

Atskaite
par nekustamā īpašuma
**Dienvidkurzemes novada
Kazdangas pagastā, “Plūmju dārzs”**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 20. maijs

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma

Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, “Plūmju dārzs”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma “Plūmju dārzs”, kas atrodas Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, kadastra nr. 6468 005 0054 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 20,4379 ha (saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, kopija atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 20. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegto dokumentu kopijas, izdrukā no kadastra un zemesgrāmatas nodalījuma, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārārtītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 20. maijā ir
124 000 EUR (simts divdesmit četri tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2.1. Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes.....	4
2.2. Apgrūtinājumi.....	4
2.3. Vērtēšanas datums.....	4
2.4. Atskaites sagatavošanas datums.....	4
2.5. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....	4
2.6. Objekta novietojums.....	5
2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....	5
2.8. Objekta fotoattēli.....	6
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	7
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	7
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	7
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	8
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	10
5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	10
5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....	12
6. SLĒDZIENS.....	13
7. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIELIKUMI.....	16

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma "Plūmju dārzs", kadastra nr. 6468 005 0054, Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, tirgus vērtību 2025. gada 20. maijā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība.

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

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

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 20,4379 ha Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, "Plūmju dārzs", īpašuma kadastra nr. 6468 005 0054.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000058625. Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000460253.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Elektrolīnijas, autoceļa, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijas - īpašuma tirgus vērtību būtiski neietekmē. Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

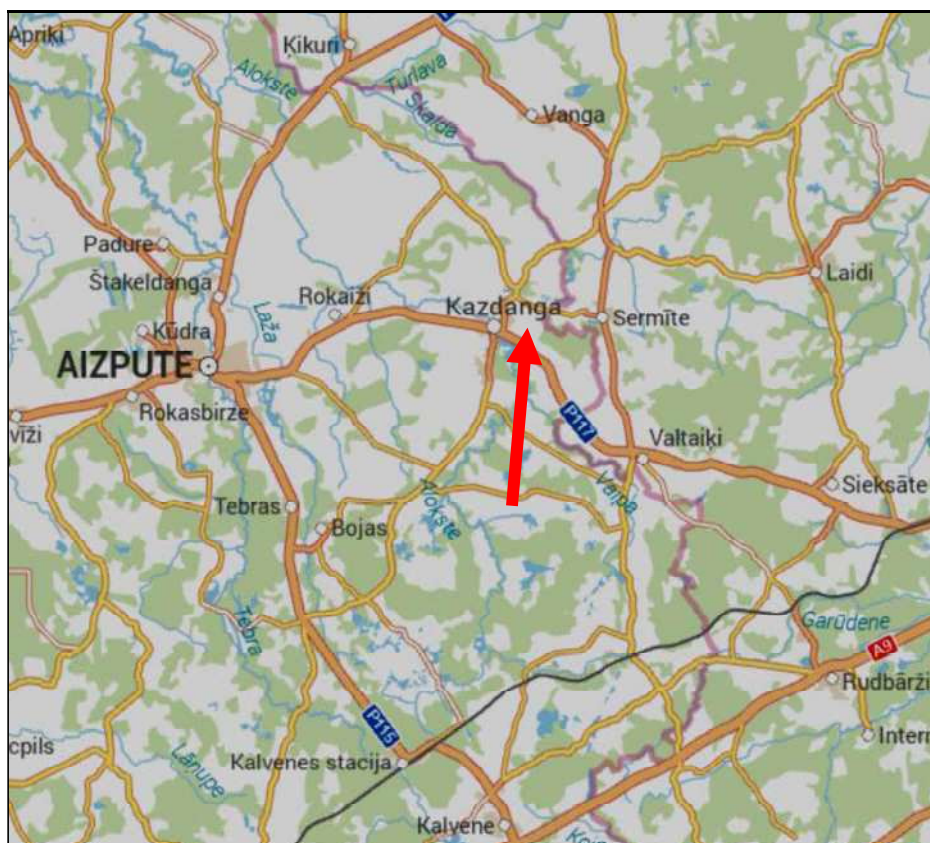
2025. gada 20. maijs, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Ritvars Bērziņš.

2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

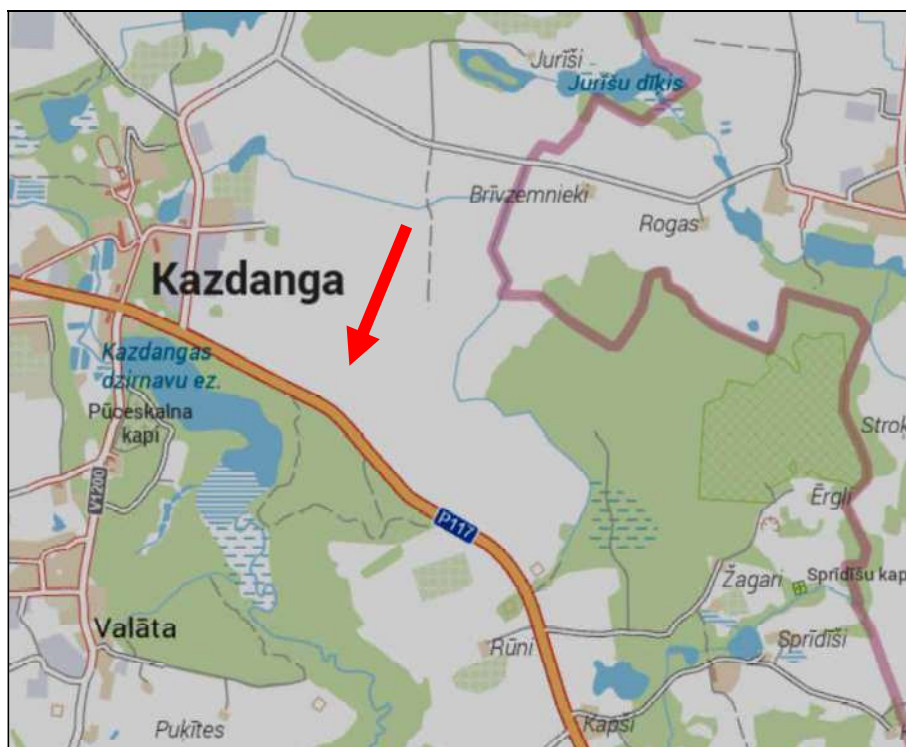
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, pie autoceļa Aizpute - Skrunda. Attālums līdz Kazdangas centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, ir aptuveni 1,5 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas lauksaimniecības zemes, Kazdangas muižas parks.

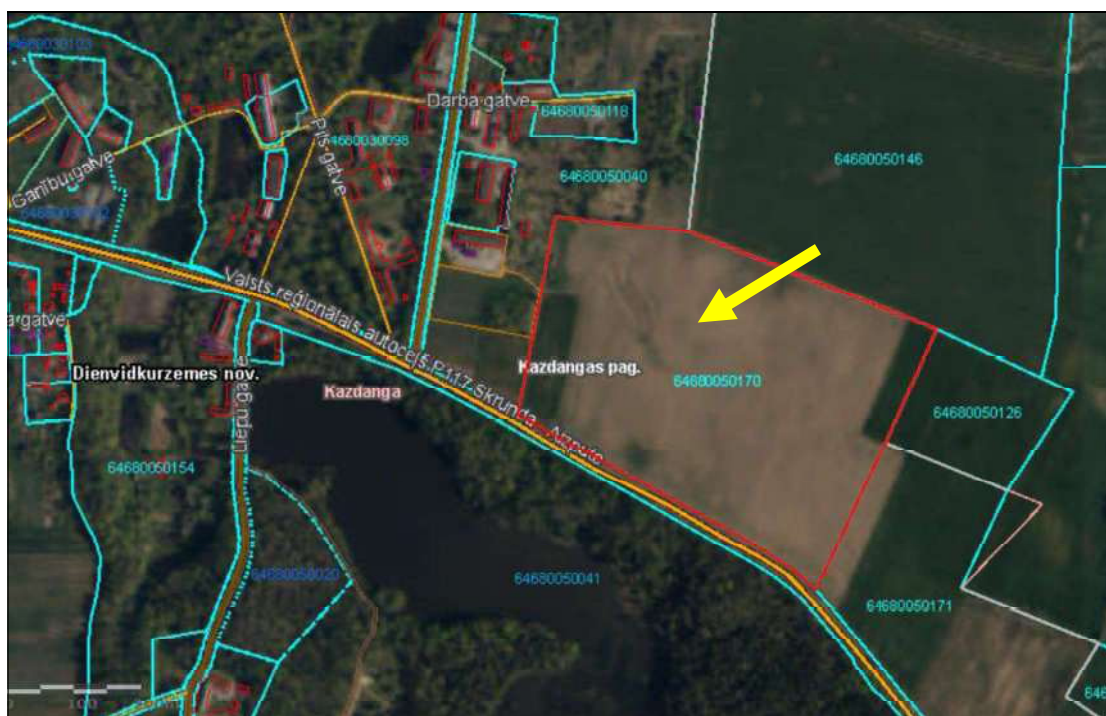


2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS



2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums sastāv no viena zemes gabala 20,4379 ha kopplatībā. Saskaņā ar zemes situācijas plānu (kopija atskaites pielikumā), lauksaimniecības zemes un zemes zem infrastruktūras objektiem, kas nepieciešamas īpašuma uzturēšanai, aizņem 20,1170, pārējās zemes 0,3209 ha. Zemes gabala forma ir daudzstūris. Zeme nav meliorēta, auglība 53 balles (VZD dati). Objekts izvietots *Lauksaimniecības zemju teritorijā (0101)*, reljefs viļņots, apskates datumā visu platību aizņem koptas pļavas, atmatas.



2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- salīdzinoši liela zemes platība;
- augsti zemes auglības rādītāji;
- īpašums atrodas pie ceļa.

Negatīvie:

- zeme nav meliorēta.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

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

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

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

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

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

Tirgus apskats.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabali ir likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis Dienvidkurzemes novada pagastos ir aptuveni 3 500 līdz 7 500 EUR/ha robežās un pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo tirgus vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāla piedāvājuma ir maz.

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

Salīdzināmie objekti:

- īpašums "Klauģēni" Dienvidkurzemes novada Kalvenes pagastā, kadastra nr. 6466 005 0384; viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 10,28 ha, auglība 39 balles. Īpašums pārdots 2024. gada 23. augustā par 56 540 EUR vai 5 500 EUR/ha;
- īpašums "Jaunkalnarāji" Kuldīgas novada Laidu pagastā, aptuveni 5 km attālumā no vērtējamā Objekta, kadastra nr. 6264 003 0158; viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 13,50 ha, auglība 35 balles. Īpašums pārdots 2024. gada 11. jūnijā par 78 000 EUR vai 5 778 EUR/ha;
- īpašums "Niedras" Dienvidkurzemes novada Lažas pagastā, kadastra nr. 64720090032; divu(robežojas) meliorētu lauksaimniecības zemes gabalu platība 8,60 ha, auglība 40 balles. Īpašums pārdots 2025. gada 03. martā par 50 000 EUR vai 5 814 EUR/ha;
- īpašums "Zilkalni" Dienvidkurzemes novada Lažas pagastā, kadastra nr. 64720080009; viena nemeliorēta lauksaimniecības zemes gabala platība 8,17 ha, auglība 25 balles. Īpašums pārdots 2025. gada 13. martā par 47 300 EUR vai 5 789 EUR/ha.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	D-Kurzemes nov. Kazdangas pag. PLŪMJU DĀRZS	Īpašums "Klauģēni" D-Kurzemes nov. Kalvenes pag.		Īpašums "Jaunkalnarāji" Kuldīgas nov. Laidu pag.		Īpašums "Niedras" D-Kurzemes nov. Lažas pag.		Īpašums "Zilkalni" D-Kurzemes nov. Lažas pag.	
Zemes gabala platība, ha.	20.117	10.28		13.50		8.60		8.17	
Pārdevuma cena, EUR		56 540		78 000		50 000		47 300	
Darījuma laiks		23.08.2024.		11.06.2024.		03.03.2025.		13.03.2025.	
Nosacītā 1 ha. cena, EUR		5 500		5 778		5 814		5 789	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 778		EUR 5 814		EUR 5 789	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 778		EUR 5 814		EUR 5 789	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 778		EUR 5 814		EUR 5 789	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 5 500		EUR 5 778		EUR 5 814		EUR 5 789	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	5%	mazāks	5%	mazāks	7%	mazāks	7%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		sliktāki	3%	sliktāki	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
- meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			8%		8%		2%		12%
		EUR 5 940		EUR 6 240		EUR 5 930		EUR 6 484	

Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		8%	8%	2%	12%
Pārreķinu korekcija		EUR 440	EUR 462	EUR 116	EUR 695
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha. koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 5 940	EUR 6 240	EUR 5 930	EUR 6 484
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 61 063	EUR 84 240	EUR 51 000	EUR 52 976
6. Citi faktori:					
izdevumi apauguma novākšanai		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 61 063	EUR 84 240	EUR 51 000	EUR 52 976
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha. koriģētā cena, EUR		5940.00	6240.00	5930.23	6484.21
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2	0.2	0.3	0.3
Salīdzināmo zemju platības 1ha. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 6 160			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 123 927			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 123 972**.

Īpašuma sastāvā esošās pārējās zemes, platība 0,3209 ha, Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē.

5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās nomas maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 124 000**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 20. maijā ir
124 000 EUR (simts divdesmit četri tūkstoši eiro).

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

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

Arvīds Badūns

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- *faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,*
- *secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,*
- *tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

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

Arvīds Badūns

**PIELIKUMI
DOKUMENTU KOPIJAS**

KURZEMES RAJONA TIESA**Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000460253****Kadastra numurs: 6468 005 0054****Nosaukums: Plūmju dārzs****Adrese: Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0054. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.4, 2.1, 2.2, 2.3 (300006416365) <i>Žurn. Nr. 300002687115, lēmums 10.06.2009, tiesnese Evika Klēpe</i>		54.12 ha
2.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64680050170).		20.4379 ha
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64680050171).		13.757 ha
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.3 (300006476343)		
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64680050172).		19.47 ha
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.3 (300006477878)		
2.4.	Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002687115, 10.06.2009): veikta zemesgabala sadale trīs zemes vienībās. Ieraksts izteikts jaunā redakcijā. Pamats: Valsts zemes dienesta 2023.gada 24.novembra elektronisks paziņojums, īpašnieces Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 1.novembra iesniegums par zemes vienības sadali. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2, 2.3 (300006416365) <i>Žurn. Nr. 300006416365, lēmums 05.12.2023, tiesnese Odeta Turka</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 64680050171.		13.757 ha
1.2.	Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000790976.		
1.3.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.2 (žurnāla Nr. 300006416365, 24.11.2023).		
1.4.	Pamats: 2023.gada 13.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300006476343, lēmums 02.01.2024, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
2.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 64680050172.		19.47 ha
2.2.	Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000790996.		
2.3.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.3 (žurnāla Nr. 300006416365, 24.11.2023).		
2.4.	Pamats: 2023.gada 13.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300006477878, lēmums 02.01.2024, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Kazdangas pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031565. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005962216) <i>Žurn. Nr. 300002687115, lēmums 10.06.2009, tiesnese Evika Klēpe</i>	1	
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. <i>Žurn. Nr. 300005962216, lēmums 28.06.2023, tiesnese Dace Riekstiņa</i>	1	
1.2.	Pamats: 2009.gada 25. maija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.235. <i>Žurn. Nr. 300002687115, lēmums 10.06.2009, tiesnese Evika Klēpe</i>		

II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
2.1.	Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002687115, 10.06.2009), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 27.jūnija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. Aktualizēts Žurn. Nr. 300005962216, lēmums 28.06.2023, tiesnese Dace Riekstiņa		
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 apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kV. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005962216)	2.38 ha	
1.2.	Atzīme- aizsargjoslas teritorija gar valsts 1. šķiras autoceļiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005962216)	7.13 ha	
1.3.	Atzīme- aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005962216)	0.11 ha	
1.4.	Atzīme- aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005962216)	0.07 ha	
1.5.	Pamats: 2009.gada 25. maija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.235. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005962216) Žurn. Nr. 300002687115, lēmums 10.06.2009, tiesnese Evika Klēpe		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, ieraksts Nr. 1.5 (žurnāls Nr.300002687115, 05.06.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005962216, lēmums 28.06.2023, tiesnese Dace Riekstiņa		
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			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6468 005 0170

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2023. gada 3. oktobra lēmumu Nr. B/2023/1.10/704-N (protokols Nr. 19, 8. punkts) "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Plūmju dārzs" sadalīšanai, Kazdangas pagastā, Dienvidkurzemes novadā".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6468 005 0054.

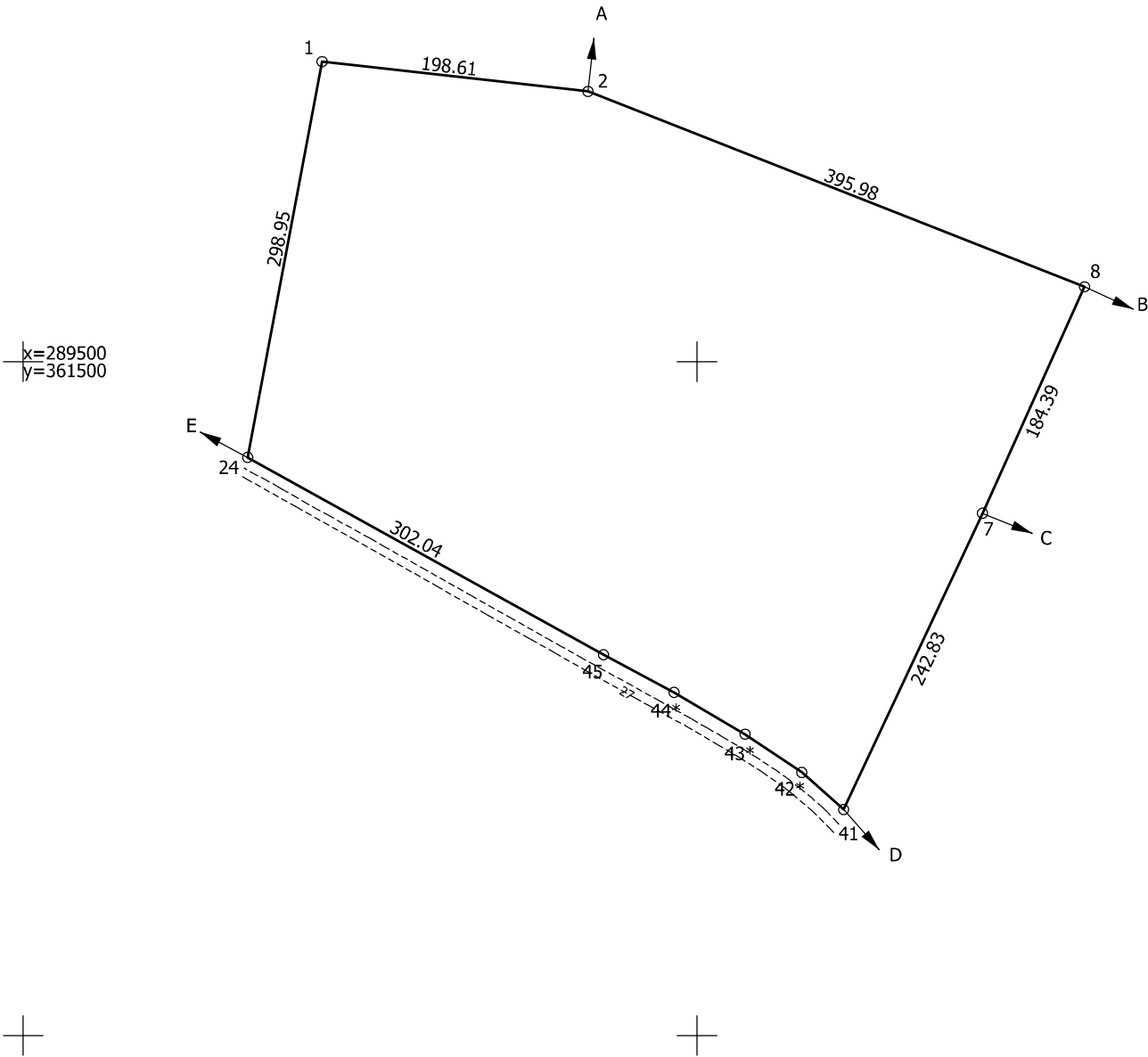
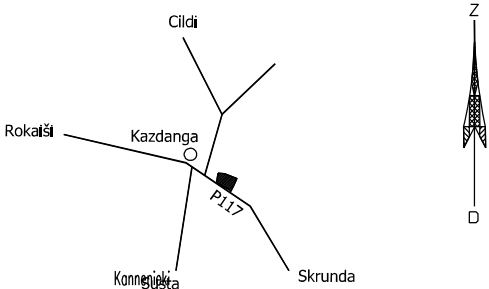
Robežas noteiktas: 2023. gada 27. oktobrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 20.4379 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999834

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 64680050146
no B līdz C: 64680050126
no C līdz D: 64680050171
no D līdz E: 64680050096
no E līdz A: 64680050040 - Darba gatve 5C

Zemes vienības platība: 20.4379 ha

Zemes robežu plāns	6468 005 0170	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

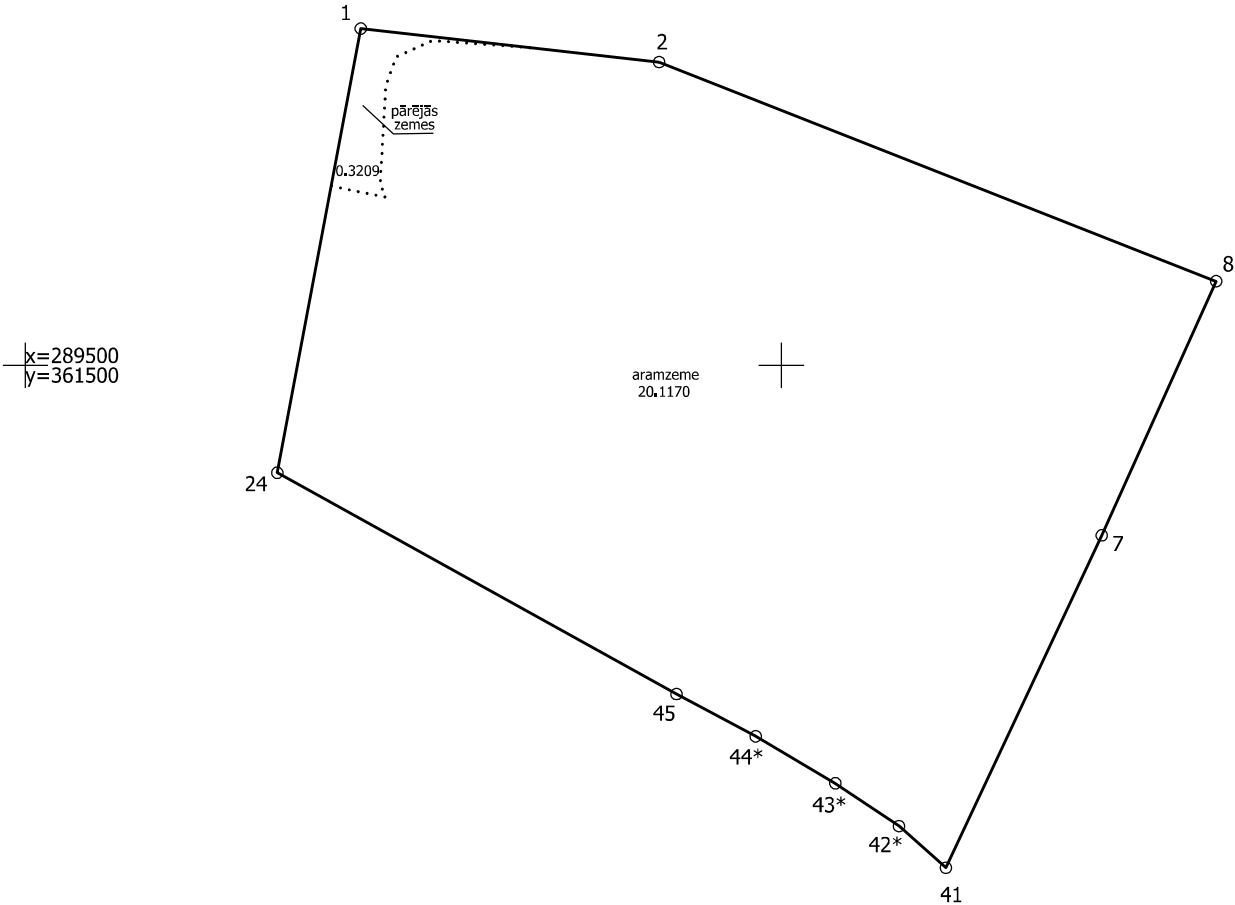
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6468 005 0170

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 27. oktobrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 20.4379 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zīvju dīķiem			
20,4379	20,1170	20,1170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3209



Situācijas plāns	6468 005 0170	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

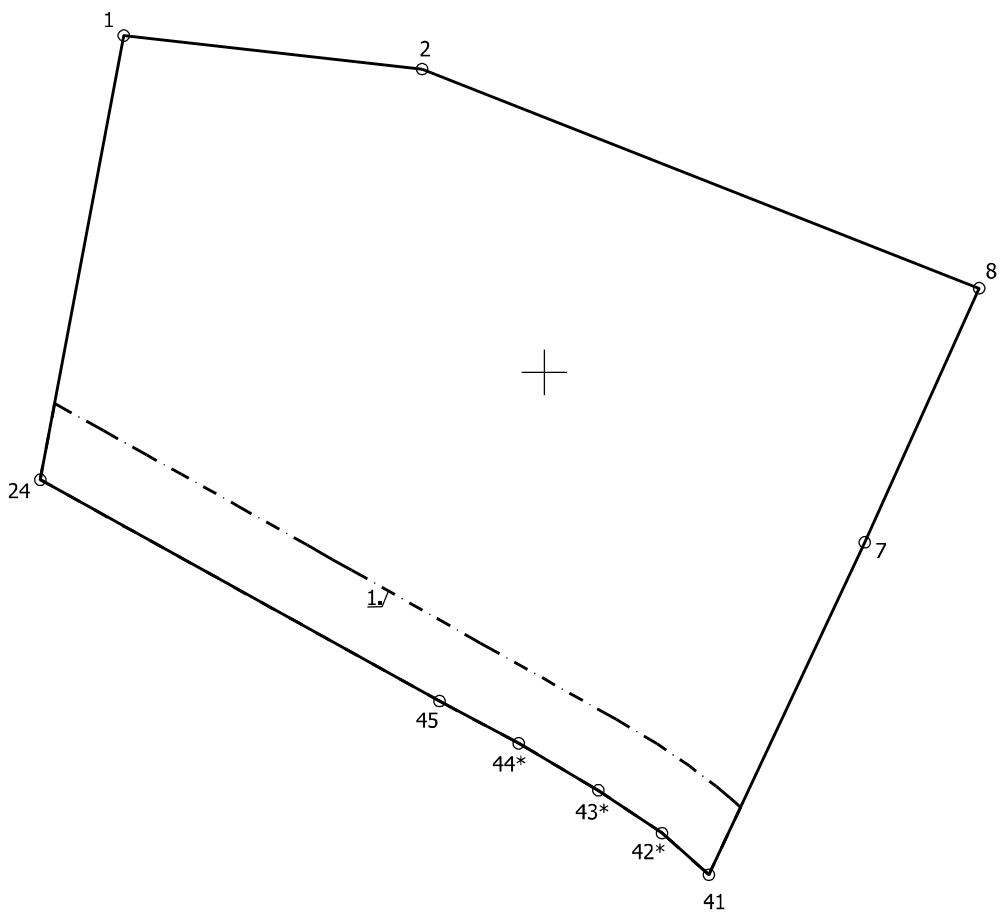
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6468 005 0170

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 2.4654 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.4256 ha
3.	7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 20.4379 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 30. oktobrī
Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība: 20.4379 ha

x=289500
y=361500



Apgrūtinājumu plāns

6468 005 0170

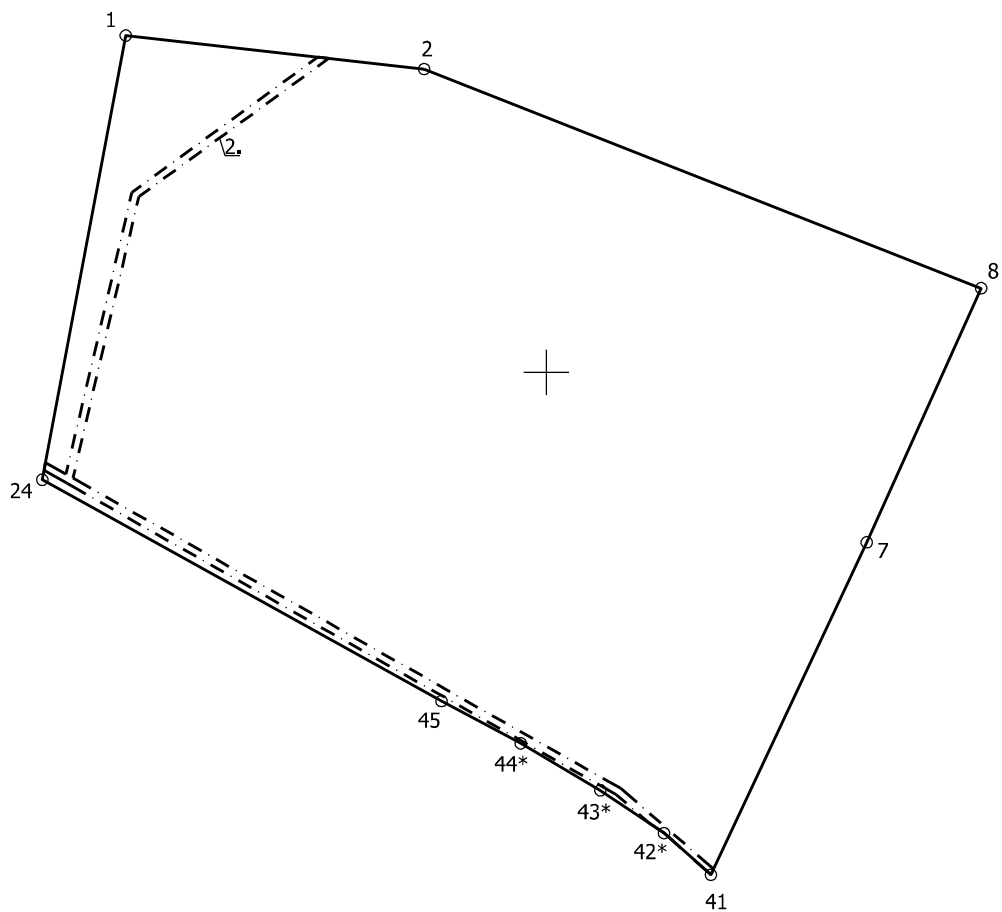
Plāna mērogs 1: 5000

2. lapa no 4

Mērnīeks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

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

x=289500
y=361500



Apgrūtinājumu plāns

6468 005 0170

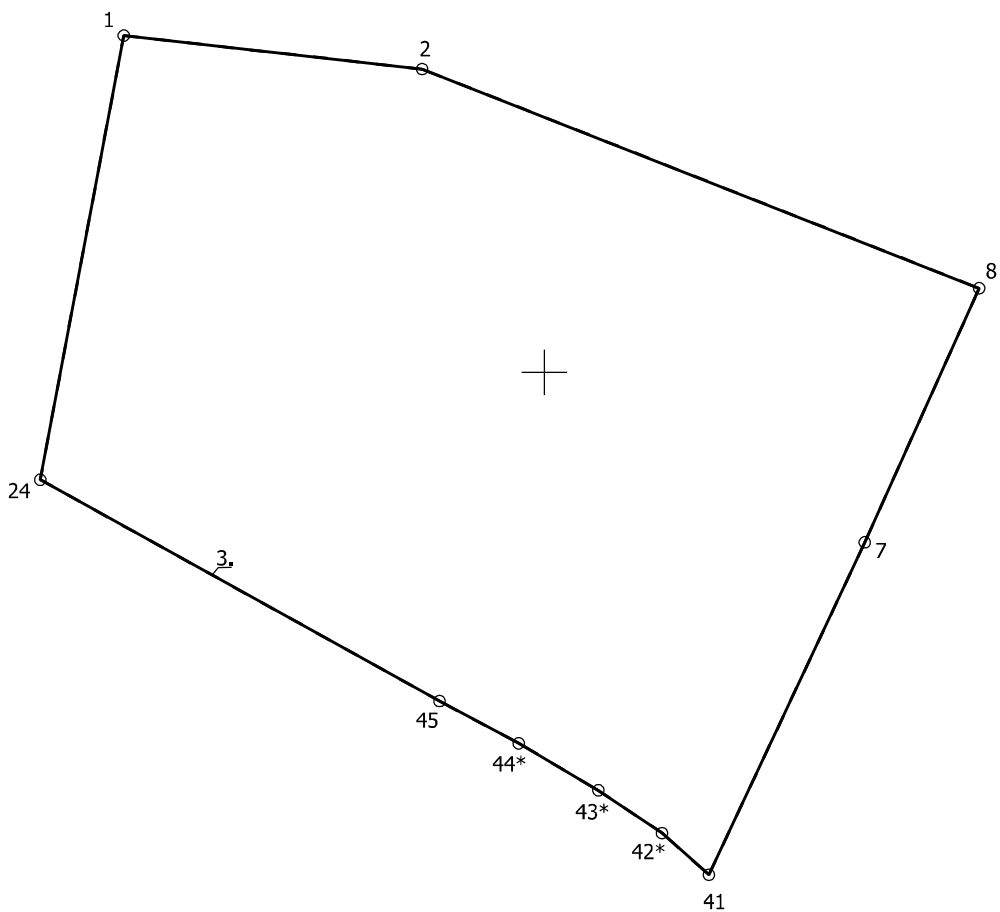
Plāna mērogs 1: 5000

3. lapa no 4

Mērnīeks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

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

x=289500
y=361500



Apgrūtinājumu plāns

6468 005 0170

Plāna mērogs 1: 5000

4. lapa no 4

Mērnīeks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64680050054	Plūmju dārzs	20.4379 ha	100000460253	-	Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64680050170	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	20.4379
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	53

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	20858	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	96610	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:	20.4379
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	20.1170
t.sk. Aramzemes platība:	20.1170
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3209

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	20.4379	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.4312	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Pauls Šaudinis	27.10.2023

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

ITA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

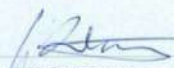
2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"