

Nekustamo īpašumu –
zemes gabala un apbūves
**Saldus novada Cieceres pagasta Emburgā,
“Jaundēgi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. oktobris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves
Saldus novada Cieceres pagasta Emburgā, “Jaundeģi”, novērtēšanu

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

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Zemes kadastra nr.:	8425 002 0113	Cieceres pagasta ZG	100000510964
Apbūves kadastra nr.:	8425 502 0039	nodalījumi:	100000623025
Zemes kad.apz.:	8425 002 0063		
Noliktavas kad.apz.:	8425 002 0063 001		
Noliktavas kad.apz.:	8425 002 0063 002		
Garāžas kad.apz.:	8425 002 0063 004		
Palīgēkas kad.apz.:	8425 002 0063 005		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieki:	<i>Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā (apbūves īpašnieks). Latvijas valsts VAS „Privatizācijas aģentūra” personā (zemes īpašnieks).</i>
Piezīmes:	<i>Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta pārdošanas brīdī abi īpašumi būs apvienoti. Turpmāk vērtējumā šie īpašumi tiek vērtēti kā vienots Objekts.</i>

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	6 804	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Nav informācijas par komunikāciju pieslēgumiem.		

Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Noliktava 001</i>	<i>1880.</i>	<i>1</i>	<i>47,8</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Noliktava 002</i>	<i>1880.</i>	<i>1</i>	<i>305,8</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Garāža 004</i>	<i>1999.</i>	<i>1</i>	<i>138,7</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Palīgēka 005</i>	<i>1993.</i>	<i>1</i>	<i>67,4</i>	<i>Slikts.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Atzīme - Vēršādas upe – 0,01 km.</i>
---	---

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>20.10.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
--------------------------------	--------------------	---------------------------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 20. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu aptuvenu pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par to labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamo īpašumu – zemes un apbūves Saldus novada Cieceres pagasta Emburgā, “Jaundeģi”:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
8 000 EUR (astoņi tūkstoši eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība **6 800 EUR**,
apbūves tirgus vērtība **1 200 EUR**.

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

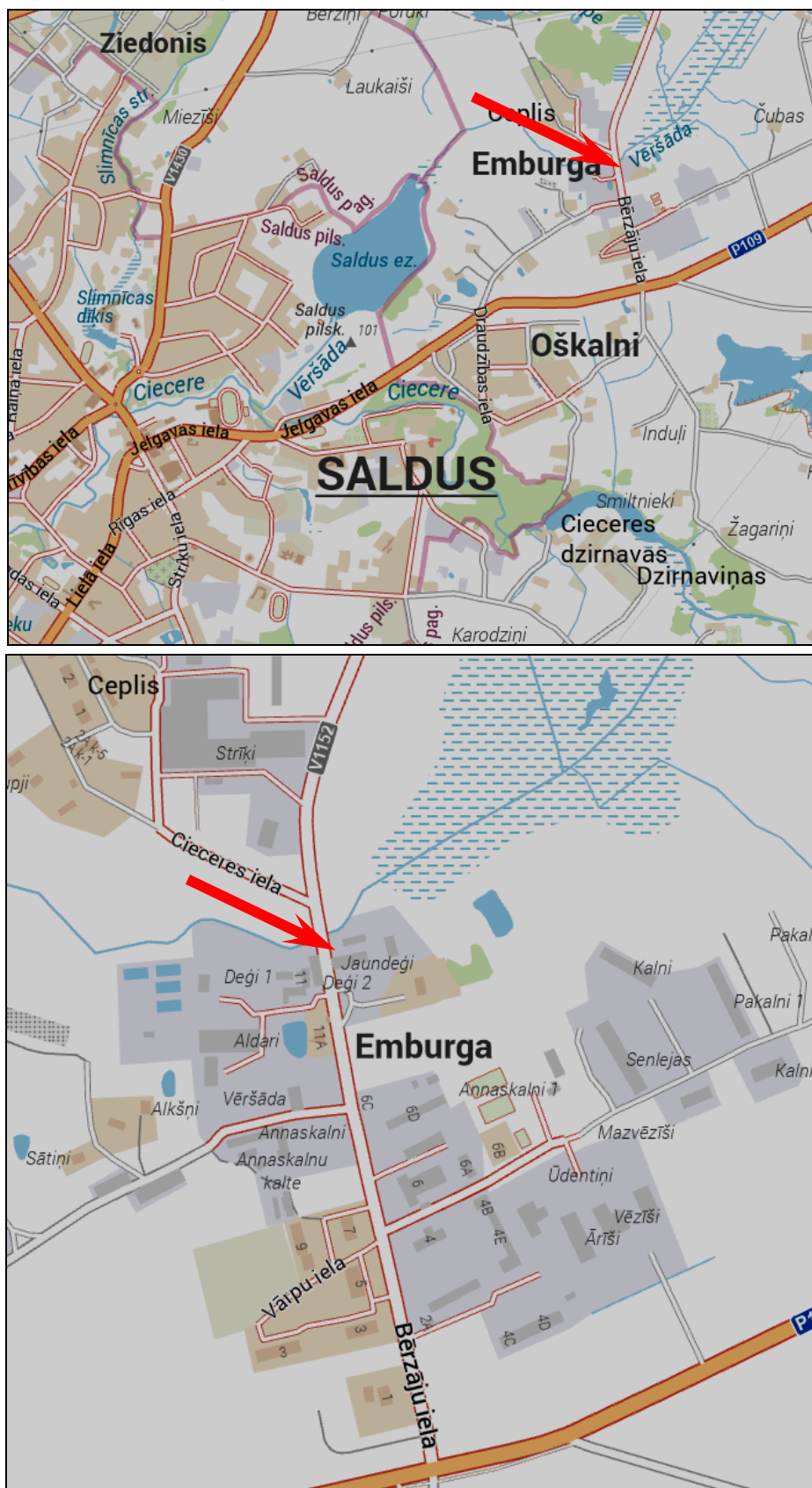
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	17
4. SLĒDZIENS	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 11 lapas;
3. pielikums	Ēku stāvu plānu kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Cieceres pagasta Emburgā, Bērzu ielas malā, Vēršādas upes krastā, aptuveni 3 km no Saldus pilsētas centra.

Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas komerciālas nozīmes ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, dzīvojamās ēkas. Gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Tuvākā apkārtnē daļēji labiekārtota.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz ceļa pie Objekta un pagalmā. Pieklūšanai izmantojamais ceļš ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir apmierinoša. Netālu esošajā Saldus pilsētā izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, sabiedriskā transporta pietura atrodas 300 m attālumā.

Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo īpašumu izmantošanas komerciālo raksturu, Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	6 804 m ²
forma:	neregulāra;
reljefs:	ar nogāzi upes virzienā;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmi;
labiekārtojums:	grants seguma ceļš;
inženierkomunikācijas:	nav informācijas par pieslēgumiem.











Esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, teritorija nav sakopta. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Publiskās apbūves teritorijā teritorijā*.





1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



-  ūdeņu teritorijas /Ū/
-  mežu teritorijas /M/
-  zaļumvietas /Z/
-  lauku zemes /L/
-  mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas /DzM/
-  daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas /DzD/
-  centra apbūves teritorijas (C)
-  publiskās apbūves teritorijas /P/
-  rūpnieciskās apbūves teritorijas /R/
-  tehniskās apbūves teritorijas /T/

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 4 ēkas. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Noliktava 001.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1880.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	71,9 m ²
Kopējā platība:	47,8 m ²
Būvtilpums:	331,0 m ²
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Metāla.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes (daļēji iebrucis).
Apdare un ailes:	Koka logi un durvis. Ēkas apdare sliktā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Nav informācijas par pieslēgumiem.

Ēkā atrodas noliktavas telpa. Apskatot celtni, redzami jumta konstrukciju un aiļu bojājumi. Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Ēkas jumts iebrucis, pamatu un sienu konstruktīvie elementi ir daļēji apmierinošā stāvoklī.

Noliktava 002.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1880.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	357,3 m ²
Kopējā platība:	305,8 m ²
Būvtilpums:	1 261,0 m ²
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Ķieģeļu / akmens mūris (daļēji saplaisājis).
Pārsegumi:	Metāla / betona.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes (daļēji iebrucis).
Apdare un ailes:	Koka logi un durvis. Ēkas apdare sliktā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Nav informācijas par pieslēgumiem.

Ēkā atrodas noliktavas telpa. Apskatot celtni, redzami jumta konstrukciju, sienu un aiļu bojājumi. Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Ēkas pamatu un sienu konstruktīvie elementi ir gan sliktā, gan daļēji apmierinošā stāvoklī.

Garāža 004.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1999.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	157,3 m ²
Kopējā platība:	138,7 m ²
Būvtilpums:	417,0 m ²
Pamati:	Dzelzsbetons.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes.
Apdare un ailes:	Koka vārti un durvis.
Komunikācijas:	Nav informācijas par pieslēgumiem.

Ēkā atrodas noliktavas un garāžu telpas. Apskatot celtni, redzami aiļu bojājumi. Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Ēkas jumta, pamatu un sienu konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī.

Palīgēka 005.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1993.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	73,8 m ²
Kopējā platība:	67,4 m²
Būvtilpums:	243,0 m ²
Pamati:	Betona bloki.
Ārsienas:	Koka (daļēji sabrukušas)
Pārsegumi:	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes (daļēji iebrucis).
Apdare un ailes:	Koka durvis.
Komunikācijas:	Nav informācijas par pieslēgumiem.

Ēkas īss apraksts.

Ēkā atrodas noliktavas telpas. Apskatot celtni, redzami sienu un jumta konstrukciju bojājumi, ēka daļēji sabrukusi. Ēkas konstruktīvie elementi ir sliktā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu aptuvenu pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par to labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami complicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērtu lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvērsana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

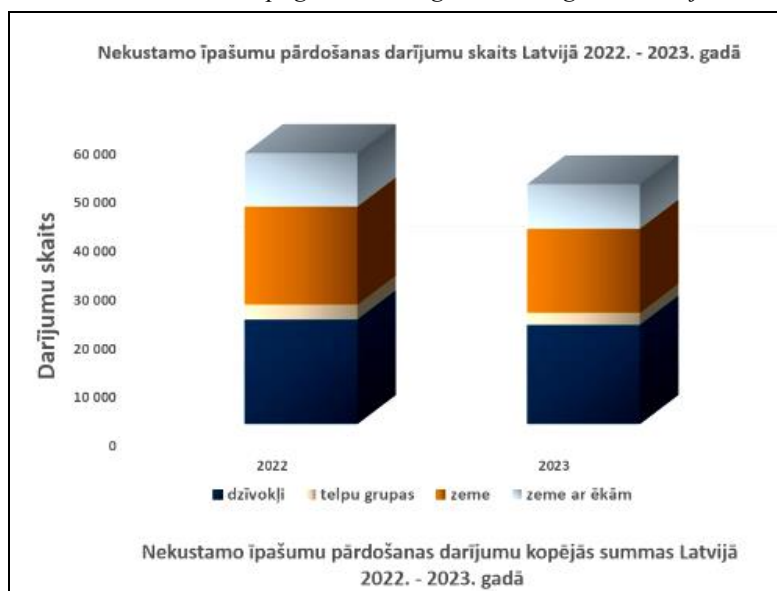
Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

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

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

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu mazas un vidējas platības komerciālas nozīmes ēku Saldus novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir līdzvērtīgi īpašumi cenu robežās no 5 000 EUR līdz 60 000 EUR.

Darījumi ar neremontētām vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Saldus novadā ir robežās no 7 000 EUR līdz ~ 50 000 EUR jeb no 10 – 30 EUR/m². Pēdējo 2 gadu laikā tika konstatēti vien 2-3 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašumu novietojums netālu no Saldus pilsētas;
- asfaltēts piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- ēku daļēji apmierinošais tehniskais stāvoklis, nepieciešams veikt remontdarbus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par īpašumiem nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;

5. kopējās īpašumu tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašumu novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Kurzemē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam Objekta labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

1. īpašums *Ēberliņu Drava, Nīgrande, Nīgrandes pag., Saldus novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido ražošanas ēka. Zemes gabala platība – 5 000 m². Ēkas kopējā platība 353,0 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2023. par 7 210 EUR.



2. īpašums *Trifoliņš, Lutriņi, Lutriņu pag., Saldus novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido komerciālas nozīmes ēka. Zemes gabala platība – 3 930 m². Ēkas kopējā platība 282,1 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2024. par 7 000 EUR.



3. īpašums *Skrundas iela 2 un 2B, Saldus, Saldus novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst apbūve. Īpašumu veido ražošanas un noliktavu ēkas. Ēku kopējā platība 2 729,6 m². Ēkas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2023. par 45 500 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	Jaundeģi, Emburga, Cieceres pag., Saldus nov.	Ēberliņu Drava, Nīgrande, Nīgrandes pag., Saldus nov.	Trifoliums, Lutriņi, Lutriņu pag., Saldus nov.	Skrundas iela 2 un 2B, Saldus, Saldus nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	7 210	7 000	45 500	
Darījuma laiks		09.2023.	01.2024.	09.2023.	
Zemes platība, m ²	6804	5000	3930	nav	
Ēkas platība, m²	001, 002, 004 - 492,3	353,0	282,1	2 729,6	
Lietošanas mērķis	noliktavas un garāžas ēkas	ražošanas ēka	komerciālas nozīmes ēka	ražošanas un noliktavu ēkas	
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	20	25	17	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 20	EUR 25	EUR 17	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 20	EUR 25	EUR 17	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 20	EUR 25	EUR 17	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		sliktāk 5%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 21	EUR 25	EUR 17	
5. Ēku platība		mazāka -3%	mazāka -5%	lielāka 8%	
		EUR 21	EUR 24	EUR 18	
6. Zemes platība, īpašumtiesības		mazāka 2%	mazāka 3%	nav 5%	
		EUR 21	EUR 25	EUR 19	
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
		EUR 21	EUR 25	EUR 19	
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks -30%	labāks -30%	labāks -10%	
		EUR 15	EUR 17	EUR 17	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 15	EUR 17	EUR 17	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 15	EUR 17	EUR 17	
11. Ēku uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpas)		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%	0%	0%	
		EUR 15	EUR 17	EUR 17	
Pārrēķinu koeficients		-27%	-30%	2%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 6	-EUR 7	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 243	EUR 4 891	EUR 46 437	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 243	EUR 4 891	EUR 46 437	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 15	EUR 17	EUR 17	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,4	0,2	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 16			
Īpašumu tirgus vērtība		EUR 8 014			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 8 000**.

3.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu.

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 vērtības noteikšana.

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā un citos līdzīgos reģionos.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 0,8 EUR/m² (neopti zemes gabali, bez komunikācijām) līdz 5,0 EUR/m² (kopti vai labiekārtoti zemes gabali, ar komunikācijām). Publiskās apbūves teritorijās bieži zemju cenas ir zemākā līmenī. Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 1,0 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala vērtība ir:

$$1,0 \text{ EUR/m}^2 \times 6\,804 \text{ m}^2 = 6\,804 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir 6 800 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības	
Zemes gabala noteiktā vērtība	6 800
Apbūves noteiktā vērtība	1 200
Kopā:	8 000

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – zemes un apbūves Saldus novada Cieceres pagasta Emburgā, “Jaundeģi”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
8 000 EUR (astoņi tūkstoši eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība **6 800 EUR**,
apbūves tirgus vērtība **1 200 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamajiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamiem īpašumiem un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
84255020039	-	3137	100000623025	Cieceres pagasts, Saldus novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3137
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3137 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3137 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
84250020063001	1/1	118	"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pāg., Saldus nov., LV-3851

Kadastrālā vērtība (EUR):	118
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	118 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	76 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	245 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	47.8
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1880
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.11.2021

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	79
Nolietojuma aprēķina datums:	07.01.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84250020063001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	118
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	118 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	76 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	245 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.11.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.16	4.12	4.2	45.0	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 03.11.2021

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	10.8 m	-	-
Apbūves laukums	-	71.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	331.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	03.11.2021	9-01/1058867-1/1	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.08.2021	2/9-3/8754	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs
Cita izziņa	23.08.2021	4-11/ 56	Būvvalde
Cits akts	15.06.2021	002021	Valsts ieņēmuma dienests; p.p. Kovalevska Kristīne, Valsts nekustamie īpašumu VAS; p.p.Dita Grinberg
Nodošanas un pieņemšanas akts	28.04.2021	-	Valsts ieņēmumu dienests
Tiesas nolēmums	17.12.2020	-	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese Peinberga J.
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1880	-	80
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	-	1880	-	80
Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1880	-	60
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1880	-	80
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1880	-	100

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	03.11.2021	
84250020063002	1/1	1347
		"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851

Kadastrālā vērtība (EUR):	1347
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1347 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1566 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	305.8
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1880
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.11.2021

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	69
Nolietojuma aprēķina datums:	07.01.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84250020063002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1347
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1347 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1566 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.11.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.03	2.92	3.13	305.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	03.11.2021
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	357.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1261.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	10.8 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	03.11.2021	9-01/1058867-1/2	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.08.2021	2/9-3/8754	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs
Cita izziņa	23.08.2021	4-11/ 56	Būvvalde
Cits akts	15.06.2021	002021	Valsts ieņēmuma dienests; p.p. Kovalevska Kristīne, Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p.Dita Grinberg
Nodošanas un pieņemšanas akts	28.04.2021	-	Valsts ieņēmumu dienests
Tiesas nolēmums	17.12.2020	-	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese Peinberga J.
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1880	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris līdz 2,5 ķieģeļu biežumā, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā, Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	-	1880	-	60
Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1880	-	60
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1880	-	80
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1880	-	100

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 03.11.2021

84250020063004	1/1	1480	"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
----------------	-----	------	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	1480
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1480 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1242 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	138.7
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.01.2022

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
---------------------	---

Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	10.01.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84250020063004001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1480
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1480 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1242 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.01.2022
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.1	2.6	14.1	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.54	2.49	2.59	47.7	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.32	2.18	2.46	23.7	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	2.04	2.32	21.3	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.4	2.88	31.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	06.01.2022
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	3.3 m	-	-
Apbūves laukums	-	157.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	417.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	06.01.2022	9-01/1058867-1/3	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.08.2021	2/9-3/8754	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs
Cita izziņa	23.08.2021	4-11/ 56	Būvvalde
Cits akts	15.06.2021	002021	Valsts ieņēmuma dienests; p.p. Kovalevska Kristīne, Valsts nekustamie īpašumu VAS; p.p.Dita Grinberg

Nodošanas un pieņemšanas akts	28.04.2021	-	Valsts ieņēmumu dienests
Tiesas nolēmums	17.12.2020	-	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese Peinberga J.
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	1999	-	18
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā	-	1999	-	31
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1999	-	61
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1999	-	61

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	06.01.2022
---------	------------

84250020063005	1/1	192	"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
----------------	-----	-----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	192
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	16.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	192 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	625 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	519 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	67.4
Nosaukums:	Palīgēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1993
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.01.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	67.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	67.4
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.):	67.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	37.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	30.1
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 (%):	62
Nolietojuma aprēķina datums:	16.01.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84250020063005001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	192
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	16.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	192 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	625 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	519 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Palīgēkas telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.01.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	67.4
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.):	67.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	37.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	30.1
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.05	1.75	2.35	10.1	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	2.3	4.3	27.2	-
3	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.3	2.3	4.3	30.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 12.01.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	73.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	243.0 kub.m.	-	-

Augstums	-	4.5 m	-	-
----------	---	-------	---	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.09.2023	2/9-3/7189	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Klēmane Lita
Cita izziņa	10.08.2023	2-6-1/6485	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Griškevičs Renārs
Cits akts	31.07.2023	2986R/23	Valsts ieņēmumu dienests; p.p. Mežore Kristīne, Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Grinberga-Ķesele
Būvvaldes izziņa	03.03.2023	4-11/15	Būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Betona bloki, monolītais betons (stabveida)	-	1993	-	61
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji	-	1993	-	62
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1993	-	62
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1993	-	62

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	12.01.2024
---------	------------

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Cieceres pagasta zemesgrāmata	05.03.2024	-
Cieceres pagasta zemesgrāmata	17.02.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	08.02.2022	-	Valsts nekustamie īpašumi; p.p. Silabriede Indra
Nodošanas un pieņemšanas akts	28.04.2021	-	Valsts ieņēmumu dienests
Tiesas nolēmums	17.12.2020	-	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese Peinberga J.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
84250020113	Jaundeģi	3878	100000510964	Cieceres pagasts, Saldus novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3878
Kopplatība:	0.6804
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3878 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4382 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5209 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3878 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4382 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5209 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
84250020063	1/1	3878	"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851

Kadastrālā vērtība (EUR):	3878
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6804
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3878 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4382 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5209 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

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

84250020063001	1/1	118	"Jaundēgi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
84250020063002	1/1	1347	"Jaundēgi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
84250020063004	1/1	1480	"Jaundēgi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851
84250020063005	1/1	192	"Jaundēgi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov., LV-3851

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6804
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	0.0416
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0416
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4316
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2072

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.6804	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.10.1998	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0.01	km

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Cieceres pagasta zemesgrāmata	05.10.2012	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	12.01.2022	11-17-K/89	VZD Kurzemes reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.08.2021	2/9-3/8754	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Valkers Ojārs
Cita izziņa	23.08.2021	4-11/ 56	Būvvalde
Cits akts	15.06.2021	002021	Valsts ieņēmuma dienests; p.p. Kovalevska Kristīne, Valsts nekustamie īpašumu VAS;

			p.p.Dita Grinberg
Pasūtījuma pieteikums	18.06.2012	145667	VAS Privatizācijas aģentūra
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.06.2012	1.17/5903	VAS Privatizācijas aģentūra
Lēmums par zemes gabala sadali	13.06.2012	76/563	VAS Privatizācijas aģentūra
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome
Lēmums par zemes gabala sadali	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.11.2011	15.10	Brocēnu novada pašvaldības dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	31.07.2008	-	SIA Metrum

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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000623025

Kadastra numurs: 84255020039

"Jaundēģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Būve (kadastra apzīmējums 84250020063001).</p> <p>1.2. Būve (kadastra apzīmējums 84250020063002).</p> <p>1.3. Būve (kadastra apzīmējums 84250020063004).</p> <p>1.4. Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 84250020063). <i>Žurn. Nr. 300005542830, lēmums 17.02.2022., tiesnese Anda Niedola</i></p> <p>2.1. Būve (kadastra apzīmējums 84250020063005). <i>Žurn. Nr. 300006597329, lēmums 05.03.2024., tiesnese Evika Klēpe</i></p>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.</p> <p>1.2. Pamats: 2021.gada 28.aprīļa valstij piekritīgās nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts Nr.002021, 2020.gada 17.decembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas spriedums lietā Nr. C30579120. <i>Žurn. Nr. 300005542830, lēmums 17.02.2022., tiesnese Anda Niedola</i></p> <p>2.1. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 26.aprīļa Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C77878222, 2023.gada 31.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2986R/23. <i>Žurn. Nr. 300006597329, lēmums 05.03.2024., tiesnese Evika Klēpe</i></p>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.09.2024 16:35:17.

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.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000510964

Kadastra numurs: 84250020113

Nosaukums: Jaundeģi

"Jaundeģi", Emburga, Cieceres pag., Saldus nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8425 002 0063. Atdalīts no nekustama īpašuma "Deģi", Emburga, Cieceres pag., Brocēnu nov. (Cieceres pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 300). <i>Žurn. Nr. 300003308870, lēmums 05.10.2012., tiesnese Anželika Drekslere</i>		0.6804 ha
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā, nodokļu maksātāja kods 40003192154. 1.2. Pamats: 2012. gada 26. septembra VAS "Privatizācijas aģentūra" nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003308870, lēmums 05.10.2012., tiesnese Anželika Drekslere</i>		1
<i>III daļas 1.iedaļa</i> Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - Veršādas upe. Apgrūtinājums pāriet no nekustamā īpašuma "Deģi", Cieceres pag., Brocēnu nov., (nodalījums Nr. 300). Pamats: 2012. gada 26. septembra VAS "Privatizācijas aģentūra" nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003308870, lēmums 05.10.2012., tiesnese Anželika Drekslere</i>		0.01 km

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

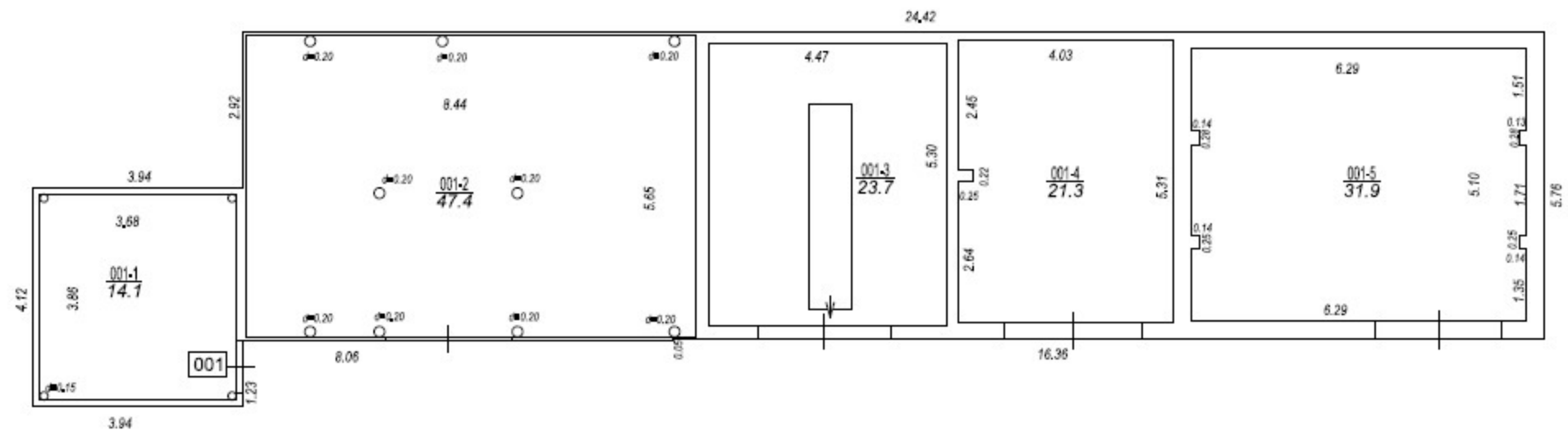
Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.09.2024 16:34:15.

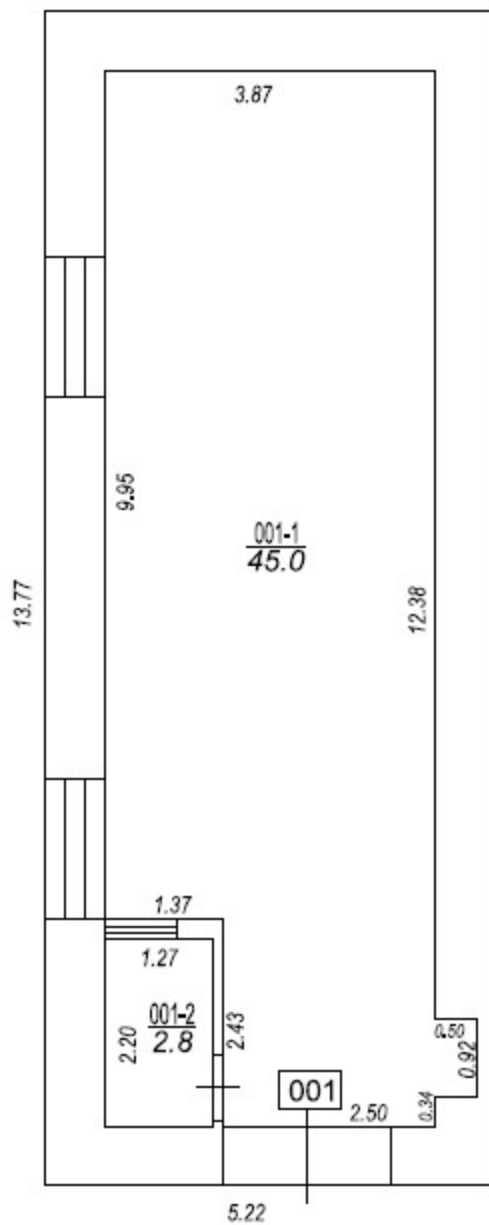
Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

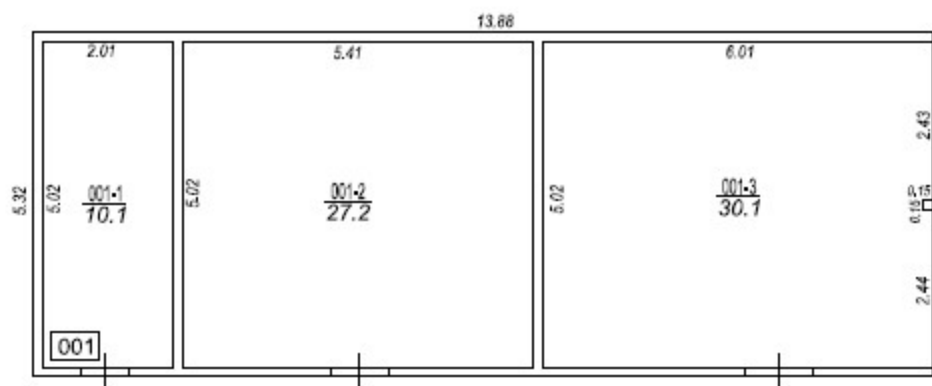


STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
84250020063004	1	1 : 100	5



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
84250020063001	1	1 : 100	5



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
84250020063005	1	1 : 100	5