

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Dienvidkurzemes novada
Medzes pagastā,
“Mārīši”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 10. novembris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala "Mārīši", Medzes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6476 007 0166	Medzes pagasta ZG nodalījums:	100000389301
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6476 007 0396		
Zemes platība:	32 466 m ²		

Īpašumtiesības:

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

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas ierakstiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atzīme - ceļš 0.02 ha; - Atzīme - ceļš 0.03 ha. <p>Saskaņā ar VZD Kadastra datiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0990 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0535 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0383 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0010 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0036 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem 0.2314 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0014 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu 3.2275 ha; - ceļa servitūta teritorija 0.0100 ha; - ceļa servitūta teritorija 0.0100 ha; - servitūta teritorija 0.0300 ha.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 10. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie 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:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 10. novembrī ir
49 000 EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši eiro).

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@vindex.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

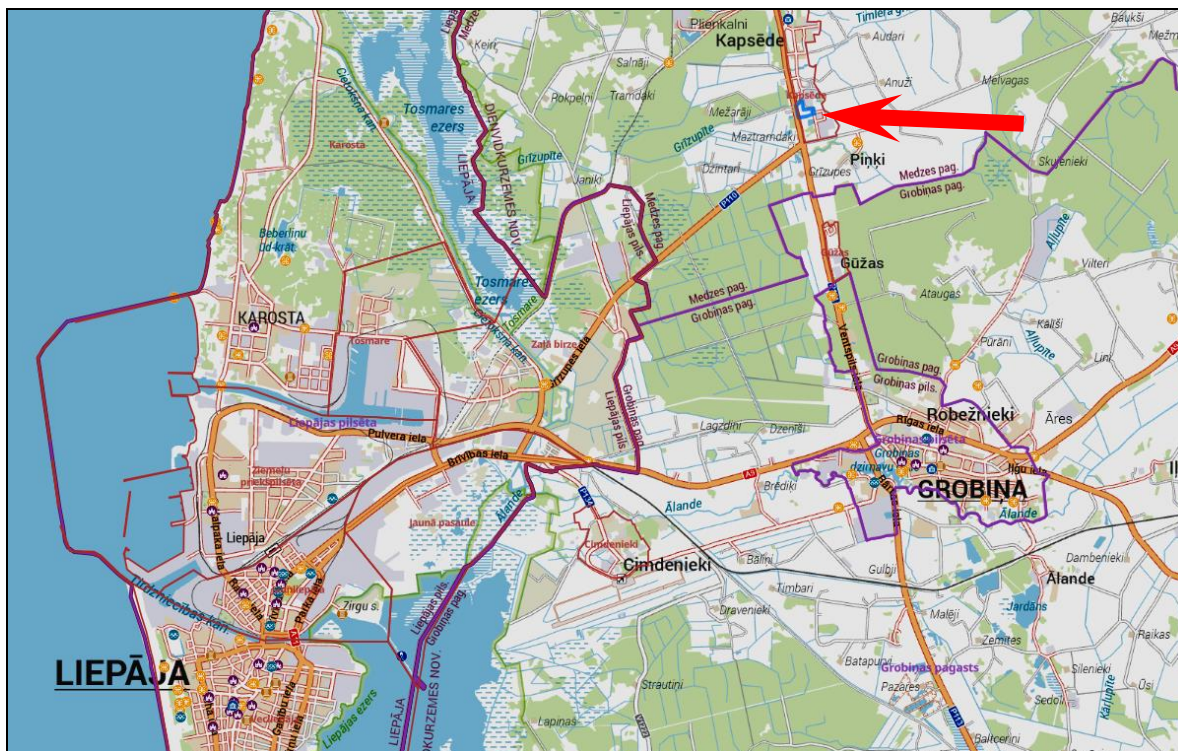
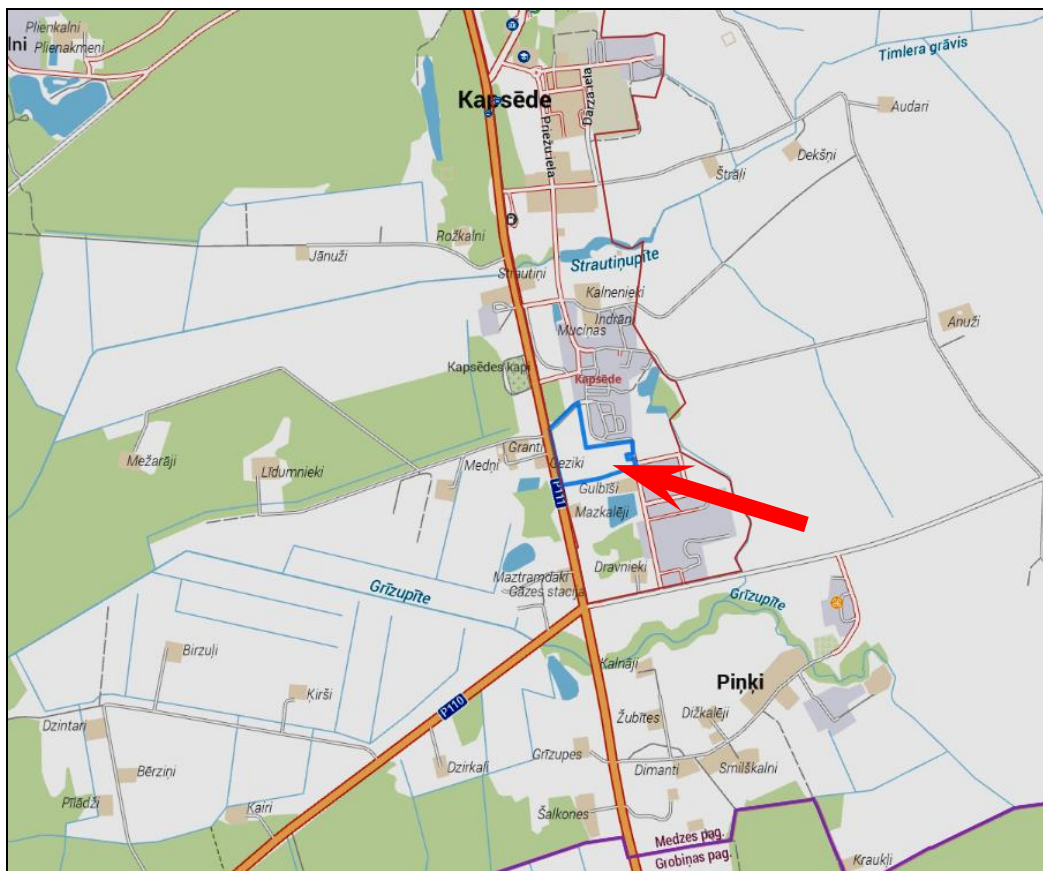
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	11
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	14
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	15
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	15
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1.	pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 3 lapas;
2.	pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 3 lapas;
3.	pielikums Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4.	pielikums Situācijas plāns	- 2 lapas;
5.	pielikums Apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
6.	pielikums Kadastra informācija	- 3 lapas;
7.	pielikums Izziņa no Dienvidkurzemes novada pašvaldības	- 3 lapas;
8.	pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Medzes pagastā. Apkārtejo apbūvi veido ražošanas uzņēmumi un neapbūvēti zemes gabali, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Attālums līdz Liepājas pilsētas centram aptuveni 9 km, līdz Grobiņas pilsētas centram apmēram 6 km.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojams Valsts reģionālais autoceļš P111 Ventspils (Leči) – Grobiņa ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī.

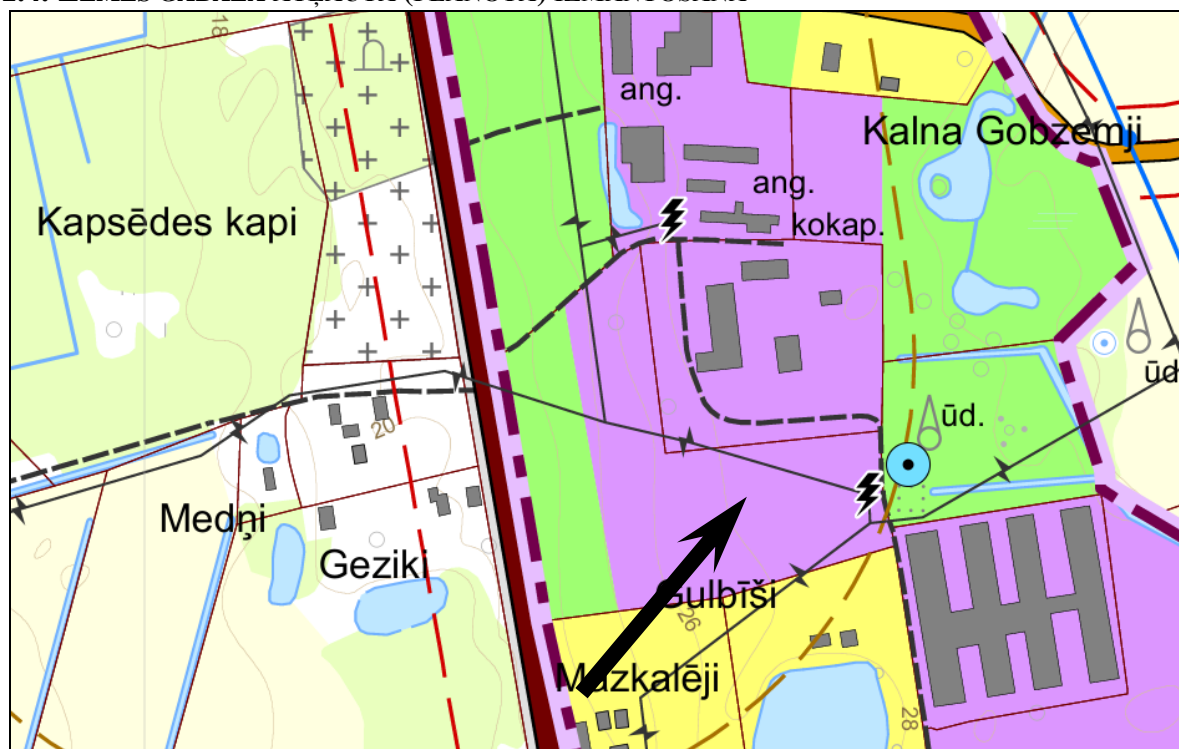
Autotransporta apstāšanās un stāvēšana ir iespējama pie īpašuma. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas ~ 1 km attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 2 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	32 466 m ² ;
forma:	L-veida;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	zālājs;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	ir.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolattvija.lv

APZĪMĒJUMI

Funkcionālais zonējums

- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Mežu teritorija (M)
- Lauku zemes (L)
- Lauku zemes (L)
(meliorētas zemes)
- Zaļumvietas (Z)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Ražošanas apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TI)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)

Inženiertehniskā infrastruktūra

- Centralizēta ūdens ņemšanas vieta
- Centralizētās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- Gāzes apgādes objekts
- Elektroapgādes objekts
- 20 kV elektrolīnija
- Augsta spiediena gāzes vads
- Maģistrālais ūdensvads

Saskaņā ar teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam, īpašums atrodas *Zaļumvietas (Z)* un *Ražošanas apbūves teritorijā (R)*

4.3. Zaļumvietas (Z)

361. Zaļumvietas jeb zaļumu teritorijas (bijušās Parku un apstādījumu teritorijas [ZA] Grobiņas pilsētas teritorijas plānojumā, 2011) ietver dabiskas vai pusdabiskas (to veidošanās saistīta ar cilvēka darbību dažādos laikos), kā arī speciāli iekārtotas vietas. Tās ir sabiedrībai pieejamas zaļumvietas, kurām ir kultūrvēsturiska vai estētiska

39

Grobiņas novada teritorijas plānojums 2014. – 2025. gadam.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

- nozīme, kā arī ekoloģiska (vides kvalitātes) un rekreācijas nozīme. Atkarībā no zaļumu veida un novietojuma, pašreizējās vai perspektīvās funkcijas, izdalāmi šādi zaļumvietu tipi: parki, skvēri, ielu stādījumi, koku rindas, atsevišķi koki vai to grupas, dārzi, rotaļu laukumi, atklātie sporta laukumi, publiskās atpūtas vietas u.tml., kā arī teritorijas, kuru pašreizējā izmantošana ir atmatu zālāji, krūmāji, kādreizējo sakņu dārzu platības, bet perspektīvā – kā pilsētvidei nepieciešamās zaļumvietas. Tās ir arī neapbūvētās Ālandes krastu nogāžu un palienes teritorijas.
362. Atļautā izmantošana izriet no zaļumvietu apbūves teritorijās funkcijām: vides veidošana un aizsardzība, vides estētika, ikdienas atpūta pilsētvidē, reprezentācija, biotopu saglabāšana:
- 362.1. Ālandes ielejas īpatnējās telpas ainavas saglabāšana un virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas neapbūvēšana tādā veidā, lai tā no nozīmīgākajām skatu vietām būtu labi pārskatāma;
- 362.2. Apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami īpaši aizsargājamu biotopu saglabāšanai;
- 362.3. Parku, skvēru, ielu stādījumu, atsevišķu koku grupu un citu zaļumvietu ierīkošana, atjaunošana un regulāra kopšana;
- 362.4. Tūrisma, rekreācijas un sporta infrastruktūras objekti (bērnu rotaļu laukumi, atklāti sporta spēļu laukumi, slidotavas, slēpošanas trases, skatu vietas, torņi un laukumi utml.);
- 362.5. Labiekārtojuma objekti un infrastruktūra (soliņi, galdi, atkritumu urnas, apgaismes ķermeņi, norādes, gājēju un veloceliņi, laipas, tiltiņi, laivu piestātnes u.tml.);
- 362.6. Īslaicīgas lietošanas būves – kioski, publiskās tualetes u.tml., kā arī mazēkas, ja tās nerada paaugstinātu slodzi uz stādījumiem, kā arī nav pretrunā ar tās izmantošanas mērķiem;
- 362.7. Sezonālā rakstura ar rekreāciju, tūrisma un sportu saistītas būves un objekti (t.sk. brīvdabas estrāde, telšu vietas, kempingi u.c.), kas nodrošina teritorijas funkcionēšanu;
- 362.8. Laukumi;
- 362.9. Šķiroto atkritumu savākšanas laukumi;
- 362.10. Aizsargstādījumi (vēja, sanitārie) un maskējošie stādījumi;
- 362.11. Kapsētas un ar to funkciju saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve tikai Teritorijas plānojuma grafiskajā daļā norādītajā vietā Z – 3;
- 362.12. Ūdensobjekti;
- 362.13. Peldvietas;
- 362.14. Mazdārziņi;
- 362.15. Masu pasākumu laukumi.
- 362.16. Zirgkopības un ar to saistīto pasākumu vietu apbūve tikai Teritorijas plānojuma grafiskajā daļā norādītajā vietā Z – 2.
- 362.17. Autostāvvietas, kas nepieciešamas teritorijas funkcionēšanai.
363. Zaļumvietām upes ielejā teritorijai ir jābūt brīvi pieejamai upes aizsargjoslā un tauvas joslā, - bez žogiem.
364. Zaļumvietu izveidošanu un rekonstrukciju veic saskaņā ar šo Noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī izstrādājot attīstības koncepcijas jeb tematiskos plānojumus vai detālplānojumus.
365. Veidojot parkus palieņu teritorijās, jāievēro šo teritoriju vides aizsardzības prasības un spēkā esošo normatīvo aktu prasības.
366. Šajā teritorijā kopējā apbūves teritorija no visas teritorijas tiek pieļauta ne vairāk par 10% un tajā tiek ietverts: ēkas un citas būves, piebraucamie ceļi, autostāvvietas, gājēju ceļi ar cieto segumu, skatu torņi un laukumi vai atpūtas vietas.
367. Zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija apbūvē nedrīkst būt mazāka par 90%.
368. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi, vai, kā noteikts detālplānojumā.
369. Vietas ar īpašiem noteikumiem:
- 369.1. **Ar Z – 1** apzīmētajā vietā atļautā izmantošana saistīta ar tūrisma un atpūtas funkcijām, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības.

40

Grobiņas novada teritorijas plānojums 2014. – 2025.gadam.
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

369.2. **Ar Z – 2** apzīmētajā vietā atļautā izmantošana ir zirgkopības un ar to saistīto pasākumu vietu apbūve.

369.3. **Ar Z – 3** apzīmētajā vietā atļautā izmantošana saistīta ar kapsētas teritorijas uzturēšanu.

5.6. Ražošanas apbūves teritorijas (R)

444. Ražošanas apbūves teritorijas (bij. rūpnieciskās apbūves teritorijas, Tehniskās apbūves teritorijas, Ražošanas apbūves teritorijas– Grobiņas novada pagastu teritorijas plānojumos) noteiktas vietās, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumi, transporta un noliktavu uzņēmumi, kā arī uzņēmumi, kuriem atbilstoši normatīviem ir noteiktas sanitārās aizsargjoslas.

445. Atļautā izmantošana ir:

445.1. Ražošanas uzņēmumu apbūve;

445.2. Biroju ēku apbūve - uzņēmumu un organizāciju iestādes;

445.3. Vairumtirdzniecības iestāžu apbūve;

445.4. Transporta infrastruktūra – sabiedriskā garāža, tranzīta automašīnu stāvlaukums u.c.

445.5. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve – tehniskās apkopes stacija, auto tirdzniecības uzņēmums, degvielas uzpildes stacija (DUS), gāzes uzpildes stacija (GUS);

445.6. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;

445.7. Noliktavas;

445.8. Dzīvnieku novietnes u.c. būves mājlopiem;

445.9. Inženiertehniskās apgādes objekts;

445.10. Atkritumu šķirošanas un pārkraušanas punkts;

445.11. Zaļo atkritumu kompostēšanas laukumi;

445.12. Atklāta uzglabāšana (metāllūžņu un nolietotās tehnikas (transporta līdzekļu, sadzīves tehnikas u.c.) savākšana un uzkrāšana u.c.).

Grobiņas novada teritorijas plānojums 2014. – 2025.gadam.
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

446. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri:

- 446.1. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība netiek noteikta, to nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
- 446.2. Jaunveidojamas zemes vienības minimālais platums gar ielu – 20 m;
- 446.3. Apbūves maksimālais blīvums – 70 %;
- 446.4. Minimālā brīvā (neapbūvētā teritorija) – 10 %, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi;
- 446.5. Apbūves maksimālais augstums – 2 stāvi, līdz dzegai – 8 m; atbilstoši ražotnes tehnoloģiskā procesa nepieciešamībai, bet jumta korei nepārsniedzot – 12 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamas konstrukcijas (skursteņi, silosi, un tml.), kuru augstumu nosaka tehniskajā projektā.

447. Prasības būvju izvietojumam:

- 447.1. Minimālais būvlaides attālums no ielas sarkanās līnijas – 6 m;
- 447.2. Brīvās teritorijas starp sarkano līniju (žogu) un būvlaides līniju apzaļumošanas ar koku un krūmu aizsargstādījumiem;
- 447.3. Ražošanai izmantojamās teritorijas daļas ir jāiežogo. Žogu maksimālais augstums – 2 m.
- 447.4. Atklātā ārpustelņu uzglabāšana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. To jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

448. Citas prasības:

- 448.1. Jaunu objektu būvniecības gadījumā jāizstrādā detālplānojums, paredzot arī objektam nepieciešamās inženierinfrastruktūras risinājumus un to izbūvi (ūdensapgāde, kanalizācija un attīrīšanas iekārtas, elektroapgāde u.c.).
- 448.2. Esošo objektu rekonstrukcijas/renovācijas gadījumos jāparedz arī nepieciešamās inženierinfrastruktūras izveide/rekonstrukcija.
- 448.3. Objektiem, kuru darbība rada rūpniecisko risku, jāveic tā novērtējums. Novērtējuma rezultāti jāiesniedz atbildīgajai institūcijai pamatota lēmuma pieņemšanai par objekta izvietojuma nosacījumiem un nepieciešamajiem darbības ierobežojumiem, kā arī par riska samazināšanas programmas izstrādāšanu;
- 448.4. Veicot jebkādu saimniecisku darbību un uzsākot jaunu būvniecību ir jāparedz pasākumi visa veida potenciālā piesārņojuma novēršanai, vides atveseļošanai, ieskaitot pasākumus ainavas degradācijas novēršanai;
- 448.5. Objekta sanitāro aizsargjoslu plāno zemes vienības robežās, izņemot gadījumus, kad viena objekta aizsargjoslu iespējams izmantot arī kā cita objekta aizsargjoslu.
- 448.6. Vismaz 5 % no zemes vienības platības jāparedz apstādījumiem.
- 448.7. Ja Būvvalde plānošanas un arhitektūras uzdevumā nosaka zonas, kurās veido aizsargstādījumus vai citus risinājumus, lai pasargātu apkārtējās teritorijas no piesārņojuma, trokšņa, vai citiem traucējošiem faktoriem.
- 448.8. Ja ražošanas teritorijas bloķējas ar citas atļautās izmantošanas teritorijām, tad pie zemes vienības robežas, kas saskaras ar atšķirīgas izmantošanas teritoriju, ierīko apstādījumu aizsargjoslu.

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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu 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 novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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 pārkāps 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 pārkāps 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals ražošanas apbūvei.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

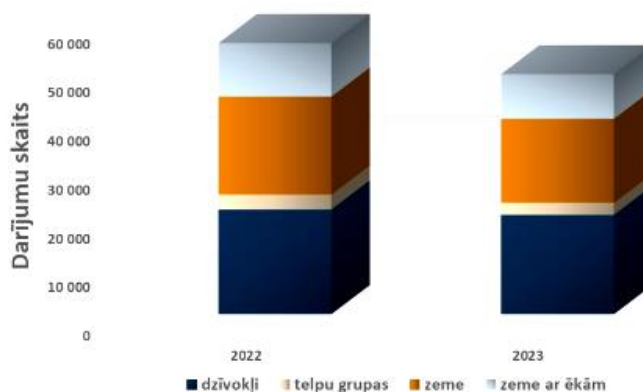
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

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

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada nogalē, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2025. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada nogalē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas.

Nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu skaits Latvijā 2022. - 2023. gadā



Nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu kopējās summas Latvijā 2022. - 2023. gadā

Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv)

Apskatot apbūvējamu zemes gabalu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši zems. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Medzes pagastā tika konstatēti divi zemes gabali (platība sākot no 1 ha), piedāvājumu cenas no 20 000 EUR līdz 98 000 EUR jeb no 0,5 EUR/m² līdz 0,7 EUR/m². Viens no zemes gabaliem atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, otrs lauksaimniecības teritorijā.

Laika periodā no 2023. novembra līdz 2024. novembrim Medzes pagastā tika konstatēti piecpadsmit zemes gabalu pārdevumi (platības no 1 ha) cenu robežās no 2 000 EUR līdz 92 800 EUR jeb no 0,1 EUR/m² līdz 1,53 EUR/m².

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Medzes pagastā;
- ainaviski pievilcīga vide;
- labs piebraucamais ceļš;
- mazs attālums līdz Liepājas pilsētas centram;
- sabiedriskā transporta pieturvietā izvietota samērā tuvu.

Negatīvie:

- daļā no zemes gabala atrodas Zaļumvietas (Z) zonējuma;
- apkārtnē ierobežots pieprasījums pēc līdzīgiem zemes gabaliem.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem līdzvērtīgās Dienvidkurzemes novada teritorijās. Iztalējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabalu *Darba iela 3B, Pastende, Ģibuļu pag., Talsu novads*. Zemes gabala platība 15 281 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 01.2024. par 30 600 EUR jeb 2,0 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
8854 009 0489.



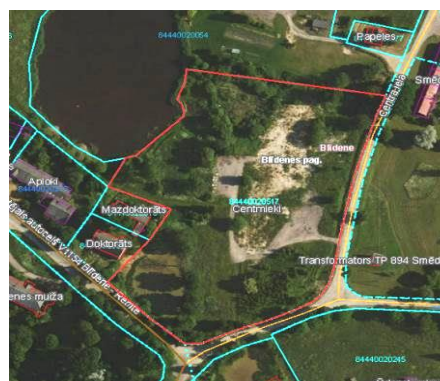
Zemes gabalu Rūtas iela 4B, Gardene, Auru pag., Dobeles novads. Zemes gabala platība 20 780 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 08.2023. par 35 000 EUR jeb 1,7 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
4646 001 0215.



Zemes gabalu Centrnieki, Blīdene, Blīdenes pag., Saldus novads. Zemes gabala platība 27 092 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā un degradētā teritorijā. Īpašums pārdots 01.2024. par 12 520 EUR jeb 0,5 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
8444 002 0410.



Zemes gabalu Purva iela 8, Tukums, Tukuma novads. Zemes gabala platība 19 564 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā un degradētā teritorijā. Īpašums pārdots 12.2022. par 87 000 EUR jeb 4,4 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
9001 005 0210.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Mārīši, Medzes pag., Dienvidkurzemes nov.	Darba iela 3B, Pastende, Ģibuļu pag., Talsu nov.		Rūtas iela 4B, Gardene, Auru pag., Dobeles nov.		Centrnieki, Blīdene, Blīdenes pag., Saldus nov.		Purva iela 8, Tukums, Tukuma nov.	
Zemes gabala platība, m ²	32466	15281		20780		27092		19564	
Pārdevuma cena, EUR		30600		35000		12520		87000	
Darījuma laiks		01.2024.		08.2023.		01.2024.		12.2022.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		2,0		1,7		0,5		4,4	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2,0		EUR 1,68		EUR 0,46		EUR 4,45	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2,0		EUR 1,7		EUR 0,5		EUR 4,4	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	slīktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	5%
		EUR 2,00		EUR 1,72		EUR 0,46		EUR 4,67	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	slīktāks	5%	labāks	-20%
		EUR 2,00		EUR 1,72		EUR 0,49		EUR 3,74	

5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-10%	mazāks	-8%	mazāks	-5%	mazāks	-9%
- izmantošanas veids		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi - degradēta teritorija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	sliktāk	10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-20%		-23%		-5%		-24%
		EUR 1,60		EUR 1,32		EUR 0,46		EUR 2,84	
Pārrēķinu koeficients		-20%		-21%		0%		-36%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,40		-EUR 0,36		EUR 0,00		-EUR 1,61	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1,60		EUR 1,32		EUR 0,46		EUR 2,84	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		24480		27489		12489		55540,8	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,4		0,1		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena		1,5							
Zemes gabala tirgus vērtība		EUR 48 697							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir **EUR 49 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala “Mārīši”, Medzes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 10. novembrī ir
49 000 EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot 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 jāasniedz, 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,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6476 007 0396

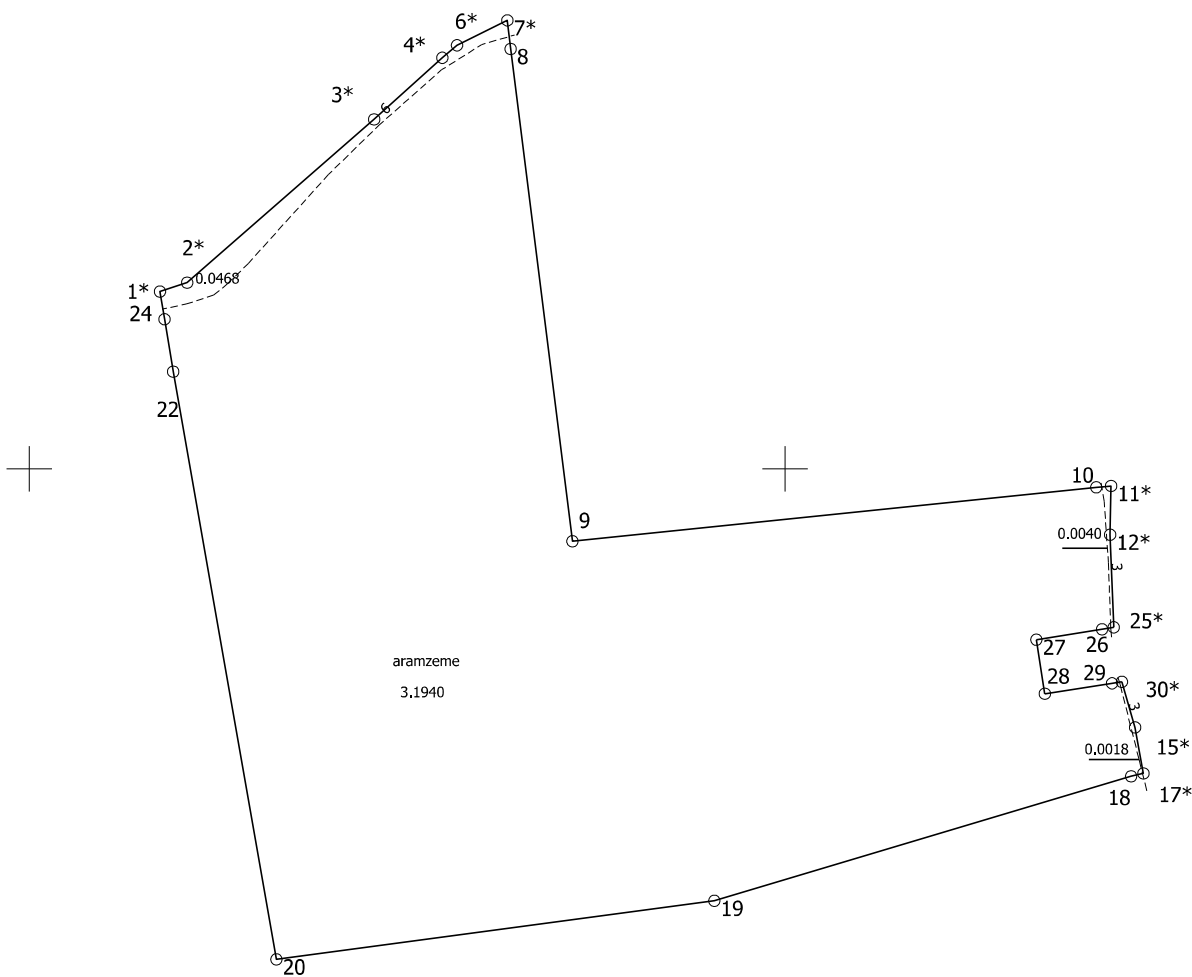
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 10.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.2466 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zemi ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
3.2466	3.1940	3.1940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0526	-	



x=274200
y=324400

SITUĀCIJAS PLĀNS	64760070396	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mērnieks Ēvalds Krīgens sertifikāta Nr. CB0060	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6476 007 0396

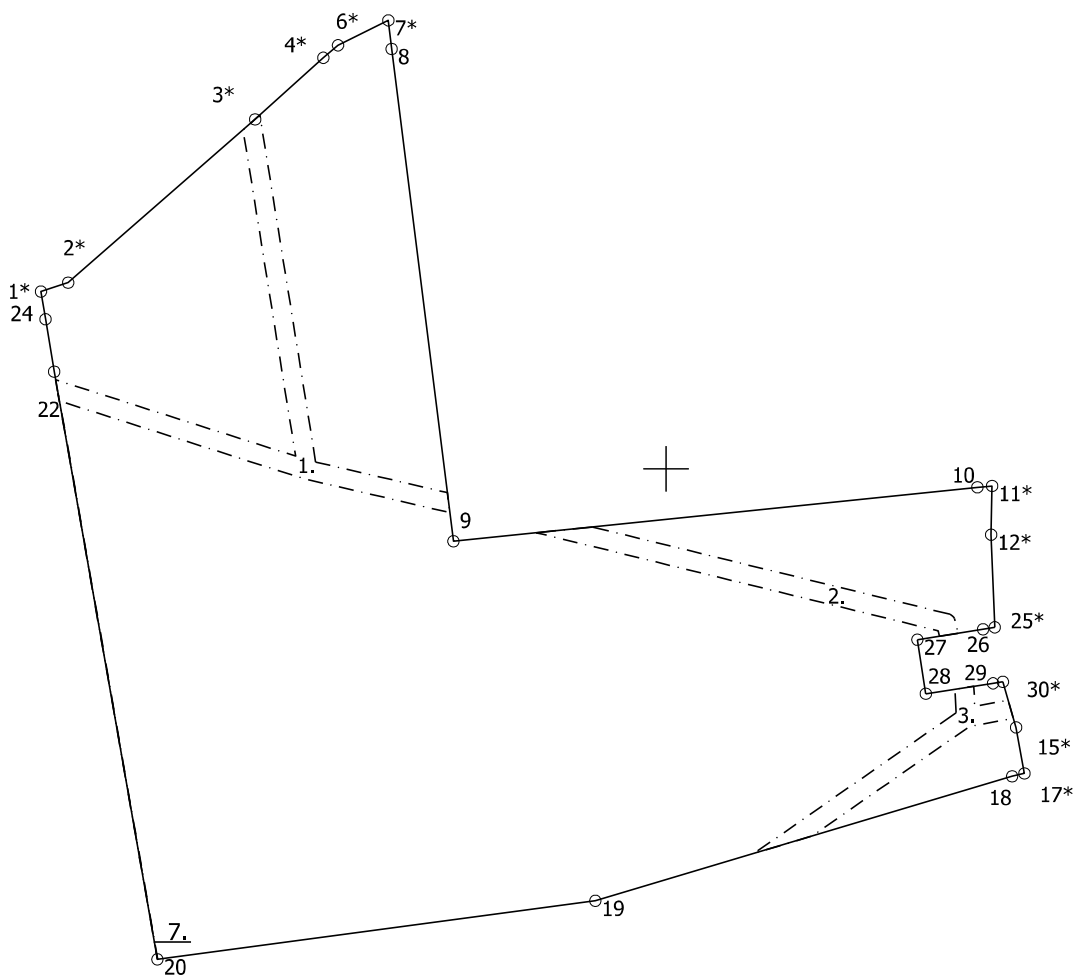
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0990 ha
2.	7312050601 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0535 ha
3.	7312050601 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0383 ha
4.	7312050201 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0010 ha
5.	7312050201 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0036 ha
6.	7312080102 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0.4 līdz 1.6 megapaskāļiem - 0.2314 ha
7.	7312040100 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0014 ha
8.	7316080100 - Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 3.2275 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 15.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.2466 ha



x=274200
y=324400

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

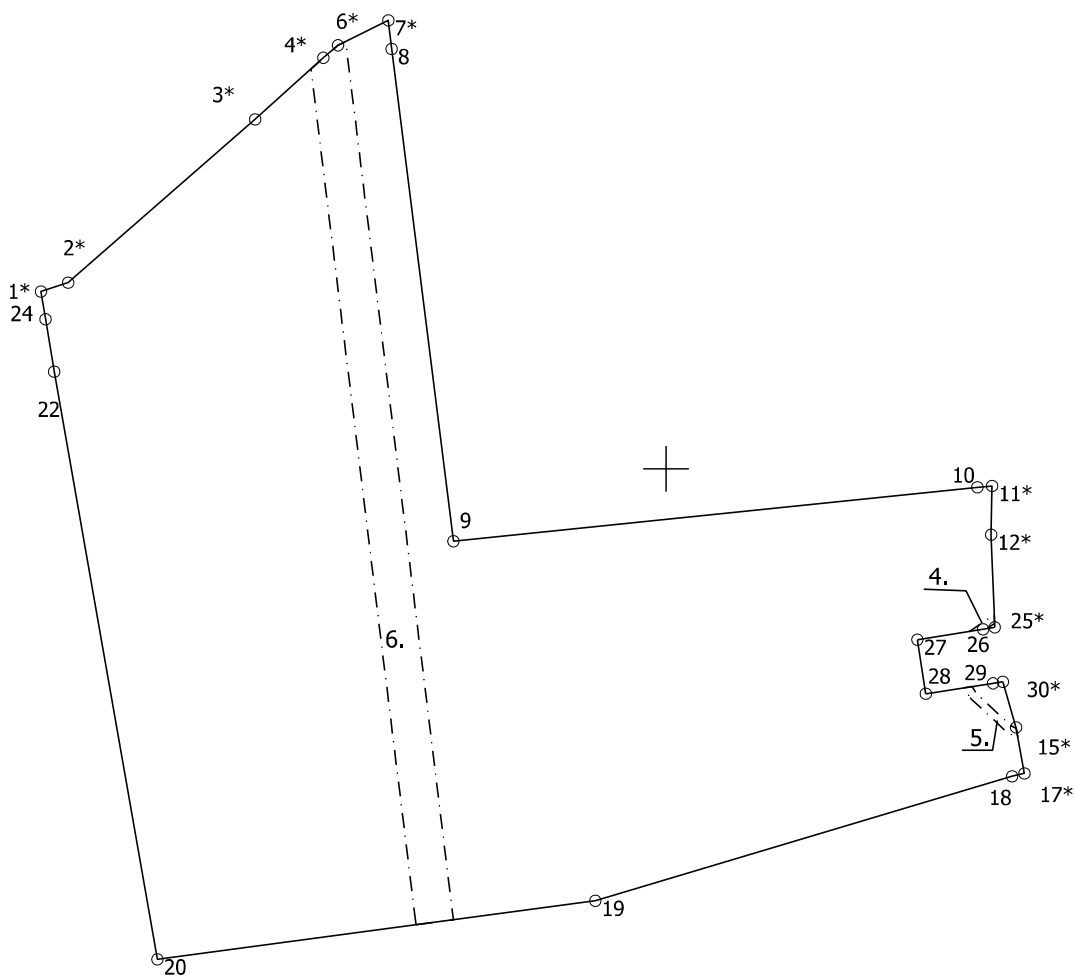
64760070396

Plāna mērogs 1: 2000

2.lapa no 4

Mērnieks Ēvalds Krīgens
sertifikāta Nr. CB0060

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



x=274200
y=324400

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

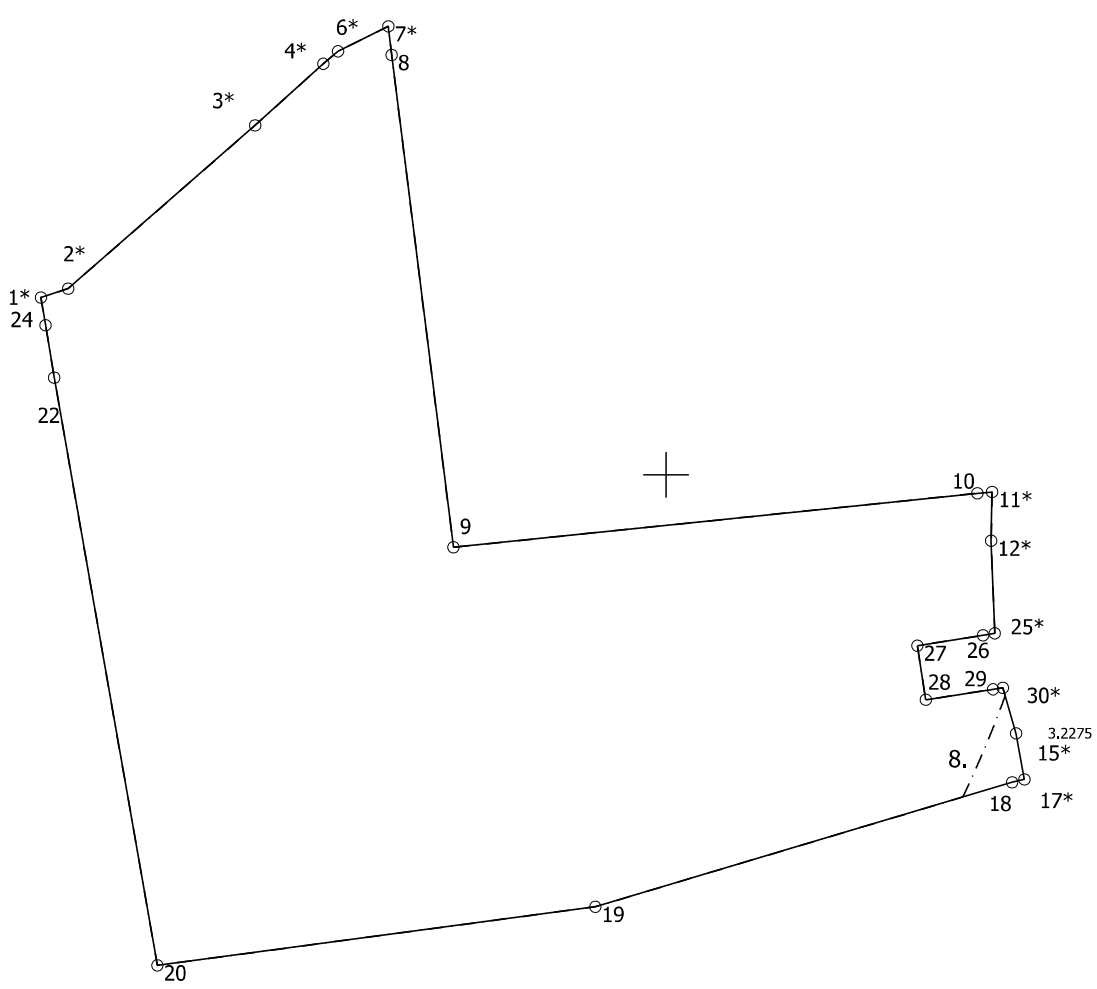
64760070396

Plāna mērogs 1: 2000

3.lapa no 4

Mērnieks Ēvalds Krīgens
sertifikāta Nr. CB0060

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



x=274200
y=324400

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS	64760070396	Plāna mērogs 1: 2000	4.lapa no 4
---------------------	-------------	----------------------	-------------

Mērnieks Ēvalds Krīgens sertifikāta Nr. CB0060	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"
---	---

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Medzes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000389301

Kadastra numurs: 64760070166

Nosaukums: Māriši

Medzes pag., Dienvidkurzemes nov.

Nodalījuma aktualizēts (27.11.2015., 400001264969) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6476 007 0166. Atdalīts no nekustama īpašuma "Atmati", Medzes pag., Liepājas raj. (Medzes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 102). <i>Žurn. Nr. 300002196249, lēmums 23.08.2007., tiesnese Inta Pūce</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001264969)</i>		3.27 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64760070166). <i>Precizēts 27.11.2015., Žurn. Nr. 400001264969, tiesnese Sniedze Rūja</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.3, 2.2, 2.1 (300006816772)</i>		3.27 ha
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64760070397). Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300006875451)</i>		0.0295 ha
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64760070396).		3.2466 ha
2.3. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 400001264969, 27.11.2015) sadalot viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2024.gada 22.aprīļa iesniegums, Valsts zemes dienesta 2024.gada 3.maija elektronisks paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300006816772, lēmums 14.05.2024., tiesnese Dace Riekstiņa</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2, 2.1 (300006816772)</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 64760070397. Tai atvērta jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000863636. Dzēsts 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300006816772, 03.05.2024). Pamats: 2024.gada 7.jūnija nostiprinājuma lūgums, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2023.gada 27.septembra lēmums Nr. B/2023/1.10/690-N, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2024.gada 19.marta lēmums Nr.150. <i>Žurn. Nr. 300006875451, lēmums 25.06.2024., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		0.0295 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SIA "ATLAS" ENGINEERING&CONSTRUCTION, nodokļu maksātāja kods 40003789785.	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 23. jūlija zemes pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002196249, lēmums 23.08.2007., tiesnese Inta Pūce</i>		98100.00 LVL
2.1. Persona: "ATLAS" ENGINEERING & CONSTRUCTION, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003789785. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
2.3. Pamats: 2023.gada 20.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) Nr. 1819R/22. <i>Žurn. Nr. 300006022294, lēmums 05.09.2023., tiesnese Elga Guitāne</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme uz visu nekustamo īpašumu. Pamats: 2015.gada 17.novembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.1-8.72.2/4907. <i>Žurn. Nr. 300003989215, lēmums 26.11.2015., tiesnese Sniedze Rūja</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004062596)		
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003989215, 20.11.2015) dzēsts. Pamats: 2016.gada 9.marta VID Nodokļu pārvaldes Saistību izpildes nodrošināšanas daļas lēmums Nr.30.1-8.59.2/21123 par saimnieciskās darbības atjaunošanu. <i>Žurn. Nr. 300004062596, lēmums 11.03.2016., tiesnese Elga Guitāne</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - valsts 1.šķiras autoceļš. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006816772)	0.89 ha	
1.2. Atzīme - 20 kV aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006816772)	1.41 ha	
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006816772)	0.01 ha	
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 mega-paskāliem līdz 1,6 mega-paskāliem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006816772)	0.23 ha	
1.5. Atzīme - valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300007436642)	3.27 ha	
1.6. Atzīme - ceļš.	0.02 ha	
1.7. Atzīme - ceļš.	0.03 ha	
1.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006816772)	3.27 ha	
1.9. Pamats: 2007.gada 23. jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002196249, lēmums 23.08.2007., tiesnese Inta Pūce</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.8 (žurnāls Nr.300002196249, 21.08.2007).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006816772, lēmums 14.05.2024., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.5 (žurnāla Nr.300002196249, 21.08.2007).Pamats: Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes 2023.gada 17.augusta vēstule Nr. 08-03/6027. <i>Žurn. Nr. 300007436642, lēmums 29.08.2024., tiesnese Dina Rīna</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 11.11.2024 21:41:46.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64760070166	Māriši	6182	100000389301	Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	6182
Kopplatība:	3.2466
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14255 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11754 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	6286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14255 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	11754 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64760070396	1/1	6182	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	6182
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	10.05.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.2466
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	27
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14078 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11754 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.2466
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.1940

t.sk. Aramzemes platība:	3.1940
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:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0526
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	2.3466	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9000	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.04.2024	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0990	ha
2	15.04.2024	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0535	ha
3	15.04.2024	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0383	ha
4	15.04.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha
5	15.04.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0036	ha
6	15.04.2024	7312080102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.2314	ha
7	15.04.2024	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0014	ha
8	15.04.2024	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	3.2275	ha
9	09.02.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0100	ha
10	09.02.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0100	ha
11	09.02.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ēvalds Krīgens	10.04.2024

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
-----------	---------------	-------------------

Medzes pagasta zemesgrāmata	25.06.2024	-
Medzes pagasta zemesgrāmata	05.09.2023	-
Medzes pagasta zemesgrāmata	23.08.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	07.06.2024	2/9-3/4362	Finanšu ministrija p.p. Silabriede Indra
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	10.05.2024	11-16-R/870	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	10.05.2024	11-10-R/2527	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Apgrūtinājumu plāns	02.05.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Situācijas plāns	24.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Zemes robežu plāns	24.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Zemes robežu plāns	24.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Apgrūtinājumu plāns	22.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.04.2024	-	Finanšu ministrija; p.p. Silabriede Indra
Situācijas plāns	22.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Platības neatbilstības akts	19.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060; p.p. Iljenko Dace
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	10.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Robežas noteikšanas akts	10.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Robežas noteikšanas akts	10.04.2024	-	Krīgens Ēvalds CB0060
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	20.03.2024	150	Dienvidkurzemes novada būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņānu	19.03.2024	150	Dienvidkurzemes novada Būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.08.2023	08-01/6050	Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņānu	27.12.2013	27	Grobiņas novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	04.06.2009	8	Medzes pagasta padome
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	23.08.2007	100000389301	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	14.05.2007	-	SIA ĢEODĒZISTS
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņānu	05.03.2007	4	Medzes pagasta padome
Lēmums par zemes gabala sadali	05.03.2007	4	Medzes pagasta padome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	05.03.2007	4	Medzes pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	09.02.1996	8.2.	Medzes pagasta zemes komisija

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



Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430, reģistrācijas Nr. 90000058625,
tālr. 63490458, e-pasts pasts@dkn.lv, www.dkn.lv

06.08.2024. Nr. DKN/2024/4.10/3474-N
Uz 09.07.2024. Nr.2/9-3/5130

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

vni@vni.lv

Par nekustamo īpašumu “Māriši”, Medzes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Dienvidkurzemes novada pašvaldībā (turpmāk - Pašvaldība) izskatīts Jūsu iesniegums (reģ. 10.07.2024. ar Nr.DKN/2024/4.10/6816-S) ar lūgumu sniegt informāciju uz vairākiem jautājumiem attiecībā uz nekustamo īpašumu “Māriši”, Medzes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, kadastra numurs 6476 007 0166.

Pašvaldība savas kompetences ietvaros sniedz atbildi:

[1] Dienvidkurzemes novada Medzes pagasta teritorijā, līdz brīdim, kad stāsies spēkā apvienotā Dienvidkurzemes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves kārtību nosaka Grobiņas novada teritorijas plānojums 2014.-2025.gadam, tai skaitā Grobiņas novada pašvaldības domes izdotie 2013.gada 19.novembra saistošie noteikumi Nr.13 “Grobiņas novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” (*turpmāk – TIAN*).

[2] Nekustamais īpašums “**Māriši**”, kadastra Nr.64760070166, atrodas Dienvidkurzemes novada Medzes pagasta Kapsēdes ciema teritorijā, reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Medzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000389301, īpašnieks: Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas Nr.90000014724 (ieskatīšanās zemesgrāmatas nodaļījumā 11.07.2024.). Īpašuma kopējā platība 3,2466 ha, ko veido viena (1) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu **64760070396** (*turpmāk - Zemes vienība*).

[3] Saskaņā ar TIAN, Zemes vienībai noteiktais zonējums – Zaļumvietas (Z) un Ražošanas apbūves teritorijas (R). Zemes vienībai ir nodrošināta tieša piekļuve pa esošu nobrauktuvi no valsts reģionālā autoceļa P111 “Ventspils (Leči)-Grobiņa”, tālāk pa esošu ceļa servitūta teritoriju, kas daļēji atrodas uz šīs pašas zemes vienības, daļēji uz blakus gabala. Ceļa servitūts zemesgrāmatā nav nostiprināts.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



Avoti: www.kadastrs.lv, Grobiņas novada teritorijas plānojums 2014.-2025.gadam grozījumi

[4] Uz Zemes vienības nav reģistrētas būves, adrese nav piešķirta. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem, Zemes vienībai noteikti divi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi: 2,3466 ha platībā – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, NĪLM kods 1001, 0,9 ha platībā – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, NĪLM kods 0101.

[5] Saskaņā ar TIAN 5.2.nodaļu “Zaļumvietas (Z)”, Kapsēdes ciema teritorijā šīs teritorijas ir dabiskas vai speciāli iekārtotas teritorijas novada blīvi apdzīvotajās vietās – ciemos, kas atrodas pie pašreiz esošās un plānotās apbūves gan publiski pieejamas teritorijas, gan arī teritorijas ar ierobežotu pieejamību. Atkarībā no zaļumu veida un novietojuma, pašreizējās vai perspektīvās funkcijas, izdalāmi šādi zaļumvietu tipi: skvēri, ielu stādījumi, koku rindas, atsevišķi koki vai to grupas, dārzi un stādījumi pagalmos, mazdārziņi, rotaļu laukumi, atklātie sporta laukumi. Koptās zaļumvietu teritorijās ietilpst arī parki un citi īpašas nozīmes zaļumvietas – stādījumi ar īpašu kultūrvēsturisku nozīmi un specifiskām funkcijām, kā arī ar lielu ekoloģisko, estētisko un rekreācijas nozīmi – vēsturiskie parki (421.punkts). Atļautā izmantošana izriet no zaļumvietu apbūves teritorijās funkcijām: vides veidošana un aizsardzība, vides estētika, ikdienas atpūta pilsētvidē, reprezentācija, biotopu saglabāšana (422.punkts).

[6] Saskaņā ar TIAN 5.6.nodaļu “Ražošanas apbūves teritorijas (R)”, Kapsēdes ciema teritorijā šīs teritorijas ir noteiktas vietās, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumi, transporta un noliktavu uzņēmumi, kā arī uzņēmumi, kuriem atbilstoši normatīviem ir noteiktas sanitārās aizsargjoslas (444.punkts). Ražošanas apbūves teritorijās (R), saskaņā ar TIAN 446.punktu, jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība netiek noteikta, to nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, bet jaunveidojamās zemes vienības minimālais platums gar ielu – 20 m. No citiem apbūves parametriem tiek noteikts apbūves maksimālais blīvums – 70 %, minimālā brīvā (neapbūvētā teritorija) – 10 %, ja ar detālpilnojumu nav noteikts citādi. Apbūves maksimālais augstums – 2 stāvi, līdz dzegai

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

– 8 m; atbilstoši ražotnes tehnoloģiskā procesa nepieciešamībai, bet jumta korei nepārsniedzot – 12 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamas konstrukcijas (skursteņi, silosi, un tml.), kuru augstumu nosaka tehniskajā projektā. Šajās teritorijās ir jāievēro arī virkne citu prasību, piemēram, jaunu objektu būvniecības gadījumā jāizstrādā detālpārplānojums, paredzot arī objektam nepieciešamās inženierinfrastruktūras risinājumus un to izbūvi (ūdensapgāde, kanalizācija un attīrīšanas iekārtas, elektroapgāde u.c.) (448.1.punkts).

[7] Detalizēta informācija par Grobiņas novada teritorijas plānojumā 2014.-2025.gadam noteikto atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu un aprobežojumiem ir atrodamā publiski pieejamajā ģeoportālā ĢEOLatvija.lv, sekojot saitei https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_166.

[8] Pēc Būvvaldes rīcībā esošās informācijas Zemes vienībai nav noteikts degradētas teritorijas statuss.

[9] Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteikto Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu.

[10] Uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, jo Zemes vienība tiek izmantota kā aramzeme.

Izpilddirektors

U. Vārna

Lapuķe 26651476,
vizma.lapuke@dkn.lv