

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
Varakļānu novada
Varakļānu pagastā, "Kalnaķirši"



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 10. novembris

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Varakļānu novada Varakļānu pagastā, "Kalnaķirši", novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7094 007 0035	Varakļānu pagasta ZG nodalījums:	100000563888
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7094 007 0035		
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	7094 007 0035 001	Kūts kadastra apzīmējums:	7094 007 0035 002
		Šķūņa kadastra apzīmējums:	7094 007 0035 003
Citi apstākļi:	<i>Tika konstatēts, ka uz vērtējamās zemes esošās ēkas ir sabrukušas. Vērtējumā pieņemts, ka Objekts ir zemes gabals ar mazvērtīgu apbūvi.</i>		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 7094 007 0035			
Platība, ha :	0,2063	Forma:	Tuva taisnstūrim.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Apskate tika veikta 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.

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 2024. gada 10. novembrī ir
100 EUR (viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 80 EUR (astoņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 20 EUR (divdesmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) 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

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

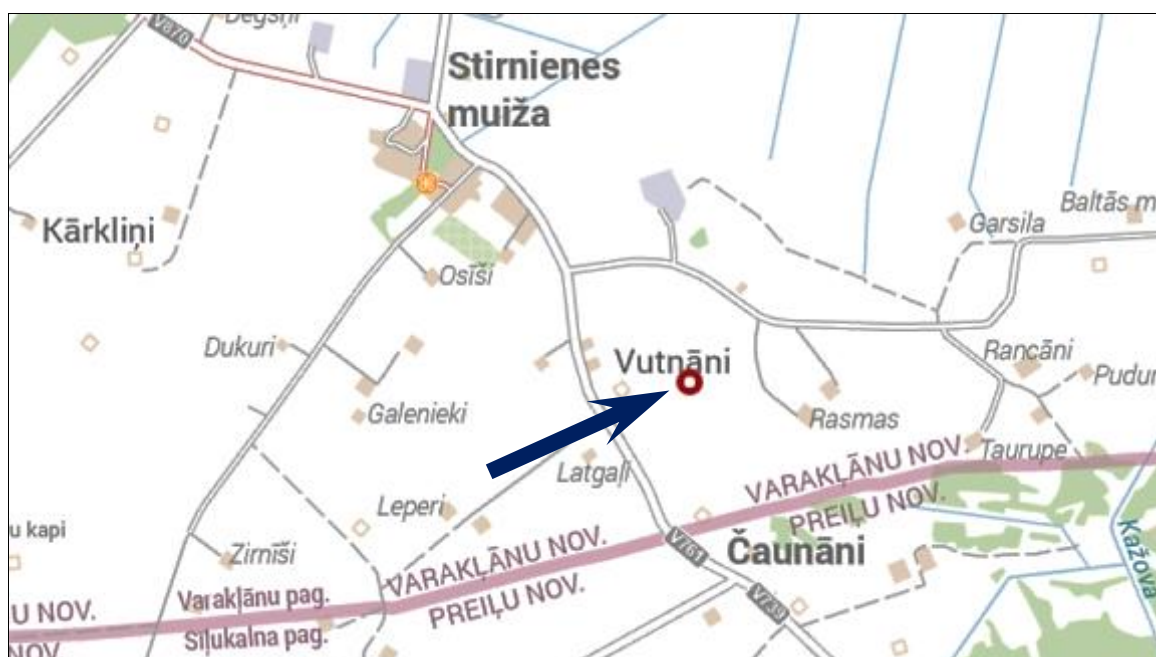
SATURA RĀDĪTĀJS

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

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 5 lapas;
4. pielikums	Robežu ierādīšanas akti	- 4 lapas;
5. pielikums	Būvvaldes lēmums	- 2 lapas;
6. pielikums	Nekustamā īpašuma apsekošanas akts ar pielikumu	- 3 lapas;
7. pielikums	Izziņa par informācijas sniegšanu	- 1 lapa;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā sliktā. Tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Varaklānos.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Īpašuma/ zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1	7094 007 0035	0,2063	0,0297	-	0,1611	-	0,0155	-	-	-
	Kopā:	0,2063	0,0297	-	0,1611	-	0,0155	-	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

platība:	0,2063 ha;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	sabrukušas ēkas;
inženierkomunikācijas:	nav.

No visām pusēm zemes gabals robežojas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Zemes gabalam gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo tā racionālas izmantošanas iespējas. Uz apskates brīdi zemes gabals netika izmantots. Piekļūšana iespējama, šķērsojot blakus esošos īpašumus pa gruntī iebrauktu ceļu.



1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Pasūtītāja iesūtītie foto



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 pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala pievienošana kaimiņu īpašumiem.

Šis vērtējuma atskaite 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. gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu. Lauksaimniecībā izmantojamo iekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 1 900 – 5 000 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas.

Ilgstoši neapsaimniekotas, reizēm ar sabrukušām ēkām, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 500 – 2 500 EUR/ha. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta tuvumā esošie zemes gabali pamatā tiek apsaimniekoti.

Negatīvie:

- apbūve fiziski nolietojusies;
- zemes gabalam nav tiešas piekļuves no ceļa;
- intensīvai saimnieciskai darbībai neliela zemes gabala platība;
- zema līdzīgu īpašumu tirgus aktivitāte apkārtnē.

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir sabrukusi, tās vērtība ir nenožīmīga, aprēķinos pieņemts, ka vērtējamais Objekts ir zemes gabals ar mazvērtīgu apbūvi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

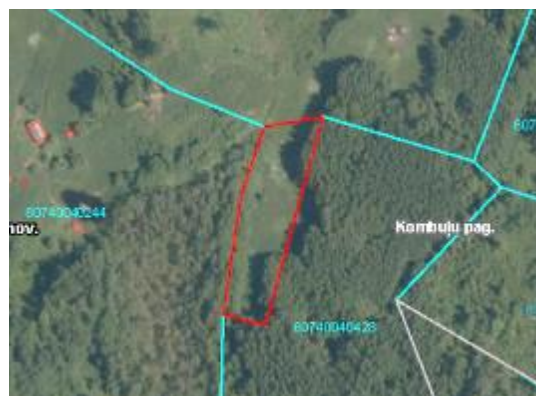
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Krāslavas novada Kombuļu pagastā, "Dimantiņi"*. (kadastra nr. 6074 004 0532). Zemes gabals ar kopējo platību 0,5 ha. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par 300 EUR.



- 2) īpašumu *Augšdaugavas novada Laucesas pagastā, "Riņķi-1"*. (kadastra nr. 4464 005 0391). Zemes gabals ar kopējo platību 0,5 ha. Piekļūšana no grants/zemes ceļa. Īpašums pārdots 2024. gada maijā par 300 EUR.



- 3) īpašumu *Krāslavas novada Andrupenes pagastā, "Raivīri"* (kadastra nr. 6042 003 0052). Zemes gabals ar kopējo platību 0,4 ha. Piekļūšana no grants ceļa. Īpašums pārdots 2023. gada decembrī par 192 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3			
	"Kalnaķirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov.	"Dimantiņi", Kombuļu pag., Krāslavas nov.	“Riņķi-1”, Laucesas pag., Augšdaugavas nov.	"Raivīri", Andrupenes pag., Krāslavas nov.			
Zemes gabala platība, ha	0,2063	0,5	0,5	0,4			
Pārdevuma cena, EUR		300	300	192			
Darījuma laiks		04.2023.	05.2024.	12.2023.			
Nosacītā 1 ha cena, EUR		600	600	480			
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 600		EUR 600		EUR 480	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 600		EUR 600		EUR 480	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 600		EUR 600		EUR 480	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 600		EUR 600		EUR 480	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	-3%	lielāks	-3%	lielāks	-2%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	labāki	-5%	labāki	-5%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits, konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mežs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nojaucama apbūve		labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-18%		-23%		-22%
		EUR 492		EUR 462		EUR 374	
Pārreķinu koeficients		-18%		-23%		-22%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 108		-EUR 138		-EUR 106	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena (starpnozīdāts)		EUR 492		EUR 462		EUR 374	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 246		EUR 231		EUR 150	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 246		EUR 231		EUR 150	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		492		462		374	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,4		0,20	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 456					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 94					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 94.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 100**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

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

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

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

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 70-90%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 80%.

Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.		
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR
Apbūves tirgus vērtība	20%	20
Zemes tirgus vērtība	80%	80
	100%	100

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 10. novembrī ir
100 EUR (viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 80 EUR (astoņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 20 EUR (divdesmit eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(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 tās 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 s 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 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 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Millere, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Varakļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000563888

Kadastra numurs: 70940070035

Nosaukums: Kalnaķirši

"Kalnaķirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70940070035). Žurn. Nr. 300004279457, lēmums 30.01.2017., tiesnese Baiba Caunīte		0.2063 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2016.gada 13.decembra Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.12-38.2/6849. Žurn. Nr. 300004279457, lēmums 30.01.2017., tiesnese Baiba Caunīte	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederošas būves. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007122613) 1.2. Pamats: 2016.gada 13.decembra Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.12-38.2/6849. Žurn. Nr. 300004279457, lēmums 30.01.2017., tiesnese Baiba Caunīte Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007122613)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300004279457, 23.01.2017).Pamats: Finanšu ministrijas 2024.gada 17.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr. 2/9-3/5387. Žurn. Nr. 300007122613, lēmums 26.07.2024., tiesnese Lolita Marovska	

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 14.10.2024 17:13:52.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7094 007 0035

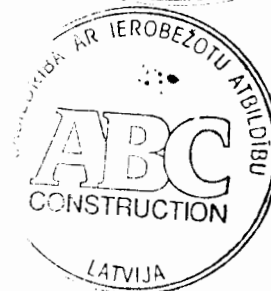
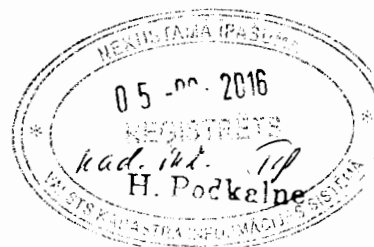
Adrese: "Kalnaķirši", Varakļānu pagasts, Varakļānu novads

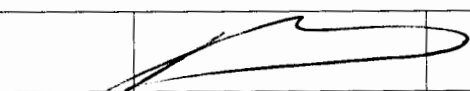
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojuma Nr.297 (prot. Nr.27 42.§) "Par zemes vienību piederību vai piekritību Valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11.pielikums "Zemes vienības, kuras saglabājamās valsts īpašumā un nododamas Finanšu ministrijas valdījumā" 1676.punkts.

Robežas uzmērītas: 2016.gada 05.jūlijā

Plāna mērogs 1:500

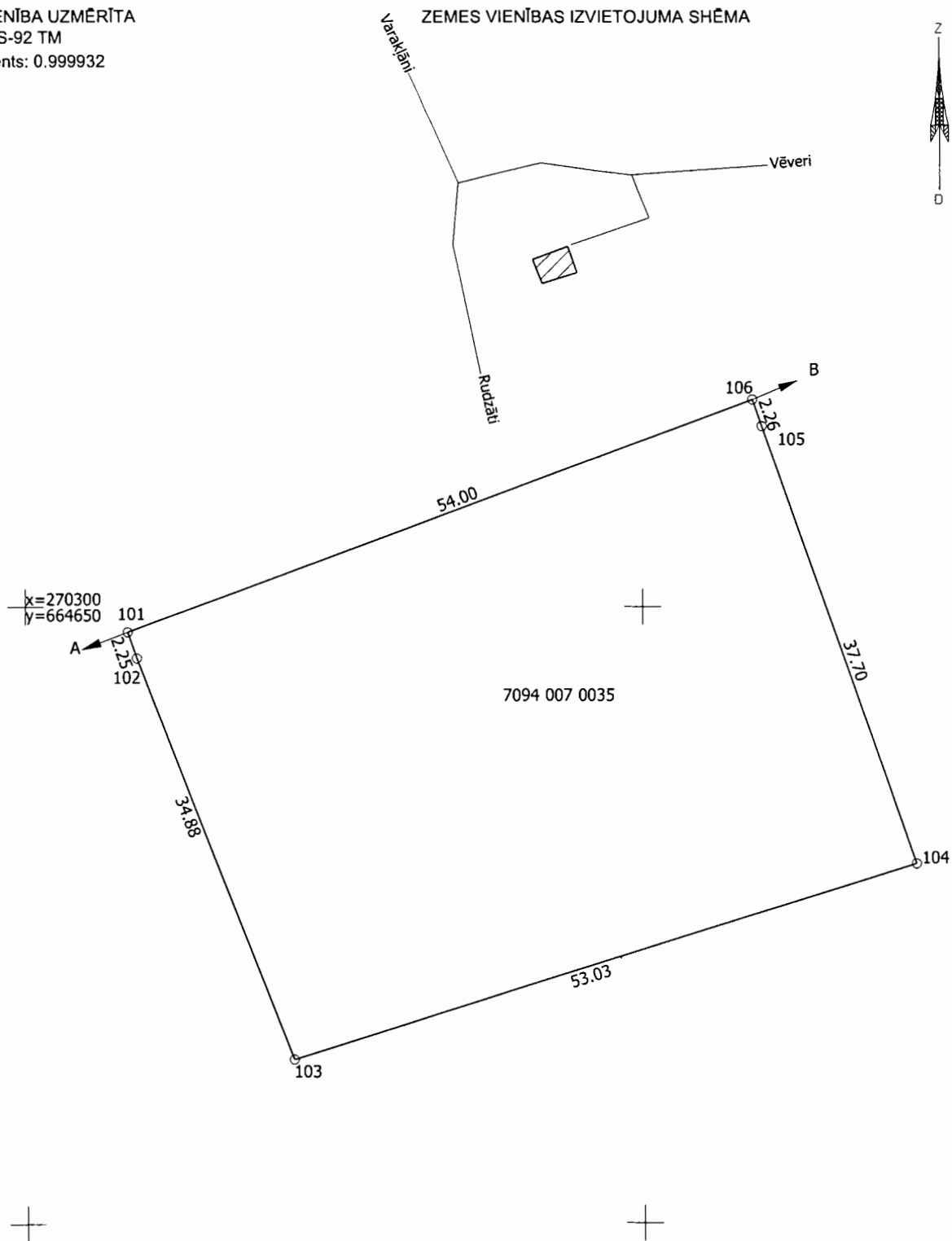
Zemes vienības platība 0.2063 ha



SIA "ABC CONSTRUCTION" valdes loceklis		Edgars Peilāns	05.07.2016.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotais pārstāvis Guntis Apsītis	05.07.2016.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999932

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 7094 007 0187
no B līdz A: 7094 007 0366

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2063 ha

Mērnieks Edgars Bričonoks (sert.Nr.BB-564, derīgs no 08.12.2014.
līdz 07.12.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Edgars Bričonoks

05.07.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

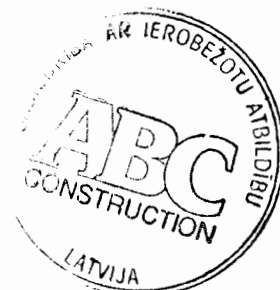
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7094 007 0035

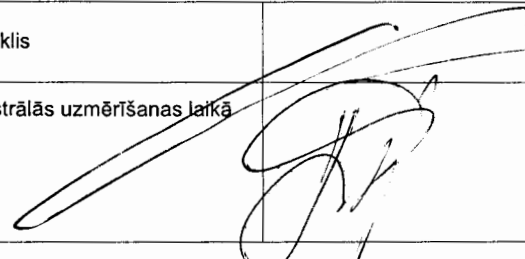
"Kalnaķirši", Varakļānu pagasts, Varakļānu novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2016.gada 05.jūlijā

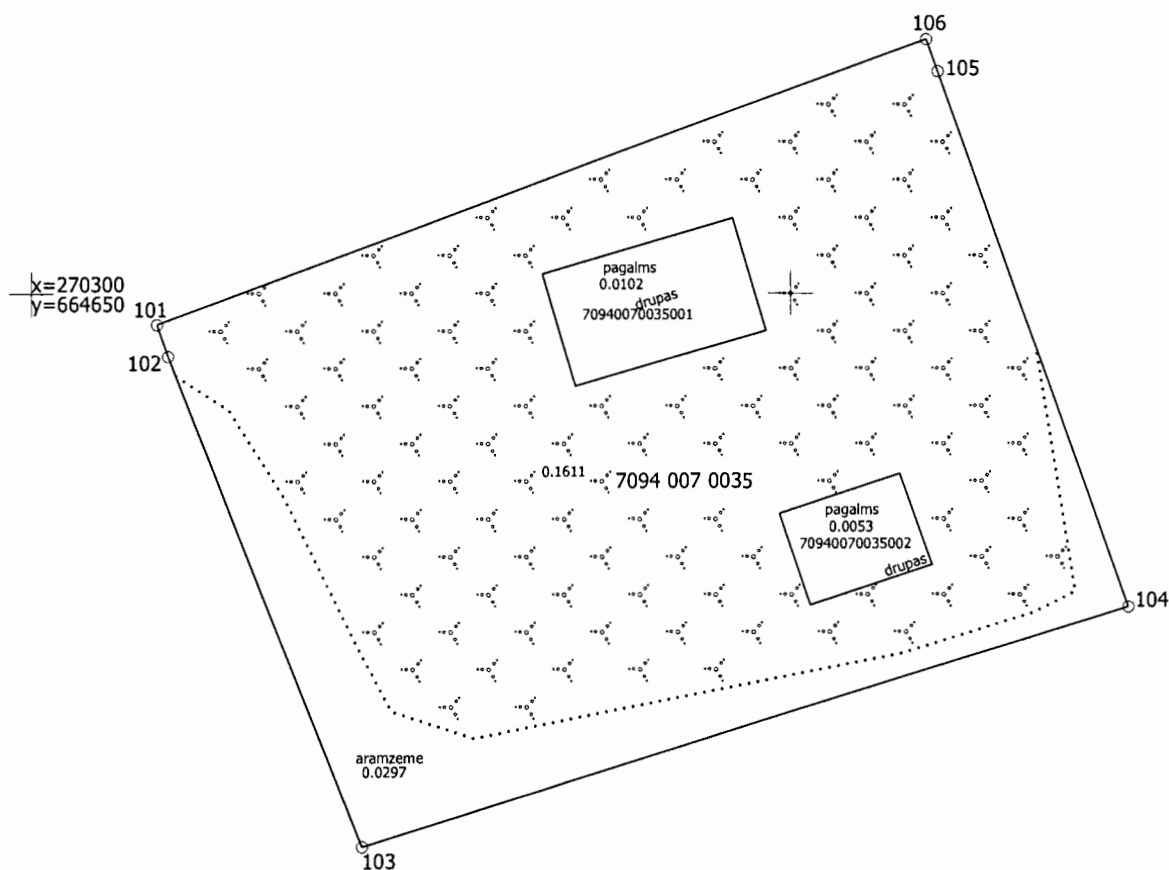
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.2063 ha



SIA "ABC CONSTRUCTION" valdes loceklis		Edgars Peilāns	05.07.2016.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotais pārstāvis Guntis Apsītis	05.07.2016.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2063	0.0297	0.0297	-	-	-	-	0.1611	-	-	-	-	0.0155	-	-



Plāna mērogs 1: 500

Mērnies Edgars Bričonoks (sert.Nr.BB-564, derīgs no 08.12.2014.
līdz 07.12.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Edgars Bričonoks

05.07.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7094 007 0035

Adrese: "Kalnaķirši", Varakļānu pagasts, Varakļānu novads

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti.

Zemes vienības platība: 0.2063 ha

Sagatavota: 2016.gada 05.jūlijā



Mērnies Edgars Bričonoks (sert.Nr.BB-564, derīgs no 08.12.2014. līdz 07.12.2019.) apliecina, ka informācija izgatavota atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Edgars Bričonoks	05.07.2016.
Saskaņots Varakļānu novada domes priekšsēdētāja vietniece	paraksts	Modra Vilkausa	05.07.2016.
SIA "ABC CONSTRUCTION" valdes loceklis		Edgars Peilāns	05.07.2016.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotais pārstāvis Guntis Apsītis	05.07.2016.

Robežas apsekošanas un atjaunošanas akts

2016.gada 05.jūlijā

"Kalnaķirši", Varakļānu pagasts, Varakļānu novads

7094 007 0035

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

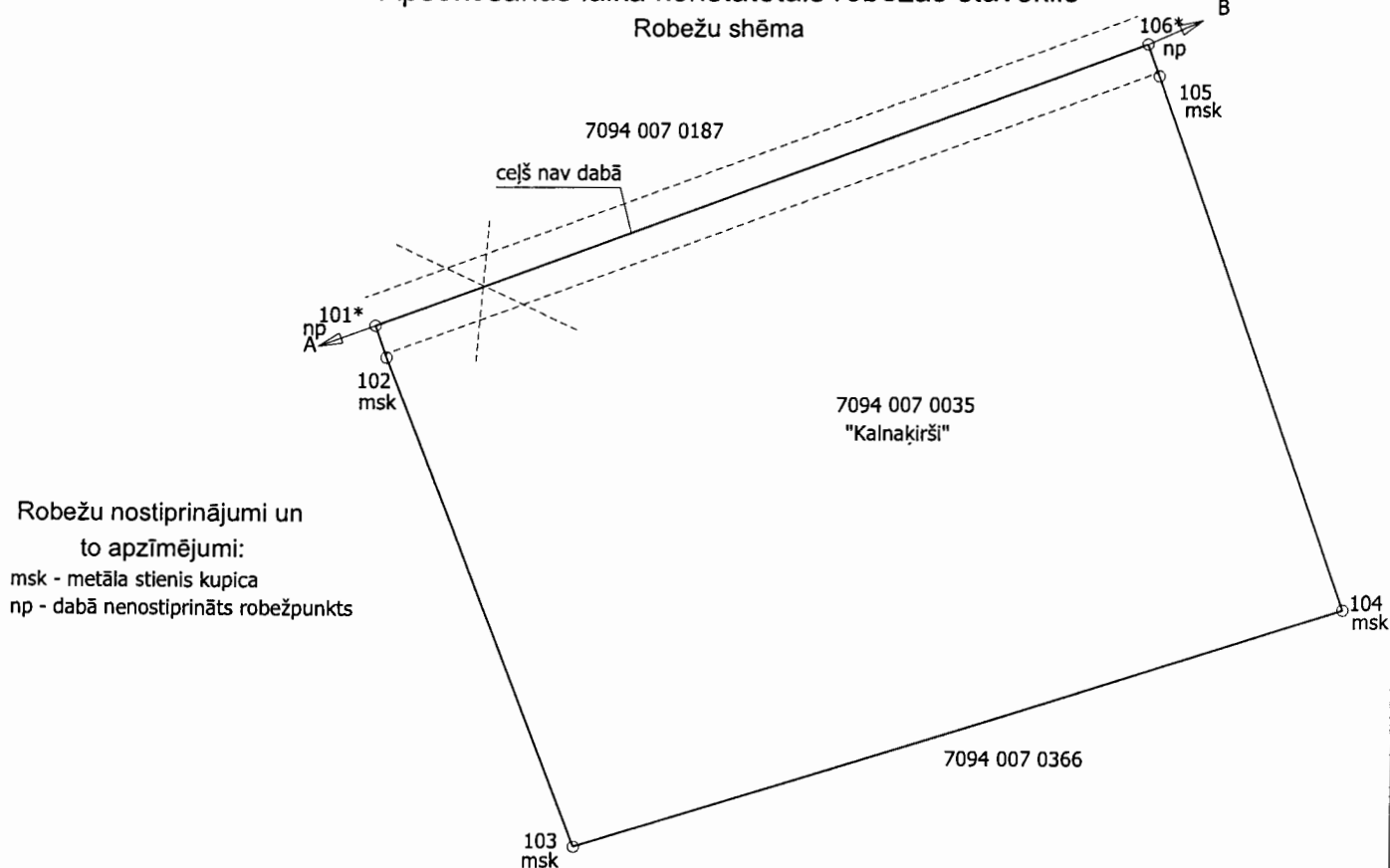
SIA "ABC CONSTRUCTION" mernieks Edgars Bričonoks (sertifikāta Nr.BB-564, derīgs no 08.12.2014. līdz 07.12.2019.) apsekoja apvidū zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7094 007 0035 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 7094 007 0187 (noteikts 23.12.2000.), 7094 007 0366 (noteikts 22.12.2006.) kopējos robežu posmus.

Mērnīeks Edgars Bričonoks uz robežu apsekošanu un atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
7094 007 0035	Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Vēstule (14.06.2016.)
7094 007 0366	SIA "Lauce"	Vēstule (14.06.2016.)
7094 007 0187	Juris Erels	Vēstule (14.06.2016.)

Apsekošanas laikā konstatētais robežas stāvoklis

Robežu shēma



Apsekoto robežu apraksts: Robeža posmā no 105 līdz 102 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi, posmā no 102 līdz 106 robeža ir pa sauszemes līnijām.

Posmā no 102 līdz 105 iepriekš robeža noteikta pa ceļa vidu,

bet apsekojot robežu dabā ceļš nav identificējams, tik mainīts robežu nosacījuma veids.

Ir jāveic robežu atjaunošanu. Atjaunojot robežu posmā no 102 līdz 105 robeža tiks noteikta pa sauszemes līniju.

ATZINUMS: Robežzīmes Nr. 105, 104, 103, 102 un robežu posms no 105 līdz 102 atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām. Posmā no 102 līdz 105 iepriekš robeža noteikta pa ceļa vidu,

bet apsekojot robežu dabā ceļš nav identificējams, tik mainīts robežu nosacījuma veids.

Ir jāveic robežu atjaunošanu. Atjaunojot robežu posmā no 102 līdz 105 robeža tiks noteikta pa sauszemes līniju. Robežzīmes Nr. 105, 04, 103, 102

iepriekš noteiktas kā metāla caurules kupicas, bet dabā ir metāla stieņi kupicas.

Robežas atjaunošana

Robežu nostiprinājumi un
to apzīmējumi:

msk - metāla stienis kupica

7094 007 0187

Robežu shēma

54.00 m

101 msk
102 msk
7094 007 0366

7094 007 0035
"Kalnakirši"

106 msk
105 msk
7094 007 0366

Atjaunoto robežu apraksts: robeža no 102 līdz 105 ir pa sauszemes līnijām
no robežzīmes uz robežzīmi.

Robeža posmā no 102 līdz 105 ir atjaunota, vietā kur iepriekš bija ceļa vidū noteikti nenostiprinātie robežpunkti Nr.101,106
ir uzmērīti, nostiprināti ar metāla stieņiem, un veikti aprakumi.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: iebildumu nav

Ar parakstu apliecinu, ka:

1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;

2) līdz ____ .gada ____ . ____ . apņemos robežzīmēm

Nr. ____ izveidot kupicas;

3) izcirtīšu robežstigas šādos robežposmos _____,
kā arī uzturēšu tīras _____ metru platas robežstigas uz sava īpašuma pusi no robežas,
lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;

4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	7094 007 0035	p.p. Guntis Apsītis
SIA "Lauce"	7094 007 0366	NEIERADĀS
Juris Erels	7094 007 0187	NEIERADĀS

Apliecinu, ka robežu apsekošana un atjaunošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies _____ Edgars Bričonoks
(vārds, uzvārds un paraksts)

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr.101,106 ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".
Robežposmos _____ ir ierīkota vizūrstīga.

05.07.2016.

(datums)

Mērnies _____ Edgars Bričonoks
(vārds, uzvārds un paraksts)

Robežas noteikšanas akts

2016.gada 05.jūlija

"Kalnaķirši", Varakļānu pagasts, Varakļānu novads 7094 007 0035

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

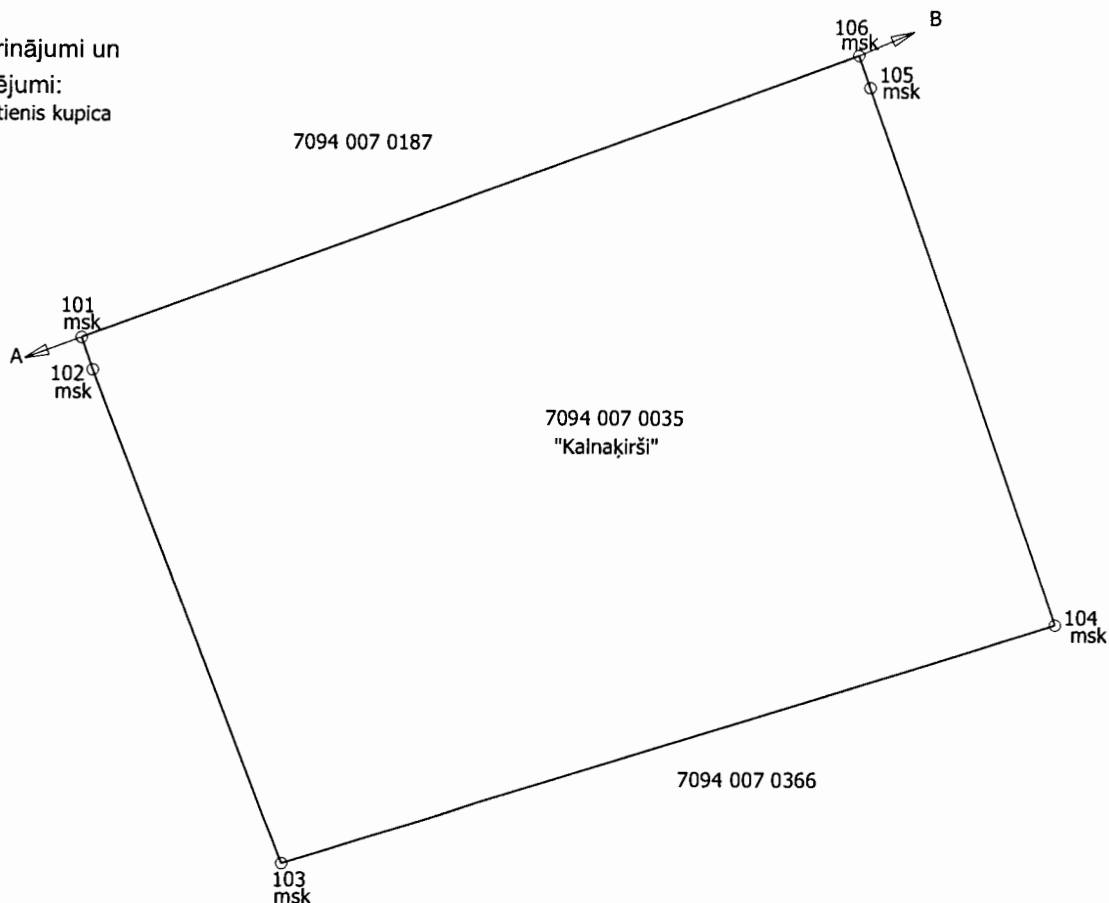
SIA "ABC CONSTRUCTION" mērnies Edgars Bričonoks (sertifikāta Nr.BB-564, derīgs no 08.12.2014. līdz 07.12.2019.) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7094 007 0035 pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojuma Nr.297 (prot. Nr.27 42.\$)"Par zemes vienību piederību vai piekritību Valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11.pielikums "Zemes vienības, kuras saglabājamās valsts īpašumā un nododamas Finanšu ministrijas valdījumā" 1676.punkts.

Mērnies Edgars Bričonoks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
7094 007 0035	Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Vēstule (14.06.2016.)

Robežu shēma

Robežu nostiprinājumi un to apzīmējumi:
msk - metāla stienis kupica



Robežu apraksts: Robeža posmā no 101 līdz 101 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: Iebildumu nav

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz ____ gada ___. ____ apņemos robežzīmēm
Nr. ____ izveidot kupicu;

- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ____.

Uzturēšu tīras līdz ____ m platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;

- 4) apņemos nodrošināt savam īpašumam ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	7094 007 0035	 p.p. Guntis Apsītis

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnīeks _____ Edgars Bričonoks

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. ____ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".
Robežposmos _____ ir ierīkota vizūrstīga.

Mērnīeks _____ Edgars Bričonoks



Varakļānu novada būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90000054750, Rīgas iela 13, Varakļāni, Varakļānu novads, LV-4838
tālrunis: 64860840, fakss: 64860840, e-pasts: varaklani@varaklani.lv, <https://varaklani.lv>

19.02.2024. Nr.BIS-BV-5.62-2024-366
Uz 07.02.2024 Nr. BIS-BV-22.1-2024-209

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
vni@vni.lv

Lēmums par atteikšanos izsniegt izziņu par būves neesību

Nav izpildīta Vispārīgo būvnoteikumu MKN-500 11. punkta prasība un konkrēti zemes gabalā ar kadastra numuru - 70940070035, "Kalnaķirši", Varakļānu Pag., Varakļānu Nov., LV-4837, atrodas saglabājušies konstruktīvie elementi un teritorija nav sakārtota.

Tiesiskais pamatojums MKN Nr. 500

11. Ja būvei nav saglabāties neviens konstruktīvais elements un teritorija ir sakārtota, būvvalde pēc zemes vai būves īpašnieka vai, ja tāda nav, tiesiskā valdītāja vai lietotāja pieprasījuma saņemšanas 10 darbdienu laikā veic apsekošanu dabā un izdod dokumentu, kas apliecina būves neesību. Izziņā par būves neesību būvvalde norāda ziņas par objektu (būves kadastra apzīmējums, būves īpašnieks, būves lietošanas veids un būves raksturlielumi) un zemesgabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums, zemes vienības adrese, zemesgabala īpašnieks).

Šo lēmumu (administratīvo aktu) mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā Varakļānu novada pašvaldība.

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Andris Garančs, būvinspektors, Varakļānu novada būvvalde
(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)

19.02.2024 12:19
(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

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

Nekustamā īpašuma apsekošanas AKTS

*“Kalnaķirši”, Varakļānu pagastā,
Varakļānu novadā*

Nekustamā īpašuma apsekošanas akts sastādīts par nekustamā īpašuma “Kalnaķirši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā, kadastra numurs 7094 007 0035, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7094 007 0035 un trīs būves ar kadastra apzīmējumiem 7094 007 0035 001, 002, 003 (turpmāk – Nekustamais īpašums), apsekošanu.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz nekustamo īpašumu “Kalnaķirši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā ir nostiprinātas Varakļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000563888.

Nekustamā īpašuma apsekošanas laikā tika konstatēts, ka būve – dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7094 007 0035 001) ir sabrukusi (attēls Nr. 3-Nr. 6), būve – kūts (kadastra apzīmējums 7094 007 0035 002) ir sabrukusi (attēls Nr. 7-Nr. 11), būve – šķūnis (kadastra apzīmējums 7094 007 0035 003) dabā nepastāv.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas, tam pielikumā pievienota foto fiksācija uz 2 (divām) lapām. Akts ir sagatavots elektroniska dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

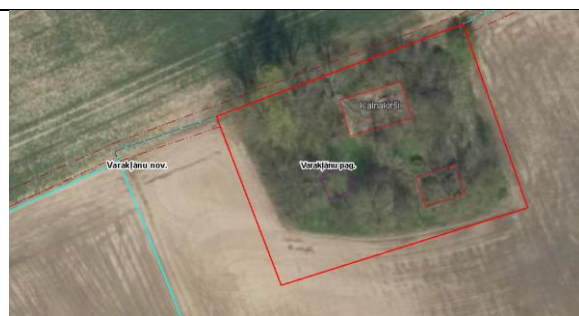
Pielikumā: foto fiksācijas uz 2 (divām) lapām.

Sagatavoja:
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektora
nekustamā īpašuma pārvaldniece

Inga Krumpāne
(paraksts*)

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU,
KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU

**Nekustamā īpašuma “Kalnaķirši”,
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7094 007 0035) –
zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 7094 007 0035) un trīs
būves ar kadastra apzīmējumiem 7094 007 0035 001, 002, 003 – Varakļānu
pagastā, Varakļānu novadā, 01.03.2024. foto fiksācija**



Attēls Nr.1



Attēls Nr.2



Attēls Nr.3



Attēls Nr.4



Attēls Nr.5



Attēls Nr.6



Attēls Nr.7



Attēls Nr.8



Attēls Nr.9



Attēls Nr.10



Attēls Nr.11



Attēls Nr.12



VARAKĻĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr. 90000054750
Rīgas iela 13, Varakļāni, Varakļānu novads, LV-4838, Latvija
tālrunis / fakss 64860840, e-pasts: varaklani@varaklani.lv
Swedbank konts Nr. LV25HABA0001402041751, kods HABALV22

Varakļānos

14.06.2024. Nr.3-09-1/498-DK

Uz. 28.05.2024. Nr.2/9-3/4026

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
e-Adresē

Par informācijas sniegšanu

Atbildot uz Jūsu pieprasījumu informējam, ka nekustamā īpašuma “Kalnaķirši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā, kadastra Nr. 7094 007 0035, apbūvētā zemes vienība ar kadastra apz. 7094 007 0035 atbilstoši Varakļānu novada teritorijas plānojumam 2014.-2025.gadam ietilpst Lauksaimniecības teritorijā (L).

Uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, kā arī zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

Pašvaldības rīcībā nav informācijas par piekļuves iespējām pie zemes vienības.

Atbilstoši “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma” 85. panta pirmajai daļai *Kadastra subjektam ir tiesības reizi kalendārajā gadā rakstveidā pieprasīt un bez maksas normatīvajos aktos noteiktajā apjomā saņemt aktuālos kadastra datus par visiem saviem nekustamajiem īpašumiem vienlaikus.*

Domes priekšsēdētājs

M. Justs

Solvita Brokule
27790023

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
70940070035	Kalnaķirši	2507	100000563888	Varakļānu pagasts, Varakļānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2507
Kopplatība:	0.2063
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	980 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2708 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	980 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2708 (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
70940070035	1/1	572	"Kalnaķirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837

Kadastrālā vērtība (EUR):	572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2063
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	980 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	784 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

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

70940070035001	1/1	1765	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837
70940070035002	1/1	147	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837
70940070035003	1/1	23	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2063
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0297
t.sk. Aramzemes platība:	0.0297
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:	0.1611
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:	0.0155
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2063	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
70940070035001	1/1	1765	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837
Kadastrālā vērtība (EUR):		1765	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1765 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		425 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		88.6	
Nosaukums:		Dzīvojamā māja	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	
Eksploatācijas uzsākšanas gads:		1939	

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.12.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	110.3
Būvtilpums:	329.0
Kopējā platība (kv.m.):	88.6
Nolietojums (%):	60
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	70940070366001-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	110.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	329.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	88.6 kv.m.	-	-

70940070035002	1/1	147	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov., LV-4837
----------------	-----	-----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	147
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	147 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	76 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	486 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	138.0
Nosaukums:	Kūts
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1939
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.12.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	155.5
Būvtilpums:	388.0
Kopējā platība (kv.m.):	138.0
Nolietojums (%):	70
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	70940070366002-01

70940070035003	1/1	23	"Kalnakirši", Varakļānu pag., Varakļānu nov.,
----------------	-----	----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	23
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	23 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	78 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1939
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.12.1999
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	24.7
Būvtilpums:	53.0
Kopējā platība (kv.m.):	22.0
Nolietojums (%):	70
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	70940070366003-01

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	70

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