



2023.gada 8.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Zāves pagastā, “Krusieši”
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Aizkraukles novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3296 006 0240, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Zāves pagastā, “Krusieši”**, ir reģistrēts Zāves pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000698296 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3296 006 0240 un kopējo platību 1,32 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Aizkraukles novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem. Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Zāves pagastā, “Krusieši”**, 2023.gada 1.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

3 000 (trīs tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

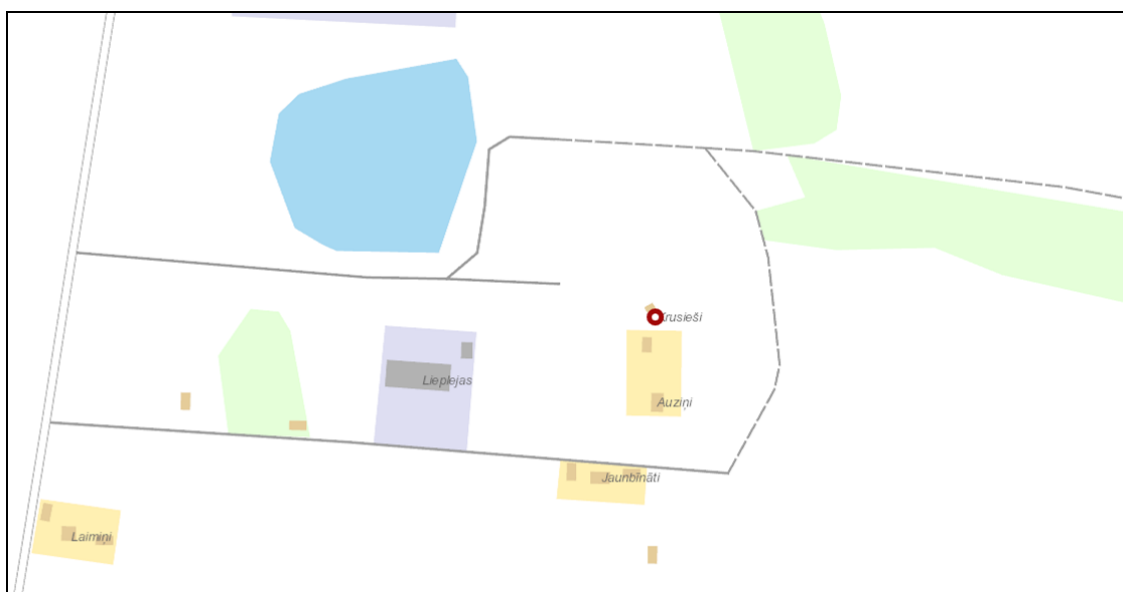
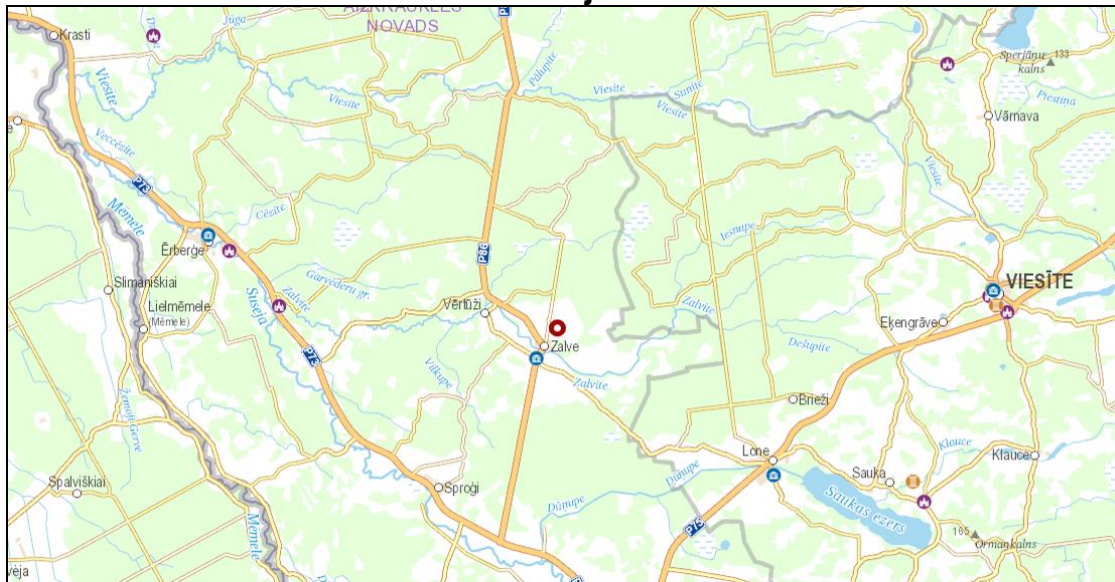
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3296 006 0240 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

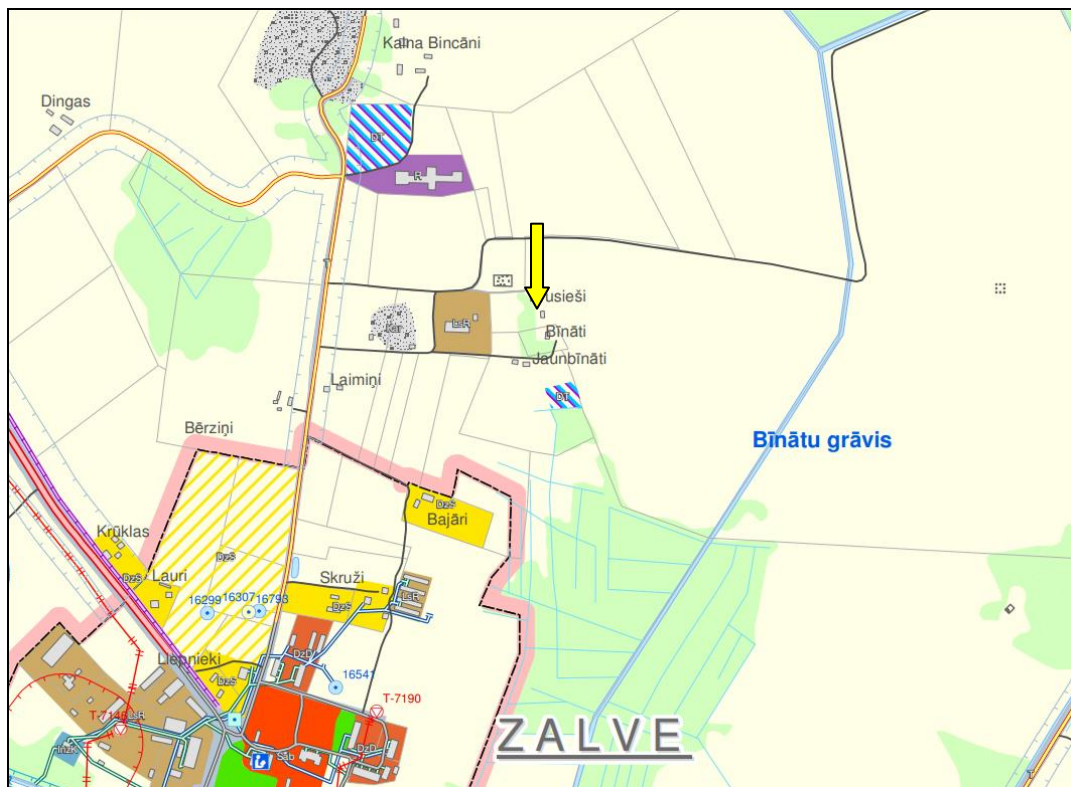
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Zāles pagastā, "Krusieši" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Aizkraukles novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 1.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.6 Īpašumtiesības	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812. Pamats: 2023.gada 10.maija Aizkraukles novada pašvaldības uziņa Nr.4.7/IZZ/23/98.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3296 006 0240 un kopējo platību 1,32 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zāles pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000698296 datorizdruka. 2021.gada 28.jūnija Neretas novada domes lēmums Nr.181. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	Uz zemes gabala atrodas ēku drupas.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Mežsaimniecībā izmantojamās teritorijas



Lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas

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

3.FOTOATTĒLI

 Piebraucamais servitūta ceļš	 Piebraucamais servitūta ceļš
 Piebraucamais servitūta ceļš	 Piebraucamais servitūta ceļš
	
	

	
	
	
	
	 Piebraucamais servītūta ceļš



Piebraucamais servitūta ceļš



Ēku drupas



Aka



Ēku drupas





Ēku drupas



Elektrības pieslēgums



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Zalves pagastā, aptuveni 1,2 km no apdzīvotas vietas Zalve.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	1,2	1,2	34	113

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P86 Sērene – Kalnieši.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Aizkraukles novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3296 006 0240 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,32 ha un kadastra apzīmējumu 3296 006 0240.

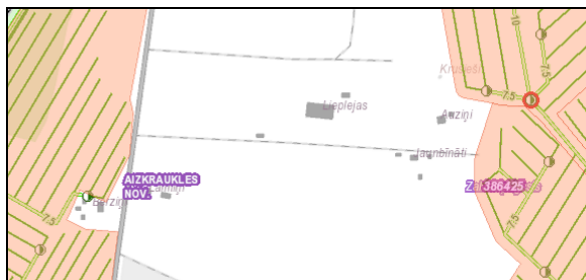
Zemes eksplikācija	Ha	%
Zemes zem ēkām	1,28	97,0%
Zemes zem ceļiem	0,04	3,0%
KOPĀ	1,32	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P86 Sērene - Kalnieši puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 900 m pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tad aptuveni 300 m pa servitūta ceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, dzīvojamās mājas celtniecībai un piemājas saimniecības uzturēšanai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Zalves pagastā, "Krusieši" tirgus vērtības noteikšana

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Uz zemes gabala ir elektrības pieslēgums un aka.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Zalves pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju un meža zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai, dzīvojamās mājas celtniecībai un piemājas saimniecības uzturēšanai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājusies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4.ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

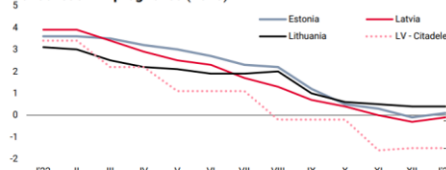
Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājusies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdīs apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka. Sagaidāms, ka ģeopolitiskā nenoteiktība un augstās cenas turpinās ietekmēt ekonomisko attīstību arī 2023.gadā. Visticamāk 2023.gada pirmajā pusē būs vērojami ļoti mēreni ekonomikas izaugsmes tempi. Ekonomikas ministrija prognozē, ka kopumā 2023.gadā IKP saglabāsies tuvu 2022 gada apjomiem, ja esošajā ģeopolitiskajā situācijā nenotiks būtiskas izmaiņas.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensus IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izdevies izvairīties, lai gan enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgs ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvērsina mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstādes rūpniecībā Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Latvija									
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8
Lietuva									
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8
Igaunija									
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 10 000 EUR/ha līdz 30 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 7 000 EUR/ha, vietām sasniedz 50 000 EUR/ha un vairāk.
- Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatā, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā vidēji svārstās no 2000 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā – Bauskas un Dobeles novados, Kurzemes reģionā – Tukuma novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 6000 euro līdz 12000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 14000 euro par hektāru. Vidzemē - Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4500 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ludzas un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 4000 euro līdz 10 000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2500 euro līdz 3500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no

subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 6000-18000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-8000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 600-1500 EUR/ha.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēni, veidīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtīgi.

2023.gads iezīmējās ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malka lēnām kritās cenā stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam.

Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujais apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un pārstrādātāju vidū, gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli, izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu.

Pēdējā gada laikā Zāles pagastā ir reģistrēti 5 darījumi ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas, Zāles pagastā piedāvājumā nav neviena piedāvājums ar lauksaimniecības zemēm. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Aizkraukles novadā, Zāles pagastā svārstās no 2000 EUR/ha līdz 5000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Aizkraukles novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Zalves pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...			X
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...			X
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

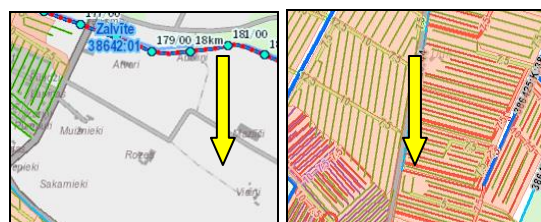
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Aizkraukles novadā un Zalves pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, reljefs, labiekārtojums un konfigurācija, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

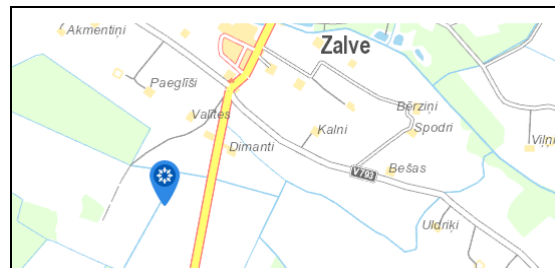
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

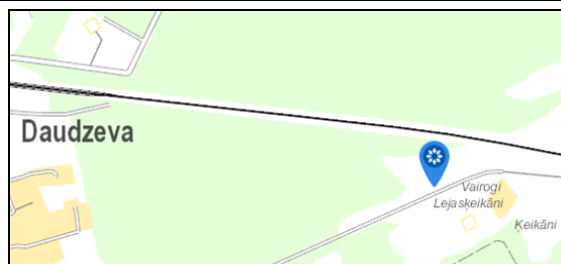
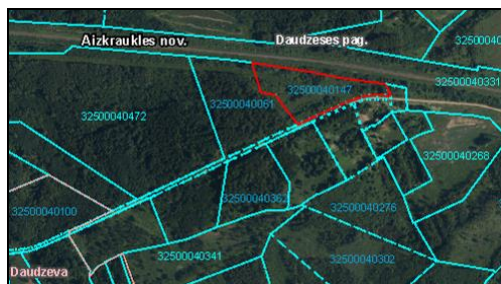
Objekts Nr.1. (Aizkraukle Z-252, ID-1077466). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Zalves pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantoti divi neapbūvēti zemes gabali ar kopējo platību 4,9 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4,7 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,1 ha, zeme zem ceļiem – 0,1 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45:40 balles, vienā zemes gabalā tā ir meliorēta. Piebraukšana vienam zemes gabalam no autoceļa P86 Sērene-Kalnieši puses, otram zemes gabalam no autoceļa P86 Sērene- Kalnieši puses pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2021.gada decembrī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR jeb 2449 EUR /ha.



Objekts Nr.2. (Aizkraukle Z-253, ID-1077466). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Zalves pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5,9 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 5,5 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,4 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā ir meliorēta. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P86 Sērene-Kalnieši puses. Īpašums pārdots 2020.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 13 750 EUR jeb 2331 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Aizkraukle Z-243, ID-1637092). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Daudzeses pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,9 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 2,6 ha, krūmāju platība – 0,1 ha , pārējās zemes platība – 0,2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 26 balles, tā nav meliorēta. Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V929 puses pa pašvaldības piebraucamo ceļu. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 7 000 EUR jeb 2414 EUR/ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 000		13 750		7 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.07	Pārdevums	1.10	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada decembris	1.00	2020.gada oktobris	1.00	2023.gada jūnijs	1.00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 840		15 125		7 000	

Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	4.9		5.9		2.9	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 620		2 564		2 414	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.98
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.03
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.98	Labākas	0.98	Labākas	0.98
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.04	Lielāks	1.05	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums, inženierkomunikācijas ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.99	Labāka	0.98	Līdzīga	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2385		2333		2197	

Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	2305
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	1.32
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdālamie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3296 006 0240, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Zāles pagastā, "Krusieši"** un reģistrēts Zāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000698296, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2023.gada 1.septembrī* ir

3 000 (trīs tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja asistents

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
NERETAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Rīgas ielā 1, Neretas pagastā, Neretas novads, LV-5118; Reģ.Nr.90009116384; tālrunis: 65176166;
e-pasts: dome@neretasnovads.lv

**NERETAS NOVADA DOMES
SĒDES**

LĒMUMS Nr. 181

Neretas novada Neretas pagastā

2021.gada 28.jūnijā

(Sēdes protokols Nr.10 „26. p.)

**Par zemes vienības “Krusieši”, Zalves pagasts, Neretas novads, ierakstīšanu zemesgrāmatā
uz pašvaldības vārda un atsavināšanu**

Izskatot Zalves pagasta pārvaldes vadītājas Dzintras Noreikas ierosinājumu par nekustamā īpašuma “Krusieši”, platība 1.3 ha, ar kadastra Nr. 3296 006 0024 atsavināšanu, kam zemes vienības robežas dabā nav uzmērītas, pamatojoties uz likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 17.punktu, likuma par “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3.panta piektās daļas 1.punktu “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 8.pantu, **atklāti balsojot: PAR – 6 deputāti** (Arvīds Kviesis, Aivars Miežītis, Kaspars Baltacis, Evita Vīnakalne, Inga Zvilna, Viktorija Trukša), **PRET – NAV, ATTURAS – NAV**, Neretas novada dome

NOLEMJ :

1. Ierakstīt zemesgrāmatā uz Neretas novada pašvaldības vārda nekustamo īpašumu Krusieši.
2. Atļaut atsavināt nekustamo īpašumu - zemes gabalu „Krusieši”, Zalves pagasts, Neretas novads, īpašuma kadastra numurs 3296 006 0024 ar platību 1.3 ha, vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc robežu uzmērīšanas dabā, pārdodot to izsolē.
3. UZDOT Neretas novada pašvaldības Zalves pagastā pārvaldes vadītājai Dzintrai Noreikai organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu un tirgus vērtības noteikšanu.
4. Domes priekšsēdētājam izveidot atsavināšanai paredzētā nekustamā īpašuma novērtēšanas komisiju.
5. Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Atmodas ielā 19, Jelgavā, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Neretas novada pašvaldības domes priekšsēdētājs
28.06.2021.

 Arvīds Kviesis

LATVIJAS REPUBLIKA	
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3296 006 0210	
Adrese: "Krusieši", Zalves pagasts, Aizkraukles novads	
Plāns izgatavots, pielikojoties uz Nereizas novada pašvaldības 2011.gada 20.augusta lēmumu (protokols Nr.11,11.9) "Par zemes pastāvīgās lietošanas tiesību izbeigšanu"	
Robežas noteiktas: 2023.gada 12.janvārī	
Plāna mērogs 1:2000	
Zemes vienības platība: 1.32 ha	
1.lapa no 2	

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:..... 32960060240

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:..... 32960060240

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu..... 32960060240

6.1.1. Adrese:..... "Krusieši", Zalves pag., Aizkraukles nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 1.32ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Ūdens objektu zeme					Zeme zem ēkām un pagalmiem		Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t.sk. Aramzeme	t.sk. Augļu dārz	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības	Meža	Krūmājs	Purvs	Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zibja ēkām				
											1.28	0.04		

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu..... 32960060240

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Ūdens objektu zeme					Zeme zem ēkām un pagalmiem		Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t.sk. Aramzeme	t.sk. Augļu dārz	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības	Meža	Krūmājs	Purvs	Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zibja ēkām				
	Kopā:	1.32												1.28	0.04		
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.32												1.28	0.04		

9. Nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu nav reģistrēti.

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:..... 771 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:..... 771 EUR

Izdrukas ID: 390002646479	Izdrukas datums: 31.01.2023	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 32960060240

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
771 EUR	30.01.2023	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 32960060240

24.1.1. Mērnecības metode:... uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:... 12.01.2023

24.1.3. Mērnecis:... Aigars Savčenko

Izdrukas ID: 390002646479	Izdrukas datums: 31.01.2023	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Informāciju pieprasīja Anda Šimanovska 25.07.2023 16:46:47

ZEMGALES RAJONA TIESA

Zaļes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000698296

Kadastra numurs: 3296 006 0240

Adrese: "Krusieši", Zaļes pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32960060240). <i>Žurn. Nr. 300005900020, lēmums 09.06.2023. tiesnese Kristīne Zaura</i>		1.32 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītās zemes gabali, servitūti un reālāstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	I	
1.2.	Pamats: 2023.gada 10.maija Aizkraukles novada pašvaldības uzziņa Nr.4.7/ZZ/23/98. <i>Žurn. Nr. 300005900020, lēmums 09.06.2023. tiesnese Kristīne Zaura</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32960060240	-	771	100000698296	Zalves pagasts, Aizkraukles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	771
Kopplatība:	1.3200
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	771 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2309 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	771 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2309 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32960060240	1/1	771	"Krusieši", Zalves pag., Aizkraukles nov., LV-5112

Kadastrālā vērtība (EUR):	771
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	771 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2309 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

kārtizdrukā

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

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:	1.2800
Zemes zem ceļiem platība:	0.0400
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.3200	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
uzmērits LKS-92TM	Aigars Savčenko	12.01.2023

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zalves pagasta zemesgrāmata	09.06.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Situācijas plāns	20.01.2023	-	Savčenko Aigars CB0017
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.01.2023	-	Aizkraukles novada pašvaldība; Brūņiņa Mirdza
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	12.01.2023	-	Savčenko Aigars CB0017
Informācija par apgrūtinājumiem	12.01.2023	-	Savčenko Aigars CB0017
Zemes robežu plāns	12.01.2023	-	Savčenko Aigars CB0017
Robežas noteikšanas akts	12.01.2023	-	Savčenko Aigars CB0017
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	25.08.2011	11	Neretas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	25.08.2011	11	Neretas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	27.02.1992	-	Zalves pagasta TDP

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





CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LVA/2016/13
Issued on: 01/06/2016
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -


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

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. 11

Izsniegts
SIA «Interbaltija»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


A. Kandeļa
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS		
NR. <u>23</u>		
<u>Arnis Zeilis</u>		
vārds, uzvārds		
<u>150366-11084</u>		
personas kods		
<u>Nekustamā īpašuma vērtēšana</u>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<u>1997. gada 3. decembra</u>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<u>2023. gada 17. maijā</u>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<u>2028. gada 16. maijam</u>		
datums		
		
	<u>Dainis Tunsts</u>	
	LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559		