



**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību un apbūves**  
**„Briežrags”, Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes**  
**novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

**Novērtēšanas datums:**

**2026.gada 10.aprīlī**

2026.gada 10.aprīlī  
Reģ. Nr. K – 26/29

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību un apbūves „Briežrags”, Vaiņodes pagastā,  
Dienvidkurzemes novadā, tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību**

Ļ. cien.dāmas, a.god.kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2026-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību un apbūves „Briežrags”, Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000453117 nostiprināts Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6492 001 0067, kurš sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6492 001 0121) 1,25 ha platībā, zemes vienības (kadastra apzīmējums 6492 001 0083) 7,87 ha platībā, zemes vienības (kadastra apzīmējums 6492 001 0067) 2,78 ha platībā un apbūves: lopu novietnes (kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 10.aprīlī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 84 100**

**(astoņdesmit četri tūkstoši simts eiro);**

zemes vērtība ir EUR 65 200 (sešdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro),  
apbūves vērtība ir EUR 18 900 (astoņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

*Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.*

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

SLĒDZIENS .....	2
SATURA RĀDĪTĀJS .....	3
DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	16
I. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienību novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	16
II. Zemes vienības daļas un apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ...	20
OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju .....	23
III. Iegūtais rezultāts .....	29
SECINĀJUMI .....	30
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	30
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	31

### PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – būves kadastrālā uzmērīšanas lieta;
- 4.pielikums – informācija par valstij piekritīgo mantu;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas teksta datiem;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS


Noteikt nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību un apbūves „Briežrags”, Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtību definīcijas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Briežrags”, Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nosaukums	Briežrags
Kadastra numurs	6492 001 0067
Zemes vienību kadastra apzīmējums	6492 001 0067; 6492 001 0083; 6492 001 0121
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 27.novembra lēmums Nr.6-12/142436, 2025.gada 7.augusta Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4719R/25 pamata, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Atsavināšanas vajadzībām
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 30.marts.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025.	11 956 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.02.2025.	39 602 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40, 40, 35* *LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: <a href="http://kadastralavertiba.lv/">http://kadastralavertiba.lv/</a>
Zemes vienību platība, sastāvs	Kopējā platība – 11,9 ha; Aramzemes platība – 10,96 ha; Ūdens objektu platība – 0,13 ha; Krūmāju platība – 0,03 ha Zemes zem ēkām platība – 0,78 ha.
Zemes vienību konfigurācija	Neregulāras formas daudzstūri.
Zemes vienību reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.

<p>Apgrūtinājumi</p>	<p><i>Zemesgrāmatā un apgrūtinājumu plānā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:</i>  <i>Zemes vienībai k.apz. 64920010067:</i>  1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 2,7794 ha;  2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0514 ha;  3.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1546 ha;  4.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1546 ha.  <i>Zemes vienībai k.apz. 64920010083:</i>  1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 7,87 ha;  2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0108 ha;  3.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,2072 ha;  4.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2072 ha.  <i>Zemes vienībai k.apz. 64920010121:</i>  1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0099 ha;  2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 1,2476 ha.  Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē īpašuma izmantošanas un realizācijas iespējas.</p>
<p>ESG faktoru analīze</p>	<p><b>Ēkai nav energosertifikāta.</b>  <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a>, sk.10.04.2026.)</i>  Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē.  Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē.  <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema</a>, sk.10.04.2026.</i>  Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs.  Ūdens erozijas risks: mazs.  Vēja erozijas risks: mazs.  Karstuma viļņu risks: mazs.  Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs.  Vētras risks: mazs.  Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.</p>
<p>Komunikācijas</p>	<p>Zemes vienību šķērso gaisa elektrolīnija.</p>
<p>Zemes vienību raksturojums</p>	<p>Zemes vienības ir sakoptas un tiek izmantotas lauksaimnieciskā ražošanā, lauksaimniecības zemes daļa ir uzarta. Uz zemes vienības, k.apz. 64920010067 austrumu daļā ir būve (Lopu novietne), apmierinošā stāvoklī. Zemes vienības ir meliorēts.</p>  <p><i>Avots: <a href="https://www.melioracija.lv/">https://www.melioracija.lv/</a></i></p>

Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Vaiņodes pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu, Vaiņodes pagasta karti, vērtējamās zemes vienību atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija.
Zemes lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī zemes vienība ir ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskā ražošanā izmantojamā zeme.
Pieklūšanas iespējas	Pieklūšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas grants seguma ceļš.
<b><i>Apbūves raksturojums: lopu novietne (kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001)</i></b>	
Lopu novietnes kopējā platība	1289,4 m <sup>2</sup> .
Lopu novietnes uzbūvēšanas gads	1960.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki; sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Būves tips	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m <sup>2</sup> , un zvērkopības ēkas
Galvenais lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Ēkas nosaukums	Lopu novietne.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Lopu novietnes fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka apmierinoša tehniskā stāvoklī.
Ēkas iekšējais stāvoklis	Objektā esošās telpas ir nedzīvojamās saimniecības un palīgtelpas ar vienkāršu apdari un nolietojuma pazīmēm. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs līdz sliktis – vietām konstatējami bojāti grīdas segumi, nolietotas konstrukcijas un mitruma ietekme. Kūts telpās grīdas segums ir nolietots un nevienmērīgs, kas ierobežo to pilnvērtīgu izmantošanu bez uzlabojumiem. Šķūņa daļā ir augstāki griesti un plašāks telpas apjoms, kas to padara piemērotu tehnikas, inventāra vai materiālu uzglabāšanai. Nojume izmantojama kā segta ārtelpa. Pārējās telpas (palīgtelpas, virtuve, sanitārās telpas) ir vienkāršas, ar novecojušu apdari un ierobežotu funkcionalitāti, atbilstoši vēsturiskai saimniecības ēkai.
Komunikācijas	Ēkai ir pieslēgums pie elektroapgādes.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS tiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas objekts.
Apkārtne	Zemes vienības atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, apkārtni veido lauksaimniecības zemes un viensētu apbūve. Aptuveni 7,7 km attālumā no Vaiņodes ciema centra un ~ 12,7 km attālumā no Priekules pilsētas centra.
Piezīmes	-

## LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pieesošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids:

LIZ – izmantošana lauksaimniecībā;

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

**Zeme lauksaimniecībai.** Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos – ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1500-4000 EUR/ha Latgalē un līdz pat 10 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Divu gadu laikā Dienvidkurzemes novadā tika reģistrēti ~ 1 168 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – TRĪS ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES „BRIEŽRAGS”, VAINODES PAGASTS, DIENVIDKURZEMES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 10.04.2026.

īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 563. Platībā no 8 līdz 14 ha tika reģistrēti 91 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 1 216 līdz 20 130 EUR/ha. Vainodes pagastā platībā no 8 līdz 14 ha tika reģistrēti 14 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 3 666 līdz 6 196 EUR/ha. Aizputes pagastā platībā no 8 līdz 14 ha tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 2 798 līdz 5 112 EUR/ha. Gaviezes pagastā platībā no 8 līdz 14 ha tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 5 151 līdz 7 051 EUR/ha. Otaņķu pagastā platībā no 8 līdz 14 ha tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 3 500 līdz 6 203 EUR/ha. Ļoti daudzi darījumi tika veikti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar meža zemi, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības, sastāva, izmantošanas veida. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

**Apbūves zeme.** Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim, Dienvidkurzemes novadā tika reģistrēti 20 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, lauksaimnieciskas apbūves objektiem. Cenas par visu īpašumu svārstās no 1 600 EUR līdz 76 000 EUR. Vidēji cenas svārstās no 3 līdz 171 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme nav būtiska uz Latvijas un pasaules ekonomikas attīstību.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, kā arī uz zemes esošo apbūvi, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

### **Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:**

- īpašuma sastāvā ietilpst trīs zemes vienības un apbūve;
- kopējā platība – 11,9 ha; aramzemes platība – 10,96 ha; ūdens objektu platība – 0,13 ha; zemes zem ēkām platība – 0,78 ha; krūmāju platība – 0,03 ha;
- zemes vienības ir sakoptas, lauksaimniecības zemes tiek izmantotas lauksaimnieciskā ražošanā. Zemes vienības k.azp. 64920010067 austrumu daļā ir būve (lopu novietne), apmierinošā stāvoklī;
- vērtējamās OBJEKTA zemes ir meliorētas;
- ģeogrāfiskais izvietojums – OBJEKTS atrodas Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, ~7 km attālumā no Vaiņodes ciema centra un ~12.7 km attālumā no Priekules pilsētas centra;
- zemes vienību plānotais (atļautais) izmantošanas veids saskaņā ar Vaiņodes novada teritorijas funkcionālo zonējumu, Vaiņodes pagasta karti, ir lauksaimniecības teritorijas;
- labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā OBJEKTA;
- zemes vienības tiek ekonomiski pamatoti izmantotas;
- zemes vienības šķērso gaisa elektrolīnija;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē zemes vienību izmantošanas iespējas;
- ESG riska faktoru līmenis – zems.

### **Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## **VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenuizvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – TRĪS ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES „BRIEŽRAGS”, VAIŅODES PAGASTS, DIENVIDKURZEMES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 10.04.2026.

pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

## **(2) Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērotavīsus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas aratbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

## **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – TRĪS ZEMES VIENĪBU UN APBŪVES „BRIEŽRAGS”, VAINODES PAGASTS, DIENVIDKURZEMES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 10.04.2026.

nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvmaksas.

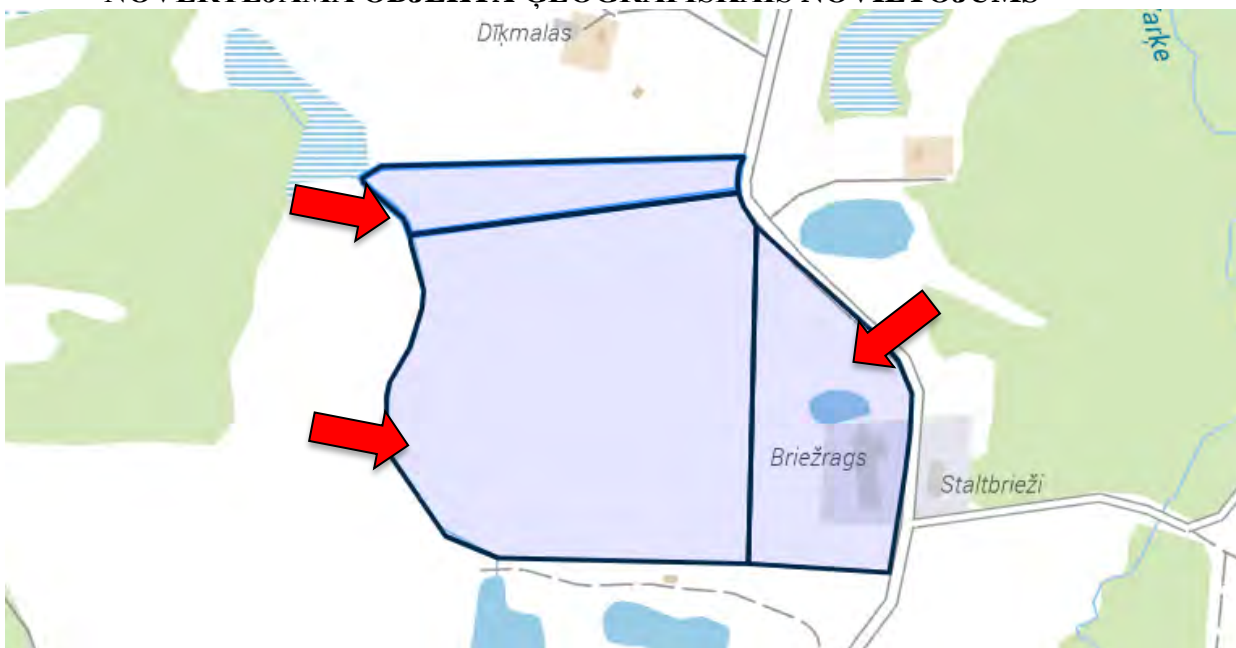
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

**Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.**

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64920010067, 64920010083, 64920010121

Avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATLAUTĀ) IZMANTOŠANA



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7898 005 0100

### PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APZĪMĒJUMI

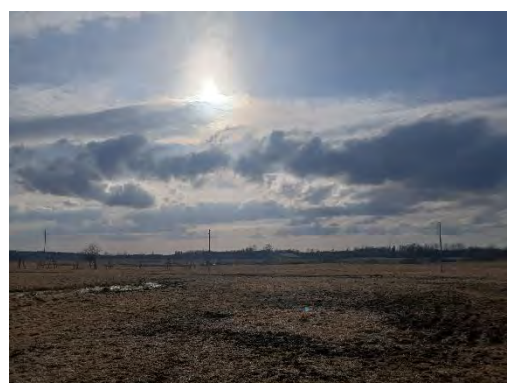
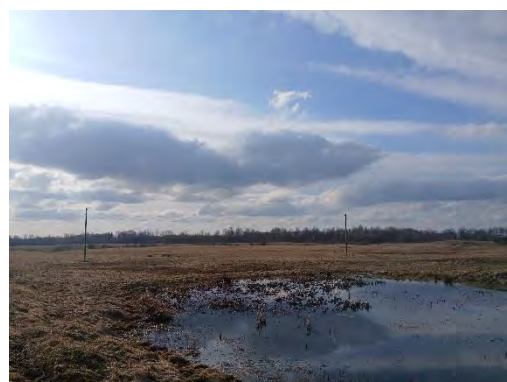
DzS	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija
DzD	Daudzstāvu dzīvojamā apbūves teritorija
P	Publiskā apbūves teritorija
R	Ražošanas objektu apbūves teritorija
TA	Tehniskās apbūves teritorija
DA	Dabas un apstādījumu teritorija
DAI	Kapsētu teritorija
M	Mežu un purvu teritorija
L	Lauksaimniecības teritorija un pārējās zemes
U	Ūdeņu teritorija

### AIZSARGJOSLAS / APGRŪTINĀJUMI

	Valsts vietējo autoceļu 30m aizsargjosla
	Pašvaldības autoceļu 30m aizsargjosla
	Kultūras pieminekļu aizsargjosla
	Kultūras piemineklis un tā numurs
	Ūdensobjektu aizsargjosla
	Kapu aizsargjoslas
	NAI aizsargjosla
	Mikrolieguma teritorija
	Aizsargājamo dendroloģisko stādījumu teritorija
	Dabas liegums
	Aizsargājamais augs
	Vietējās nozīmes kultūrvēsturiskās un dabas teritorijas
	Gāzesvada aizsargjosla
	Elektrolīnijas aizsargjosla
	Ciema robeža
	Teritorijas plānojuma robeža / Novada robeža

Avots: Vaiņodes pagasta teritorijas funkcionālais zonējums, Vaiņodes pagasts.

**NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS**  
1.-8.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zeme



9.-16.attēls. OBJEKTA apbūve



## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### Paskaidrojošais raksts

OBJEKTS tiek vērtēts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju un ienākumu pieeju, sadalot to divos nosacītos apakšobjektos:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes – **11,12 ha kopplatība**;
- zemes vienības daļa (zeme zem ēkām) un apbūve, **0,78 ha platībā**.

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

### I. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienību novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta apakš objekta vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam apakšobjektam atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu).





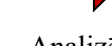
## Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 īpašums Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 9,39 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Nav meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir pašvaldība.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 48 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 12,27 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir ierobežotas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Pārdevējs ir pašvaldība.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 63 200 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Otaņķu pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Otaņķu pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 12,97 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs ir fiziska persona.</p> <p>Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 28 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Kalvenes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kalvenes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 11,7 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu, lielāku par 1,6 megapaskāliem; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru no 300 līdz 600 milimetriem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir juridiska persona.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada septembris, pārdošanas cena: 66 100 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)

-  Vērtējamā OBJEKTA atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 5398,85 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Trīs zemes vienību lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins:*

$$11,12 \text{ ha} \times 5398,85 \text{ EUR/ha} = 60035,21 \text{ EUR, } \sim 60 \text{ 000 EUR, kur}$$

11,12 ha - LIZ platība zemes vienībās,  
5398,85 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Briežrags", Vainodes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Otaņķu pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Kalvenes pag., Dienvidkurzemes nov.
Darījuma datums	2026-03	2025-05	2025-05	2025-10	2025-09
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	11,1200	9,3900	12,2700	12,9700	11,7000
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		48000	63200	72200	66100
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		5111,82	5150,77	5566,69	5649,57
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	3	2	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,03	1,02	1,02
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		<b>5265,18</b>	<b>5305,30</b>	<b>5678,03</b>	<b>5762,56</b>
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Pļānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-5	-5	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	2	2	2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		3	-2	-4	-1
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-3	-2	-2	3
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	3	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		0	-2	0	1
Korekcija uz zemes meliorāciju		5	0	0	0
Korekcija uz šķeldas ieguves iespējām		-2	-1	0	0
Kopējā korekcija		-2	-7	-4	5
Korekcijas koeficients		0,98	0,93	0,96	1,05
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	5398,85	5159,87	4933,93	5450,91	6050,69
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>60035,21</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>60000</b>				

## II. Zemes vienības daļas un apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko lauksaimnieciska rakstura ēku telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta ēku telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas eiro.

Pētot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie īpašumi (skat. 3.tabulu).

Analizējot nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 19,22 EUR/m<sup>2</sup>. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 4.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Apbūves un zemes vienības daļas vērtības aprēķins:*

$$1289,4 \text{ m}^2 \times 19,22 \text{ EUR/m}^2 = 24782,27 \text{ EUR}, \sim 24 \text{ 800 EUR kur}$$

1289,4 m<sup>2</sup> – apbūvētas telpu platība zemes vienībā,

19,22 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā apbūves telpu 1 m<sup>2</sup> vērtība.

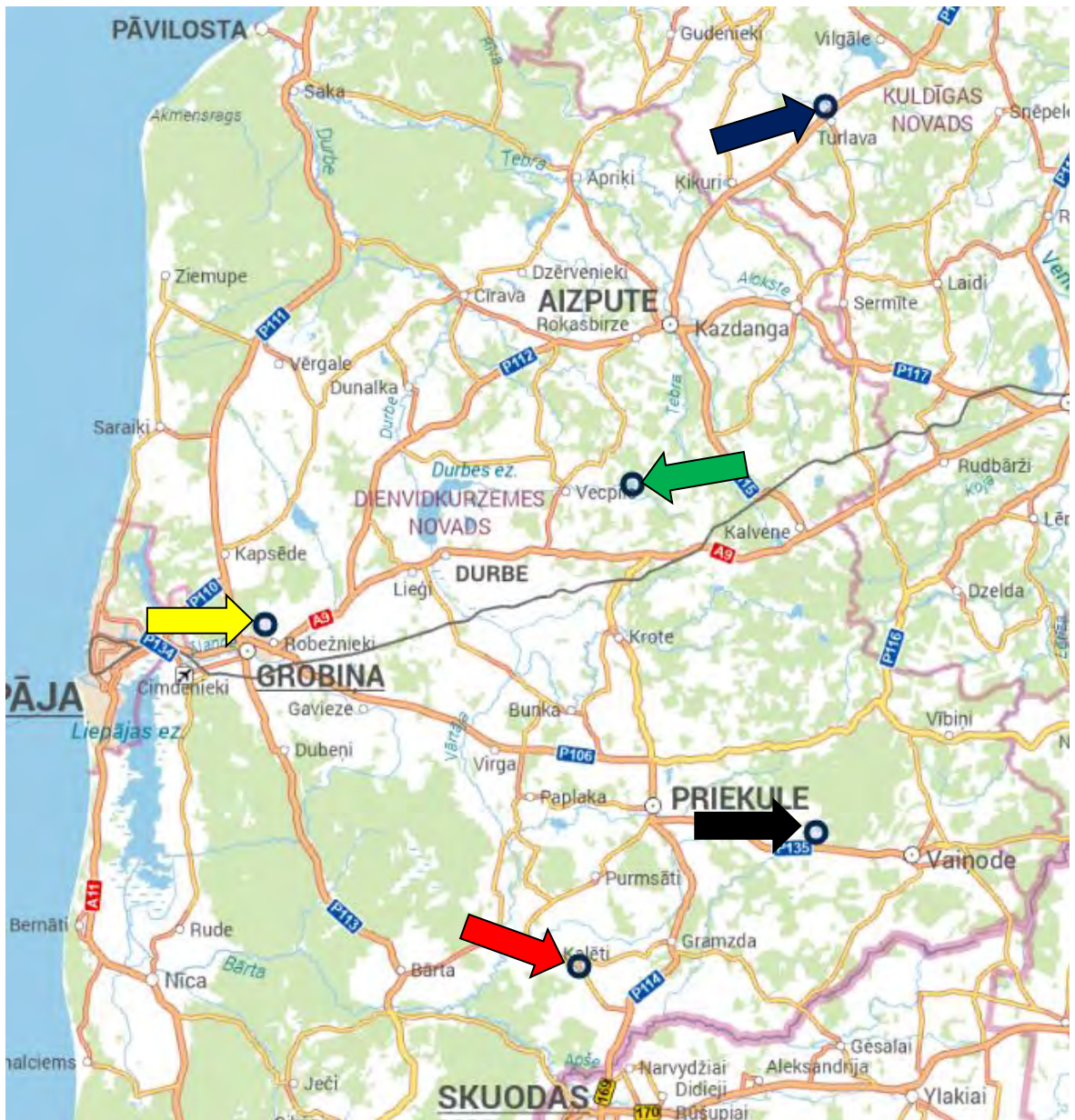
3.tabula

### Salīdzināmo objektu apraksts






<p><b>Objekts Nr.1</b> īpašums Strēļi, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov..</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Kalētu pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,46 ha platībā, graudu ventilācijas šķūņa ar platību 1788,9 m<sup>2</sup>. Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1985. Nolietojums – V3. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetona/ betona. Komunikācijas: elektroapgāde. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2026.gada marts, cena: 30 000 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> īpašums Bruģi, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Grobiņas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,66 ha platībā, jaunlopu kūts ar platību 1000,8 m<sup>2</sup>. Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1970. Nolietojums – V3. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde. Ēkas un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2025.gada decembris, cena: 20 000 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> īpašums Dižstroķi, Vecpils pag., Dienvidkurzemes nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Vecpils pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 3,34 ha platībā, Kūts un tehnikas novietnes ar kopējo platību 2480,8 m<sup>2</sup>. Ēku ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1980. un 2014. Nolietojums – V1 (Pēc VZD datubāzes sniegtās informācijas). Ēku konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada septembris, cena: 50 000 EUR.</p>

<p><b>Objekts Nr.4</b> īpašums Ziemeļzemes šķūnis, Turlavas pag., Kuldīgas nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Kuldīgas novadā, Turlavas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,15 ha platībā, šķūņa ar platību 465,3 m<sup>2</sup>. Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1985. Nolietojums – V4. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada augusts, cena: 8 700 EUR.</p>
---	---

### NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	„Briežrags”, Vainodes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Streļi, Kaļētu pag., Dienvidkurzemes nov.	Brugi, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	Dīžstroķi, Vecpils pag., Dienvidkurzemes nov.	Ziemeļzemes šķūnis, Turlavas pag., Kuldiģas nov.
Pārdevuma datums	2026-04	2026-03	2025-12	2023-09	2023-08
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	Lopu novietne	Graudu ventilācijas šķūnis	Jaunlopu kūts	Kūts un tehnikas novietne	Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Pie īpašuma piederošās zemes platība, ha	0,78	0,46	0,66	3,34	0,15
Ēkas būvniecības gads	1960	1985	1970	1980, 2014	1985
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		30000	20000	50000	8700
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	1289,4	1788,9	1000,8	2480,8	465,3
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		16,77	19,98	20,15	18,70
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	1	10	10
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	1	10	10
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,01	1,10	1,10
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>16,77</b>	<b>20,18</b>	<b>22,17</b>	<b>20,57</b>
Stāvu skaits ēkai	2	3	2	2	1
<b>Labiekārtojums</b>					
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsētā		0	-7	2	-2
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz zemes platību		1	0	-6	2
Korekcija uz iespējām piekļūt ar autotransportu un novietot to		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	-2	0
Korekcija uz ēkas nolietojumu		0	0	-2	1
Korekcija uz iekštelpu plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> vērtību		5	-3	12	-8
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		-2	1	-6	4
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		3	0	-5	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		7	-9	-7	-3
Korekcijas koeficients		1,07	0,91	0,93	0,97
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>19,22</b>	17,94	18,37	20,62	19,95
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>24782,27</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>24 800</b>				
<b>Koriģētā tirgus vērtība, EUR</b>		32100	18382	51150	9283

## OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu konkrētajā gadījumā ir izvēlējies diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām Saules ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība un palīgēka kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram);
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais nomas telpu piedāvājums līdzīga rakstura objektiem novadā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpalpojumi, ~ 50 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Vērtētājs ir izzinājis, ka piedāvājumā nav līdzīgu lauksaimnieciskā ražošanā lietojamu telpu, līdz ar ko, kā nomas maksu salīdzināmie tiek ņemti angāri, Dienvidkurzemes un Saldus novados. (skat. 5.tabulu).

5.tabula

### Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m <sup>2</sup>	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup> (bez 21% PVN)
Celtnieku iela, Lieģi.	900,0	Angārs	1,00
Medzes pag., Kapsēdes ciems	900,0	Angārs	1,11
Sporta 1, Nīgrande	450,0	Angārs	1,50

Ievērtējot telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, iekštelpu apdares līmeni, konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 6.tabulā.

6.tabula

### Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamā ēka/ telpas	Platība, m <sup>2</sup>	Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup> (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Lopu ēka	1289,4	0,50	7736,40	0,80	6189,1
<b>Noapaļojot, EUR</b>					<b>6189,0</b>

Minētā nomas maksa pieņemta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, sakariem, interneta pieslēgumu, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus ( $U_{iz}$ ) (skat. 7.tabulu).

7.tabula

### Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	74,40
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	322,4
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 7% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	309,5
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 7% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	309,5
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	600,0
<b>Kopā, noapaļojot, EUR:</b>	<b>1616</b>

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 8.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

8.tabula

### Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Efektīvie ieņēmumi gadā, EUR	6189	6250,9	6313,4	6376,5	6440,3
Izdevumi, EUR	1616	1631,8	1648,1	1664,6	1681,3
<b>Tīrie ieņēmumi, EUR</b>	<b>4573</b>	<b>4619,1</b>	<b>4665,3</b>	<b>4711,9</b>	<b>4759,0</b>

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 9.tabulu).

9.tabula

**Kapitalizācijas likmes aprēķins**

	Salīdzināmie īpašumi			
	Strēļi, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov.	Bruģi, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	Dīžstroķi, Vecpils pag., Dienvidkurzemes nov.	Ziemeļzemes šķūnis, Turlavas pag., Kuldīgas nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	32100	18382	51150	9283
Tīrie ieņēmumi, EUR	5165	5649	6569	1708
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	16,1	30,7	12,8	18,4
<b>Vidējā svērtā kapitalizācijas likme</b>	<b>19,5</b>			

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 10.tabulu).

10.tabula

**OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu**

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	4573	4619,1	4665,3	4711,9	4759,0	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						4759,0
Kapitalizācijas likme, %						19,5
Reversija						24380
Diskonta likme	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5
Diskonta koeficients	0,8297	0,6885	0,5712	0,4740	0,3933	0,3933
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	3794,7	3180,1	2665,0	2233,4	1871,6	9588,4

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 23 333

**Noapaļojot, EUR 23 300**






**Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju**

<p align="center">Objekts Nr.1</p> <p>Īpašums Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p align="center">Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Aizputes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 9,39 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Nav meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs ir pašvaldība.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 48 000 EUR.</p>
<p align="center">Objekts Nr.2</p> <p>Īpašums Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p align="center">Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 12,27 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir ierobežotas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Pārdevējs ir pašvaldība.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 63 200 EUR.</p>
<p align="center">Objekts Nr.3</p> <p>Īpašums Otaņķu pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p align="center">Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Otaņķu pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 12,97 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs ir fiziska persona.</p> <p>Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena: 28 000 EUR.</p>
<p align="center">Objekts Nr.4</p> <p>Īpašums Kalvenes pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p align="center">Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kalvenes pagasta, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības, ar kopējo platību 11,7 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Ir meliorēta zeme. Zemes vienību konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības ir labas. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu, lielāku par 1,6 megapaskāliem; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru no 300 līdz 600 milimetriem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir juridiska persona.</p> <p>Darījuma laiks: 2025.gada septembris, pārdošanas cena: 66 100 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)

-  Vērtējamā OBJEKTA atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 5481,23 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.12.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Trīs zemes vienību (pieņemot ka tās nav apbūvētas), lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins:*

$$11,9 \text{ ha} \times 5481,23 \text{ EUR/ha} = 65226,64 \text{ EUR}, \sim \mathbf{65\ 200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

11,9 ha - LIZ platība zemes vienībās,  
5481,23 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Briežrags", Vainodes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Otaņķu pag., Dienvidkurzemes nov.	īpašums Kalvenes pag., Dienvidkurzemes nov.
Darījuma datums	2026-03	2025-05	2025-05	2025-10	2025-09
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	11,9000	9,3900	12,2700	12,9700	11,7000
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		48000	63200	72200	66100
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		5111,82	5150,77	5566,69	5649,57
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	3	2	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,03	1,02	1,02
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		<b>5265,18</b>	<b>5305,30</b>	<b>5678,03</b>	<b>5762,56</b>
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Pļānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-5	-5	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	2	2	2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		5	-1	-2	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-3	-2	-2	3
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	3	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		0	-2	0	1
Korekcija uz zemes meliorāciju		5	0	0	0
Korekcija uz šķeldas ieguves iespējām		-2	-1	0	0
Kopējā korekcija		0	-6	-2	6
Korekcijas koeficients		1,00	0,94	0,98	1,06
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	5481,23	5265,18	4986,98	5564,47	6108,32
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>65226,64</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>65200</b>				

### III. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību „Briežrags”, Vainodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā tirgus vērtības noteikšana:

$60\,000\text{ EUR} + 24\,100\text{ EUR} = \mathbf{84\,100\text{ EUR}}$ , kur

60 000 EUR – noteiktā 1.apakšobjekta tirgus vērtība;

24 100 EUR – noteiktā 2.apakšobjekta tirgus vērtība.

Pēc pasūtītāja uzdevuma atsevišķi tiek noteikt apbūvēs vērtība. Tā tiek noteikta atņemot kopējo zemes vērtību (pieņemot ka tā nav apbūvēta) no kopējās OBJKETA tirgus vērtības.

$84\,100\text{ EUR} - 65\,200\text{ EUR} = \mathbf{18\,900\text{ EUR}}$ , kur

84 100 EUR – kopējā noteiktā OBJKETA tirgus vērtība;

65 200 EUR – noteiktā zemes vienības (pieņemot ka tā nav apbūvēta) tirgus vērtība.

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – trīs zemes vienību un apbūves „Briežrags”, Vainodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtējumu, ir noteikts, ka 2026.gada 10.aprīlī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 84 100**

**(astoņdesmit četri tūkstoši simti eiro);**

zemes vērtība ir EUR 65 200 (sešdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro),  
apbūves vērtība ir EUR 18 900 (astoņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

*Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.*

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicēību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

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

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# **PIELIKUMI**

## Nodalījuma noraksts

**Kurzemes rajona tiesa**

**Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000453117**

**Kadastra numurs: 64920010067**

**Nosaukums: Briežrags**

**"Briežrags", Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (06.05.2015., 400001238461) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Trīs zemes gabali (kadastra apzīmējums 6492 001 0067; 6492 001 0083; 6492 001 0121). <i>Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 (400001238461)</i>		11.9 ha
1.2. Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067 atrodas: nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001). <i>Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 (400001238461)</i>		
1.3. Atdalīti no nekustama īpašuma "Staltbrieži", Vaiņodes pag., Liepājas raj. (Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 413). <i>Žurn. Nr. 300002619356, lēmums 02.02.2009., tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64920010067).		2.78 ha
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64920010083).		7.87 ha
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64920010121).		1.25 ha
2.4. Būve (kadastra apzīmējums 64920010020001). <i>Precizēts 06.05.2015., Žurn. Nr. 400001238461, tiesnese Sniedze Rūja</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: AG Market, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003761997.	1	
1.2. Pamats: 2009.gada 28. janvāra pirkuma akts. <i>Žurn. Nr. 300002619356, lēmums 02.02.2009., tiesnese Inta Pūce</i>		30000.00 LVL
2.1. Persona: AG Market, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003761997. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 27.novembra lēmums Nr.6-12/142436, 2025.gada 7.augusta Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4719R/25. <i>Žurn. Nr. 300008388565, lēmums 22.08.2025., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - vērsta EUR 1858.61 piedziņa.Piedzinējs: Plencneri, M.Zvirbuļa zemnieka saimniecība, reģistrācijas numurs 49201009105.Pamats: 2015.gada 30.janvāra Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr.3-12/1836, 2015.gada 29.aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājas Daces Cgojevas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003850350, lēmums 05.05.2015., tiesnese Sniedze Rūja</i>		
<i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003887251)</i>		
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003850350, 30.04.2015) dzēsta. Pamats: 2015.gada 25.jūnija zvērināta tiesu izpildītāja nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003887251, lēmums 27.06.2015., tiesnese Sniedze Rūja</i>		
3.1. Atzīme - vērsta 7527,03 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts kase, reģistrācijas kods		

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
90000050138. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008342131)</b>
3.2. Pamats: 2019.gada 24.janvāra Vienotais instruments, kas atļauj to prasījumu izpildi, uz kuriem attiecas Padomes Direktīva 2010/24/ES, Nr. LT_20190331T1_20190124_UIPE_1 un 2019.gada 7.jūnija zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korīca nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004888348, lēmums 11.06.2019., tiesnese Elga Guitāne</i>
<b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008342131)</b>
4.1. Ieraksti Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300004888348, 07.06.2019) dzēsti. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korīca 2025.gada 11.jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008342131, lēmums 13.06.2025., tiesnese Odeta Turka</i>

III daļas 1.iedaļa	Platība, lielums
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtina uz nekustamu īpašumu "Staltbrieži", Vaiņodes pag., Liepājas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 413) atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi: Atzīme- 20kV EPL aizsargjosla 0,65km/40m - 2,6ha. Atzīme- SIA Lattelekom sakaru līnijas aizsargjosla 0,6km/5m - 0,3ha. Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,25km/20m - 0,5ha. Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,22km/20m - 0,4ha. Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,09km/20m - 0,2 ha. Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,05km/20m - 0,1ha. Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,07km/20m - 0,2ha. Atzīme- RET transformatora aizsargjosla. Atzīme - ceļa servitūts-0,3km/3m -0,1ha. (Atzīmes attiecas uz 1.zemes gabalu). Atzīme- 0,4kV EPL aizsargjosla-0,04km/20m - 0,08ha. (Atzīme attiecas uz 2.zemes gabalu). Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 20 kV - 0,11ha. Atzīme - aizsargjosla gar pagasta ceļu - 0,07ha. Atzīme - regulētas ūdensnotekas aizsargjosla - 0,07ha. Atzīme- aizsargjosla gar pagasta ceļu - 0,72ha. Atzīme-regulētas ūdensnotekas aizsargjosla - 0,25ha. <i>Žurn. Nr. 300002619356, lēmums 02.02.2009., tiesnese Inta Pūce</i>	
<b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008342131)</b>	

III daļas 2.iedaļa	Platība, lielums
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1, t.sk. atzīme par ceļa servitūtu (žurnāla Nr.300002619356, lēm. 02.02.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts; atzīme par ceļa servitūtu dzēsta, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu - nepamatoti pārcelta. <i>Žurn. Nr. 300008342131, lēmums 13.06.2025., tiesnese Odeta Turka</i>	

IV daļas 1., 2. iedaļa	Summa
Kūlītas tiesības un tās pamats	
1.1. Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004662282)</b>	3303.29 EUR
1.2. Pamats: 2016.gada 28.jūlija lēmums vienotais instruments LT_20161783G1_20160728_UIPE_1. <i>Žurn. Nr. 300004313388, lēmums 21.03.2017., tiesnese Evika Klēpe</i>	
<b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004662282)</b>	
2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300008347445)</b>	7576.24 EUR
2.2. Pamats: 2019.gada 24.janvāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Vienotā instrumenta LT_LV_20190331T1, kas atļauj to prasījumu izpildi. <i>Žurn. Nr. 300004807215, lēmums 19.03.2019., tiesnese Dace Riekstiņa</i>	
<b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300008347445)</b>	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004313388, 17.03.2017).Pamats: VID 2018.gada 31.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004662282, lēmums 02.08.2018., tiesnese Anželika Drekslere</i>	3303.29 EUR
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1., 2.2., žurnāla Nr. 300004807215., 14.03.2019.). Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 18.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr. 30.4/17.22/68158. <i>Žurn. Nr. 300008347445, lēmums 19.06.2025., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	7576.24 EUR

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 16.03.2026 15:07:49.

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, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 001 0067

Adrese: Briežrags, Vaiņodes pagasts, Liepājas rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Vaiņodes pagasta padomes 2008.gada 14.novembra lēmumu, protokola izraksts Nr.27.,1.punkts „Par Zemes ierīcības projekta apstiprināšanu”.

Apgrūtinājumu saraksts:

1	02050101 – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem līdz 20 kV – 0.31 ha (Vaiņodes pagasta padomes 14.11.2008.gada lēmums,protokola izraksts 27.,1.punkts.)
2	02050101 – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem līdz 20 kV – 0.12 ha (Vaiņodes pagasta padomes 14.11.2008.gada lēmums,protokola izraksts 27.,1.punkts.)
3	02030303 – aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem – 0.80 ha (Vaiņodes pagasta padomes 14.11.2008.gada lēmums,protokola izraksts 27.,1.punkts.)
4	020402 – aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.14 ha (Vaiņodes pagasta padomes 14.11.2008.gada lēmums,protokola izraksts 27.,1.punkts.)
5	020402 – aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.05 ha (Vaiņodes pagasta padomes 14.11.2008.gada lēmums,protokola izraksts 27.,1.punkts.)

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 08.12.2008.

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns sastādīts 08.12.2008.

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 2.78 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM" reģ.Nr. 40003388748, licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010., Graudu iela 27/29, Liepāja, LV-3401



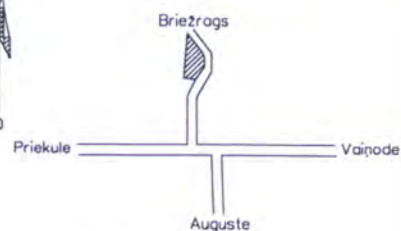
Mērniecības nozares vadītājs		Raimonds Pļaviņš	08.12.2008.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR MK 20.03.2007 noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		Māris Meldris	08.12.2008.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Visvaldis Jansons	08.12.2008.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības								
2.78	2.00	2.00	-	-	-	-	-	-	-	0.78	-	-	



ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

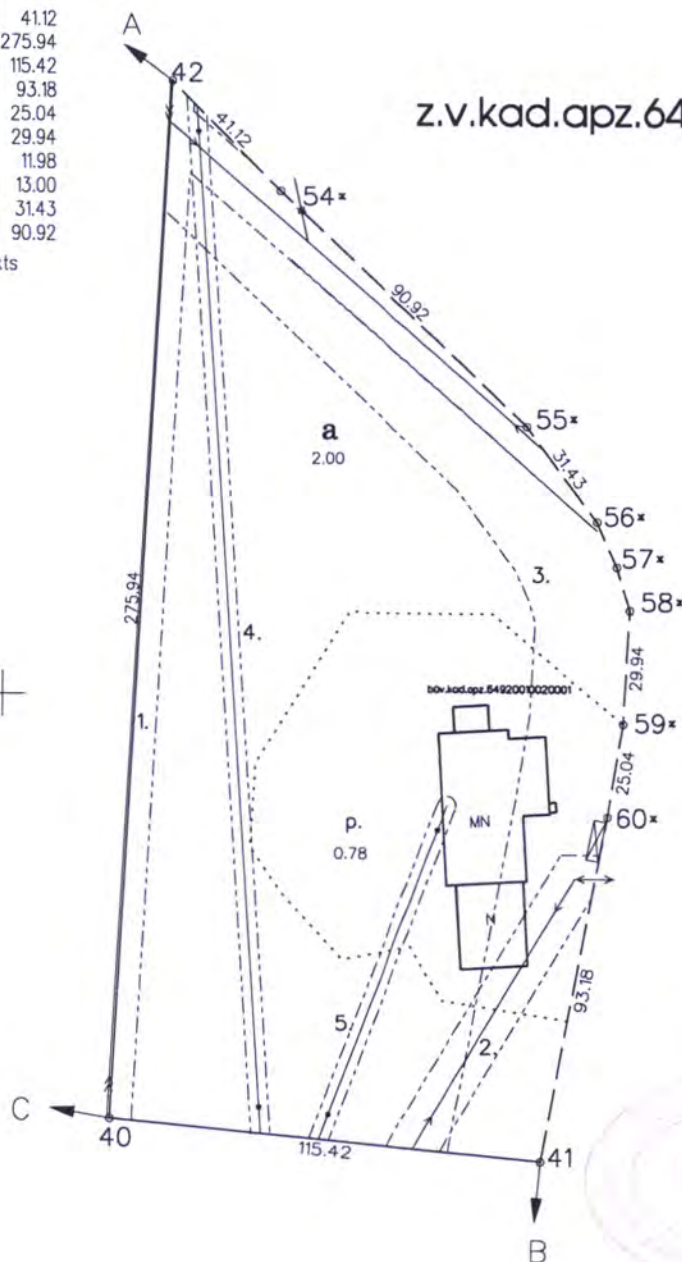


ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
 Koordinātu sistēma LKS92 TM  
 Mēroga koeficients: 0.999835

Nr	X	Y	L
54*	256533.49	361472.98	41.12
42	256562.85	361444.19	275.94
40	256287.36	361429.27	115.42
41	256276.53	361544.16	93.18
60*	256368.10	361561.33	25.04
59*	256392.81	361565.35	29.94
58*	256422.70	361566.90	11.98
57*	256434.14	361563.35	13.00
56*	256445.96	361557.95	31.43
55*	256471.07	361539.05	90.92

\* apvidū nenostiprināts robežpunkts

z.v.kad.apz.64920010067



*M.K. K...*  
*9. Būstere*

Robežjošo zemes vienību saraksts:  
 no A līdz B z.v.kad.apz. : 64920050203  
 no B līdz C z.v.kad.apz. : 64920010043  
 no C līdz A z.v.kad.apz. : 64920010083

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 2.78 ha

Saīsinājumi:  
 z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums  
 būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Būve bez kadastra apzīmējuma

Saskaņoja:	Vainodes pagasta padome	Paraksts	Astra Švipe	08.12.2008.
Plānu izgatavoja	Plānu izgatavoja		Anita Liparte	08.12.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS  
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS  
LIETA**

Lietas numurs	64920010020001-01
Lapu skaits	5
Kadastra apzīmējums	64920010020001
Nosaukums	Lopu novietne
Adrese	Staltbrieži, Vaiņodes pag., Liepājas raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 04.09.2008

Daiga Jurkovska

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 04.09.2008

Dagnija Jaunzeme

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Z.V.

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2008 .gada 11 . 09

16.09.2008.

Jaunzeme

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Visvaldis Jansons

### Iesniegtie dokumenti:

13.08.2008. Nr.51, Liepājas rajona pašvaldību apvienotā būvvalde, Projekta dokumentācija

18.08.2008. Nr.210313, Fiziska persona, Pasūtījuma pieteikums

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Lopu novietne
Galvenais lietošanas veids	1271 Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	50
Apsekošanas datums	20.08.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	daļēji apmierinošs mūrējums pareizs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	neapmierinošs nenozīmīgs fasādes horizontālo līniju izliekums
Pārsegumi	Koks	neapmierinošs redzams siju ieliekums
Jumts	Azbestcimenta loksnes	neapmierinošs jumta segumam nelieli bojājuma plankumi

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	1383.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	4791 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Tualetes telpa		
Vannas (dušas) telpa		

### BŪVES EKSPLIKĀCIJA

<b>Kopējā platība</b>	<b>1289.4</b>
<b>Lietderīgā platība</b>	<b>1289.4</b>
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>	1289.4
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	1289.4

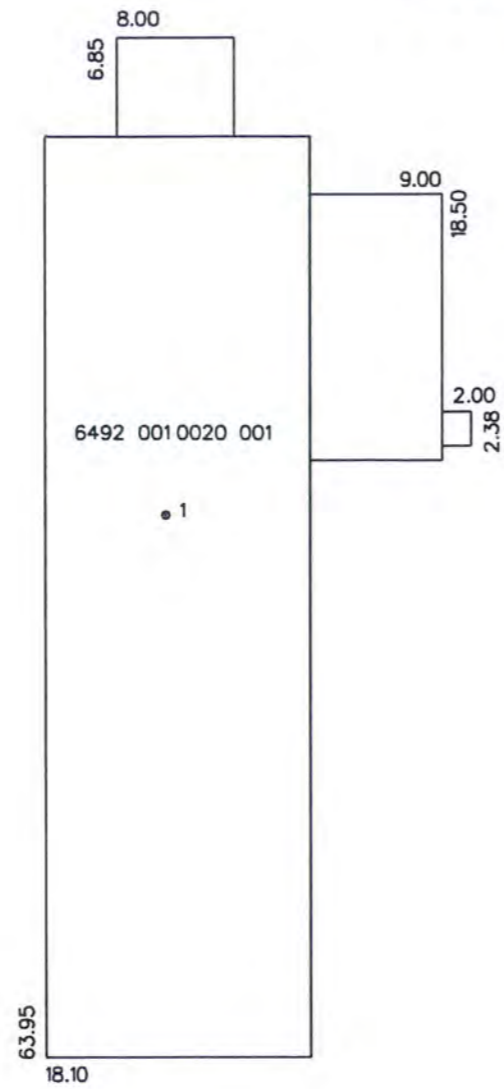
### TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Lopu novietne	1289.4

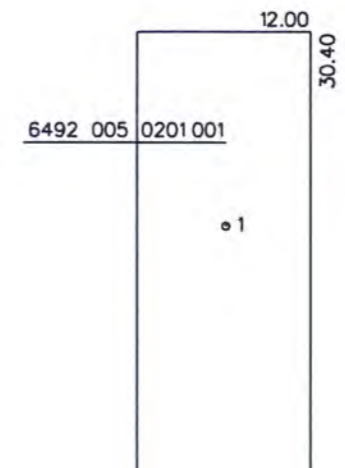
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1271	Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Kūts	688.7		2.90	
1	2	Gaitenis	10.6		2.50	
1	3	Palīgtelpa	6.4		2.50	
1	4	Palīgtelpa	15.9		2.50	
1	5	Palīgtelpa	33.0		2.50	
1	6	Saimniecības telpa	40.0		2.90	
1	7	Palīgtelpa	7.3		2.50	
1	8	Dzesēšanas telpa	14.7		2.50	
1	9	Priekštelpa	1.1		2.50	
1	10	Dušas telpa	1.1		2.50	
1	11	Virtuve	8.9		2.50	
1	12	Vējtveris	2.2		2.50	
1	13	Tualete	3.1		2.00	
1	14	Šķūnis	402.8		4.50	
1	15	Nojume	53.6		3.10	
<b>Kopā</b>			<b>1289.4</b>	<b>0.0</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>			<b>1289.4</b>			

zemes gabala kadastra Nr.6492 001 0020



zemes gabala kadastra Nr.6492 005 0201

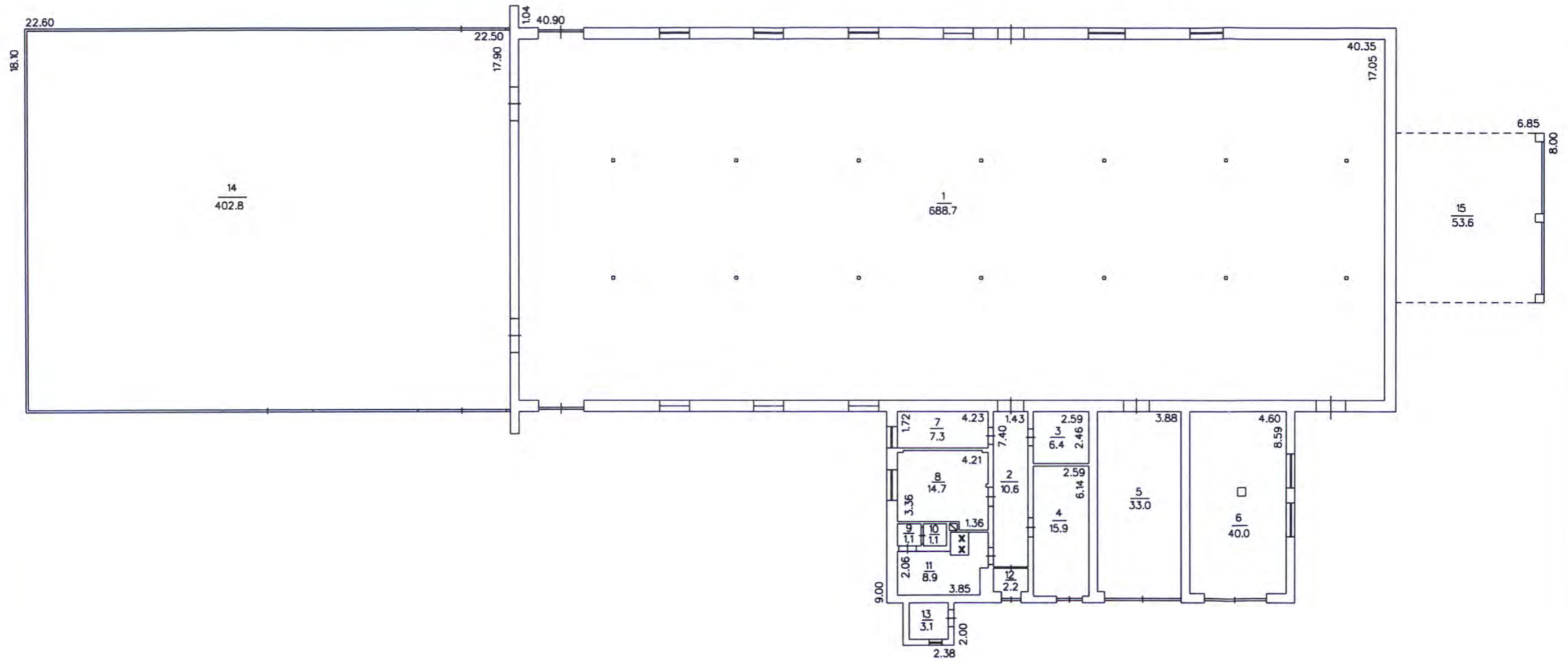


Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta Nr.	X	Y
1	256357.72	361509.28
2	256352.08	361586.83

APBŪVES PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Mērogs
6492 001 0020 / 6492 005 0201	1:500
Uzmērīja	D.Jurkovska
	04.09.2008



### STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
6492 0010020 001	1	H - 2.90	1:200
Uzmēri ja		D.Jurkovska	04.09.2008

*Handwritten signature/initials*

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4719R/25**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2025/4107)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –**  
**nekustamo īpašumu “Briežrags”**  
**(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6492 001 0067)**  
**Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019. gada 27. novembra lēmumu Nr. 6-12/142436, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no:
  - 2.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) 2,78 ha platībā. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem tās lietošanas mērķis: kods 0101 – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
  - 2.2. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0083) 7,87 ha platībā. Saskaņā ar NĪVKIS datiem tās lietošanas mērķis: kods 0101 – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
  - 2.3. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0121) 1,25 ha platībā. Saskaņā ar NĪVKIS datiem tās lietošanas mērķis: kods 0101 – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
  - 2.4. būves – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) ar kopējo platību 1289,4 m<sup>2</sup>, kas ir saistīta/atrodas uz Nekustamā īpašuma sastāvā esošas zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) saskaņā ar NĪVKIS datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Rādītājs</b>	<b>Būve (lopu novietne) būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001</b>
1.	Apkure	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – malkas krāsns, 80 % nolietojums.
2.	Aukstā ūdensapgāde	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – ir, 90 % nolietojums.
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā - 100% nolietojums
4.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – ir, 90 % nolietojums.

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (lopu novietne) būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001
5.	Elektroapgāde	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – ir, 80 % nolietojums.
6.	Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids	NĪVKIS datu par apjomu un labiekārtojuma noteikšanas veidu - nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – ir, lokāla, 90 % nolietojums.
7.	Dzīvokļu skaits	NĪVKIS datu nav.
8.	Liftu skaits	NĪVKIS datu nav. Saskaņā ar apsekojumu dabā – nav.
9.	Uzbūvēšanas gads	1960
10.	Ekspluatācijā pieņemšanas gads	2008
11.	Ēkas apsekošanas datums	20.08.2008
12.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	1289,4
13.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	1383,6
14.	Vīrszemes stāvu skaits	1
15.	Pazemes stāvu skaits	0
16.	Galvenais lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
17.	Būves tips	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
18.	Telpu grupu skaits	1
19.	Telpu skaits	15
20.	Sienas (vertikālā konstrukcija)	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks
21.	Pārsegumi	331 - Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
22.	Jumts (segums)	531 - Azbestcimenta loksnes
23.	Pamati	111 - Dzelzsbetona, betona bloki
24.	Nolietojums (%)	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā 63%)
25.	Nolietojuma aprēķina datums	- - -
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	3579
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	2527

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

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Lopu novietne, 6492 001 0020 001	1 778 598	63	658 081	jā

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000453117 nostiprinātas uz juridiskas personas – sabiedrības ar ierobežotu atbildību SIA “AG Market” (reģistrācijas Nr. 40003761997) – vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019. gada 27. novembra lēmumu Nr. 6-12/142436 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikta:

6.1.uz 2025. gada 1. janvāri fiskālā kadastrālā vērtība 11702,00 EUR (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti divi eiro un 00 centi), tai skaitā:

6.1.1. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) 1772,00 EUR (viens tūkstotis septiņi simti septiņdesmit divi eiro, 00 centi);

6.1.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0083) 5537,00 EUR (pieci tūkstoši pieci simti trīsdesmit septiņi eiro, 00 centi);

6.1.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0121) 814,00 EUR (astoņi simti četrpadsmit eiro, 00 centi);

6.1.4. būvei (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) 3579,00 EUR (trīs tūkstoši pieci simti septiņdesmit deviņi eiro, 00 centi);

6.2. universālā kadastrālā vērtība 39602,00 (trīsdesmit deviņi tūkstoši seši simti divi eiro un 00 centi), tai skaitā:

6.2.1. uz 2025. gada 1. februāri zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) 8629,00 EUR (astoņi tūkstoši seši simti divdesmit deviņi eiro, 00 centi);

6.2.2. uz 2025. gada 1. februāri zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0083) 24599,00 EUR (divdesmit četri tūkstoši pieci simti deviņdesmit deviņi eiro, 00 centi);

6.2.3. uz 2025. gada 1. februāri zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0121) 3847,00 EUR (trīs tūkstoši astoņi simti četrdesmit septiņi eiro, 00 centi);

6.2.4. uz 2025. gada 1. janvāri būvei (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) 2527,00 EUR (divi tūkstoši pieci simti divdesmit septiņi eiro, 00 centi).

7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar:

7.1. NĪVKIS datiem:

7.1.1. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067):

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0514	ha
2.	01.02.2025.	7312050101	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,1546	ha
3.	01.02.2025.	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	2,7794	ha
4.	01.02.2025.	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,1546	ha

7.1.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0083):

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	7,8700	ha
2.	01.02.2025.	7312050101	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,2072	ha
3.	01.02.2025.	8317030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0,2072	ha
4.	01.02.2025.	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0108	ha

7.1.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0121):

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	1,2476	ha
2.	01.02.2025.	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0099	ha

7.2. Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000453117 ierakstiem – nav.

8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
- 10.1. būves – lopu novietnes (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā:
- 10.1.1. lielākajā daļā raksturojams kā neapmierinošs (ķieģeļu mūris izdrupis, jumta konstrukcijas un segums nolietojies, koka durvis un logi iztrupējuši un deformēti, visas komunikācijas būtiski nolietotas un to darboties spēja nav noskaidrojama u.c.);
- 10.1.2. telpa Nr. 14, šķūnis ar platību 402,8 m<sup>2</sup>, daļa (saskaņā ar NĪVKIS datiem) - ir sabrukusi, redzama gruvešu kaudze (kokmateriāls un azbestcements jumta loksnes);
- 10.2. būve – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) ilgstoši netiek ekspluatēta un apsaimniekota, bet nav izdemolēta;
- 10.3. visā teritorijā un telpās brīvi var iekļūt nepiederošas personas;
- 10.4. teritorijas lokālās vietās un būves iekštelpās redzami atkritumi, tajā skaitā bīstamie atkritumi (nolietotas riepas un azbestcements jumta loksnes);
- 10.5. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) daļa (aptuveni 5000 m<sup>2</sup> platībā) ir norobežota ar paneļu nožogojumu, kura netiek regulāri kopta un uzturēta, aizaugusi ar zāli;
- 10.6. uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) atrodas NĪVKIS datos neregistrētas betona konstrukcijas;
- 10.7. zemes vienības (zemes vienību kadastra apzīmējumi 6492 001 0083, 6492 001 0121 un 6492 001 0067) apsekošanas brīdī netiek lietoti, bet periodiski tos izmantojot netālu esošās fermas īpašnieks Visvaldis Jansons, tālr.: 29184385, liellopu ganībām.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/142436	2019. gada 27. novembris	Orģināls (edoc formātā)	2

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 4 (četrām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

## Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

### “Briežrags”, Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā

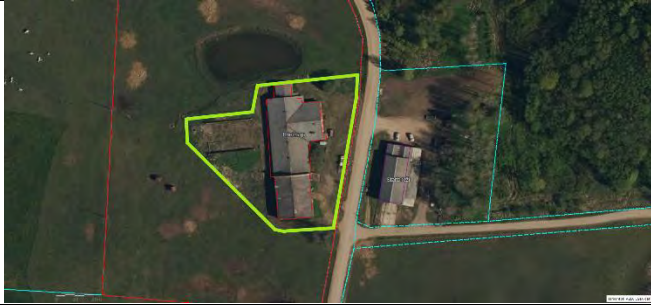
Nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 6492 001 0067), kas sastāv no trīs zemes vienībām (zemes vienību kadastra apzīmējumi 6492 001 0067, 6492 001 0083, 6492 001 0083) ar kopējo platību 11,9 ha un būves – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) ar kopējo platību 1289,4 m<sup>2</sup> – “Briežrags”, Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025.gada 18.jūlijs.

Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0067) atrašanās vieta un foto fiksācija. Kopējā platība 2,78 ha, lietošanas mērķis – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101.









Papildus informācija:

- 1) Piebraukšana pa valsts reģionālo autoceļu P135 (Priekule – Vaiņode), nogrožoties par vietējo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 64920050203) ar grants segumu.
- 2) Zemes gabala dievidu mala visā garumā pieguļ minētajam vietējas nozīmes autoceļam;
- 3) Uz zemes gabala atrodas būve – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001), ar adresi "Briežrags", Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3435;
- 4) Zemes gabala daļa aptuveni 5000 m<sup>2</sup> platībā ir norobežota ar paneļu nožogojumu (aptuvenā atrašanās vieta novietojuma shemā atzīmēta ar zaļas krāsas kontūru);
- 5) Norobežotā teritorija netiek lietota, regulāri kopta un uzturēta, aizaugusi ar zāli;
- 6) Norobežotajā teritorijā novietotas vairākas lauksaimniecības iekārtas;
- 7) Norobežotās teritorijas lokālās vietās un būves iekštelpās redzami atkritumi, tanī skaitā bīstamie atkritumiem (nolietotas riepas un azbestcements jumta loksnes).
- 8) Norobežotajā teritorijā atrodas nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā neregistrētas betona konstrukcijas, kuras visticamāk paredzētas kūtsmēsļu uzglabāšanai (atrašanās vieta novietojuma shemā atzīmēta ar sarkanās krāsas apli);
- 9) Zemes gabala daļa ārpus nožogojuma tiek izmantota lauksaimniecībā – dabisks zālājs, ganības;
- 10) Zemes gabala nenorobežotajā daļā atrodas divas liela izmēra metāla konstrukcijas (atrašanās vieta novietojuma shemā atzīmēta ar pelēkas krāsas apli);
- 11) Zemes gabala nenorobežotajā daļā atrodas sekla ūdens tilpne (atrašanās vieta novietojuma shemā atzīmēta ar zaļas krāsas apli);
- 12) Zemes gabala dievidu malā iepretīm būvei atrodas elektrisko tīklu sadales iekārta;
- 13) Zemes gabala daļa ir apgrūtināta ar elektrisko tīklu gaisvadu un kabeļu līniju aizsargjoslām;
- 14) Apsekošanas brīdī zemes gabala nenorobežotā daļa netiek lietota, bet liellopu ganībām periodiski to izmantojot netālu esošās fermas īpašnieks Visvaldis Jansons, tālr.: 29184385.

Būves – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001), ar adresi "Briežrags", Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3435, kas ir saistīta/atrodas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067) atrašanās vieta, kā arī fasādes un iekštelpu foto fiksācija. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem kopējā platība 1289,4 m<sup>2</sup>, lietošanas mērķis – lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas, kods 1271.







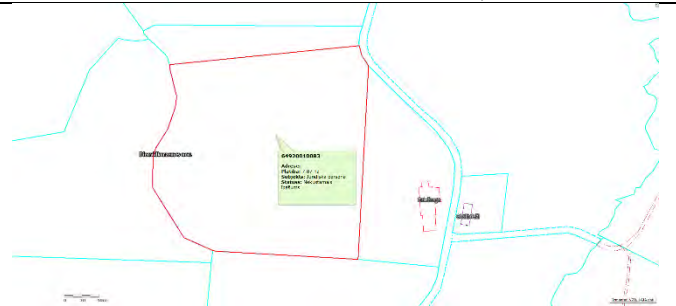




Papildus informācija:

- 1) Būves – lopu novietne (būves kadastra apzīmējums 6492 001 0020 001) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā
  - a. lielākajā daļā raksturojams kā neapmierinošs (ķieģeļu mūris izdrupis, novirzījies, jumta konstrukcijas un segums nolietojies, koka durvis un logi iztrupējuši, deformēti, visas komunikācijas būtiski nolietotas un to darboties spēja nav noskaidrojama u.c.)
  - b. daļa – saskaņā ar nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem telpa Nr. 14, šķūnis ar platību 402,8 kvm - ir sabrukusi, redzama gruvešu kaudze (kokmateriāls un azbestcements jumta loksnes).
- 2) Būve ilgstoši netiek ekspluatēta un apsaimniekota, bet nav izdemolēta.
- 3) Lokālā vietās atrodas atkritumi, gruži, lauksaimniecības inventārs u.c.
- 4) Ēkas durvis ir aiztaisītas, bet nav slēgtas un telpās brīvi var iekļūt nepiederošas personas.

Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0083) atrašanās vieta un foto fiksācija. Kopējā platība 7,87 ha, lietošanas mērķis – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101.

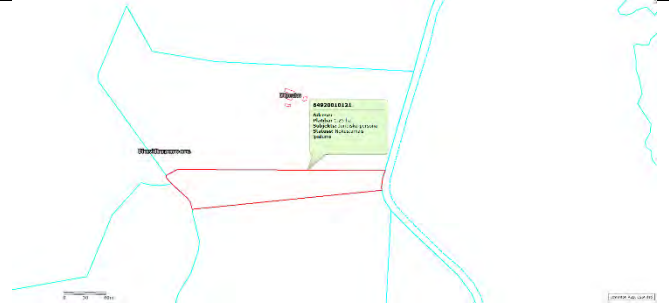




Papildus informācija:

- 1) Piebraukšana pa valsts reģionālo autoceļu P135 (Priekule – Vaiņode), nogrožoties par vietējo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 64920050203) ar grants segumu;
- 2) Neliela daļa zemes gabala dievidu malas pieguļ minētajam vietējas nozīmes autoceļam;
- 3) Zemes gabala rietumu malā visā tās garumā atrodas aizaugusi ūdensnoteka;
- 4) Zemes gabals visā platībā tiek izmantots lauksaimniecībā – dabisks zālājs, ganības;
- 5) Zemes gabala daļa ir apgrūtināta ar elektrisko tīklu gaisvadu un kabeļu līniju aizsargjoslām;
- 6) Teritorija nav norobežota;
- 7) Apsekošanas brīdī zemes gabals netiek lietots, bet liellopu ganībām periodiski to izmantojot netālu esošās fermas īpašnieks Visvaldis Jansons, tālr.: 29184385.

Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6492 001 0121) atrašanās vieta un foto fiksācija. Kopējā platība 1,25 ha, lietošanas mērķis – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101.





**Papildus informācija:**

- 1) Piebraukšana pa valsts reģionālo autoceļu P135 (Priekule – Vaiņode), nogrozoties par vietējo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 64920050203) ar grants segumu;
- 2) Zemes gabala dievidu mala visā garumā pieguļ minētajam vietējas nozīmes autoceļam;
- 3) Zemes gabala rietumu malā visā tās garumā atrodas aizaugusi ūdensnoteka;
- 4) Zemes gabals visā platībā tiek izmantots lauksaimniecībā – dabisks zālājs, ganības;
- 5) Zemes gabala daļa ir apgrūtināta ar elektrisko tīklu gaisvadu līniju aizsargjoslām;
- 6) Teritorija nav norobežota;
- 7) Apsekošanas brīdī zemes gabals netiek lietots, bet liellopu ganībām periodiski to izmantojot netālu esošās fermas īpašnieks Visvaldis Jansons, tālr.: 29184385.

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



Dienvidkurzemes novada pašvaldības

## Nekustamā īpašuma pārvalde

Parka iela 2, Lieģi, Tadaiku pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3447,  
reģistrācijas Nr. 40900041218, tālr. 28654735, e-pasts [niparvalde@dkn.lv](mailto:niparvalde@dkn.lv)

12.09.2025. Nr. NĪP/2025/1.10/1324-N

Uz 08.09.2025 Nr. 2/9-3/6141

### VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI paziņošanai e-adresē

#### Par informācijas sniegšanu Briežrags, Vaiņodes pagasts

Dienvidkurzemes novada Nekustamā īpašuma pārvaldē saņemts Jūsu 2025. gada 5. septembra iesniegums (reģistrēts 08.09.2025. ar Nr. NĪP/2025/1.10/3139-S) ar lūgumu sniegt informāciju, kas nepieciešama, lai sagatavotu Ministru kabineta rīkojumu par nekustamā īpašuma "Briežrags", Vaiņodes pagasts, kadastra Nr.6492 001 0067, atsavināšanu:

1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībām ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;

2) vai uz Zemes vienību atsavināšanu attiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;

3) vai zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 6492 001 0083 un 6492 001 0121 ir uzskatāmas par starpgabaliem saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu;

4) vai Zemes vienības atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;

5) vai Zemes vienībām ir nodrošināta piekļūšana.

Sniedzam sekojošu informāciju:

1.Saskaņā ar Vaiņodes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam (apstiprināts ar 2013.gada 28.februāra Saistošiem noteikumiem Nr.4 "Vaiņodes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa") (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums) pielikumu *Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana* zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0083 ir apstiprināta funkcionālā zona: Lauku teritorija (L) . Savukārt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0121 apstiprinātas funkcionālās zonas: Lauku teritorija (L) un neliela daļa ūdens teritorija (Ū).

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

Vaiņodes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka, ka Lauku teritoriju (L) galvenais zemes izmantošanas veids ir lauksaimnieciskās produkcijas ražošana un ar to saistītie pakalpojumi - lauku tūrisms, lauksaimniecības produkcijas uzglabāšana un pārstrāde, kā arī viensētu apbūve un lauku ainavas izkopšana un uzturēšana. Atļautā izmantošana: 1. lopkopība, zvērkopība, putnkopība, zirgkopība; 2. dārzenkopība, augļkopība, puķkopība, sēņkopība; 3. kultūru audzēšana segtajās platībās; 4. zemstikla kultūru audzēšana; 5. netradicionālās lauksaimniecības nozares; 6. biškopība; 7. ainavas izkopšana un uzturēšana; 8. kokaudzētava, stādaudzētava; 9. mājdzīvnieku audzēšana; 10. eksotisko zvēru audzēšana; 11. sporta, darba un atrakciju dzīvnieku audzēšana; 12. dzīvnieku patversme un viesnīca; 13. lauksaimniecības produktu ražošanai un uzglabāšanai nepieciešamās būves; 14. lauksaimniecības produktu pārstrādes objekti; 15. komposta sagatavošana; 16. biogāzes ražotne; 17. koģenerācijas stacija; 18. enerģētisko augu audzēšana un izmantošana enerģijas iegūšanā - biodeģvijas, elektroenerģijas un siltumenerģijas ražošanā; 19. pakalpojumu objekti, kas funkcionāli saistīti ar lauksaimniecisko ražošanu; 20. transporta infrastruktūras un loģistikas objekti; 21. individuālās dzīvnieku novietnes; 22. ferma (kūts); 23. izstrādājot detālplānojumu, lielferma; 24. lauksaimniecības un citas tehnikas novietnes; 25. būvmateriālu uzglabāšana; 26. noliktavas un nojumes; 27. darbnīcas; 28. viensēta; 29. sporta un atpūtas būves; 30. tūrisma un rekreācijas objekti; 31. dīķi, zivju dīķi; 32. kokapstrādes uzņēmumi; 33. apmežošana; 34. mežsaimnieciska izmantošana; 35. derīgo izrakteņu ieguve, ievērojot TIAN 5.3.1. apakšnodaļas prasības; 36. vēja elektrostacijas, izņemot 294. punktā minētajās teritorijās, ievērojot TIAN; 4.17.8.apakšnodaļas prasības;37. izstrādājot detālplānojumu, zemes vienībās pie valsts autoceļiem: 37.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; 37.2. degvijas un/vai gāzes uzpildes stacija; 37.3. autotirdzniecības un tehniskās apkopes objekts.

Ūdeņu teritorijas ir dabīgu vai mākslīgu virszemes ūdensobjektu (ūdensteču un ūdenstilpju) aizņemtās teritorijas, šo teritoriju atļautā izmantošana pieļauj: 1. ūdens uzkrāšana un novadīšana; 2. zvejsaimniecība; 3. zivsaimniecība; 4. maksķerēšana; 5. atpūta un ūdenssports; 6. peldvietas; 7. laivu piestātnes un laipas; 8. ūdenstransports un ar to saistītie objekti; 9. krasta nostiprinājums un ar to saistītais labiekārtojums; 10. hidrotehniskas būves; 11. apūdeņošanas un meliorācijas sistēmu būves, dambji, aizsprosti; 12. ūdens ņemšana ugunsdzēsības un saimnieciskām vajadzībām; 13. derīgo izrakteņu ieguve (sapropeļa, smilts u.c) atbilstoši normatīvo aktu prasībām; 14. dabas aizsardzība nepārveidotās un maz pārveidotās dabas teritorijās.

2.Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0083 un ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0121, zemes lietošanas mērķis ir zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, līdz ar to uz šīm zemes vienībām attiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

3. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu; šīs zemes vienības nav uzskatāmas par starpgabaliem - zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 6492 001 0083 un 6492 001 0121 ir piekļuve no pašvaldības ceļa

Vītoliņi Lielkalni un iepriekš minētās zemes vienības ir izmantojamas atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam.

4.Pēc Būvvaldes rīcībā esošās informācijas zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 64920010083 un 64920010121 neatrodas degradētā teritorijā.

5. Piekļuve zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0083 un 6492 001 0121 ir nodrošināta no pašvaldības autoceļa Vītoliņi Lielkalni.

Nekustamā īpašuma pārvaldes vadītāja

Diāna Grudule

Taujēna, 27850666,  
guna.taujena@dkn.lv



Dienvidkurzemes novada pašvaldības

## Nekustamā īpašuma pārvalde

Parka iela 2, Lieģi, Tadaiku pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3447,  
reģistrācijas Nr. 40900041218, tālr. 28654735, e-pasts [niparvalde@dkn.lv](mailto:niparvalde@dkn.lv)

19.09.2025. Nr. NĪP/2025/1.10/1355-N

Uz 08.09.2025, 17.09.2025 Nr. 2/9-3/6141, 2/9-3/6440

### **VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI paziņošanai e-adresē**

#### **Par informācijas sniegšanu Briežrags, Vaiņodes pagasts**

Dienvidkurzemes novada Nekustamā īpašuma pārvaldē (turpmāk Pārvalde) saņemts Jūsu 2025. gada 17. septembra iesniegums (reģistrēts 17.09.2025. ar Nr. NĪP/2025/1.10/3221-S), kurā informējat, ka esat ar 05.09.2025. vēstuli Nr. 2/9-3/6141 lūguši Dienvidkurzemes novada pašvaldību sniegt informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 6492 001 0067, 6492 001 0083 un 6492 001 0121 atsavināšanas nosacījumiem, informāciju esat saņēmuši tikai par zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 6492 001 0083 un 6492 001 0121. Tādēļ lūdzat sniegt atbildes uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 05.09.2025. sūtītās vēstules Nr. 2/9-3/6141 (reģistrēts 08.09.2025. ar Nr. NĪP/2025/1.10/3139-S) minētajiem jautājumiem arī par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067. Atsaucoties uz iepriekš minētajā vēstulē lūgto informāciju, kas nepieciešama, lai sagatavotu Ministru kabineta rīkojumu par nekustamā īpašuma "Briežrags", Vaiņodes pagasts, kadastra Nr. 6492 001 0067, ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067 atsavināšanu:

- 1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībai ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
- 2) vai uz Zemes vienību atsavināšanu attiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) vai zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 6492 001 0083 un 6492 001 0121 ir uzskatāmas par starpgabaliem saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu;
- 4) vai Zemes vienības atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;
- 5) vai Zemes vienībām ir nodrošināta piekļūšana.

Sniedzam sekojošu informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067:

1.Saskaņā ar Vaiņodes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam (apstiprināts ar 2013.gada 28.februāra Saistošiem noteikumiem Nr.4 “Vaiņodes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”) (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums) pielikumu *Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana* zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 64920010067 apstiprinātas funkcionālās zonas: Lauku teritorija (L) neliela daļa ūdens teritorija (Ū). Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64920010067 atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 64920010020001 – lopu novietne.

Vaiņodes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka, ka Lauku teritoriju (L) galvenais zemes izmantošanas veids ir lauksaimnieciskās produkcijas ražošana un ar to saistītie pakalpojumi - lauku tūrisms, lauksaimniecības produkcijas uzglabāšana un pārstrāde, kā arī viensētu apbūve un lauku ainavas izkopšana un uzturēšana. Atļautā izmantošana: 1. lopkopība, zvērkopība, putnkopība, zirgkopība; 2. dārzenkopība, augļkopība, puķkopība, sēņkopība; 3. kultūru audzēšana segtajās platībās; 4. zemstikla kultūru audzēšana; 5. netradicionālās lauksaimniecības nozares; 6. biškopība; 7. ainavas izkopšana un uzturēšana; 8. kokaudzētava, stādaudzētava; 9. mājdzīvnieku audzēšana; 10. eksotisko zvēru audzēšana; 11. sporta, darba un atrakciju dzīvnieku audzēšana; 12. dzīvnieku patversme un viesnīca; 13. lauksaimniecības produktu ražošanai un uzglabāšanai nepieciešamās būves; 14. lauksaimniecības produktu pārstrādes objekti; 15. komposta sagatavošana; 16. biogāzes ražotne; 17. koģenerācijas stacija; 18. enerģētisko augu audzēšana un izmantošana enerģijas iegūšanā - biodeģvielas, elektroenerģijas un siltumenerģijas ražošanā; 19. pakalpojumu objekti, kas funkcionāli saistīti ar lauksaimniecisko ražošanu; 20. transporta infrastruktūras un loģistikas objekti; 21. individuālās dzīvnieku novietnes; 22. ferma (kūts); 23. izstrādājot detālplānojumu, lielferma; 24. lauksaimniecības un citas tehnikas novietnes; 25. būvmateriālu uzglabāšana; 26. noliktavas un nojumes; 27. darbnīcas; 28. viensēta; 29. sporta un atpūtas būves; 30. tūrisma un rekreācijas objekti; 31. dīķi, zivju dīķi; 32. kokapstrādes uzņēmumi; 33. apmežošana; 34. mežsaimnieciska izmantošana; 35. derīgo izrakteņu ieguve, ievērojot TIAN 5.3.1. apakšnodaļas prasības; 36. vēja elektrostacijas, izņemot 294. punktā minētajās teritorijās, ievērojot TIAN; 4.17.8.apakšnodaļas prasības;37. izstrādājot detālplānojumu, zemes vienībās pie valsts autoceļiem: 37.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; 37.2. degvielas un/vai gāzes uzpildes stacija; 37.3. autotirdzniecības un tehniskās apkopes objekts.

Ūdeņu teritorijas ir dabīgu vai mākslīgu virszemes ūdensobjektu (ūdensteču un ūdenstilpju) aizņemtās teritorijas, šo teritoriju atļautā izmantošana pieļauj: 1. ūdens uzkrāšana un novadīšana; 2. zvejsaimniecība; 3. zivsaimniecība; 4. maksķerēšana; 5. atpūta un ūdenssports; 6. peldvietas; 7. laivu piestātnes un laipas; 8. ūdenstransports un ar to saistītie objekti; 9. krasta nostiprinājums un ar to saistītais labiekārtojums; 10. hidrotehniskas būves; 11. apūdeņošanas un meliorācijas sistēmu būves, dambji, aizsprosti; 12. ūdens ņemšana ugunsdzēsības un saimnieciskām vajadzībām; 13. derīgo izrakteņu ieguve (sapropeļa, smilts u.c) atbilstoši normatīvo aktu prasībām; 14. dabas aizsardzība nepārveidotās un maz pārveidotās dabas teritorijās.

2.Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067, zemes lietošanas mērķis ir zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, līdz ar to uz šo zemes vienību attiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

3. Atbilde sniegta Pārvaldes 12.09.2025 nosūtītajā vēstulē, reģistrēta ar Nr. NĪP/2025/1.10/1324-N.

4.Pēc Būvvaldes rīcībā esošās informācijas zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 64920010067 neatrodas degradētā teritorijā.

5. Piekļuve zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6492 001 0067 ir nodrošināta no pašvaldības autoceļa Vītoliņi Lielkalni.

Nekustamā īpašuma pārvaldes vadītāja

Diāna Grudule

Taujēna, 27850666,  
guna.taujena@dkn.lv



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64920010067	Briežrags	11.9 ha	100000453117	-	Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	11956	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	39602	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	11956	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	39602	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64920010067	1/1	"Briežrags", Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2,7800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1981	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8629	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
64920010020001	1/1	"Briežrags", Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435	Lopu novietne

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2,7800
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0000
t.sk. Aramzemes platība:	2.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
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:	0.7800
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.7800	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	2.7794	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0514	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1546	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1546	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Māris Meldris	08.12.2008

64920010083

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.8700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5537	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24599	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	7.8700
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	7.7600
t.sk. Aramzemes platība:	7.7600
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:	0.1100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.8700	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	7.8700	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0108	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2072	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2072	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Māris Meldris	08.12.2008

64920010121

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	859	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3847	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	1.2500
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.2000
t.sk. Aramzemes platība:	1.2000
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:	1.2000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2500	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0099	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	1.2476	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieris	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Māris Luksis	18.09.2004

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
64920010020001	1/1	"Briežrags", Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435	Lopu novietne

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1289.4
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2008
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2008

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3579	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2527	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1289.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	1289.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1289.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1289.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
64920010020001001	-
Nosaukums:	Lopu novietne
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3579	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2527	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1289.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1289.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1289.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	688.7	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	10.6	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	6.4	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	15.9	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	33.0	-
6	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	40.0	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	7.3	-
8	Dzesēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	14.7	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
10	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
11	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	8.9	-
12	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.2	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	3.1	-
14	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	402.8	-
15	Nojume	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	53.6	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1383.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4791.0 kub.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1960
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1960
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1960

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	64920010067	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

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