

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Dienvidkurzemes novada
Aizputē, Jāņa ielā 4A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2024. gada 5. jūlijs

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jāņa ielā 4A, novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6405 007 0209	Aizputes pilsētas ZG nodalījums:	100000525425
Zemes kadastra apzīmējums:	6405 007 0209		
Ēku kadastra apzīmējumi:	6405 007 0209 001, 6405 007 0209 002; ēkas zemesgrāmatā nav reģistrētas		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
--------------------	---------------------------------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Saimniecības ēka 001	1950.	1	18,0	Daļēji apmierinošs.
Saimniecības ēka 002	1950.	1	7,8	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti, būvniecības ierobežojumu teritorija – tirgus vērtību ietekmē negatīvi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 5. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jāņa ielā 4A

tirgus vērtība, kas 2024. gada 5. jūlijā, ir
700 EUR (septiņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 300 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 400 EUR.*

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.

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

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

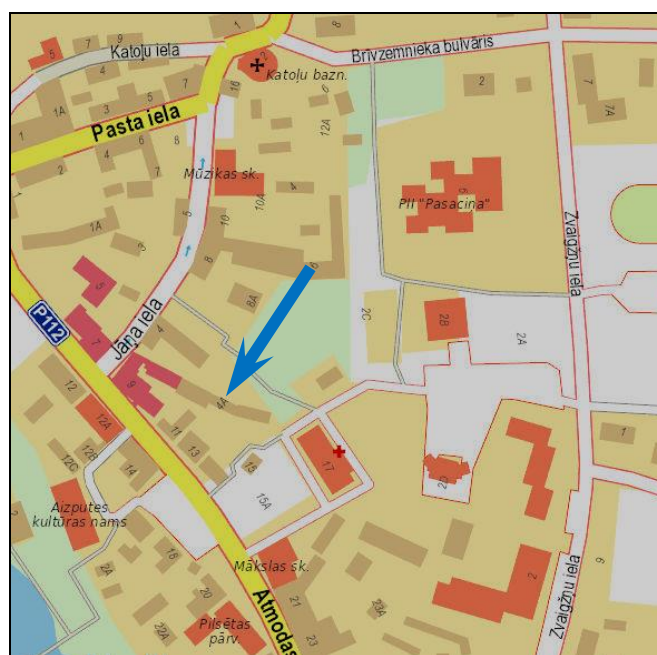
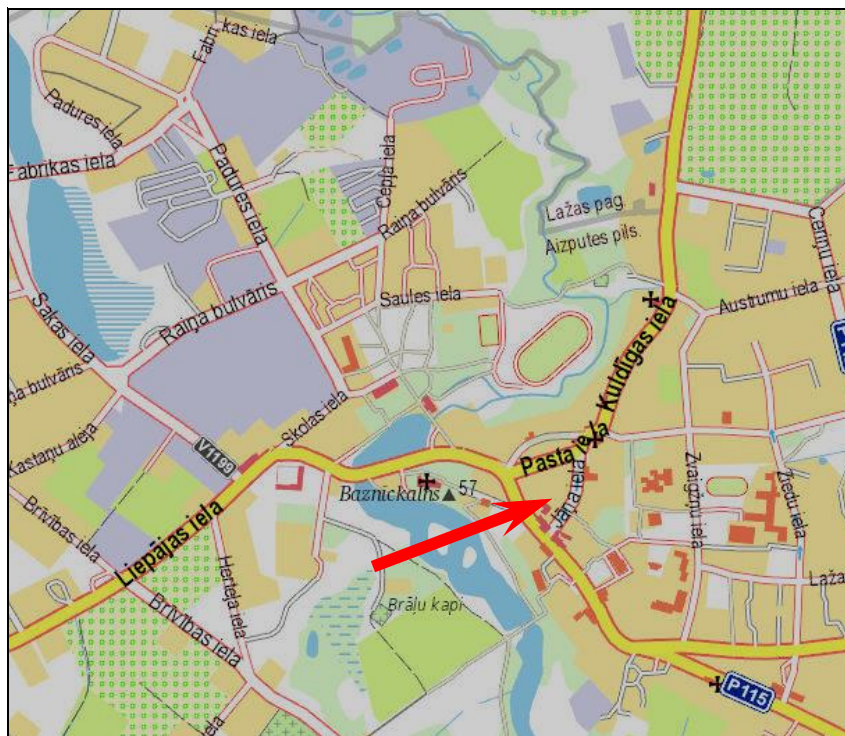
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS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

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Īpašuma dokumentu kopijas | - 21 lapa; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapa. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums izvietots Aizputes pilsētas centrā, teritorijā ko veido Brīvzemnieka bulvāris; Atmodas, Jāņa un iekškvartāla ielas. Apkārto apbūvi veido pilsētas vēsturiskā centra ēkas. Skola, bērnu dārzs, veikali, autoosta atrodas aptuveni 300 – 600 m attālumā no Objekta. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamā iela asfaltēta un apmierinošā stāvoklī. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē salīdzinoši blīvi apzaļumota, blakus atrodas bērnu rotaļu laukums.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība: 142 m²;
forma: trapece;
reljefs: līdzens;
nožogojums: bez nožogojuma.

Centralizētie inženiertīkli pieejami Jāņa ielā.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā esošo apbūvi veido divas saimniecības ēkas. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Saimniecības ēka 001.

Celšanas gads:	1950.g.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	22,6 m ²
Kopējā platība:	18,0 m²
Būvtilpums:	61,0 m ²
Pamati:	dzelzsbetons
Ārsienas:	ķieģeļi
Pārsegumi:	koks
Jumts:	azbestcimenta loksnes
Apdare un ailes:	iebūvētas koka durvis, loga aile demontēta, iekštelpas bez apdares, griesti daļēji iebrukuši
Komunikācijas:	nav

Ēkas īss apraksts.

Celtnē izvietota noliktava.

Saimniecības ēka 002.

Celšanas gads:	1950.g.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	9,7 m ²
Kopējā platība:	7,8 m²
Būvtilpums:	23,0 m ²
Pamati:	dzelzsbetons
Ārsienas:	ķieģeļi
Pārsegumi:	koks
Jumts:	azbestcimenta loksnes
Apdare un ailes:	koka transporta vārti
Komunikācijas:	nav

Ēkas īss apraksts.

Celtnē izvietota noliktava.

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. 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.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, 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 noliktavas.

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

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas izmaiņām valstī, ir vērojams pieprasījuma kritums pēc saimnieciskiem objektiem un arī noliktavu telpām Kurzemes pilsētās un lauku apdzīvotās vietās. Pēdējā laikā līdzīgu telpu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām vai nomas maksām.

Pašreiz noliktavu segmentā ir piedāvājums par relatīvi zemām cenām. Noliktavu un darbnīcu piedāvājums ir salīdzinoši plašs arī pilsētu prestižākajās vietās, kas paver labas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labu bāzes vietu par izdevīgu cenu.

Būtiska nozīmē ir apstāklim, ka bankas ir ierobežojušas līdzīgu īpašumu iegādes kreditēšanu. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami īpašumu piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas pilsētas centrā.

Negatīvie:

- apbūve nav reģistrēta zemesgrāmatā;
- celtnes fiziski nolietojušās;
- neliela telpu un zemes platība.

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 nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides 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 īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. 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 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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašumu *Tukuma novada Pūres pagasta Lamiņos, "Namiņš"*. Zemes gabala platība 800 m², tirdzniecības ēkas kopējā platība 31,3 m². 1995. gadā būvēta 1-stāva koka ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 10%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 19. aprīlī par 1 500 EUR jeb 48 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 9074 002 0058.
2. Īpašumu *Talsu novada Abavas pagastā, "Jaunie upeslīči"*. Zemes gabala platība 321 m², tirdzniecības ēkas kopējā platība 84,7 m². 1934. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 65%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 01. novembrī par 1 500 EUR jeb 18 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8842 005 0115.
3. Īpašumu *Talsu novada Ķūļciema pagasta Ķūļciemā, "Kļavas"*. Zemes gabala platība 3 900 m², tirdzniecības ēkas kopējā platība 167,5 m². 1975. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 30%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 05. jūnijā par 4 000 EUR jeb 24 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8864 003 0140.

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 telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datus norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Jāņa iela 4A, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.	"Namiņš", Lamiņi, Pūres pag. Tukuma nov.	"Jaunie upeslīči", Abavas pag. Talsu nov.	"Kļavas", Ķūļciems, Ķūļciema pag. Talsu nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 500	1 500	4 000
Darījuma laiks		19.04.2023.	01.11.2023.	05.06.2023.
Zemes platība, m ²	142	800	321	3 900
Telpu platība, m ²	25,8	31,3	84,7	167,5
Apbūves tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	48	18	24
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 48	EUR 18	EUR 24
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 48	EUR 18	EUR 24
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 48	EUR 18	EUR 24

4. Īpašuma novietojums	slīktāks	5%	slīktāks	5%	slīktāks	5%
	EUR 50		EUR 19		EUR 25	
5. Telpu platība	līdzvērtīga	0%	lielāka	5%	lielāka	10%
	EUR 50		EUR 20		EUR 28	
6. Zemes platība	lielāka	-10%	lielāka	-2%	lielāka	-25%
	EUR 45		EUR 19		EUR 21	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	slīktāks	10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 50		EUR 19		EUR 21	
8. Apbūves tehniskais stāvoklis	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
	EUR 45		EUR 19		EUR 20	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
	EUR 43		EUR 18		EUR 19	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 43		EUR 18		EUR 19	
11. Apbūves uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi						
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.						
- telpu plānojums						
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)						
- apkārtnes ainava, citi faktori						
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.						
- KOPĀ apbūves uzlabojumi						
		EUR 43	EUR 18		EUR 19	
Pārrēķinu koeficients		-11%	3%		-22%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 5	EUR 0		-EUR 5	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 333	EUR 1 540		EUR 3 127	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi						
		EUR 0	EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 333	EUR 1 540		EUR 3 127	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 43	EUR 18		EUR 19	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3		0,3	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 28				
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 725				

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 725.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas 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 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 5. jūlijā, ir
700 EUR (septiņi simti eiro).

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 300 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 400 EUR.*

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

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

Arvīds Badūns

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)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000525425

Kadastra numurs: 64050070209

Jāņa iela 4A, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64050070209). <i>Zurn. Nr. 300003513862, lēmums 03.10.2013., tiesnese Elga Guitāne</i>		142 m ²
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2013.gada 20.septembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr. 38-8-2/15390. <i>Zurn. Nr. 300003513862, lēmums 03.10.2013., tiesnese Elga Guitāne</i>		
III daļas 1.iedaļa		Platība, lielums
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		
1.1. Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.		142 m ²
1.2. Atzīme - valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti.		142 m ²
1.3. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves.		14 m ²
1.4. Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas plānojumā vai teritorijas detālplānojumā.		142 m ²
1.5. Pamats: 2013.gada 20.septembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr. 38-8-2/15390. <i>Zurn. Nr. 300003513862, lēmums 03.10.2013., tiesnese Elga Guitāne</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 17.05.2024 10:35:45.

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

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6405 007 0209

Adrese: Jāņa iela 4A, Aizpute, Aizputes novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Latvijas Republikas Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297, protokols Nr.27, 42.§ "Par zemes vienību piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas 2013.gada 17.maijā

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0142 ha



Valsts kadastra informācijas sistēma

Sistēmas administrācija

Valsts kadastra informācijas sistēma

Administrācija

Valsts kadastra informācijas sistēma

Administrācija



SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja

Inese Herbsta

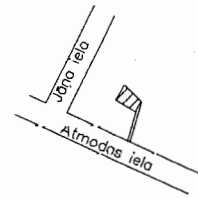
27.06.2013.

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

VAS Valsts nekustamie
īpašumi p.p.
Kārlis Vecbrālis

17. 07. 2013

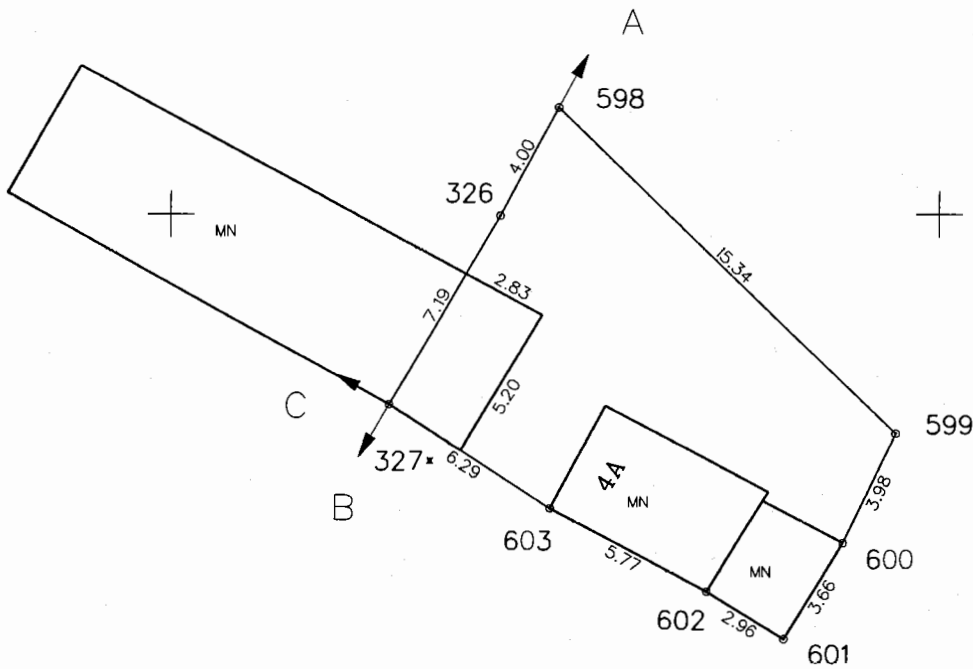
ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēraga koeficients: 0.999863

6405 007 0209



X=288750
Y=353400

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 64050070076 - Atmodas iela 13
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 64050070075 - Atmodas iela 11
- no C līdz A z.v.kad.apz. : 64050070077 - Jāņa iela 4

Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0142 ha

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36,
derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2015.) apliecina,
ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš 26.06.2013.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6405 007 0209

Adrese: Jāņa iela 4A, Aizpute, Aizputes novads

Situācijas elementu izmēri: 2013.gada 17.maijā

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0142 ha



Valsts zemes dienests
Krišjānis Valters, Valsts zemes dienesta
Liepājas filiāles vadītājs
Inese Herbsta

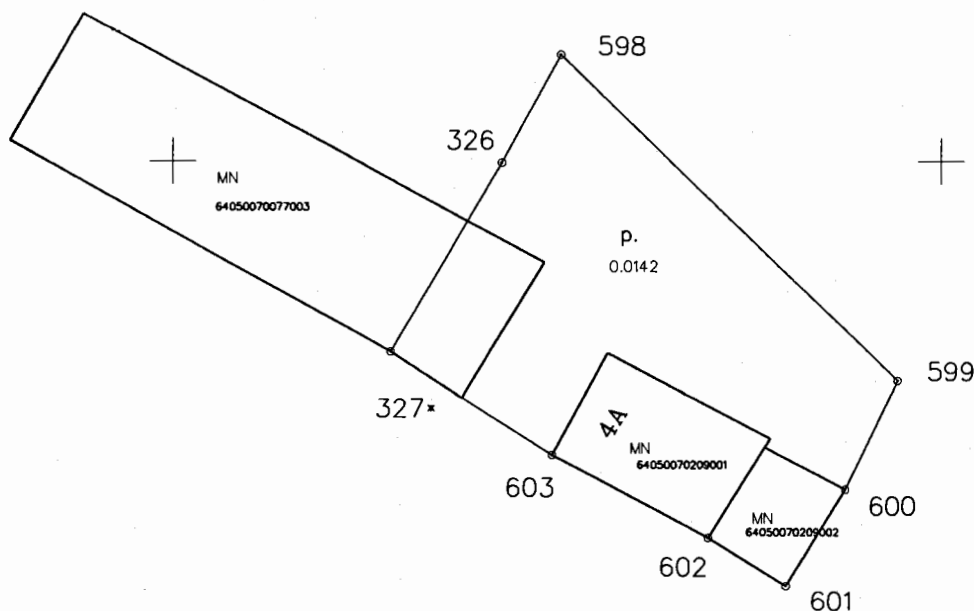


SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	27.06.2013.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie Ipašumi p.p. Kārlis Vecbrōlis	17.07.2013

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arāmzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0142	-	-	

6405 007 0209



X=288750
Y=353400

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0142 ha

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36, derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš

26.06.2013.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Uz 5 caurauklotām un aizzīmogatām lapām

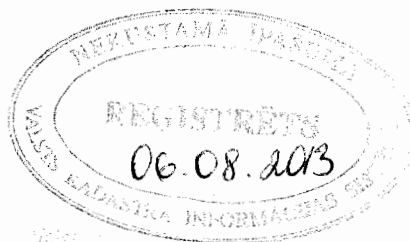
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6405 007 0209

Adrese: Jāņa iela 4A, Aizpute, Aizputes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

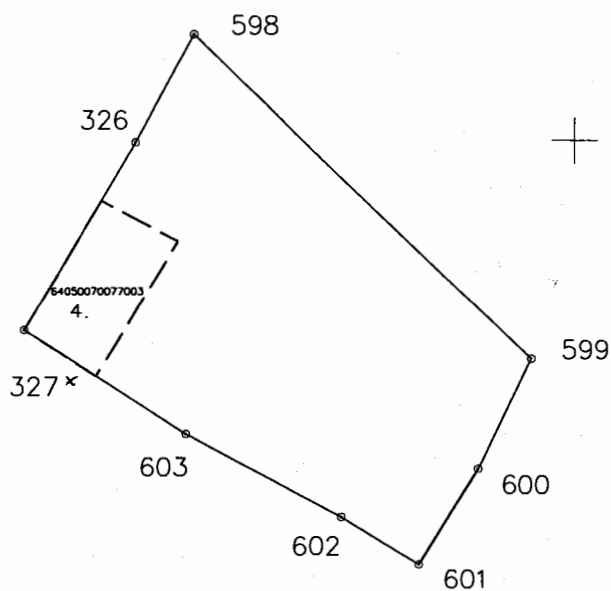
1.	14010102 - valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti, Aizputes pilsētas vēsturiskais centrs - 0.0142 ha
2.	130901- būvniecības ierobežojumu zona, Aizputes pilsētas vēsturiskā centra apbūves regulējamā zona - 0.0142 ha
3.	110909 - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0142 ha
4.	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (būv.kad.apz.64050070077003) - 0.0014 ha

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2013.gada 26.jūnijā
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0142 ha



Saskaņoja: Aizputes novada pilnvarotais pārstāvis	Paraksts	Kz. Zveja	10. 07. 2013
SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsto	27.06.2013.
Ierosinotājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie īpašumi p.p. Kārlis Vecbrālis	17. 07. 2013

6405 007 0209



X=288750
Y=353400

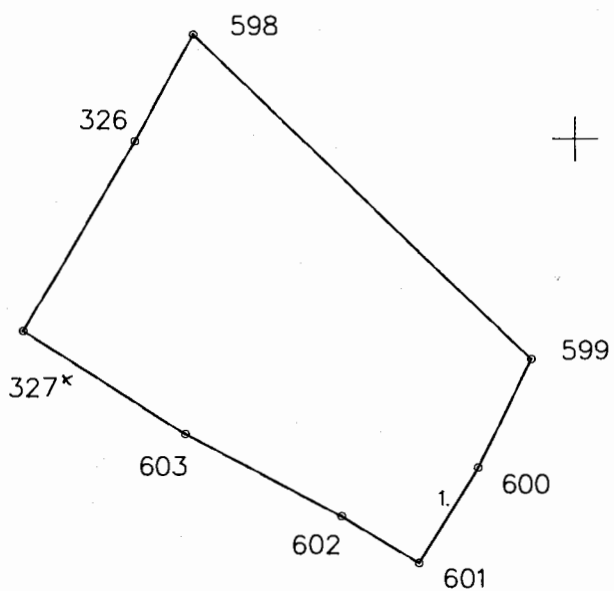
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0142 ha

Lapa 2 no 5

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36, derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš 26.06.2013.

6405 007 0209



X=288750
Y=353400

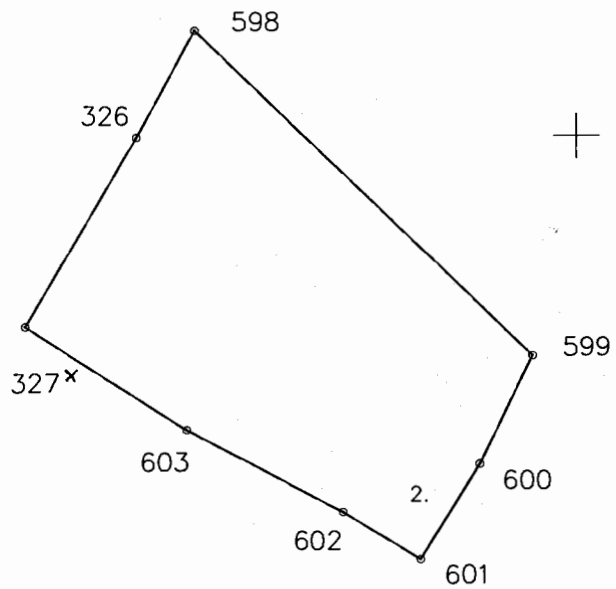
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0142 ha

Lapa 3 no 5

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36,
derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2015.) apliecina,
ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš 26.06.2013.

6405 007 0209

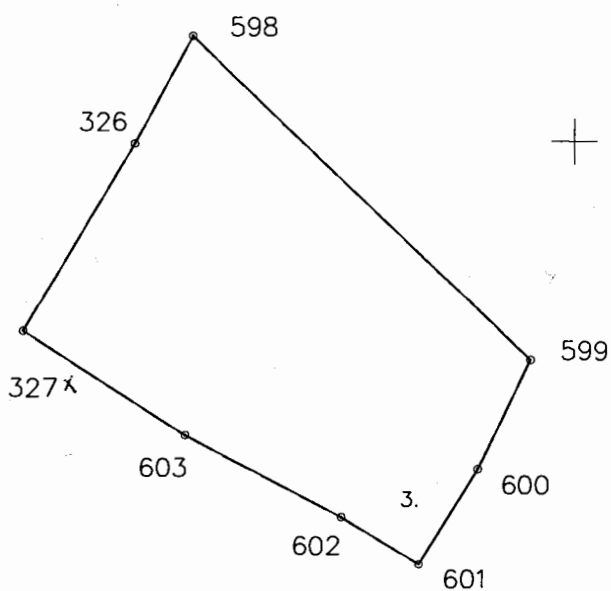


X=288750
Y=353400

Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0142 ha

Lapa 4 no 5

6405 007 0209



X=288750
Y=353400

Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības plotība 0.0142 ha

Lapa 5 no 5

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36,
derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2015.) apliecina,
ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš 26.06.2013.

(1/100) lapas
Sertificēts mēriņķs
R. Plaviņš
Liepāja, 16. 06. 2013.



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3087R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/6397)

Informācija par nekustamo īpašumu –
divām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 6405 007 0209 001 un 6405 007 0209 002),
kas atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6405 007 0209)
Jāņa ielā 4A, Aizputē, Dienvidkurzemes 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, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 8. jūnija spriedumu lietā Nr. C770837223, 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. Īpašuma raksturojums – Nekustamais īpašums sastāv no 2 (divām) būvēm:
 - 2.1. būves – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 001), ar adresi Jāņa iela 4A, Aizpute, Dienvidkurzemes novads;
 - 2.2. būves – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 002), ar adresi Jāņa iela 4A, Aizpute, Dienvidkurzemes novads.
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (saimniecības ēka) būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 001	Būve (saimniecības ēka) būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 002
1.	Apkures sistēma	nav	nav
2.	Aukstā ūdens apgādes sistēma	nav	nav
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē.	nav	nav
4.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna/duša.	nav	nav
5.	Elektroapgāde	nav	nav
6.	Kanalizācija	nav	nav
7.	Karstā ūdens apgāde	nav	nav
8.	Dzīvokļu skaits	nav	nav
9.	Liftu skaits	nav	nav
10.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1950	1950
11.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
12.	Kopējā platība (m ²)	18,0	7,8
13.	Apbūves laukums (m ²)	22,6	9,7
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1

15.	Pazemes stāvu skaits	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā 0	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā 0
16.	Telpu grupu skaits	nav	nav
17.	Telpu skaits	nav	nav
18.	Lietošanas veids	1274 – Citas, iepriekš neklasificētas ēkas	1274 – Citas, iepriekš neklasificētas ēkas
19.	Būves tips	12740201 – Kūtis ar kopējo platību līdz 60m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes	12740201 – Kūtis ar kopējo platību līdz 60m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
20.	Pamati	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā betons	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā betons
21.	Ārsienu materiāls	silikātķieģeļi	silikātķieģeļi
22.	Pārsegumi	nav	nav
23.	Jumts (segums)	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā azbestcements loksnes	nav; pēc vizuālās apsekošanas dabā azbestcements loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 50%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 54%	pēc kadastra datiem 50%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 58%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	nav	nav
26.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	200,00	87,00
27.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	28.02.2003.	28.02.2003.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	saimniecības ēka, 6405 007 0209 001	8 712	54	4 008	Nē
2.	saimniecības ēka, 6405 007 0209 002	3 775	58	1 586	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem, norādīts – Īpašumtiesības nav reģistrētas.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 287,00 (divi simti astoņdesmit septiņi eiro un nulle centi) apmērā, tajā skaitā:
 - 6.1. būvei – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 001) EUR 200,00 (divi simti eiro un nulle centi);
 - 6.2. būvei – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 002) EUR 87,00 (astoņdesmit septiņi eiro un nulle centi).
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.
8. Ar Nekustamo īpašumu saistītie līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav zināmi.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6405 007 0209) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6405 007 0209) 142 m² platībā – Jāņa ielā 4A, Aizputē, Dienvidkurzemes novadā, kura īpašuma tiesības Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000525425 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā;

- 10.2. būves – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojams kā neapmierinošs. Iekļūšana telpās un to apsekošana nav iespējama, jo ārdurvis ir slēgtas un nav atveramas;
- 10.3. būves – saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 6405 007 0209 002) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā raksturojams kā neapmierinošs. Iekļūšana telpās un to apsekošana nav iespējama, jo divviru vārti ir slēgti ar piekaramo atslēgu un nav atverami.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C770837223	2023. gada 8. jūnijs	Oriģināls (edoc formātā)	3
2.	Atzīme par Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 8. jūnija sprieduma lietā Nr. C770837223 stāšanās likumīgā spēkā 2023. gada 29. jūnijā	2023. gada 12. jūlijs	Oriģināls (edoc formātā)	1

12. 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.

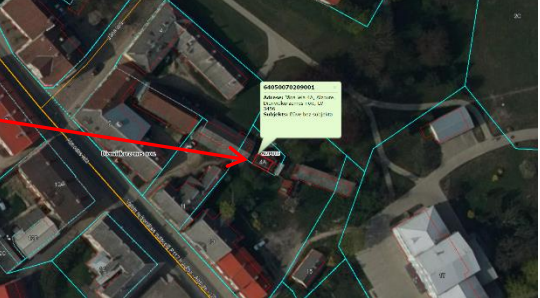
Pielikumu sagatavoja:
 Valsts akciju sabiedrība
 „Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
 NĪ pārvaldnieks
 Salvis Alsbergs
 E-pasts: Salvis.Alsbergs@vni.lv

**Nekustamā īpašuma
vienkāršotās apsekošanas anketa**

Jāņa iela 4A, Aizpute, Dienvidkurzemes novads (kadastra Nr. 6405 007 0209).

Būve (saimniecības ēka) ar būves kadastra apzīmējumu 6405 007 0209 001 un būve (saimniecības ēka) ar būves kadastra apzīmējumu 6405 007 0209 002, kas atrodas uz nekustamā īpašuma Jāņa ielā 4A, Aizputē, Dienvidkurzemes novadā sastāvā ietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0209.

NĪ apsekots 2023.gada 23.oktobrī.

<p>Nekustamā īpašuma atrašanās vieta (kad. Nr. 6405 007 0209)</p>	
<p>Būve - saimniecības ēka (kad.apz. 6405 007 0209 001) Atrašanās vieta</p>	

Būve - saimniecības ēka
(kad.apz. 6405 007 0209 001)
Fasādes fotogrāfijas

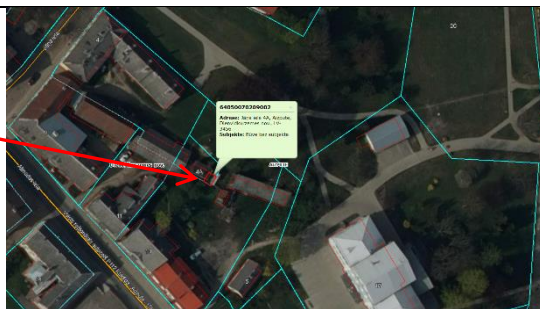


Būve - saimniecības ēka
(kad.apz. 6405 007 0209 001)
Iekštelpu fotogrāfijas

Iekšējās telpās atrodas daudz un dažāda veida atkritumi un gruži. Vizuāli redzams, ka vienas telpas griestu pārsedze ir bojāta un griesti daļēji iebrukuši.



Būve - saimniecības ēka
(kad.apz. 6405 007 0209 002)
Atrašanās vieta



Būve - saimniecības ēka
(kad.apz. 6405 007 0209 002)
Fasādes fotogrāfijas



Būve - saimniecības ēka
(kad.apz. 6405 007 0209 002)
Iekštelpu fotogrāfijas

Iekštelpās atrodas dažāda veida
atkritumi un gruži.





Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@mantojums.lv, www.nkmp.gov.lv

Rīgā

08.04.2024. Nr. 08-11/2049
Uz 06.03.2024. iesniegumu Nr. 2/9-3/1824
Reģ. 06.03.2024. Nr. 02044/2024

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
Uz e-adresi

Informācijai:
**Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes
Kurzemes reģionālajai nodaļai**

*Par nekustamā īpašuma “Jāņa iela 4A” Aizputē,
Dienvidkurzemes novadā, atsavināšanas nosacījumiem*

Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē (turpmāk – Pārvalde) 2024. gada 6. martā ir saņemts VAS “Valsts nekustamie īpašumi” informācijas pieprasījums, kurā lūgts sniegt informāciju par nekustamajam īpašumam “Jāņa iela 4A” Aizputē, Dienvidkurzemes novadā, ar kadastra Nr. 6405 007 0209 (turpmāk – Nekustamais īpašums) attiecināmajiem atsavināšanas nosacījumiem.

Pēc Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) pieejamās informācijas Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6405 007 0209 un divām būvēm ar kadastra apzīmējumiem 6405 007 0209 001 un 6405 007 0209 002. Zemes vienība atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Aizputes pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7437) teritorijā. Sekojoši NĪVKIS apgrūtinājuma informācijā zemes vienībai reģistrēts apgrūtinājums “valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti”.

Saskaņā ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums) 8. panta pirmo daļu, valstij ir pirmpirkuma tiesības, ja īpašnieks atsavina valsts nozīmes kultūras pieminekli. Minētā tiesību norma ir attiecināma uz gadījumiem, kad nekustamais īpašums ir reģistrēts, kā patstāvīgs kultūras pieminekļis bez sadrumstalotas īpašumu struktūras vai sarežģīta īpašumtiesību statusa. Valsts pirmpirkuma tiesības nav realizējamas gadījumos, kad tiek atsavināta valsts nozīmes kultūras pieminekļa daļa. Sekojoši uz Nekustamā īpašuma atsavināšanu nav attiecināms Likuma 8. panta pirmās daļas tiesiskais regulējums – valstij nav pirmpirkuma tiesību uz Nekustamo īpašumu.

Pārvalde norāda, ka kultūras pieminekļa (vai pieminekļa daļas, vai pieminekļa teritorijā/aizsardzības zonā esoša objekta) īpašniekam (valdītājam) ir saistošs likums “Par

kultūras pieminekļu aizsardzību” un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi”. Norādām, ka kultūras mantojuma pārvaldības informācijas sistēmā “Mantojums” publicēts pilsētībūvniecības pieminekļu uzturēšanas režīms un saimnieciskas darbības ierobežojumi, kas skaidro no minētajiem kultūras pieminekļu aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem izrietošu tiesību un pienākumu loku personām, kuru īpašumā vai valdījumā atrodas daļa no valsts aizsargājama pilsētībūvniecības pieminekļa.¹ Lūgums informēt potenciālos īpašniekus par publicēto pilsētībūvniecības pieminekļu uzturēšanas režīmu un saimnieciskās darbības ierobežojumiem.

Cieņā

Kultūras mantojuma informācijas centra vadītāja

S. Čevere

(paraksts*)

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*

A. Rituma, 67326603
agnese.rituma@mantojums.lv

¹ Mājaslapā mantojums.lv sadaļā “KP SARAĶSTS” pēc nosaukuma vai valsts aizsardzības numura “7437” meklējot valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli “Aizputes pilsētas vēsturiskais centrs”, sadaļā “Režīmi un ĢEO” atrodams pilsētībūvniecības pieminekļu uzturēšanas režīms un saimnieciskās darbības ierobežojumi PDF faila formātā. Saite uz konkrēto dokumentu ir <https://mantojums.lv/cultural-objects/7437?tab=geo>.