

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabalu, mežaudzes un apbūves  
**Dobeles novada Naudītes pagastā,  
“Vecausātas”**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 25. oktobris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabalu, mežaudzes un apbūves  
Dobeles novada Naudītes pagastā, "Vecausātas", novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	4680 001 0132	Naudītes pagasta ZG nodalījums:	100000166023
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	4680 001 0132		
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	4680 001 0133		
Pirts kadastra apzīmējums:	4680 001 0132 001		

**Īpašnieki:**

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

**Zemes gabalu raksturojums:**

<i>Zemes gabals ar kad.apz. 4680 001 0132</i>			
Platība, ha:	1,31	Forma:	Daudzstūrveida.
Pieklūšana:	Pieklūšana pie zemesgabala, šķērsojot valstij un fiziskai personai piederošus īpašumus.		
Apgrūtinājumi:	Ceļa servitūta teritorija - 0.0200 ha.		
<i>Zemes gabals ar kad.apz. 4680 001 0133</i>			
Platība, ha:	0,27	Forma:	Daudzstūrveida.
Pieklūšana:	Pieklūšana pie zemesgabala no pašvaldībai piederoša ceļa.		
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Pirts 001</i>	<i>2006.</i>	<i>1</i>	<i>33,1</i>	<i>Apmierinošs.</i>

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

<i>Atzīme - ceļa servitūta teritorija - 0.02 ha</i>
---

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	25.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību 2024. gada 25. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu 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 īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. oktobrī ir **17 000 EUR** (septiņpadsmit tūkstoši eiro),  
tai skaitā:

zemes tirgus vērtība 6 000 EUR,  
apbūves tirgus vērtība 5 000 EUR,  
mežaudzes tirgus vērtība 6 000 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

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS .....	7
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM .....	9
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	13
1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	14
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>17</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	17
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	19
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>20</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	20
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....	20
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	21
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	21
3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	21
3.6. ZEMES DAĻAS UN APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	22
3.7. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	26
3.8. SECINĀJUMS .....	31
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>32</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>33</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>34</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 7 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Apsaimniekošanas pasākuma plāns	- 7 lapas;
5. pielikums	Meža un meža zemes novērtējums	- 3 lapas;
6. pielikums	Mantas aprakstes akts	- 3 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

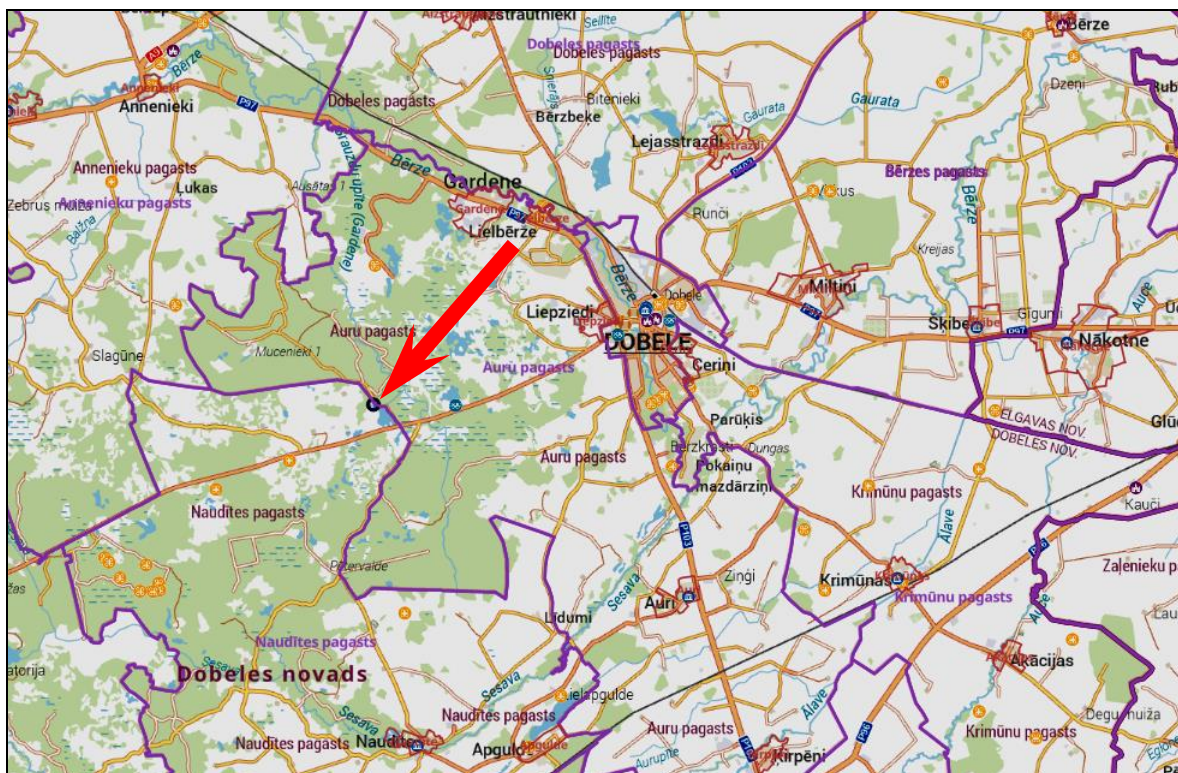
Zemes gabals ar kad.apz. 4680 001 0132



Zemes gabals ar kad.apz. 4680 001 0133







Avots: <https://balticmaps.eu/lv> "Baltic Maps."

## 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Dobeles novada Naudītes pagasta teritorijā. Attālums līdz Naudītes ciemata centram ir aptuveni 8 km un attālums līdz Dobeles pilsētas centram 7 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido viensētas, lauksaimniecības zemes un mežu teritorijas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve ir apmierinoša un daļēji labā tehniskā stāvoklī. Tuvumā atrodas Namīķu dīķis ar kopējo platību 14,3 ha.

Piekļūšanai tieši pie īpašuma izmantojamais grants ceļš apmierinošā tehniskā stāvoklī. Līdz valsts vietējam autoceļam V1128 Dobeles - Īle - Auce ~ 600 m.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Sabiedriskā infrastruktūra: tuvākā sabiedriskā transporta pietura ir "Naudītes pagrieziena", apmēram 1 km attālumā, un tuvākais veikals atrodas apmēram 6 km attālumā Dobeles centrā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

### 1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst divi zemes gabali:

**Zemes gabala ar kad.apz.4680 001 0132 raksturojums:**

platība:	1,31 ha;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	paugurains;
apaugums:	krūmāji, zālājs, mežs;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	nav;
inženierkomunikācijas:	nav.





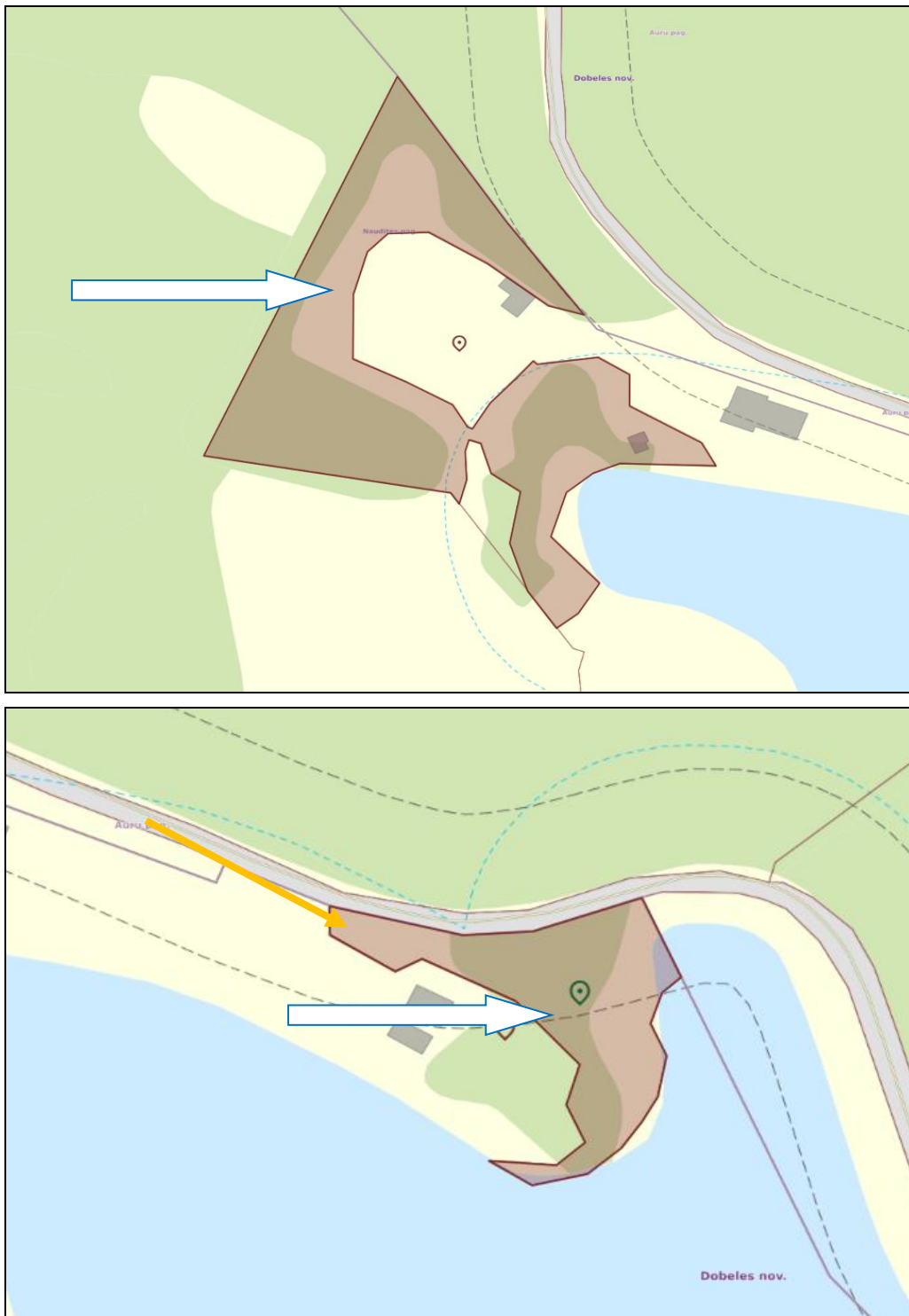
**Zemes gabala ar kad.apz. 4680 001 0133 raksturojums:**

platība: 0,27 ha;  
forma: daudzstūris;  
reljefs: paugurains;  
apaugums: krūmāji, zālājs, mežs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav;  
inženierkomunikācijas: nav.





#### 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM










## APZĪMĒJUMI:








### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

-  SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)
-  SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)
-  MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)
-  DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzD)
-  PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
-  JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)
-  RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)
-  TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
-  TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1)
-  TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)
-  DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)
-  DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA1)
-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
-  MEŽU TERITORIJA (M)
-  ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)







### TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (TIN)

-  SPĒKĀ ESOŠA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA (TIN1)
-  VALSTS NOZĪMES ZEMES DZĪĻU NOGABALS "DOBELES STRUKTŪRA" (TIN11)
-  NACIONĀLAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (TIN12)
-  VECBĒRZES POLDERA TERITORIJA (TIN13)
-  NOVADA NOZĪMES AINAVU UN REKREĀCIJAS TERITORIJA (TIN5)
-  VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (TIN6)
-  NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA (TIN7)



### VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS

-  VIRSZEMES ŪDENSOBJEKTU AIZSARGJOSLA
-  AIZSARGJOSLA AP PURVIEM
-  AIZSARGJOSLA (AIZSARDZĪBAS ZONAS) AP KULTŪRAS PIEMINEKLI
-  STINGRA REŽĪMA AIZSARGJOSLA AP PAZEMES ŪDENS ŅEMŠANAS VIETU
-  BAKTERIOLOGISKĀ AIZSARGJOSLA AP PAZEMES ŪDENS ŅEMŠANAS VIETU
-  ĶĪMISKĀ AIZSARGJOSLA AP PAZEMES ŪDENS ŅEMŠANAS VIETU
-  MEŽU AIZSARGJOSLA AP PILSĒTU




### EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

-  AIZSARGJOSLA AP MELIORĀCIJAS BŪVĒM UN IERICĒM
-  AIZSARGJOSLA GAR AUTOCEĻIEM
-  AIZSARGJOSLA GAR ELEKTRISKO TĪKĻU
-  AIZSARGJOSLA AP METEOROLOGISKO UN HIDROLOGISKO NOVĒROJUMU STACIJĀM UN POSTEŅIEM, MONITORINGA PUNKTIEM
-  AIZSARGJOSLA AP GĀZESVADU, GĀZAPGĀDES IEKĀRTĀM UN BŪVĒM, GĀZES NOLIKTAVĀM UN KRĀTUVĒM
-  AIZSARGJOSLA GAR DZELZCĒĻU

### SANITĀRĀS AIZSARGJOSLAS

-  AIZSARGJOSLA AP KAPSĒTU
-  AIZSARGJOSLA AP ATKRITUMU IZGĀZTUVI UN NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETAISI

### DROŠĪBAS AIZSARGJOSLAS

-  AIZSARGJOSLA AP GĀZES PĀRVADES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTIEM
-  AIZSARGJOSLA GAR DZELZCĒĻU
-  AIZSARGJOSLA AP NAFTAS PRODUKTU UN BĪSTAMU ĶĪMISKO VIELU ATRAŠANĀS VIETĀM



Saskaņā ar Dobeles novada funkcionālā zonējuma karti, zemes gabali atrodas **Mežu teritorijā (M)** un **Lauksaimniecības teritorijā (L)**.

#### 4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

##### 4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

###### 4.11.1.1. Pamatinformācija

482. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

###### 4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 483. Viensētu apbūve (11004).
- 484. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- 485. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
- 486. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 487. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 488. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

###### 4.11.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 489. Vasarnīcu apbūve (11002): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 490. Dārza māju apbūve (11003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 491. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 492. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Teritorijas plānojuma grozījumi 2013.-2025.gadam 1.1

Lpp.45 (98)

- 493. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 494. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 495. Kultūras iestāžu apbūve (12004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 496. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 497. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 498. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 499. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 500. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 501. Viegls rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 502. Derīgo izrakteņu ieguve (13004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 503. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 504. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 505. Nolliktavu apbūve (14004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
- 506. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006): izņemot TIN5 teritoriju
- 507. Mežsaimnieciska izmantošana (21001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

###### 4.11.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)	
	Vērtība	Atruna
508	20000	*21

21. TIN6 - 5 ha; TIN12 - 10 ha, izņemot nosacījumus, kas noteikti Vispārīgos apbūves noteikumos.

Teritorijas plānojuma grozījumi 2013.-2025.gadam 1.1

Lpp.46 (98)

###### 4.11.1.5. Citi noteikumi

- 509. Lauksaimniecības teritoriju izmantošana un apsaimniekošana, kas atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, veicama saskaņā ar vispārējiem vai individuāliem īpaši aizsargājamo dabas teritoriju normatīvo aktu prasībām.
- 510. Derīgo izrakteņu ieguves prasības noteiktas šo Apbūves noteikumu punktā Prasības derīgo izrakteņu ieguvei.

#### 4.10. MEŽU TERITORIJA

##### 4.10.1. Mežu teritorija (M)

###### 4.10.1.1. Pamatinformācija

469. Mežu teritorija (M) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai un mežu galveno funkciju – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo funkciju īstenošanai.

###### 4.10.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 470. Mežsaimnieciska izmantošana (21001).
- 471. Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002).
- 472. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 473. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

###### 4.10.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 474. Viensētu apbūve (11004): ja zemes vienības platība nav mazāka par 2 ha un aizsargjoslas vai meža nozari regulējošajos normatīvajos aktos nav noteikta lielāka platība.
- 475. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 476. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 477. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 478. Derīgo izrakteņu ieguve (13004).

###### 4.10.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

###### 4.10.1.5. Citi noteikumi

- 479. Derīgo izrakteņu ieguves prasības noteiktas šo Apbūves noteikumu punktā Prasības derīgo izrakteņu ieguvei.
- 480. Meža zemes atmežošana veicama normatīvo aktu par meža nozari regulējošos aktos noteiktā kārtībā.
- 481. Meža teritoriju izmantošana un apsaimniekošana, kas atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, veicama saskaņā ar vispārējiem vai individuāliem īpaši aizsargājamo dabas teritoriju normatīvo aktu prasībām.



**1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS**

Apskates laikā tika konstatēts, ka īpašuma sastāvā ietilpst pirts 001. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Pirts*

<b>Nr.:</b>	<b>001</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	33,1	m <sup>2</sup>
Apbūves laukums:	47,3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	75,0	m <sup>3</sup>
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	koka	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	koka	apmierinošs
Jumts:	bitumena šindeļi	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	Centralizēta.	
Ūdens:	Vietējā ūdensapgāde, kas tiek nodrošināta no citai personai piederoša īpašuma.	
Kanalizācija:	Vietējais kanalizācijas pieslēgums pie citai personai piederoša īpašuma.	
Apkure:	Vietējā, cietā kurināmā krāsns.	

### 1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skats uz pašvadības ceļu



Skats uz iebraucamo ceļu



Skats uz zemes gabalu un pirti



Skats uz zemes gabalu un pirti



Skats uz pirti



Skats uz pirti

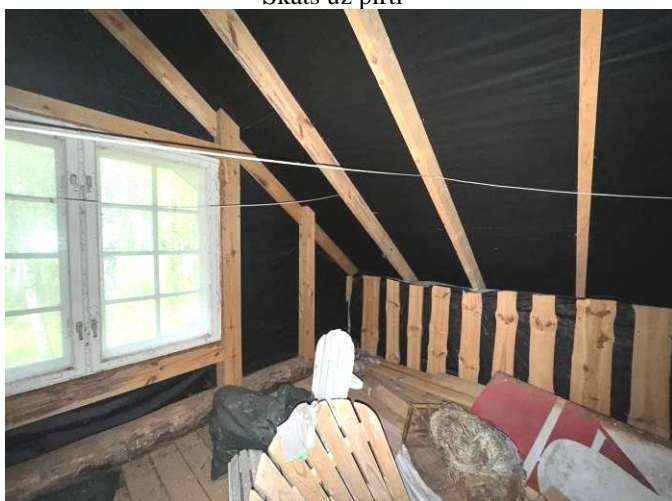




Skats uz pirti



Skats uz pirti



Skats uz pirti



Skats uz pirti



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu





Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

---

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt nekustamā īpašuma "Vecausātas", Dobeles novada Naudītes pagastā, novērtēšanu 2024. gada 25. oktobrī.

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

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.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt "tirgus vērtības" jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas. Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus un izmaksu pieejas.

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

**Izmaksu pieeja** visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku, būvju un komunikāciju vērtību. Tiek ņemts vērā fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

**Fiziskais nolietojums** atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

**Funkcionālais nolietojums** rodas nepiemērota plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

**Ekonomiskais nolietojums** rodas no konkrēta īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas 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 iegādes un jaunas ēkas celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, būves fizisko stāvokli, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama izmaksu pieeja.

## 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir mežs un atpūtas teritorija ar pirti.*

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

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un apbūvi Dobeles novadā un tā apkārtnē.

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

Nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadu uzsāka ar cerībām uz Eiropas Centrālās bankas procentu likmju samazināšanu vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu pieaugumu. Savukārt, 2023. gadā procentu likmes bija relatīvi zemas, salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, un 2024. gada 6. jūnijā procentu likmes tika samazinātas no 4.5% līdz 4.25%, kas bija pirmā samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka prognozē, ka inflācija visu 2024. gadu paliks virs 2.5%, samazinoties līdz 2.2% tikai 2025. gadā, un 2026. gadā turpinot mazināties līdz 1.9%. Katru nākamo procentu likmju samazināšanu novērtēs atsevišķi, ņemot vērā inflācijas prognozes un to dinamiku.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – meža teritoriju zemes gabalu ar platību no 1 ha līdz 2 ha Dobeles novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā pašlaik nav šāda veida īpašumu pārdošanai, taču ir vairāki sludinājumi ar vēlmi iegādāties meža īpašumus un/vai cirsmas.

Darījumi ar meža zemes gabaliem ar platību no 1 ha līdz 2 ha Dobeles novadā no 2023. gada oktobra līdz 2024. gada septembrim ietvēra divpadsmit īpašumus. Pārdošanas cenas svārstījās no 310 EUR līdz 22 532 EUR, kas ir no 310 EUR/ha līdz 12 380 EUR/ha.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- teritorija ir sakārtota un labiekārtota;
- optimālas platības zemes gabali;
- samēra tuvs attālums līdz Dobeles pilsētai;
- ainaviska vide.

##### Negatīvie:

- nav juridiski sakārtots ceļa servitūts (piekļūšana nodrošināta, šķērsojot fiziskai personai un valstij piederošus īpašumus);
- nav pieslēgtas neatkarīgas inženierkomunikācijas.



**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;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varēja pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

**3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS**

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

**3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA**

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot divas pieejas.

Lai objektīvi novērtētu nekustamo īpašumu, kas atrodas Dobeles novada Naudītes pagastā, "Vecausātas", tas tika nosacīti sadalīts divās daļās.

Objekta atsevišķo daļu noteiktās vērtības noteikšana	
	<b>Zemes platības, ha</b>
<b>Apbūve ar funkcionāli nepieciešamo teritoriju</b>	<b>0,29</b>
<b>Meža zeme un mežaudze</b>	<b>1,29</b>
<b>Kopā:</b>	<b>1,58</b>

### 3.6. ZEMES DAĻAS UN APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus apbūves ar funkcionāli nepieciešamo teritoriju 0,29 ha vērtības noteikšanai vērtētāji ir izvēlējušies izmaksu metodi. Šādas izvēles pamatojums ir balstīts uz faktu, ka konkrētajā reģionā un situācijā ir ārkārtīgi grūti vai pat neiespējami atrast līdzīgus darījumus, kas atbilstu vērtējamā objekta daļas specifikai. Zemes gabals ar pirti, kas celta 2006. gadā, ir netipisks īpašums, un tirgū nav pietiekami daudz darījumu ar salīdzināmiem objektiem, kas būtu pieejami tirgus datu analīzei.

Tādējādi izmantojot izmaksu metodi, vērtējums tiek veikts, balstoties uz īpašuma uzbūves un zemes vērtību, kur tiek ņemtas vērā gan būvniecības izmaksas, gan zemes tirgus vērtība, lai precīzi noteiktu Objekta daļas tirgus vērtību. Šī metode ļauj objektīvi novērtēt īpašuma daļu, kad tirgus pieejas izmantošana nav iespējama, jo trūkst pietiekamu darījumu datu ar līdzīgiem objektiem.

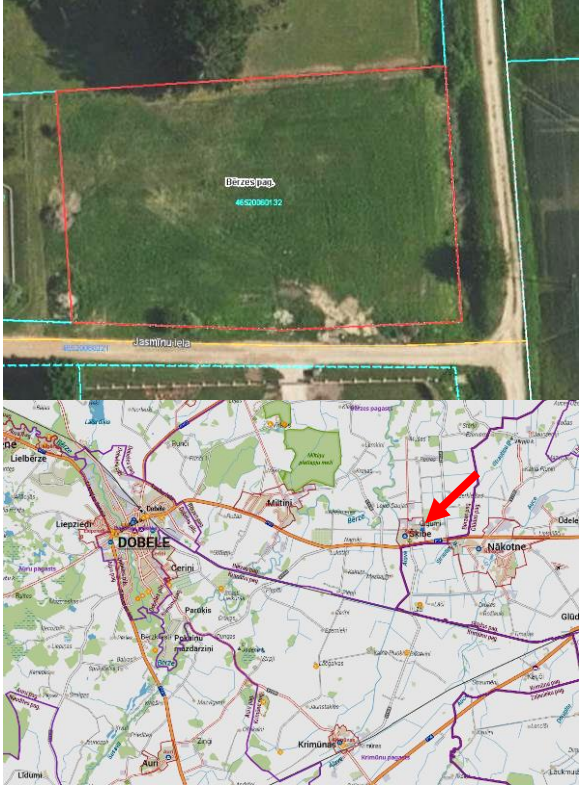
Izmaksu metodes ietvaros pirmais etaps ir zemes tirgus vērtības noteikšana, tādējādi tika pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

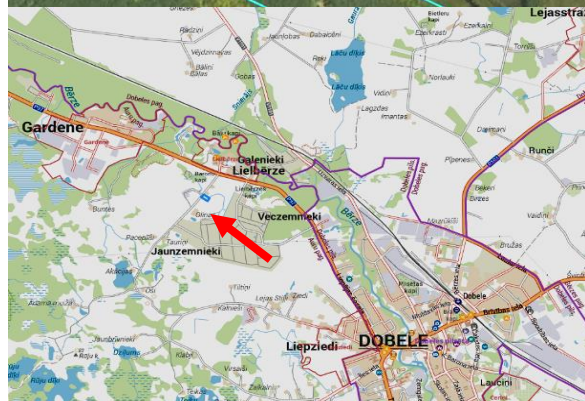
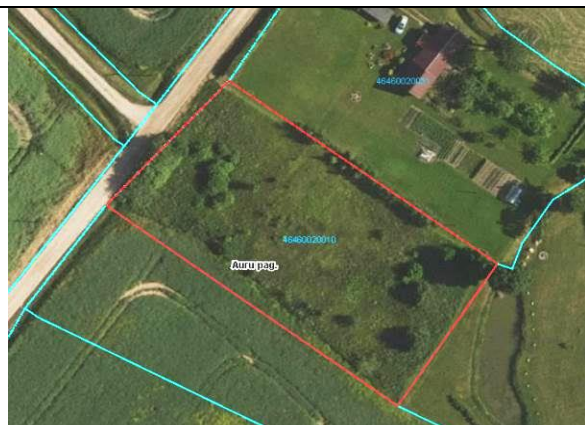
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta daļas tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem līdzīgiem zemesgabaliem.

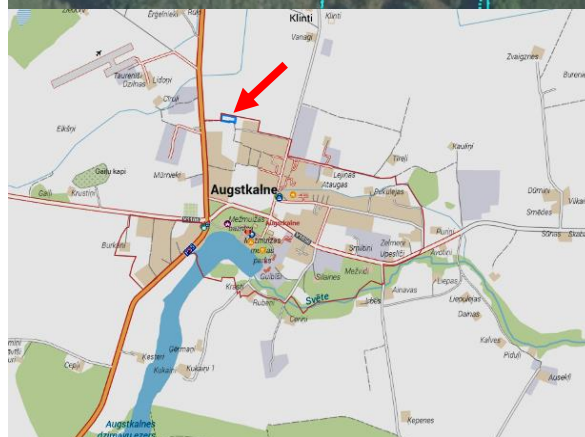
Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

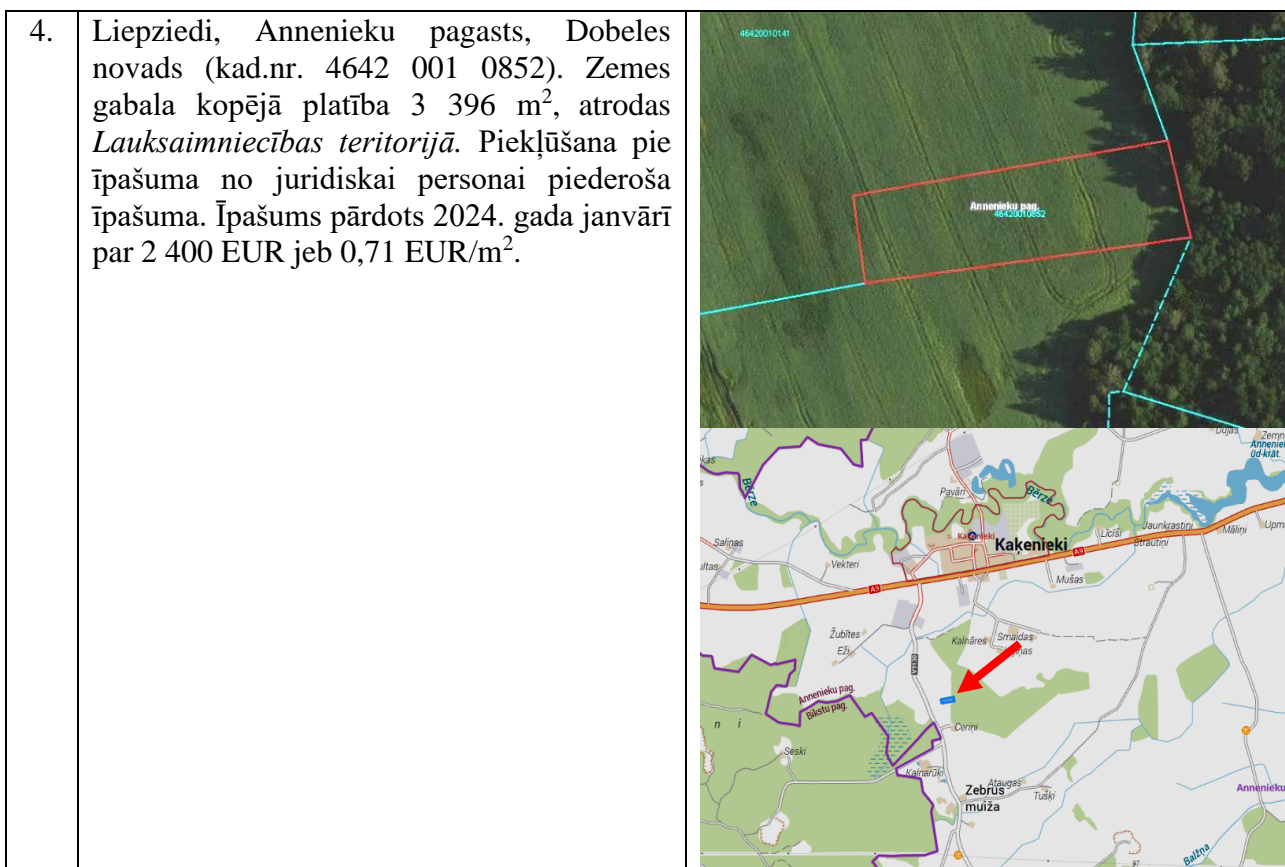
Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums, konfigurācija
1.	Līgotnes, Bērzes pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4652 006 0132). Zemes gabals ar kopējā platība 0,33 ha, atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldības autoceļa ar grants segumu. Īpašums pārdots 2022. gada decembrī par 6 000 EUR jeb 1,82 EUR/m <sup>2</sup> .	

2. Mālnieki, Auru pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4646 002 0010). Zemes gabala kopējā platība 3 400 m<sup>2</sup>, atrodas Lauksaimniecības teritorijā Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldības autoceļa ar grants segumu. Īpašums pārdots 2023. gada augustā par 3 500 EUR jeb 1,03 EUR/m<sup>2</sup>.



3. Zemīši, Augstkalnes pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4644 005 0669). Zemes gabala kopējā platība 2 495 m<sup>2</sup>, atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no fiziskai personai piederoša īpašuma. Īpašums pārdots 2024. gada martā par 2 200 EUR jeb 0,88 EUR/m<sup>2</sup>.





Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, komunikāciju pieejamība, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		
	"Vecausātas", Naudītes pag., Dobeles nov. pirmā daļa	Līgotnes, Bērzes pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4652 006 0132)		Mālnieki, Auru pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4646 002 0010)		Zemiši, Augstkalnes pagasts, Dobeles novads (kad.nr. 4644 005 0669)		Liepziedi, Annenieku pagasts, Dobeles novads (kad. nr.46420010852)		
Zemes platība, m <sup>2</sup>	2900	3300		3400		2495		3396		
Pārdevuma cena, EUR		6000		3500		2200		2400		
Darījuma laiks		12.2022.		08.2023.		03.2024.		01.2024.		
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		1.82		1.03		0.88		0.71		
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi										
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1.82		EUR 1.03		EUR 0.88		EUR 0.71		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1.82		EUR 1.03		EUR 0.88		EUR 0.71		
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 1.82		EUR 1.03		EUR 0.88		EUR 0.71		
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	slīktāks	10%	slīktāks	10%	
		EUR 1.73		EUR 0.98		EUR 0.97		EUR 0.78		
5. Zemes funkcionālie parametri:										
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-5%	labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	



- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nojaucama apbūve u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		-5%		0%		0%
		EUR 1.64		EUR 0.93		EUR 0.97		EUR 0.78	
Pārreķinu koeficients		-10%		-10%		10%		10%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.2		-EUR 0.1		EUR 0.1		EUR 0.1	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 1.64		EUR 0.9		EUR 1.0		EUR 0.8	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		<b>1.08</b>							
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		<b>EUR 3 130</b>							

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā zemes daļas tirgus vērtība ir **EUR 3 100**.

Saskaņā ar ss.lv un citu vērtētājiem pieejamo informāciju, guļbūves būvizmaksas svārstās no 250 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1 000 EUR/m<sup>2</sup>. Tādējādi, izmaksas pieejas vajadzībām vērtētāji pieņem, ka vidējās izmaksas ir ~ 625 EUR/m<sup>2</sup>.

Tātad pirts būvizmaksas ir  $33,1 \text{ m}^2 \times 625 \text{ EUR/m}^2 = 20\,687,5 \text{ EUR}$ .

Mazstāvu būvēm ar akmensbetona lentveida pamatiem, guļbūves sienām, vidējais kalpošanas ilgums ir noteikts 50 gadi jeb 2% gadā.

Tā vērtējamās pirts ekspluatācijas uzsākšanas gads ir 2006., tad uz vērtēšanas dienu būve atrodas ekspluatācijā jau 18.gadus. Tādējādi vērtējamās pirts fiziskais nolietojums sastāda ~ 36%.

Funkcionālais nolietojums tiek traktēts kā trūkumi apbūves konstruktīvajā risinājumā, izmantotajos materiālos, plānojumā un dizainā. Tā kā būvei nav neatkarīga pieslēguma pie centralizētiem elektrības tīkliem, kā arī vietējā ūdenspiegāde un kanalizācija ir iespējama no citai personai piederoša īpašuma, auto novietošana iespējama uz citai personai piederoša īpašuma, funkcionālais nolietojums tiek pieņemts ~ 25%.

Ekonomiskais nolietojums atspoguļo dažādu ārēju faktoru radīto vērtību samazinājumu. Tā vērtējamais Objekts atrodas ārpus pilsētu robežām un tā apkārtnē nav aktīvas cilvēku un transporta plūsmas, šādu īpašumu pieprasījums ir limitēts un atkarīgs no mārketinga un uzņēmējdarbības kvantitātes un kvalitātes. Tādējādi ekonomiskai nolietojums pieņemts ~ 15%.

#### Nolietojumu kopsavilkums:

Nolietojums	Procenti
Fiziskais nolietojums	36%
Funkcionālais nolietojums	25%
Ekonomiskais nolietojums	15%
Kopējais nolietojums	76%
Atlikusī vērtība	24%

Tātad pirts ēkas tirgus vērtība ir:

$20\,687,5 \text{ EUR} \times 24\% = 4\,965 \text{ EUR}$  jeb ~ **5 000 EUR**.

Kopējā īpašuma daļas tirgus vērtība tika noteikta, summējot zemes un apbūves tirgus vērtības:

$3\,100 \text{ EUR} + 5\,000 \text{ EUR} = 8\,100 \text{ EUR}$ .

### 3.7. MEŽA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja.

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādņēm, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieeja ir piemērota tikai meža zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

Arī izmaksu pieeja nenodrošina minētā starptautiskā meža vērtēšanas principa ievērošanu, jo meža zemes esamība parasti nav saistāma ar konkrētām izmaksām. Izmaksu pieejai piemīt arī teorētiska nepilnība – tā naudas plūsmu izvērtējumos neņem vērā laika faktoru. Uzņēmējdarbības nozarēs ar īsu ražošanas ciklu minētais trūkums nav nozīmīgs, taču mežsaimniecībā ar izteikti garo ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar **naudas plūsmas diskontēšanas pieeju**, ar to nosakot **mežaudžu tīro tagadnes vērtību**.

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

**Meža platību apraksts**

<b>Platības, audžu vecuma grupas</b>	<b>Platība ha</b>	<b>Valdošā / atjaunojamā koku suga*</b>	<b>Piezīmes</b>
Neapmežoti izcirtumi. Tai skaitā: - jāatjauno mākslīgi, - dabiskās atjaunošanas veicināšana.	-	-	Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.
Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm; nepieciešama kopšana.	-	-	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	<b>0,86</b>	Ba	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	-	-	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra	<b>0,43</b>	B	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-	-	Netiek vērtētas.
<b>KOPĀ (noapaļojot):</b>	<b>1,29</b>		
<b>Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **</b>	Vr		
<b>Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi</b>	Apmierinošs.		
<b>Attālums līdz autoceļam ar segumu</b>	Aptuveni 50 - 100 m pa mežu, lauku, blakus esošie īpašumi ir jāšķērso.		

**\* Lietotie saīsinājumi:**

P – priede, E – egle B – bērzs, A – apse, M – melnalksnis, Ba – baltalksnis, Oz – ozols, Os – osis, L – liepa, P – papele.

**Tirgus vērtības noteikšana mežam ar ieņēmuma pieeju****Vērtējums attiecas uz īpašuma apskates datumu – 2024. gada 25. oktobri.**

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 “Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.

5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

#### **Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:**

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. pielikumā “meža inventarizācijas dati”).
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

### Prognozējamo ieņēmumu aprēķins

Prognozējot ieņēmumus no īpašumā esošā meža, tika izmantoti vērtētāju rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām reģionā un VAS "Latvijas valsts meži" rīkotā konkursa "Par apaļo kokmateriālu sortimentu piegādi" rezultāti. Nosakot koksnes cenas meža pie ceļa, tika ņemta vērā stumbru kvalitāte, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m <sup>3</sup>					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	85	85	85	55	35
Egle	85	85	85	55	35
Bērzs	105	100	90	55	35
Apse	50	42	40	35	35
Melnalksnis	55	50	50	35	35
Baltalksnis	35	35	35	35	35
Ozols	140	140	85	45	45

Izdarot vērtējamā Objekta tirgus vērtības aprēķinus, pieņemām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

### Darbības izdevumi

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m<sup>3</sup>, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

Iespējamie administrēšanas izdevumi īpašuma apsaimniekošanai ir samērā nebūtiski, tādēļ, aprēķinot īpašuma tirgus vērtību, tie netiek ņemti vērā.

### Diskonta likmes noteikšana

Likme, kuru pielieto, lai ar diskontēšanas palīdzību aprēķinātu sagaidāmo naudas plūsmu pašreizējo vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā vērtspāpīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktspēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspāpīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsma faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsma reālajās, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās.

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam.

Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.



Iegūtā bezriskā reālā diskonta likme tālāk tiek koriģēta attiecībā uz dažādiem naudas ieguldīšanas riskiem. Koriģēšanas pamatā ir pieņēmums, ka ieguldītājiem paralēli eksistē daudzas naudas ieguldīšanas iespējas un, jo riskantāks ir ieguldījums, jo augstākai ir jābūt tā atdevei.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietveri ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,
- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktoros, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **6,5%**.

<b>Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR</b>					
<b>Valdošā suga</b>	<b>Bērzs</b>	<b>Baltalksnis</b>	<b>Kopā</b>	<b>Diskonta likme</b>	<b>Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība</b>
Bonitāte	2.	1.			
Platība, ha	0.43	0.86	<b>1.29</b>	Diskonta faktors	
Gads p.k.					
1	4649	-4	<b>4645</b>	1.0000	<b>4645</b>
11	0	2628	<b>2628</b>	0.5327	<b>1400</b>
<b>Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR</b>					<b>6 018</b>

Meža zemes tirgus vērtība tika aprēķināta, atkarībā no koku sugas un bonitātes, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot tirgus datus par pārdotajiem īpašumiem, kur ir tikai neapmežoti izcirtumi. Apkopojot iepriekš minētos rezultātus, tika noteiktas sekojošas 1 ha bāzes vērtības EUR:

<b>Bonitāte</b>	<b>1 - A</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>
<b>Koku suga</b>						
<b>Apse</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Bērzs</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Baltalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Egle</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Melnalksnis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Osis</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Ozols</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000
<b>Priede</b>	2600	2400	2000	1800	1400	1000

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
<b>Bērzs</b>	2.	0.43	4649	860	5509
	<b>Kopā</b>	<b>0.43</b>	<b>4649</b>	<b>860</b>	<b>5509</b>
<b>Baltalksnis</b>	1.	0.86	1369	2064	3433
	<b>Kopā</b>	<b>0.86</b>	<b>1369</b>	<b>2064</b>	<b>3433</b>
<b>Visas sugas un bonitātes kopā</b>		<b>1.29</b>	<b>6 018</b>	<b>2 924</b>	<b>8 942</b>

Tātad meža zemes tirgus vērtība ir **2 900 EUR** un mežaudzes tirgus vērtība ir **6 000 EUR**. Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 8 900**.

### 3.8. SECINĀJUMS

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo daļu noteiktās vērtības noteikšana	
	<b>Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>
<b>Apbūve ar funkcionāli nepieciešamo teritoriju 0,29 ha</b>	<b>8 100</b>
<b>Meža zeme 1,29 ha un mežaudze</b>	<b>8 900</b>
<b>Kopā:</b>	<b>17 000</b>

Iepriekš noteiktās vērtējamā Objekta atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā īpašuma, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 17 000**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. oktobrī ir **17 000 EUR** (septiņpadsmit tūkstoši eiro);  
tai skaitā:

zemes tirgus vērtība 6 000 EUR,  
apbūves tirgus vērtība 5 000 EUR,  
mežaudzes tirgus vērtība 6 000 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**

(personiskais paraksts\*)

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot 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 novērtējamā īpašuma, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Naudītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000166023**

**Kadastra numurs: 46800010132**

**Nosaukums: Vecausātas**

**"Vecausātas", Naudītes pag., Dobeles nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (26.11.2015., 400001263104) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Divi zemes gabali.		1.58 ha
1.2. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4680 001 0132.		1.31 ha
1.3. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4680 001 0133.		0.27 ha
1.4. Atdalīti no nekustama īpašuma "Ausātas", Naudītes pag., Dobeles raj. (Naudītes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 159). <i>Žurn. Nr. 300000997514, lēmums 22.02.2005., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 46800010132001). <i>Žurn. Nr. 300006025319, lēmums 06.09.2023., tiesnese Glorija Sorokina</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: , personas kods .	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 1. februāra nostiprinājuma lūgums, 2002.gada 21.augusta Dobeles zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums. <i>Žurn. Nr. 300000997514, lēmums 22.02.2005., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
2.1. Atzīme - Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 05.02.2010. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1000396 par visas mantas kopību starp laulātajiem. Laulātie: , personas kods un , personas kods Pamats : 2010.gada 5. februāra Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra paziņojums Nr.20-7-15952/id. <i>Žurn. Nr. 300002806351, lēmums 09.02.2010., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
3.1. Īpašnieks: AUSĀTAS, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103254200.	1/2	
3.2. Īpašnieks: , personas kods . Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 1/2.	1/2	
3.3. Pamats: 2010.gada 24. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002817001, lēmums 03.03.2010., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		2500.00 LVL
4.1. Īpašnieks: AUSĀTAS, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103254200. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2. <i>Žurn. Nr. 300002817481, lēmums 04.03.2010., tiesnese Ausma Tamkoviča</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (400001263104)</b>	1	
4.1. Īpašnieks: AUSĀTAS, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103254200. <i>Precizēts 26.11.2015., Žurn. Nr. 400001263104, tiesnese Ligita Birkhāne</i>	1	
4.2. Persona: , personas	0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.		
4.3. Pamats: 2010.gada 25. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002817481, lēmums 04.03.2010., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		2500.00 LVL
5.1. Persona: AUSĀTAS, SIA, reģistrācijas numurs 40103254200. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
5.3. Pamats: Uzņēmumu reģistra 2020.gada 25.maija lēmums Nr.6-12/54468, 2023.gada 18.aprīļa Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2106R/22. <i>Žurn. Nr. 300005880435, lēmums 22.05.2023., tiesnese Aija Bisāne</i>		
6.1. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 24.augusta izziņa par ēku/būvju piederību par nekustamo īpašumu Dobeles novads, Naudītes pagasts, "Vecausātas" Nr. 2/6-1/6860. <i>Žurn. Nr. 300006025319, lēmums 06.09.2023., tiesnese Glorija Sorokina</i>		
II daļas 2.iedaļa		
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "PrivatBank", nodokļu maksātāja kods 50003086271 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2009.gada 2. jūnija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.HK-M1877/06a. <i>Žurn. Nr. 300002704951, lēmums 15.07.2009., tiesnese Ligita Birkhāne</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002821928)</b>		
2.1. Līdz ar AS "PrivatBank", nodokļu maksātāja kods 50003086271 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002704951, 13.07.2009) dzēst. Pamats: 2010.gada 9. marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002821928, lēmums 12.03.2010., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
III daļas 1.iedaļa		Platība, lielums
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		
1.1. Atzīme - 050203 - servitūts ar tiesību uz braucamo ceļu par labu nekustamajiem īpašumiem ar kadastra Nr.4680 001 0060 un 4680 001 0055. Pamats: 2005. gada 1. februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000997514, lēmums 22.02.2005., tiesnese Ausma Tamkoviča</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 1.iedaļa 1.1 (400001263104)</b>		0.02 ha
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. <i>Precizēts 26.11.2015., Žurn. Nr. 400001263104, tiesnese Ligita Birkhāne</i>		0.02 ha
IV daļas 1., 2. iedaļa		Summa
Ķīlas tiesības un tās pamats		
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Nodrošināmais prasījums LVL 2530094,40, t.sk. aizdevuma pamatsumma LVL 1265047,20. Procentu likme: Pastāvīgā (nemainīgā) daļa 5% gadā + 6 mēneši LIBOR. Līgumsods:5% apmērā no Aizdevuma pamatsummas, 1% apmērā no savlaicīgi neapmaksātās summas par katru maksājuma kavējuma dienu, kavējuma nauda - 0,5% apmērā par katru maksājuma kavējuma dienu pirmās 5 dienas, bet pēc tam 3% apmērā par katru nākošo maksājuma nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - Saskaņā ar 2008.gada 25. jūnija aizdevuma līgumu Nr.HK-M1875/06. Kreditors: AS "PrivatBank", nodokļu maksātāja kods 50003086271. Pamats: 2008.gada 25. jūnija aizdevuma līgums Nr.HK-M1875/06, 2009.gada 2. jūnija vienošanās Nr.2 par grozījumiem 2008.gada 25.jūnija Aizdevuma līgumā Nr.HK-M1875/06, 2009.gada 2. jūnija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.HK-M1877/06a. <i>Žurn. Nr. 300002704951, lēmums 15.07.2009., tiesnese Ligita Birkhāne</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002821928)</b>	2530094.40 LVL	
2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par		418.72 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks AUSĀTAS, SIA, reģistrācijas numurs 40103254200. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005684360)</b> 2.2. Pamats: 2015.gada 30.oktobra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.7.1/15478. Žurn. Nr. 300003980229, lēmums 16.11.2015., tiesnese Ligita Birkhāne <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005684360)</b>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300002704951, 13.07.2009). Pamats: 2010.gada 9. marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300002821928, lēmums 12.03.2010., tiesnese Ausma Tamkoviča	2530094.40 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300003980229, 06.11.2015).Pamats: 2022.gada 2.septembra nostiprinājuma lūgums . Žurn. Nr. 300005684360, lēmums 13.09.2022., tiesnese Evita Sietniece	418.72 EUR

*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 23.09.2024 14:59:43.

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

Dobeles rajona Naudītes pagasta

Nekustamā īpašuma "Vecausātas"

kadastra Nr. 4680 001 0132

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši Tamāras Kudrjavcevas 2004.gada 17.jūnija iesniegumam.

Plāns sastādīts pēc 2004.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 2000.

Zemes kopplatība ir 1.58ha.



LR VZD Zemgales reģionālā nodaļa  
Kvalitātes un kontroles daļa  
vadītāja

*Olita Peškova* VALSTS ZEMES DIENESTS  
ZEMGALES REĢIONĀLĀS NODAĻAS KADASTRA PĀRVALDE

Dobeles biroja vadītājs		A.Ikaunieks	28.10.2004.
-------------------------	--	-------------	-------------









## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
46800010132	Vecausātas	751	100000166023	Naudītes pagasts, Dobeles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1440
Kopplatība:	1.5800
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	751 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1422 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2135 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
46800010132	1/1	384	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	384
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	384 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	594 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
46800010132001	1/1	283	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	283
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	283 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	704 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	33.1
Nosaukums:	Pirts
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtijs ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.06.2007

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	33.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0

Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

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

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46800010132001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	283
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	283 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	704 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pirts
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	11.4	-
2	Lāvas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.8	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	5.5	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	1.6	-
5	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.2	-	-	5.4	-

6	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.2	-	-	5.4	-
---	--------	---------------------	---	-----	---	---	-----	---

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	47.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	75.0 kub.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Projekta dokumentācija	07.08.2005	02/08-05	Naudītes pagasta būvvalde (-001)
Būvvaldes izziņa	01.08.2005	35	Naudītes pagasta būvvalde (-001)

### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	2006	-	0
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	2006	-	0
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2006	-	0
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	2006	-	0

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.3000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.3100	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.09.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aivars Kalniņš	08.09.2004

46800010133	1/1	84	-
-------------	-----	----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	84
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	84 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	124 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.2700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.2700
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2700	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aivars Kalniņš	08.09.2004

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
46800010132001	1/1	283	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	283
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	283 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	704 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	33.1

Nosaukums:	Pirts
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtiņi ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.06.2007

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	33.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

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

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46800010132001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	283
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	283 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	704 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pirts
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	11.4	-
2	Lāvas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	3.8	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	5.5	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	1.6	-
5	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.2	-	-	5.4	-
6	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.2	-	-	5.4	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	47.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	75.0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Projekta dokumentācija	07.08.2005	02/08-05	Naudītes pagasta būvvalde (-001)
Būvvaldes ziņņa	01.08.2005	35	Naudītes pagasta būvvalde (-001)

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	2006	-	0
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	2006	-	0
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2006	-	0
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	2006	-	0

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**Īpašnieki****Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Naudītes pagasta zemesgrāmata	06.09.2023	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	22.05.2023	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	12.03.2010	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	04.03.2010	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	03.03.2010	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	09.02.2010	-
Naudītes pagasta zemesgrāmata	22.02.2005	-



**Dokumenti**

<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējietāde</b>
Projekta dokumentācija	07.08.2005	02/08-05	Naudītes pagasta būvvalde (-001)
Būvvaldes izziņa	01.08.2005	35	Naudītes pagasta būvvalde (-001)
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	11.09.2004	-	LR VZD Zemgales reģionālās nodaļas Pasūtījuma izpildes pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas daļa
Personas iesniegums	17.06.2004	27675; 27676	Tamāra Kudrjavceva - īpašuma "Ausātas" sadalīšana ("Ausātas" un "Vecausātas")
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	27.04.2004	5.3.7	Naudītes pagasta padome

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

## Dokumentam ir informatīvs raksturs

Dobeles novads

Naudītes pagasts

Zemes īpašums: Vecausātas

Kadastra Nr.46800010132

### Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2023. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes		Ar nodokli apliekamās			Platība (ha)	Pilna vērtība EUR	Izpirkšanas vērtība EUR
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.			
46800010132	1,31	1,29	48	0	0	0	1,29	0	1,29	287	287
46800010133	0,27	0,27	12	0	0	0	0,27	0	0,27	397	397
Kopā	1,58	1,56	60	0	0	0	1,56	0	1,56	684	684

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:

Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";

Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieadzētās mežaudzes";

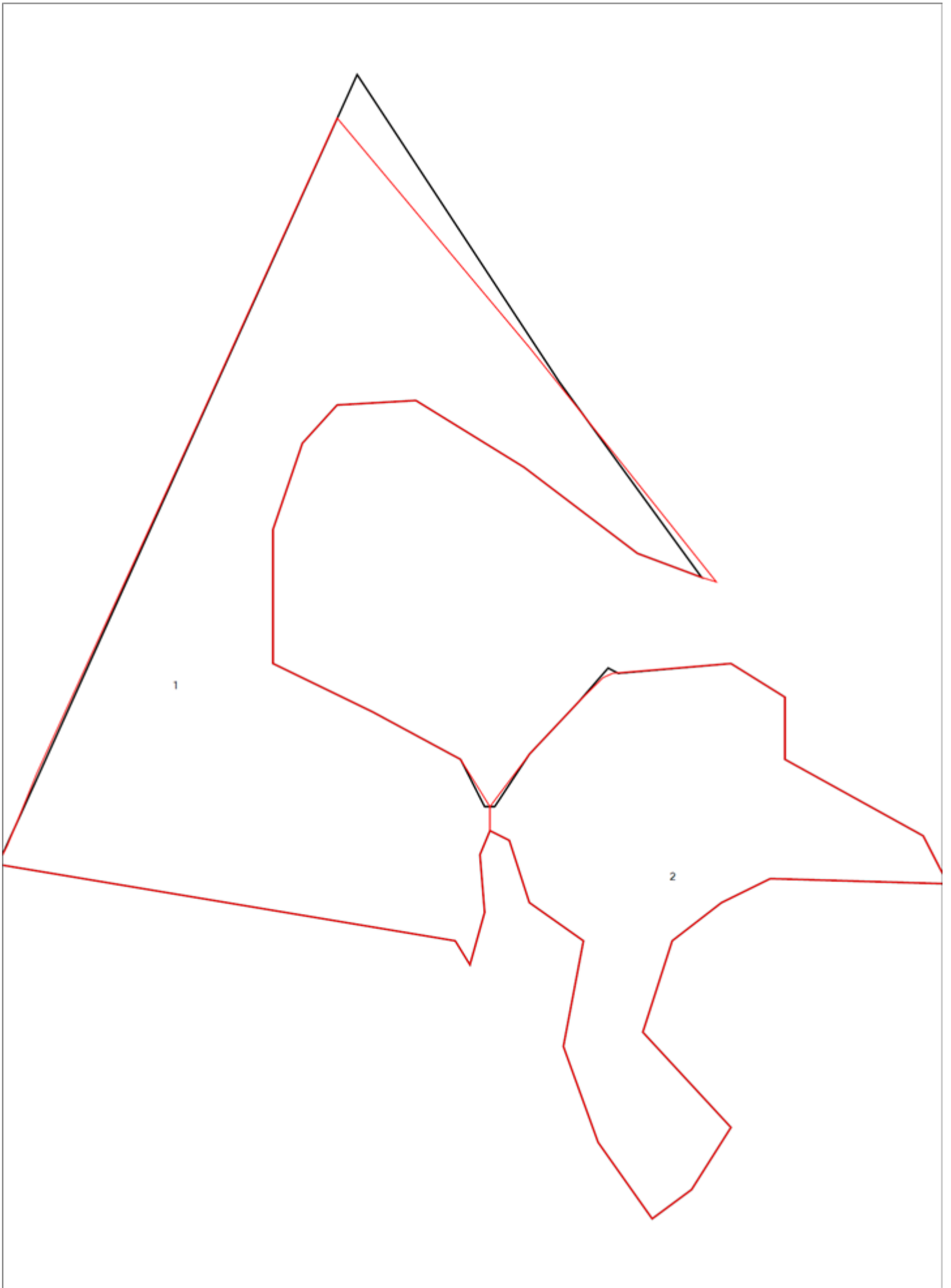
Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";

Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

# Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 46800010132

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m <sup>2</sup> /ha	kokū sk. gab/ha	krāja m <sup>3</sup> /ha
<b>Zemes vienība 46800010132</b>			<b>inv. veikta 2007. gadā</b>		<b>Īpašums - 46800010132 - Vecausātas</b>								
			<b>Naudītes pagasts</b>		<b>Saimniecība: Vecausātas</b>								
<b>1. kvartāls</b>													
1	0.86	Mežaudze	Vr	8Ba2A21	D	I	12	18	21	13	28		179
Pēdējais darbības veids un gads: Atjaunošana 2003													
Atjaunots: 2003													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.86 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
2	0.43	Mežaudze	Vrs	10B76	D	II	24	30	76	7	19		205
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.43 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
<b>Kopā platība kvartālā (ha):</b>			<b>1.29</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>									
<b>Kopā platība kadastrā (ha):</b>			<b>1.29</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>									
<b>Pavisam kopā (ha):</b>			<b>1.29</b>	<b>Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.29 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha</b>									



Zemes vienība: 46800010132 Mērogs: 1:907

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2106R/22**  
**(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2023/1651)**

**Informācija par nekustamo īpašumu „Vecausātas”**  
**(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 46800010132)**  
**Naudītes pagastā, Dobeles novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2020. gada 25. maija lēmumu Nr. 6-12/54468, 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. Nekustamais īpašums sastāv no:
  - 2.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010132) 1,3100 ha platībā, tajā skaitā meža zeme 1,300 ha, tās lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101,
  - 2.2. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010133) 0,2700 ha platībā, tajā skaitā meža zeme 0,2700 ha, tās lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 010
  - 2.3. būves (būves kadastra apzīmējums 46800010132001), kas saistīta ar zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010132).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 46800010132001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve ( <u>pirts</u> ), būves kadastra apzīmējums 46800010132001
1.	Apkures sistēma	Vietējā krāsns apkure
2.	Ūdens apgādes sistēma	Vietējā ūdens apgāde, kopīga ar nekustamo īpašumu „Ausātas” (kadastra Nr. 46800010060)
3.	Kanalizācijas sistēma	Vietējā kanalizācijas sistēma
4.	Elektroapgāde	Zemsprieguma, kopīgs pievads ar nekustamo īpašumu „Ausātas” (kadastra Nr. 46800010060)
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2006
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	33,1

12.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	47,3
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
16.	Būves tips	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	6
19.	Ārsienu materiāls	Kokmateriāli
20.	Pārsegumi	Kokmateriāli
21.	Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli
22.	Pamati	Dzelzsbetons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	0% (saskaņā ar apsekojumu dabā 27 %)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	283,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.06.2007.

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Pirts, 46800010132001	24 031	27%	17 542	Jā

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Naudītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000166023 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Ausātas”, reģistrācijas Nr. 40103254200, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2020. gada 25. maija lēmumu Nr. 6-12/54468 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 751,00 (septiņi simti piecdesmit viens eiro, ) apmērā, t.sk.:
- 6.1. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010132) EUR 384,00 (trīs simti astoņdesmit četri eiro, 00 centi);
- 6.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010133) EUR 84,00 (astoņdesmit četri eiro, 00 centi);
- 6.3. būvei (būves kadastra apzīmējums 46800010132001) EUR 283,00 (divi simti astoņdesmit trīs eiro, 00 centi).
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem un Naudītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000166023 esošajiem ierakstiem:

Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
-	7315030100	ceļa servitūta teritorija par labu nekustamajiem īpašumiem ar kadastra Nr.4680 001 0060 un 4680 001 0055.	0,0200	ha

8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

10. Piezīmes:

- 10.1. Nekustamais īpašums tiek lietots, tas ir uzturēts un kopts, būve (pirts) tiek lietota, tajā ir funkcionējošs elektroenerģijas pieslēgums, ūdens un kanalizācija ziemas sezonā ir atslēgti.
- 10.2. Būves (būves kadastra apzīmējums 46800010132001) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā apmierinošs.
- 10.3. Zemkopības ministrija 2022. gada 5. decembra vēstulē Nr. 8.7-6e/1975/2022 sniegusi viedokli par Nekustamo īpašumu: “ [...] Tā kā atbilstoši Dobeles novada pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem Zemes vienības Nr.1 (zemes vienības kadastra apzīmējums 46800010132) sadalīšana nav pieļaujama, Nekustamā īpašuma pārņemšana Zemkopības ministrijas valdījumā un LVM pārvaldīšanā nav lietderīga. Nekustamo īpašumu iespējams nodot valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi” atsavināšanai atbilstoši Meža likuma 44. panta ceturtās daļas 7. punktu noteikumiem [...]”.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/54468	25.05.2020.	Oriģināls (edoc formātā)	2
2.	Zemkopības ministrijas vēstule Nr. 8.7-6e/1975/2022	05.12.2022.	Oriģināls (edoc formātā)	3
3.	Dobeles novada pašvaldības vēstule Nr. 2.5/2022/4642	29.11.2022.	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 sabiedrības  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
NĪ apsaimniekošanas daļas  
NĪ pārvaldniece  
Ilona Kaļasa  
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv