

SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS"

Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084

T.+371 67284544

E-pasts: latvia@ober-haus.lv



**ĀTSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“MANDELES”,
SKRĪVERU PAGASTĀ, AIZKRAUKLES NOVADĀ
TIRGUS VĒRTĪBU**

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Rīga

2022. gada 25. novembrī

Par nekustamā īpašuma

“Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, novērtēšanu



AIZKRAUKLES NOVADA PAŠVALDĪBAS
SKRĪVERU PAGASTA PĀRVALDEI

Sagatavots: 2022. gada 23. decembrī

Nr. 26677/IU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota atskaite par nekustamā īpašuma **“Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā (kadastra numurs 3282 009 0152), kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3282 009 0117 ar kopējo platību 0,5499 ha**, reģistrēts Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000641156 (turpmāk vērtējumā vērtējamais Objekts), vērtības noteikšanu uz stāvokli, kāds tas bija apsekošanas dienā, 2022. gada 25. novembrī. Vērtības aprēķins balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā vērtējamā nekustamā īpašuma, kā arī ar to nesaraujami saistītu uzlabojumu, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu, tirgus vērtību vērtēšanas datumā. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas Objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī vērtējumā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība novērtēšanas datumā, noapaļojot, ir:

1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi simti eiro).

Vērtība noteikta atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām, pašvaldības zemes īpašuma atsavināšanas procesam un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Noteiktā vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo nekustamo īpašumu, tā sastāvs atbilst vērtējuma 1.3 punktā aprakstītajam sastāvam, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar vērtējuma 3.1 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā. Ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, tehnisko stāvokli un juridisko statusu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk šī brīža ģeopolitiskajai spriedzei ir potenciāls negatīvi ietekmēt tirgu un palēnināt ekonomikas izaugsmi.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus datu salīdzināšanas pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Ober Haus Vērtēšanas Serviss, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tirgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,

SIA “Ober Haus Vērtēšanas Serviss”

Valdes priekšsēdētāja Mārča Ornicāna vārdā (pilnvara Nr.09-003/2022)

Andris Pūtelis

Vērtētājs

LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130 nekustamā īpašuma vērtēšanā

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	“Mandeles”, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads
Kadastra Nr.	3282 009 0152
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3282 009 0117 ar kopējo platību 0,5499 ha.
Objekta raksturojums:	
Zemes gabala raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Īpaši uzlabojumi	-
Zemes gabala platība	0,5499 ha.
Zemes gabala kadastra apzīmējums	3282 009 0117
Pašreizēja izmantošana	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam – vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija (TIN6).
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000641156, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu “Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā (kadastra numurs 3282 009 0152), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,5499 ha (kadastra apz. 3282 009 0117), ir nostiprinātas: Aizkraukles novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr.90000074812.
Apgrūtinājumi	VZD kadastrā un zemes vienības Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,1054 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0577 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0758 ha. <i>Minētie apgrūtinājumi negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma zemes gabala izmantošanu un noteikto tirgus vērtību.</i> Vērtētājiem nav zināmi citi apgrūtinājumi, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.
Nomas līgumi	Vērtētāju rīcībā nav informācijas par nomas līgumiem.
Pieklūšana pie vērtējamā Objekta	Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā Viesturi, ~ 4 km no Skrīveru ciemata, blakus pašvaldībai piederošam autoceļam. Pieklūšana pie zemes gabala, braucot no minētā autoceļa, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļa segumu.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām pašvaldības zemes īpašuma atsavināšanas procesam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Aizkraukles novada pašvaldības Skrīveru pagasta pārvalde.
Pieņēmumi	Nav.
Noteiktā vērtība	
Tirgus vērtība	1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi simti eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2022. gada 25. novembris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas datums	2022. gada 23. decembris
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Skatīt elektroniskā dokumenta laika zīmogā.

SATURS

	Lpp.
1. DARBA UZDEVUMS	5
1.1 PASŪTĪTĀJS.....	5
1.2 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS	5
1.3 VĒRTĒJAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS.....	5
1.4 NOVĒRTĒŠANAS DATUMS	5
1.5 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI.....	5
2. ĪPAŠUMA APRAKSTS	6
2.1 ADRESE.....	6
2.2 ĪPAŠUMA TIESĪBAS	6
2.3 KADASTRA NUMURS	6
2.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APRAKSTS	6
<i>Informācija par zemes gabalu</i>	<i>6</i>
2.5 LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
2.6 APKĀRTNE	9
2.6.1 <i>Apkārtnes raksturojums</i>	<i>9</i>
2.6.2 <i>Apkārtnes uzlabojumi.....</i>	<i>9</i>
2.7 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	9
2.8 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS	9
3. NOVĒRTĒJUMS	11
3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.2 VĒRTĒŠANAS METODIKA	11
3.3 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS PĒC TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS PIEEJAS	12
4. KOPSAVILKUMS	15
5. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIELIKUMI.....	17
1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	17
2. NOVIETNES PLĀNS	18
3. ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA	19
4. INFORMĀCIJA NO VZD KADASTRA.....	20
5. ZEMES ROBEŽU PLĀNS, SITUĀCIJAS PLĀNS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS ...	23
6. SERTIFIKĀTI, PILNVARA	29

1. DARBA UZDEVUMS

1.1 PASŪTĪTĀJS

Aizkraukles novada pašvaldības Skrīveru pagasta pārvalde.

1.2 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām pašvaldības zemes īpašuma atsavināšanas procesam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

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

1.3 VĒRTĒJAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu – zemes īpašums ar kadastra Nr. 3282 009 0152 – “Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3282 009 0117 ar kopējo platību 0,5499 ha.

1.4 NOVĒRTĒŠANAS DATUMS

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2022. gada 25. novembrī**.

1.5 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI

Novērtējums balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
2. Zemes robežu plāns, situācijas plāns un apgrūtinājumu plāns;
3. Informācija no LR VZD Kadastra informācijas sistēmas;
4. Informācija no spēkā esošā Skrīveru novada teritorijas plānojuma;
5. Vizuālās apsekošanas dati 2022. gada 25. novembrī;
6. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

2. ĪPAŠUMA APRAKSTS

2.1 ADRESE

“Mandeles”, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads.

2.2 ĪPAŠUMA TIESĪBAS

Saskaņā ar Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000641156, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu “Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā (kadastra numurs 3282 009 0152), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,5499 ha (kadastra apz. 3282 009 0117), ir nostiprinātas: Aizkraukles novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000074812.

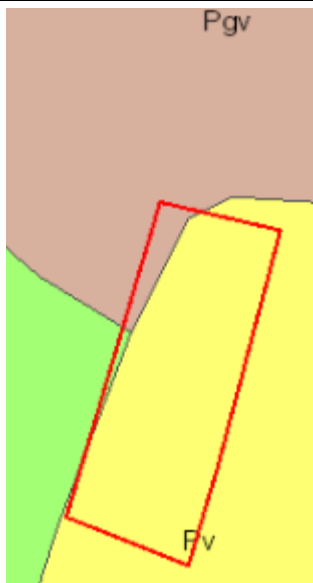
2.3 KADASTRA NUMURS

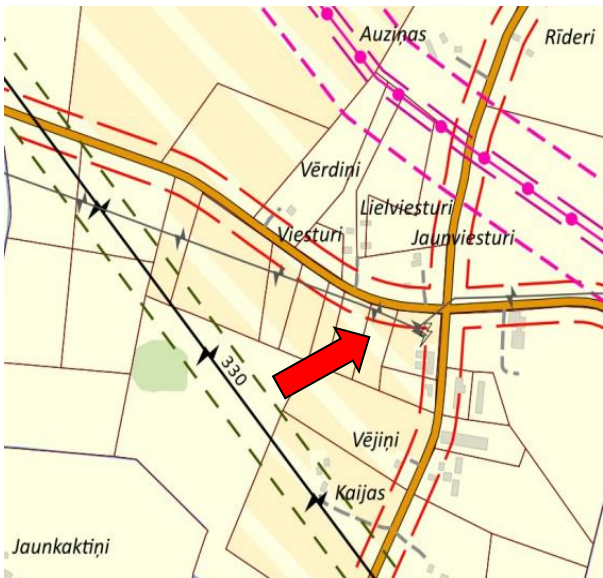
Nr. 3282 009 0152.

2.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APRAKSTS

Informācija par zemes gabalu

Zemes vienība	
Kadastra apzīmējums	3282 009 0117
Zemes gabala platība	0,5499 ha
Attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv	

Izvietojums, piekļūšana	Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā Viesturī, ~ 4 km no Skrīveru ciemata, blakus pašvaldībai piederošam autoceļam. Piekļūšana pie zemes gabala, braucot no minētā autoceļa, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļa segumu. Zemes gabals Z daļā robežojas ar pašvaldības ceļam pieguļošo teritoriju, bet ar pārējām malām – ar blakus esošiem kaimiņu zemes gabaliem. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir nelielas intensitātes. Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali, viensētas un lauksaimnieciska rakstura ražošanas ēkas. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums no lauksaimnieciskās izmantošanas viedokļa, Skrīveru pagastā uzskatāms kā labs.														
Reljefs, forma	Zemes gabalam ir līdzens reljefs un taisnstūrim līdzīga forma.														
Sastāvs saskaņā ar VZD datiem:	<table><tr><th>Zemes eksplikācija</th><th>Ha (VZD)</th><th>%</th></tr><tr><td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ganības)</td><td>0,4775</td><td>82</td></tr><tr><td>Krūmāji</td><td>0,0724</td><td>18</td></tr><tr><td>KOPĀ</td><td>0,5499</td><td>100%</td></tr></table>			Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ganības)	0,4775	82	Krūmāji	0,0724	18	KOPĀ	0,5499	100%
Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%													
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ganības)	0,4775	82													
Krūmāji	0,0724	18													
KOPĀ	0,5499	100%													
LIZ kvalitātes novērtējums, ballēs	50														
Meliorācija Avots: https://www.kadastrs.lv	Nav.														
Augšņu tips Avots: https://geolattija.lv	 <i>Pv - Velēnu podzolētā (parastā), Pgv – Velēnu podzolētā virspusēji glejotā.</i>														
Starpgabals	Ir.														
Labiekārtojums	Nav.														
Piebraucamais ceļš	No grants seguma pašvaldības ceļa.														
Apaugums	Zemes gabala apaugumu pamatā veido ganības un krūmāji, atsevišķi alkšņu saaugumi.														
Apbūve	Nav.														
Apgrūtinājumi	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,1054 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0577 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0758 ha.														

Atļautā izmantošana	Saskaņā ar spēkā esošo Skrīveru novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorijā (TIN6).
Attēlojums teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas kartē	 Apzīmējumi: Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija (TIN6) Eksploatācijas aizsargjosla gar autoceļiem Avots: https://geolativija.lv/geo/tapis

2.5 LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējamas, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs maksimāli augsta.

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.

Saskaņā ar spēkā esošo Skrīveru novada teritorijas plānojumu, Skrīveru novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes gabals atrodas vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorijā (TIN6).

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

5.6.1. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija (TIN6)

5.6.1.1. Pamatinformācija

441. Izveidots saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu lauksaimniecības zemēm, kuru nogabalu zemes kadastrālā vērtība virs 50 ballēm.

5.6.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.6.1.3. Citi noteikumi

442. Zemes gabalu sadalīšana:

442.1. paliekošā zemes gabala platība ir vismaz 5 ha;

442.2. jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība ir 5 ha.

443. Aizliegta derīgo izrakteņu ieguve.

444. Aizliegta zemes lietojuma veida maiņa, arī apmežošana.

Informācijas avots: <https://geolativija.lv/geo/tapis>

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, apkārtējo apbūvi un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma “Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā, labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecības vajadzībām saskaņā ar spēkā esošajiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Mūsu vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

2.6 APKĀRTNE

2.6.1 Apkārtnes raksturojums

Nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novada, Skrīveru pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Viesturi. Līdz Skrīveru centram ir aptuveni 4 km, līdz novada centram Aizkrauklei - ~11 km, līdz Rīgas pilsētas centram ir ~86 km.

Objekta tuvākajā apkārtņē atrodas lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali, viensētas un lauksaimnieciskas nozīmes nedzīvojamās ēkas. Paredzams, ka arī nākotnē tiks saglabātas šādas apbūves funkcijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturas vietai – dzelzceļa stacijai “Skrīveri” ir ~3,5 km. Skrīveru ciemata centrā, aptuveni 3,5-5 km attālumā atrodas nelieli pārtikas un pirmās nepieciešamības preču veikali, aptieka, skola, mūzikas skola, pirmsskolas izglītības iestāde, kultūras nams, pašvaldības iestādes un nelieli pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi.

2.6.2 Apkārtnes uzlabojumi

Tuvumā esošie piebraucamie ceļi ir grants seguma.

2.7 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI

Pozitīvie:

- ērta piebraukšana pie zemes gabala no pašvaldībai piederoša autoceļa;
- ērtas konfigurācijas zemes gabals;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles.

Negatīvie:

- zemes gabals ir daļēji aizaudzis ar krūmājiem, nav kopts;
- ierobežota zemes gabala izmantošana – atrodas vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorijā (TIN6).

2.8 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Vērtējums balstīts uz pieejamiem tirgus datiem, kuri notikuši pēdējā nepilna gada laikā, kā arī rūpīgi izvērtējot piedāvājumu un tirgus aktivitāti konkrētajā segmentā vērtēšanas datumā.

Tālāk sniegts neliels ieskats nekustamā īpašuma tirgus segmentā, kurā ietilpst vērtējamais Objekts. Lauksaimniecības zemju tirgū apskatāmajā reģionā šobrīd novērojama vidēja aktivitāte. Biežāk piedāvājumā ir nelielas platības lauksaimniecības zemes gabali no 1 līdz 10 hektāru platībā. Lauksaimniecības zemju tirgū pieprasītāki ir zemes gabali ar lielāku platību (virs 10 ha) un zemes gabali ar iespējami regulārāku formu. Šādu pieprasījumu pamatā nosaka lauksaimniecībā izmantojamās modernās tehnikas parametri un ražīgums. Mazākas platības zemes gabalus pamatā iegādājas gadījumos, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam, vai ar nolūku nākotnē iegādāties vēl citus zemes gabalus konkrētajā vietā un izveidot lielas lauksaimniecībā

izmantojamo zemju platības, īpašumus apvienojot. Par lielākas platības zemes gabaliem parasti tiek maksāta arī lielāka cena.

Ja kādā pagastā pārdošanā parādās apstrādāts un pietiekami liels zemes gabals, vismaz 20 ha platībā un vairāk, tad to diezgan ātri nopērk. Interesi galvenokārt izrāda lielākās saimniecības. Mazākas zemes platības parasti iegādājas iekoptu lielsaimniecību īpašnieki, ja tie atrodas līdzās viņiem jau piederošajiem tīrumiem.

Lauksaimniecības zemes pirkuma cena Skrīveru pagastā ir vidēji 2500 - 5000 eiro par hektāru un augstāk par labas kvalitātes zemi. Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Zemākās cenas ir atmatā aizlaistiem, daļēji aizaugušiem laukiem, kuru iekopšanā pircējiem jāiegulda nauda.

Ņemot vērā vērtējamā Objekta sastāvu, tehnisko stāvokli un juridisko statusu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas vērtības svārstības līdz ar tirgus, ekonomisko un kopējo ģeopolitisko situāciju.

3. NOVĒRTĒJUMS

3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Novērtējuma atskaitē aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t. sk., nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem, izņemot ja tādi minēti atskaitē;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2 VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *Tirgus datu salīdzināšanas (1)*, *Ienākumu (2)* un *Izmaksu (3)* pieejas.

(1) Tirgus datu salīdzināšanas pieeja balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstās uz sekojošiem pieņēmumiem:

- Pieņēmums Nr. 1: Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamu īpašumu vairāk, nekā maksā citi līdzvērtīgi īpašumi.
- Pieņēmums Nr. 2: Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 m², uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
- Pieņēmums Nr. 3: Vērtējamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.

Izmantojot tirgus datu salīdzināšanas pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti izsecina īpašuma vērtību.

(2) Ienākumu pieeja ir nekustamo īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz īpašumu attiecināmo nākotnes ienākumu kapitalizēšanu.

Ar minēto pieeju tiek noteikta nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo papildus investīciju apjomu. Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnato izdevumu atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj noteikt īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām.

(3) Aizvietošanas izmaksu pieeja ir īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz ēku un cita īpašuma aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu celtni, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti tagadējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās izmaksas.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas pieeju izvēle

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta - zemes gabala vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu un izmaksu pieeja konkrētajā vērtēšanas gadījumā netiek izmantota.

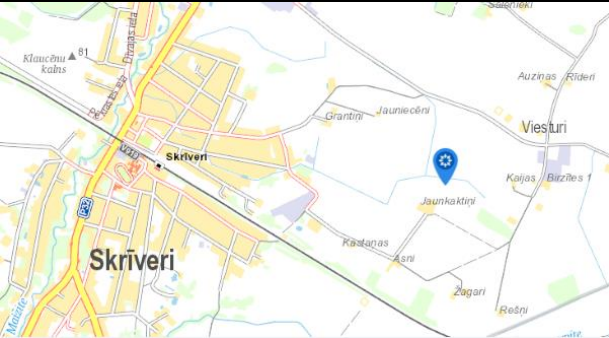
3.3 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS PĒC TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS PEEJAS

Tirgus datu salīdzināšanas pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Veicot aprēķinus pēc tirgus datu salīdzināšanas pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu pārdošanu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Skrīveru pagastā, vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē. Salīdzināmo objektu īss apraksts pievienots tālāk esošajā salīdzināmo objektu tabulā.

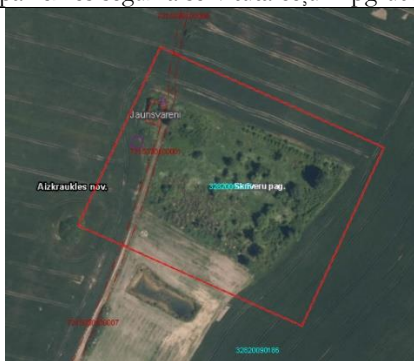
Par salīdzināšanas vienību aprēķinos tiek izmantota kopējā zemes platība (ha). Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

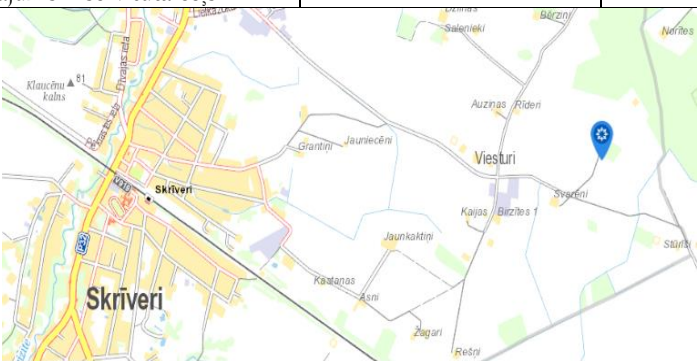
Zemes aprēķinam izmantoto salīdzināmo objektu apraksts:

Objekts Nr.1	CB	Zemes vienības kad. apz.	32820090102
Atrašanās vieta/adrese	Spārniņi, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Kadastra Nr.	32820090102	Zemes kopējā platība, t.sk.	0.83
Pārdošanas laiks	04.2022.	LIZ	0.83
Pārdošanas cena, EUR	2900	t.sk. meliorētā platība	0.83
Zemes gabala platība, ha	0.83	Meži	0.00
Cena EUR/ha	3494	Krūmāji	0.00
Īss objekta raksturojums un attēlojums kartē:		Purvi	0.00
Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals, kompakts, taisnstūrī līdzīgas formas. Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorijā (TIN6) Zeme ir kopta, meliorēta. Atrodas Skrīveru pagasta teritorijā, apdzīvotā vietā Viesturi, blakus grants seguma autoceļam. Ērta piebraukšana no ceļa. Apgrūtinājumi: aizsargjoslas teritorijas gar autoceļu, gar elektrolīnijām.		Zeme zem ūdeņiem	0.00
		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.00
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitāte ballēs	50
			

Objekts Nr.2	CB	Zemes vienības kad. apz.	32820090074
Atrašanās vieta/adrese	Muciņas, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Kadastra Nr.	32820090236	Zemes kopējā platība, t.sk.	2.8732
Pārdošanas laiks	04.2022.	LIZ	2.7280
Pārdošanas cena, EUR	6000	t.sk. meliorētā platība	0.0000
Zemes gabala platība, ha	2.8732	Meži	0.0000
Cena EUR/ha	2088	Krūmāji	0.0000
Īss objekta raksturojums un attēlojums kartē:		Purvi	0.0000
Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals, kompakts, taisnstūrim līdzīgas formas. Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Zeme ir kopta, nav meliorēta. Atrodas Skrīveru pagasta teritorijā, apdzīvotā vietā Viesturi. Piebraukšana pie zemes gabala pa bezseguma servitūta ceļu pāri laukam, šķērsojot citām fiziskām personām piederošas zemes gabalu teritorijas. Zemes gabalam nav būtisku apgrūtinājumu, kas ietekmētu tā izmantošanu.		Zeme zem ūdeņiem	0.1390
		Zeme zem ēkām	0.0000
		Zeme zem ceļiem	0.0620
		Pārējās zemes	0.0000
		LIZ kvalitāte ballēs	45
 			

Objekts Nr.3	CB	Zemes vienības kad. apz.	32820090205
Atrašanās vieta/adrese	Mežmalas, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Kadastra Nr.	32820090205	Zemes kopējā platība, t.sk.	3.00
Pārdošanas laiks	05.2021.	LIZ	2.83
Pārdošanas cena, EUR	7500	t.sk. meliorētā platība	2.83
Zemes gabala platība, ha	3.00	Meži	0.00
Cena EUR/ha	2500	Krūmāji	0.00
Īss objekta raksturojums un attēlojums kartē:		Purvi	0.00
Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals, kompakts formas. Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Zeme nav intensīvi kopta, daļēji apaugusi ar krūmājiem. Zemes gabala ZR daļā veci ēkas pamati. Zeme ir meliorēta. Atrodas Skrīveru pagasta teritorijā, apdzīvotas vietas Viesturi tuvumā, netālu no Aizkraukles pagasta robežas. Piebraukšana pa zemes seguma servitūta ceļu. Apgrūtinājums – servitūta ceļš.		Zeme zem ūdeņiem	0.00
		Zeme zem ēkām	0.08
		Zeme zem ceļiem	0.09
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitāte ballēs	50





Avoti: <https://www.kadastrs.lv/> <https://cenubanka.lv/> <https://balticmaps.eu/lv>

Zemes vērtības aprēķins:

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	"Mandeles", Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Spārniņi, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.		Muciņas, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.		Mežmalas, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	
Pārdošanas datums	-	04.2022.		04.2022.		05.2021.	
Darījuma cena, EUR	-	2900		6000		7500	
Zemesgabala kopējā platība, ha	0.5499	0.83		2.8732		3.00	
Viena kopējā ha cena; EUR/ha		3494		2088		2500	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/ha	%	EUR/ha	%	EUR/ha
Darījuma apstākļi		0%	0	0%	0	0%	0
Darījuma laiks		0%	0	0%	0	5%	125
Kopējā korekcija		0%	0	0%	0	5%	125
Atb. darījumu apstākļiem koriģ. 1 ha cena, EUR			3494		2088		2625
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/ha	%	EUR/ha	%	EUR/ha
Atrašanās vieta		0%	0	5%	104	2%	53
- novietojums novada, pagasta daļā		0%	0	0%	0	0%	0
- novietojums rajona daļā, apkārtnē, blakus īpašumu ietekme		0%	0	0%	0	-3%	-79
- novietojums pret ceļiem, piekļūšanas iespējas		0%	0	5%	104	5%	131
- novietojums pret apdzīvoto vietu		0%	0	0%	0	0%	0
Zemes gabala platība		0%	0	20%	418	20%	525
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits		0%	0	0%	0	0%	0
LIZ iekultivēšanas pakāpe/kvalitāte		0%	0	5%	104	0%	0
Meliorācija		-5%	-175	0%	0	-5%	-131
Apaugums, sakoptība, krūmāji		-3%	-105	-3%	-63	3%	79
Zemes gabala apgrūtinājumi, apbūve		3%	105	-3%	-63	5%	131
Zemes gabala izmantošanas, attīstības iespējas		0%	0	0%	0	0%	0
Uzlabojumi, inženierkomunikācijas		0%	0	0%	0	0%	0
Citi faktori - meža zeme, mežs		0%	0	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija, EUR		-5%	-175	24%	501	25%	656
Salīdzināmo objektu 1 ha koriģētā vērtība, EUR		3319		2589		3281	
Vērtējamā īpašuma 1 ha aprēķinātā vērtība, EUR	3063						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	1700						

Pēc tirgus datu salīdzināšanas pieejas aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība vērtēšanas datumā, noapaļojot, ir **1 700 EUR**.

4. KOPSAVILKUMS

Nekustamā īpašuma **“Mandeles”, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā (kadastra numurs 3282 009 0152), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,5499 ha (kad. apz. 3282 009 0117), visiespējamākā tirgus vērtība novērtēšanas datumā, noapaļojot, ir:**

1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi simti eiro).

Vērtība noteikta atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Noteiktā vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo nekustamo īpašumu, tā sastāvs atbilst vērtējuma 1.3 punktā aprakstītajam sastāvam, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar vērtējuma 3.1 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam.

SIA “Ober Haus Vērtēšanas Serviss”

Valdes priekšsēdētāja Mārča Ornicāna vārdā (pilnvara Nr.09-003/2022)

Andris Pūtelis

Vērtētājs

LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

2022. gada 23. decembrī sagatavoja

Inīta Ulmane

Vērtētāja asistents

LĪVA reģistrēts ar Nr. 53 no 19.05.2022.

5. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- īpašuma apskate veikta dabā;
- ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"

Valdes priekšsēdētāja Mārča Ornicāna vārdā (pilnvara Nr.09-003/2022)

Andris Pūtelis

Vērtētājs

LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

PIELIKUMI

1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Pašvaldības ceļš gar vērtējamo īpašumu



Skats uz vērtējamā Objekta zemes gabalu

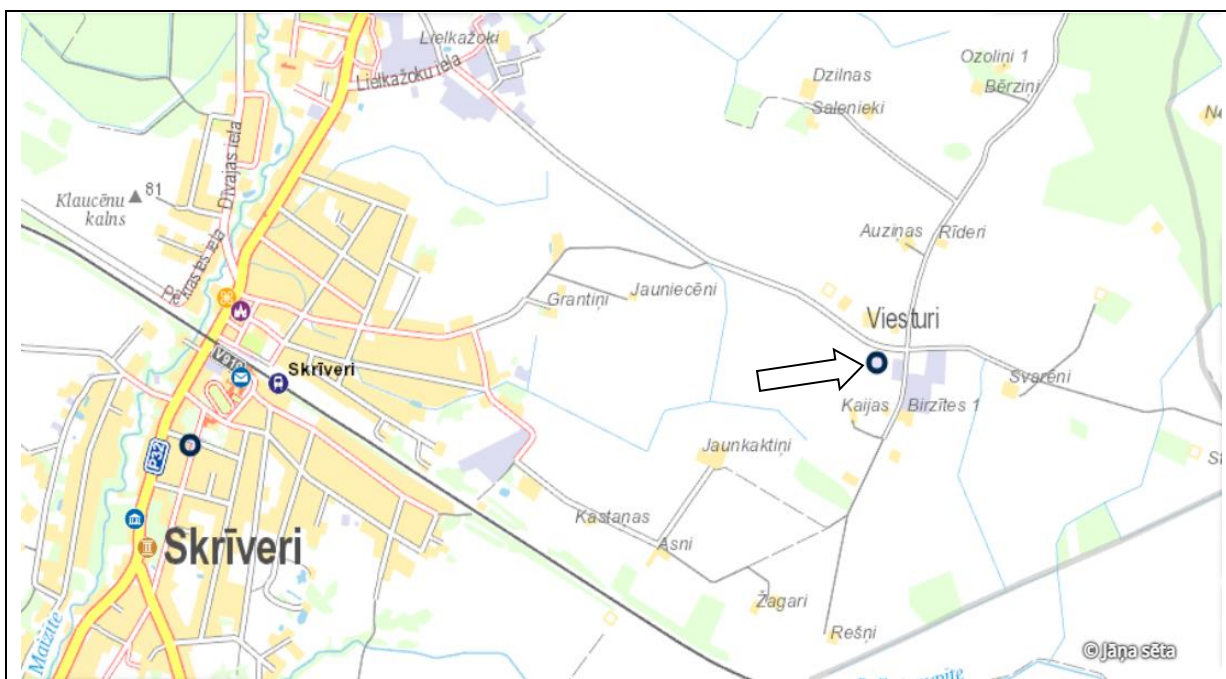
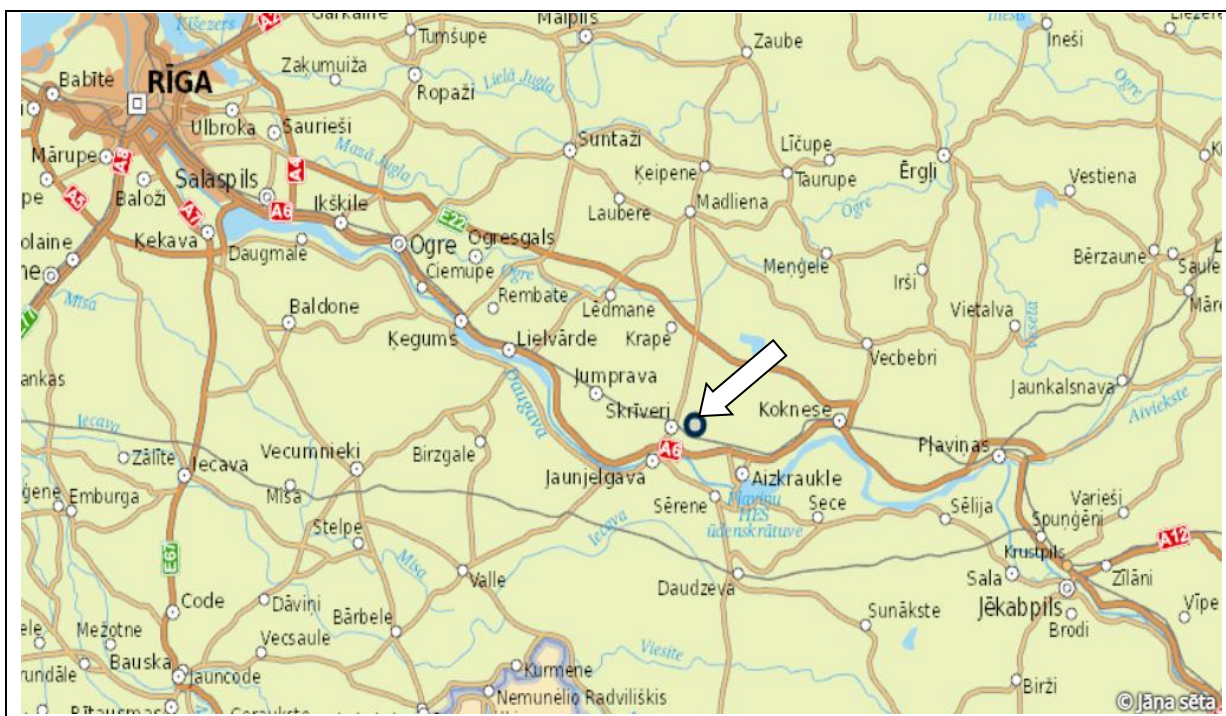


Skats uz vērtējamā Objekta zemes gabalu



Skats uz vērtējamā Objekta zemes gabalu

2. NOVIETNES PLĀNS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

3. ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA

ZEMGALES RAJONA TIESA

Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000641156

Kadastra numurs: 3282 009 0152

Nosaukums: Mandeles

Adrese: Skrīveru pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32820090117). Žurn. Nr. 300005750709, lēmums 30.11.2022, tiesnese Inese Ziediņa		0.5499 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: 2022.gada 21.novembra Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/ZZ/22/648. Žurn. Nr. 300005750709, lēmums 30.11.2022, tiesnese Inese Ziediņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

4. INFORMĀCIJA NO VZD KADASTRA

22.12.22 03:15

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32820090152	Mandeles	506	100000641156	Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	506
Kopplatība:	0.5499
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	506 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1369 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	506 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1369 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32820090117	1/1	506	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	506
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5499
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50
Starpgabals:	Ir
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	506 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1369 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5499
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4775
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.4775
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0724
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.5499	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.04.2021	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1054	ha
2	16.04.2021	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0577	ha
3	16.04.2021	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0758	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Auseklis Bērziņš	15.04.2021

Reģistrētās atzīmes:

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skrīveru novada zemesgrāmata	30.11.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.04.2021	-	Skrīveru novada pašvaldība; p.p. Krusta Anita
Apgrūtinājumu plāns	16.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Situācijas plāns	16.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Zemes robežu plāns	16.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Robežas apsekošanas akts	15.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Robežas noteikšanas akts	15.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš

22.12.22 03:15

Ekrānizdruka

Lēmums par starpgabala statusa noteikšanu	27.11.2014	13/25	Skrīveru novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	26.01.2012	2/9	Skrīveru novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	26.01.2012	2/9	Skrīveru novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	26.01.2012	2/9	Skrīveru novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	26.01.2012	2/9	Skrīveru novada dome

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

5. ZEMES ROBEŽU PLĀNS, SITUĀCIJAS PLĀNS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3282 009 0117

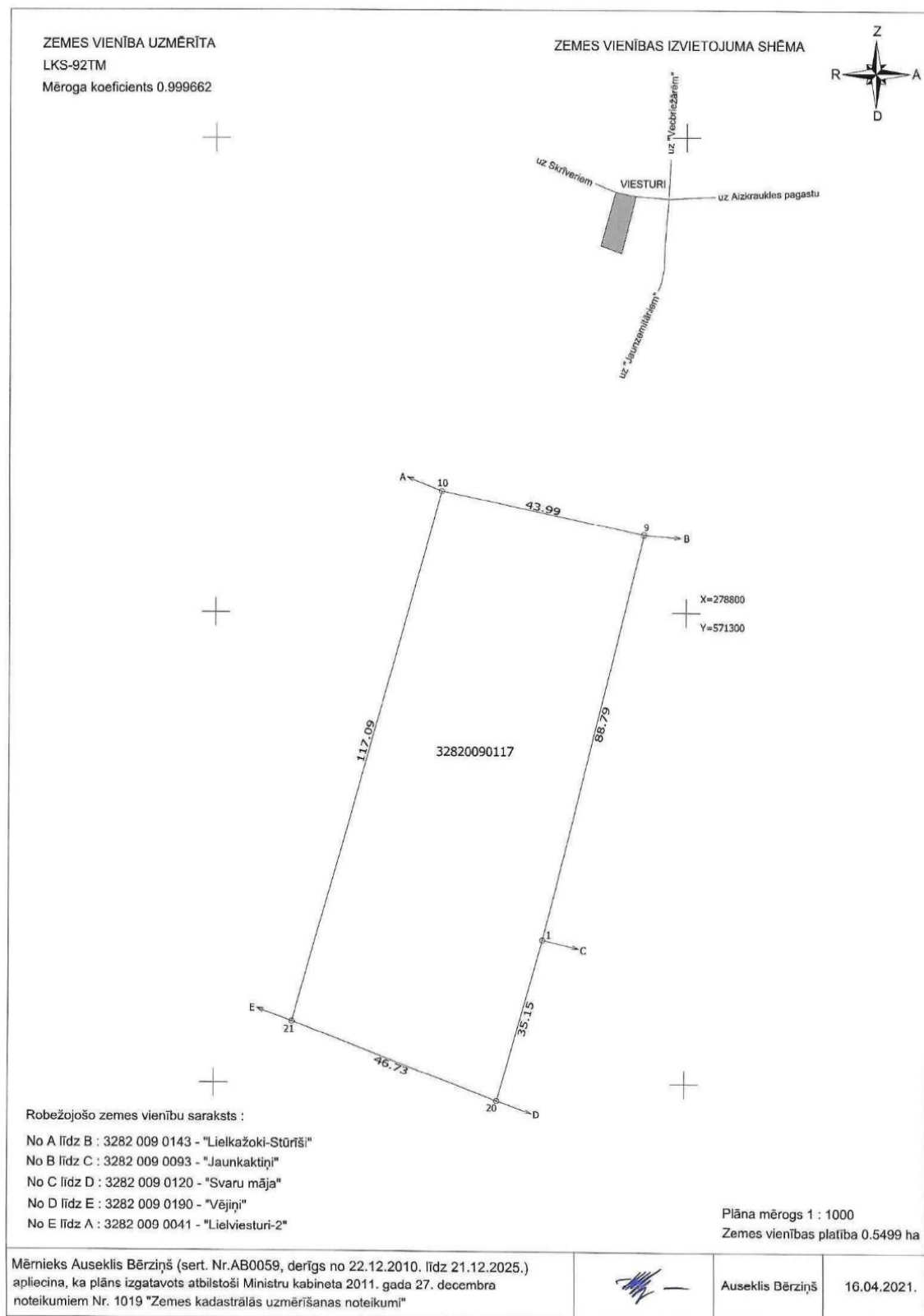
Plāns izgatavots pamatojoties uz Skrīveru novada domes 2014.gada 27.novembra lēmumu Nr.25 (protokols Nr.13) "Par pašvaldībai piekritošiem zemes starpgabaliem".

Robežas uzmērītas no 01.04.2021. – 15.04.2021.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība 0.5499 ha.

IK „Sertificēts mērnieks A.Bērziņš“ vadītājs		Auseklis Bērziņš	16.04.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotā persona Anita Krusta	16.04.2021.



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3282 009 0117

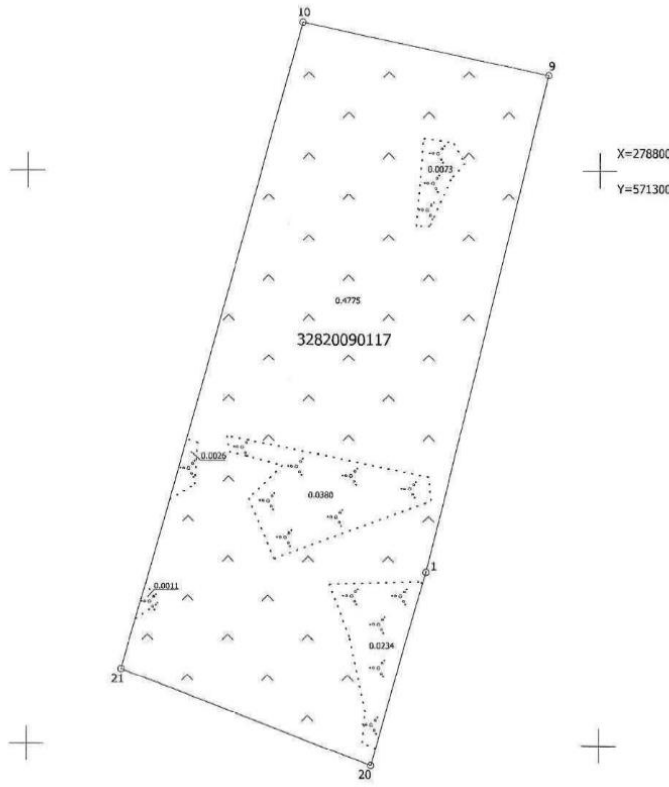
Situācijas elementi uzmērīti no 01.04.2021. – 15.04.2021.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība 0.5499 ha.

IK „Sertificēts mērnieks A.Bērziņš” vadītājs		Auseklis Bērziņš	16.04.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotā persona Anita Krusta	16.04.2021.

Zemes vienības platība, ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem				
0.5499	0.4775	-	-	-	0.4775	-	0.0724	-	-	-	-	-	-	-	



Plāna mērogs 1 : 1000

Mēmiēks Aueklis Bēriņš (sert. Nr.AB0059, derīgs no 22.12.2010. līdz 21.12.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Aueklis Bēriņš	16.04.2021.
--	--	----------------	-------------

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3282 009 0117

Apgrūtinājumu saraksts :

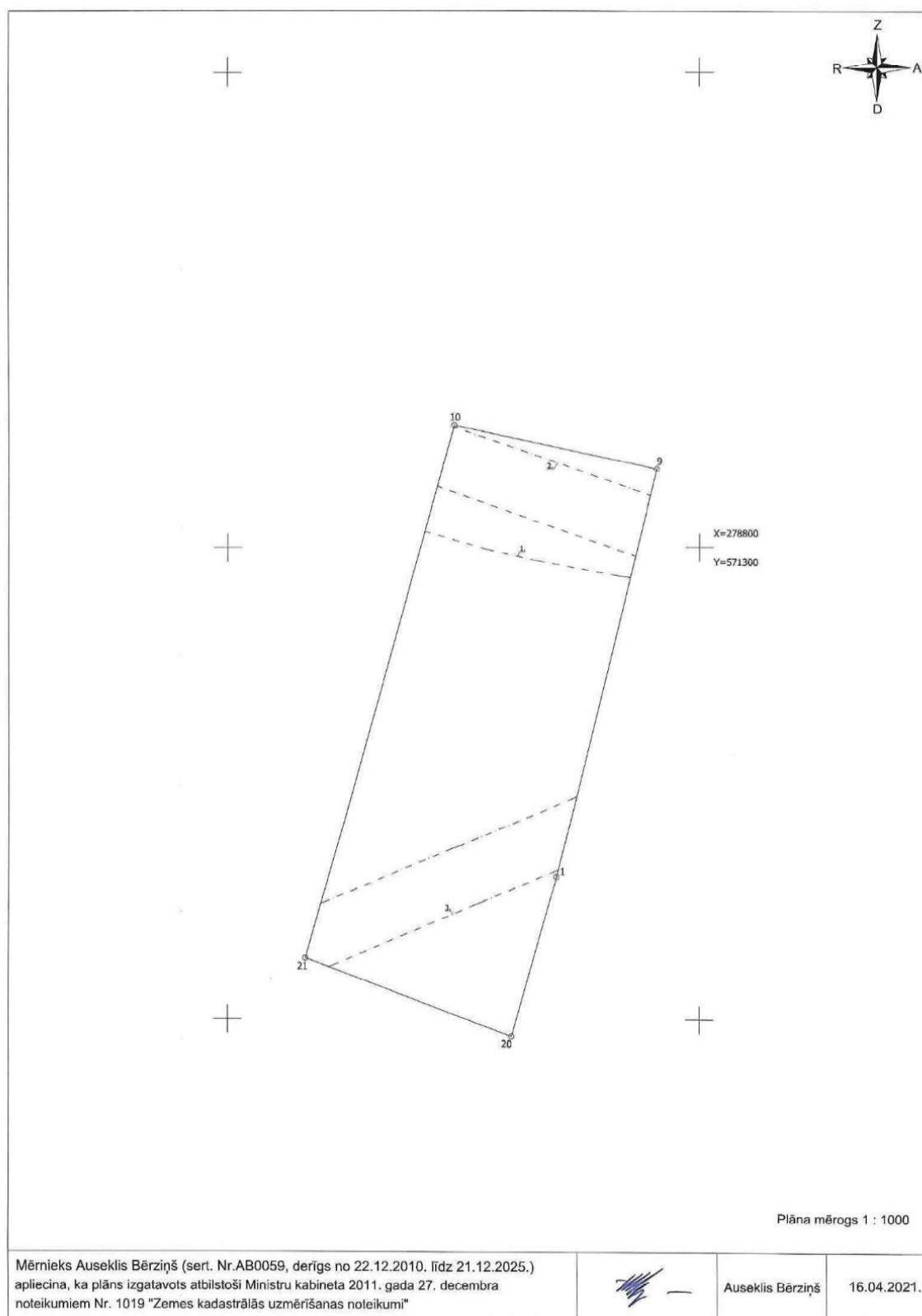
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.1054 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0577 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0758 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2021.gada 16.aprīlī.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība 0.5499 ha.

Saskaņoja : Skrīveru novada zemes lietu speciāliste	paraksts	Anita Krusta	16.04.2021.
IK „Sertificēts mērnieks A.Bērziņš” vadītājs		Auseklis Bērziņš	16.04.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		pilnvarotā persona Anita Krusta	16.04.2021.



6. SERTIFIKĀTI, PILNVARA



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 130

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 12. jūnijam

datums




Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 5

Izsniegts

SIA «Ober Haus vērtēšanas serviss»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003411495

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 17. septembrim
datums


 A. Kandeles
 LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
 vadītāja




 V. Žuromskis
 LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem:
 "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

PILNVARA Nr. 09-003/2022
Rīga, Divi tūkstoši divdesmit otrā gada divdesmit astotajā jūlijā (28.07.2022).

Ar šo es, SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, reģ.nr.40003411495, juridiskā adrese Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084, turpmāk tekstā – Sabiedrība, valdes priekšsēdētājs **Mārcis Ornicāns** pilnvaroju **sertificēts vērtētāju Tomu Ermali**, personas kods

un **Andri Pūtelī**, personas kods

- (1) **parakstīt Sabiedrības vārdā Sabiedrības sagatavotos vērtējumus** un veikt visas tiesiskās darbības, kuras parasti ir vērstas uz vērtējumu sagatavošanu un pasūtījumu noslēgšanu, pie nosacījuma, ka vērtējums atbilst Sabiedrības noteiktiem nosacījumiem un atbilstošiem vērtēšanas standartiem, ka vērtējumu nav jāsakāro ar vērtēšanas nodaļas vadītāju vai valdes locekli saskaņā ar Sabiedrības izsludināto “OHVS pilnvaru ierobežojumi” dokumentu, kurš atrodams Sabiedrības datu bāzē.

Pilnvara izdota BEZ pārpilnvarojuma tiesībām un ir spēkā līdz tās atsaukšanai.

Paraksta paraugs.

Toms Ermalis



Andris Pūtelis



 SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”
 Valdes priekšsēdētājs



/Mārcis Ornicāns/

