
1255	317555.01	379607.01
1256	317552.78	379599.86
1257	317591.17	379577.83
1258	317606.84	379585.10
1259	317638.47	379586.16
1260	317647.05	379572.15
1261	317651.73	379574.03
1262	317659.94	379556.47
1263	317661.85	379546.26
1264	317691.21	379553.61

Zemes platība ir 0.5093 ha (5093 kv.m).



NEKUSTAMĀ TPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTBU APGRŪTINĀJUMI

- 1 - 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 4.6m/0.0146ha
- 2 - 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 4.6m/0.0053ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B Mežvaldes iela
- No B līdz C Rumbas pagasta pašvaldības zeme
- No C līdz D saimniecības "Bundulīni" zeme
- No D līdz E Rumbas pagasta pašvaldības zeme
- No E līdz A VAS "Latvijas valsts meži" zeme

Ortofotokartes Nr. 4122-41

Mērogs: 1:1000

Mēroga koeficients: 0.999778

VALSTS ZEMES DIENESTS Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa Mērniecības un topogrāfijas daļa			
Vadītājs	U.Karulis		04.09.2003.
Mērniece	U.Lauva		13.08.2003.
Zīmēja	U.Dambītis-Dambergis		02.09.2003.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **6284 006 0435**

**Adrese: Čiekuriši, Mežvaldes iela, Mežvalde, Rumbas pagasts,
Kuldīgas rajons**

Apgrūtinājumu saraksts:

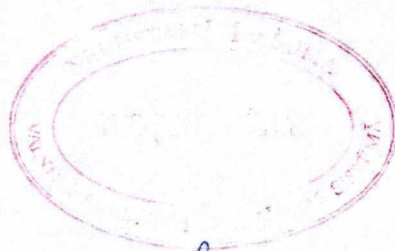
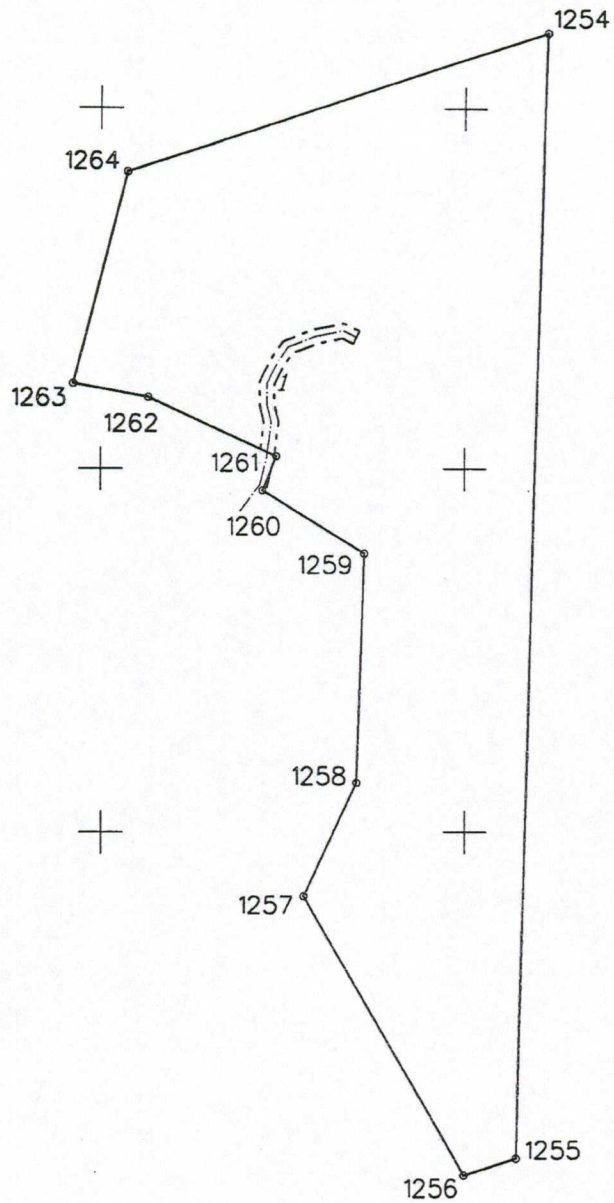
1	020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0051 ha (Rumbas pagasta padomes 2008. gada 12. jūnija izziņa Nr. 183)
---	--

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008. gada 13. jūnijā
Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība 0.5093 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM" reģ.Nr. 40003388748, Kuldīgas birojs, Liepājas iela 7, Kuldīga, LV-3301, (licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010.).



Kuldīgas biroja vadītājs		Uldis Dambītis-Dambergis	13.06.2008.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR MK 20.03.2007 noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		Daiga Rubene	13.06.2008.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		AS "Sardzes tīkls" RR Atbilstības daļas zemes ierīcības inženieris Zieda ERNSTSONE	13.06.2008.



20. 06. 2008

Ju. St. Nivalozza

Plāna mērogs: 1:1000

Saskaņoja: Rumbas pagasta padome	paraksts	Skaidrīte Vjaksa	13.06.2008.
Plānu izgatavoja zemes ierīcības inženiere	<i>[Signature]</i>	Daiga Rubene	13.06.2008.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62840060435	Čiekuriši	9458	100000152769	Rumbas pagasts, Kuldīgas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9458
Kopplatība:	0.5093
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10673 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	10673 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
62840060435	1/1	1797	Maņģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301

Kadastrālā vērtība (EUR):	1797
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5093
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3056 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
62840060435001	1/1	6708	Maņģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301

Kadastrālā vērtība (EUR):	6708
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5109 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	197.1
Nosaukums:	Administratīva ēka
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1880
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
---------------------	---

Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	50
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62840060435001001	Manģenes iela 2 - 1, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
Kadastrālā vērtība (EUR):	2740
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2087 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Administratīvās telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	12.4	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	19.3	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	6.9	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	15.9	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	15.8	-
6	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	10.2	-

Kadastra apzīmējums	Adrese
62840060435001002	Manģenes iela 2 - 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
Kadastrālā vērtība (EUR):	1715
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1306 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	4.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	13.3	-

3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	22.8	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	3.5	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.4	-

62840060435001003 Maņģenes iela 2 - 3, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301

Kadastrālā vērtība (EUR):	1368
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1042 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	10.3	-
2	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	3.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	9.9	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	16.4	-

62840060435001901 -

Kadastrālā vērtība (EUR):	885
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	674 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Veranda	Koplietošanas iekštelpa	1	2.2	-	-	12.3	-
2	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	12.9	-
3	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	0.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Apbūves laukums	-	194.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	659.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1880	-	45
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1880	-	55
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1880	-	55
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1880	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		

62840060435002	1/1	138	Manģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	138
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	155 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	64.5
Nosaukums:	Kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003

62840060435003	1/1	109	Manģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	367 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	34.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003

62840060435004	1/1	272	Manģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	272
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	98.1
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2003

62840060435005	1/1	115	Manģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	115
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	406 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	12.2
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2016

62840060435006	1/1	319	Manģenes iela 2, Mežvalde, Rumbas pag., Kuldīgas nov., LV-3301
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	319
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	23.6
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740202 - Individuālās garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2016

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