

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

DĀRZA IELA 4

LUTRIŅI

LUTRIŅU PAGASTS

SALDUS NOVADS

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE



2024

1.VĒRTĒŠANAS OBJEKTS.

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kadastra Nr.8466 003 0038, kas atrodas **Dārza ielā 4, Lutriņos, Lutriņu pagasts, Saldus novads** un reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Lutriņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0034 3763.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas Objektu apskates dienā tiek saprasts:

- zemes vienība ar platību 0.4189 ha (kadastra apzīmējums 8466 003 0038)

un

- būve - dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 001),
- būve - saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 002),
- būve - saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 004),

kuras atrodas uz zemes vienības, kā arī ar zemes vienību un būvēm nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601, platība 0.4189 ha. Zemes vienības platība aktualizēta 2015.gada 31.martā.

Vērtējamā nekustamā īpašuma jeb vērtēšanas Objekta sastāvs ir :

- Zemes vienība ar platību 0.4189 ha (kadastra apzīmējums 8466 003 0038).

Zemes vienības novietojums Saldus novadā.

Zemes vienība atrodas Lutriņu pagasta centra daļā, Lutriņos, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM). Vietējo infrastruktūru veido pagasta pārvalde, bērnudārzs, pamatskola, klubs, pirmās nepieciešamības preču veikals, pasts, sociālās aprūpes māja. Apkārtējo apbūvi veido individuālo dzīvojamo māju apbūve. Attālums līdz novada centram Saldus pilsētas centram apmēram 11 km, t.i., apmēram 11 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Kopumā zemes vienības novietojums Lutriņu pagastā ir uzskatāms kā labs.



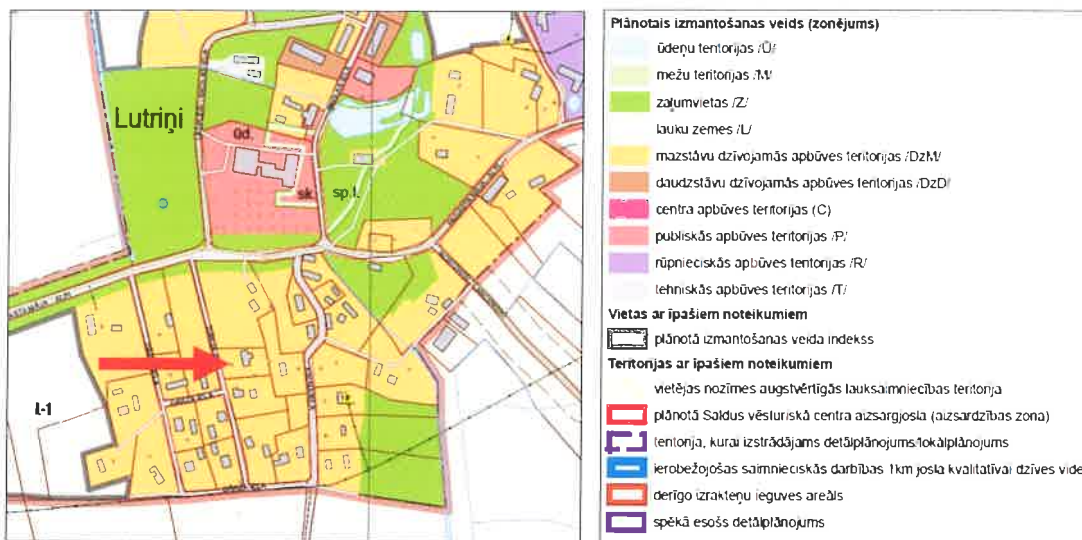
Zemes vienības pieejamība.

Piebraukšana zemes vienībai no Saldus pilsētas pa Valsts reģionālo autoceļu P108 Saldus-Kuldīga-Ventspils (no Saldus pilsētas robežas apmēram 7 km), kas klāts ar asfaltbetona segumu, tālāk pa

vietējas nozīmes pašvaldības ceļu Lutriņi virzienā apmēram 875 m un Dārza ielu apmēram 140 m līdz īpašumam, kas klāta ar asfaltbetona segumu. Piebraukšana pie zemes vienības ir laba.

Saldus novada teritorijas plānojums 2013.-2025.gadam

Lutriņu pagasta Lutriņu ciema teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.



Zemes vienības konfigurācija.

Zemes vienībai zemes robežu plānā ir daudzstūra forma. Pārsvārā zemes vienības robežas ierādītas pa mākslīgajām robežām no kupicas uz kupicu.



Zemes vienības uzlabojumi, t. sk., apbūve, labiekārtojums un apaugums.

VZD reģistrētā platība: zemes vienības platība 0.4189 ha, t.sk., aramzeme 0.1130 ha, zeme zem ēkām 0.2936 ha, zeme zem ceļiem 0.0123 ha. Zemes vienību klāj zālājs, dekoratīvi koku un krūmu stādījumi, bruģakmens seguma laukums. Zemesgrāmatas nodaļā reģistrētā platība 0.3 ha.

Zemes vienībā atrodas: dzīvojamā māja, saimniecības ēka ar kūti, pagrabu un diviem šķūņiem, šķūnis ar kadastra apzīmējumu 84660030038007 (nav reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā, konstatēta kā patvaļīga būvniecība).

Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektrotīkliem; pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem; pieslēgums centralizētiem gāzes apgādes tīkliem.

Zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi.

Vērtētajai zināmi zemes vienības lietošanas ierobežojumi, kas minēti VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- 1.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0.0040 ha;
- 2.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0025 ha;
- 3.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0043 ha;

4.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem – 0.0015 ha;

5.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam – 0.0332 ha.

Apbūves apraksts

■ **Būve - dzīvojamā māja** (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 001).Turpmākie dati doti pamatojoties uz VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un būves tehnisko inventarizācijas lietu, kas izsniegta 2007.gada 6.martā.

Būves izmantošanas veids	dzīvojamā māja
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1972.gads
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	1972.gads
Apbūves laukums	114.9 m ²
Būvtilpums	330 m ³
Būves telpu kopējā platība	109.4 m ² , t.sk., pagraba platība 24.1 m ²
Būves plānojuma apraksts	1.stāvā izvietotas telpas: veranda, gaitenis, trīs istabas, virtuve, tualete, vannas istaba; pagraba stāvā izvietotas telpas: palīgtelpa, katlu telpa. Ir izbūvēts jumta stāvs (nav reģistrēts VZD).

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	dzelzsbetona, betona bloki,
Ārsienas	vieglobetona bloki, PVC dēlīšu apšuvums,
Pārsegumi	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,
Jumta segums	metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu,
Lietus novadīšana no jumta	notekrenes un caurules,
Logu aillas	PVC ar stikla paketi, jumta logi (2),
Durvis	koka konstrukciju,
Būves konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis	pilnīgi apmierinošs,
Telpu apdares tehniskais stāvoklis	pilnīgi apmierinošs, ▪ grīdas: linolejs, lamināts, flīzes, ▪ sienas: apmetums ar krāsojumu, tapešu līmējumu, ▪ griesti: apmetums ar krāsojumu,

Ēkas labiekārtojums

Ārējie inženiertīkli:	▪ pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ▪ pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem, ▪ pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem, ▪ pieslēgums centralizētiem gāzes apgādes tīkliem,
Iekšējie inženiertīkli:	▪ apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls, ▪ ūdensvada un kanalizācijas vadu tīkls,

Apkure	▪ gāzes vadu tīkls, ▪ vietējā centrālā apkure, malkas apkures katls, konvektora un čuguna radiatori, kamīns,
Ierīces un piederumi	▪ santehnika, koka trepes.

■ **Būve – saimniecības ēka** (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 002). Turpmākie dati doti pamatojoties uz VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un būves tehnisko inventarizācijas lietu, kas izsniegta 2007.gada 6.martā.

Būves izmantošanas veids	saimniecības ēka
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1972.gads
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	1996.gads
Apbūves laukums	54.1 m ²
Būvtilpums	119 m ³
Būves telpu kopējā platība	42.5 m ²
Būves plānojuma apraksts	būvē izvietotas telpas: garāža, vējtveris, pirts, noliktava.

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	dzelzsbetona, betona bloki,
Ārsienas	akmens mūris 2.5 ķieģeļu biezumā,
Pārsegumi	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,
Jumta segums	azbestcimenta loksnes,
Logu ailas	koka konstrukciju,
Durvis	koka konstrukciju,
Būves konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis	apmierinošs,
Iekšējā apdare	▪ atbilstoša funkcionālajam pielietojumam,

Ēkas labiekārtojums

Ārējie inženiertīkli:	▪ pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ▪ ūdensapgāde – pieslēgums centralizētiem tīkliem,
Iekšējie inženiertīkli:	▪ apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls, ▪ ūdensvada un kanalizācijas vadu tīkls,
Apkure	▪ krāsns.

■ **Būve – saimniecības ēka** (kadastra apzīmējums 8466 003 0038 004). Turpmākie dati doti pamatojoties uz VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un būves tehnisko inventarizācijas lietu, kas izsniegta 2007.gada 6.martā.

Būves izmantošanas veids	saimniecības ēka
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1972.gads
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	1996.gads
Apbūves laukums	149.3 m ²
Būvtilpums	456 m ³
Būves telpu kopējā platība	164.4 m ²

Būves plānojuma apraksts	1.stāvā izvietotas telpas: vējtvēris, divas kūts telpas, divas palīgtelpas, kūpinātava, virtuve, divi šķūņi, pagraba stāvā: pagraba telpa.
--------------------------	---

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	dzelzsbetona, betona bloki,
Ārsienas	akmens mūris 2.5 ķieģeļu biezumā,
Pārsegumi	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,
Jumta segums	azbestcimenta loksnes,
Logu aillas	koka konstrukciju,
Durvis	koka konstrukciju,
Būves konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis	apmierinošs,
Iekšējā apdare	▪ atbilstoša funkcionālajam pielietojumam,

Ēkas labiekārtojums

Ārējie inženiertīkli:	▪ pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem,
Iekšējie inženiertīkli:	▪ apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024.gada 1.oktobrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Anita Vēdiķe pasūtītāja klātbūtnē.

2. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam - Dacei Eglītei - Zīrupai - slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai maksātnespējas administratoram. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

3. TIRGUS VĒRTĪBA, PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas (LVS 401-2013 punkts 3.12.).

Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums (LVS 401-2013 punkts 3.12.3.).

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (LVS 401-2013 punkts 3.12.4.).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī

atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS 401; 2013.p.3.19.1.).

4. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

3.12.6. Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Vērtējums, pēc pasūtītāja lūguma, pamatojas uz nekustamā īpašuma esošo izmantošanas veidu, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Ņemot vērā visus man zināmos apsvērumus, uzskatu, ka vērtējamais objekts, kas atrodas **Dārza ielā 4, Lutriņos, Lutriņu pagasts, Saldus novads** tiek izmantots atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam: individuālās dzīvojamās mājas apbūve ar saimniecības ēkām un piesaistītu zemes vienību.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- nekustamais īpašums atrodas Kurzemes reģionā, kurā ir attīstīta infrastruktūra arī lauku apvidos,
- apbūves konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs,
- ir pieslēgumi pagasta centralizētām inženierkomunikācijām,

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi,
- īpašuma sastāvā neregistrēts šķūnis; dzīvojamās mājas jumta stāva izbūve.

5. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅA NOTEIKŠANA.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus zema attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas Objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāja uzskata, ka nekustamā īpašuma ātrās realizācijas laika (6 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 20 %.

6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS LVS 401:2013.

3.20. Vērtēšanas pieejas.

3.2.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

3.21.1. 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.

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

3.22. Ienākumu pieeja.

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

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus risku aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

3.23. Izmaksu pieeja.

3.23.1. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzētajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

3.23.2. Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būti iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

7. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Zeme lauksaimniecības vajadzībām.

Pēdējo gadu ekonomiskā situācija valstī kopumā ir atstājusi pozitīvu iespaidu arī uz nekustamo īpašumu tirgu.

Lauksaimniecībā izmantojamo zemju nekustamo īpašumu tirgus segmentā, LIZ vērtības pēdējo gadu laikā ir pieaugušas ~ 10% līdz pat 20% apmērā, protams, dažādos valsts reģionos šis

pieaugums ir dažāds, kas skaidrojams ar to, cik aktīvi ir vietējie lauksaimniecības produkcijas ražotāji, cik elastīgas ir bankas, izsniedzot kredītus zemes iegādei un cik aprobēti ir paši tirgus dalībnieki – lauksaimnieki, izmantojot valsts zemes iegādes atbalsta programmas.

Lauksaimniecības zemēm 2023./2024.gadā bija augsts pieprasījums, lauksaimniecības zemju cenām ir tendence pieaugt. Viens no pieprasījuma un cenu pieauguma iemesliem minams A/S „ATTĪSTĪBAS FINANŠU INSTITŪCIJA ALTUM” nodrošinātais aizdevums vietējiem zemniekiem lauksaimniecības zemes iegādei. Pārsvārā to izmantoja tie mazie lauksaimnieki, kas vēlējās izpirkt līdz šim nomātās zemes platības. Latvijā joprojām lielākā daļa zemnieku saimniecību izmanto nomātu zemi. Tāpat kā iepriekšējos gadus, arī 2024.gadā aktīvi turpina uzpirkt zemes ārvalstu investoru kompānijas pārsvārā aktīvi reklamējoties un maksājot salīdzinoši zemas cenas. Augstā pieprasījuma pamatā ir joprojām lētā Latvijas lauksaimniecības zeme, salīdzinot ar zemes cenām citviet Eiropas Savienībā. Daudzviet notiek spekulācijas šajā segmentā, tiek iegādāti īpašumi nevis saimnieciskām vajadzībām, bet ar mērķi pārdot. Tādējādi arī šis ir iemesls kādēļ palielinās aizaugušas un neoptas lauksaimniecības zemju platības. Piedāvājumā zemes gabalu ar pietiekami lielu platību (sākot no 50 ha) par pašreizējai tirgus situācijai atbilstošu cenu 2022.gadā bija ļoti neliels un arī šobrīd praktiski nav. Investorus pārsvārā interesē zemes gabali vismaz 100 ha platībā. Gadījumā, ja tie ir sadalīti, tiem būtu jāatrodas netālu viens no otra.

Analizējot nekustamo īpašumu lauksaimniecības zemes tirgus segmentu var novērot, ka lauksaimniecības zemes cenu pieaugumu veido pamatā ir vairāki faktori:

- piedāvājumā ir maz labas, iekoptas un auglīgas zemes;
- ja piedāvājumā ir vērtīga zeme (iekopta, ar augstu auglību), interese ir liela – zemes pārdevējs var paaugstināt cenu;
- ja zeme ir bijusi nomāta, tad līdzšinējais nomnieks ir gatavs maksāt vairāk, jo pats šo zemi ir iestrādājis;
- zemi pārsvārā grib iegādāties zemnieki, kas atrodas nelielā attālumā no zemes gabala, jo tad var apsaimniekot zemes gabalus vienoti, līdz ar to ir gatavi maksāt krietni augstāku cenu, nekā citi interesenti;
- lauksaimniecības modernizācijas rezultātā arvien vairāk saimniecības paplašina savas platības, jo citādi lauksaimniecība kļūst ekonomiski neizdevīga;
- zemes iegāde nodrošina arī papildu ienākumus no valsts atbalsta programmām, subsīdijām, vienotajiem platību maksājumiem un bezakcīzes degvielas.

Lauksaimniecības zemju pieaugumam bija dažādi faktori, bet kā galvenais jāmin atbilstošas platības auglīgu zemju zema piedāvājuma līmenis.

Dēļ iespējamā tiešo maksājumu pieauguma, zemes cenas paaugstina jau pašlaik, nākotnē lauksaimniecības zemes cena var tikai pieaugt, jo cenu atšķirība ar attīstītākajām ES valstīm joprojām ir ļoti liela. Lielu daļu no ārvalstu pilsoņu īpašumā esošajām zemēm apsaimnieko vietējie zemnieki, tās nomājot vai pat apstrādājot, nemaksājot atlīdzību īpašniekam. Šo īpašnieku interesēs ir zemes uzturēšana un atbilstība lauksaimniecībā izmantojamās zemes statusam. Liels pieprasījums ir arī pēc lauksaimniecības zemju nomas.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) cenu veido sekojoši faktori:

- lauksaimniecības attīstības līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- LIZ auglība;
- LIZ meliorācijas stāvoklis;
- vienlaidus zemes gabala lielums;
- zemes gabala konfigurācija;
- attālums līdz pagastu, novadu un reģionālajiem centriem.
- piekļūšanas iespējas pie zemes gabala;
- zemes platība vienā gabalā;

Krūmāji vai teritorijas ar paaugstinātu gruntsūdeņu līmeni uzskatāmas par perspektīvām lauksaimniecības zemēm, bet bez finansiāliem ieguldījumiem tās ir vairāk piemērotas lopkopībai, vai arī jauktām saimniecībām – orientētām gan uz lopkopību, gan graudkopību.

Zemes gabali ar paaugstinātu gruntsūdens līmeni vai purvāji ir uzskatāmi par sliktākiem, jo lai apgūtu krūmāju un pārpurvotās teritorijas nepieciešams ieguldīt finanšu līdzekļus un laiku, tādējādi šādi zemes gabali vienmēr būs mazāk pieprasīti un lētāki. Taču pēdējo 3 gadu laikā šādu teritoriju izmantošana ir būtiski pieaugusi. Arī lielo zemnieku saimniecību turētāji saskaras ar problēmu iegādāties zemi ar augstu lietderības koeficientu, tādējādi cenšas pēc iespējas efektīvāk izmantot jau esošo, kā arī jauniegādāto zemi to meliorējot.

Visaugstākās cenas lauksaimniecības zemēm atrodamas Zemgales reģionā, kur darījumu summas sasniedz pat 10 000 EUR/ha, atsevišķos gadījumos cenas ir vēl augstākas. Savukārt viszemākās cenas ir Latgalē, kur zemākās cenas ir ap 900 EUR/ha. Lauksaimniecības zemēm pārdošanas cenas svārstās galvenokārt atkarībā no platības, novietojuma, auglības un mitruma pakāpes. Lauksaimniecības zemes cenas var pārsniegt vidējās cenas gadījumos, kad tās novietotas līdzās lielu saimniecību īpašumiem. Šajā gadījumā tie var būt arī nelielas platības zemes gabali, kurus īpašnieks var pārdot lielajām saimniecībām par ļoti izdevīgu cenu.

Lauksaimniecības zemes cenu līmenis dažādos Latvijas reģionos.

Pēdējo gadu laikā būtiski palielinājusies interese par lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Vidējās lauksaimniecības zemes darījumu cenas 2023./2024.g. Saldus novadā no 3 000 līdz 9 000 EUR/ha. Pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir stabils, kam par iemeslu ir lauksaimniecībā izmantojamo zemju piedāvājuma trūkums. Bieži vien zemes tiek iegādātas ar mērķi tās apvienot ar esošajām lauku saimniecībām, tāpēc īpaši tiek pieprasīti lieli, iestrādāti zemes gabali. Pieprasījums ir ļoti liels, bet piedāvājums ir ierobežots.

Zemnieku saimniecības iegādājas blakus esošos zemes gabalus īpašumu paplašināšanai, lai optimizētu tehnikas, degvielas, darbaspēka izmantošanu. Augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Ļoti bieži tiek iegādātas paša pircēja apsaimniekotas un iekoptas zemes platības, kuras iepriekš pircējs ir nomājis no pārdevēja. Mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus neizmantotiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizaugoši īpašumi maksā par 20-30% lētāk, bet zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, jo ir nepieciešami papildus ieguldāmie līdzekļi zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai, bet, samazinoties iespējām iegādāties iekoptu zemes platību, vērojams pieprasījuma pieaugums arī pēc šādām platībām. Šādi īpašumi tiek pārdoti cenu amplitūdā no 2000 EUR – 2500 EUR/ha. Pārsvārā šādi īpašumi tiek iegādāti vadoties pēc zemes gabala atrašanās vietas – zemes gabals robežojas ar jau iekoptiem saimniecības laukiem, vai tuvu pie saimniecības jau apstrādātām zemes platībām. Atšķirībā no citiem nekustamā īpašuma segmentiem lauksaimniecības zemes piedāvājumu skaits ir neliels. Augstvērtīgās zemes piedāvājumā praktiski neparādās, un darījumi ar šādām zemēm notiek pircējam pašam, uzmeklējot zemes īpašnieku un vienojoties par abpusēji pieņemamu cenu.

Iegādājoties lauksaimniecībā izmantojamo zemi, pircēji rūpīgi izvērtē zemes tirgus vērtību ietekmējošos faktorus- zemes gabala atrašanās vietu (pēc iespējas tuvāk savai saimniecībai piederošiem zemes gabaliem), piekļūšanas iespējas pie zemes gabala, zemes gabala reljefu – priekšroka tiek dota zemes gabaliem ar līdzenu reljefu, zemes gabala meliorācijas sistēmas stāvokli, zemes gabala viengabalainībai (bez izteiktām izrobotām robežu līnijām un krūmu vai meža „saliņām”, jo tas būtiski ietekmē lauka apstrādes stundu garumu, kas sākas un ražas novākšanas laikā ir ļoti būtisks faktors, kā arī zemes gabala apgrūtinājumi, iespējamie dabas liegumi, kas ietekmē lauka apstrādi un mēslojuma ierobežošanu.

Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei). Pašlaik aktīvs zemes tirgus sektors. Tiek pirkti un pārdoti īpašumi visā Latvijā, kuru sastāvā ir meža zemes un meža sastāvs ļauj veikt mežizstrādi, lauksaimniecības zemēm šajā gadījumā tiek atvēlēta otršķirīga loma. Zemes gabala lielums mazsvarīgs, galvenais ir iespējamais mežizstrādes apjoms. Īpašuma cenu šajā gadījumā pamatā nosaka izcērtamās koksnes vērtība. Cenas, galvenokārt atkarībā no iespējamiem mežizstrādes

apjomiem, svārstās ļoti lielā diapazonā sākot no 600 EUR/ha par izcirstiem mežiem, bet mežiem ar koksnes krāju līdz 5 000 EUR/ha un dažos gadījumos vairāk.

2023./2024.gadā lauku viensētu, individuālo māju ar saimniecības ēkām un piemājas zemi nekustamā īpašuma tirgus Saldus novadā mazaktīvs. Darījuma cenas svārstās ar amplitūdu no 3 000 līdz 50 000 EUR, kur noteicošais faktors ir pilsētas tuvums, zemes platība ar izmantošanas iespējām, būvju tehniskais stāvoklis.

8. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.

Vērtētāja uzsver, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dārza ielā 4, Lutriņos, Lutriņu pagasts, Saldus novads** vērtēšanas procesā tika izdarīta virkne pieņēmumu un ņemti vērā ierobežojošie faktori.

I Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, objekta tirgus vērtības noteikšanā tika **izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kurā tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, īpašuma novietojums reģionā, apbūves tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums, inženierkomunikācijas u.c.

Izvēlētie objekti ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija pārbaudīta, novietojums un pielietojums ir salīdzināmi. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru, kas noteikts, ievērojot tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū attiecīgā darījuma noslēgšanas periodā un noslēgto darījumu īpašos apstākļus.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāja ir izvēlējusies sekojošus īpašumus:

Salīdzināmais objekts Nr.1 „Mālkalni”, Upes iela 1, Šķēdes pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8488 003 0175). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.1787 ha, t.sk., zeme zem ēkām 0.1679 ha, zeme zem ceļiem 0.0108 ha. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0173 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0173 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0204 ha; ceļa servitūta teritorija – 0.0077 ha; ceļa servitūta teritorija – 0.0076 ha.

1977.gadā celta 1-stāva vieglbetonu bloku dzīvojamā māja, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs/labs. Ēkas apbūves laukums 136.3 m², būvtilpums 528.0 m³, telpu kopējā platība 157.4 m² (t.sk., pagraba platība 53.7 m²). Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija; centrālā apkure.

1977.gadā celta 1-stāva saimniecības ēka, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 73.0 m², būvtilpums 200.0 m³, telpu kopējā platība 70.0 m².

Darījuma summa 29 000 EUR 2023.gada 30.jūnijs



Salīdzināmais objekts Nr.2 Dārza iela 9, Druva, Saldus pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8486 001 0253). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.4425 ha, t.sk., meliorēta aramzeme 0.2987 ha, zeme zem ēkām 0.1438 ha. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: nav.

1970.gadā celta 2-stāvu vieglbetonu bloku dzīvojamā māja, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis labs. Ēkas apbūves laukums 108.4 m², būvtilpums 648.0 m³, telpu kopējā platība 173.9 m² (t.sk., pagraba platība 29.3 m²), fiziskais nolietojums 30 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija; centrālā apkure.

1970.gadā celta 1-stāva siltumnīcas ēka, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 30.8 m², būvtilpums 52.0 m³, telpas platība 26.4 m².

1975.gadā celta 1-stāva vieglbetonu bloku saimniecības ēka ar pagrabu, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 136.3 m², būvtilpums 450.0 m³, telpu kopējā platība 134.8 m² (t.sk., pagraba platība 19.7 m²), fiziskais nolietojums 25 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; apkure.

1975.gadā celts 1-stāva koka karkasa šķūnis ar nojumi, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 53.7 m², būvtilpums 111.0 m³, telpu kopējā platība 53.5 m², fiziskais nolietojums 40 %.

Darījuma summa 40 000 EUR 2021.gada 20.jūlijs



Salīdzināmais objekts Nr.3 Bērzu iela 2, Kursiši, Kursišu pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8462 004 0427). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.1932 ha, t.sk., zeme zem ēkām 0.1870 ha, zeme zem ceļiem 0.0062 ha. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0406 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0313 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0035 ha; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.1932 ha.

1970.gadā celta 2-stāvu silikātķieģeļu mūra dzīvojamā māja, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 84.8 m², būvtilpums 364.0 m³, telpu kopējā platība 111.3 m², fiziskais nolietojums 50 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija. Nepieciešams telpu un komunikāciju remonts.

1970.gadā celta 1-stāva silikātķieģeļu mūra saimniecības ēka, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 91.0 m², būvtilpums 284.0 m³, telpu kopējā platība 94.9 m² (t.sk., pagraba platība 16.9 m²), fiziskais nolietojums 50%. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.

Piedāvājuma cena 30 000 EUR 2024.gada 20.septembris



Salīdzināmais objekts Nr.4 „Briedīši”, Šķēdes pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8488 003 0189). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.1651 ha, t.sk., augļu dārzi 0.0656 ha, zeme zem ēkām 0.0995 ha. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Aprūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0136 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu tīklu – 0.0017 ha; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0.1651 ha; zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0.00 ha; zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0.00 ha. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs 35.

2-stāvu silikātķieģeļu mūra dzīvojamā māja, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis labs. Ēkas apbūves laukums 132.2 m², būvtilpums 734.0 m³, telpu kopējā platība 162.9 m² (t.sk., pagraba platība 70.5 m²). Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; apkure.

1986.gadā celta 1-stāva silikātķieģeļu mūra saimniecības ēka, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 180.5 m², būvtilpums 551.0 m³, telpu kopējā platība 143.5 m². Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.

Darījuma summa 25 000 EUR 2022.gada 28.februāris



Salīdzināmais objekts Nr.5 Dārza iela 1, Oškalni, Cieceres pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8425 003 0145). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.2470 ha, t.sk., aramzeme 0.0687 ha, zeme zem ēkām 0.1783 ha. Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Aprūtinājumi: nav.

1970.gadā celta 1-stāva vieglbetonu bloku dzīvojamā māja, konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis labs. Ēkas apbūves laukums 132.1 m², būvtilpums 370.0 m³, telpu kopējā platība 102.1 m², fiziskais nolietojums 30 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; tehnoloģiskā kanalizācija; centrālā apkure.

1970.gadā celta 1-stāva vieglbetona bloku saimniecības ēka (t.sk., garāžas platība 18.1 m², virtuves platība 15.8 m², kūts platība 23.6 m², šķūņa platība 16.6 m²), konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 87.9 m², būvtilpums 237.0 m³, telpu kopējā platība 74.1 m², fiziskais nolietojums 35 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; apkure.

Darījuma summa 55 000 EUR 2024.gada 4.jūnijs



VERTEJAMO UN SALIDZINAMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VERTEJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.4			
Adrese	Dārza iela 4, Lutriņi, Lutriņu pagasts, Saldus novads	Mālkalni, Upes iela 1, Šķēdes pagasts, Saldus novads	Dārza iela 9, Druva, Saldus pagasts, Saldus novads	Briedīši, Šķēdes pagasts, Saldus novads			
Pārdošanas datums	-	Pārdots 30.06.2023.	Pārdots 20.07.2021.	Pārdots 28.02.2022.			
Darījuma cena, EUR	-	29 000	40 000	25 000			
Ēkas kopējā platība, (samaz.koef.par ārtelpām 0.3; par pagrabu 0.5)kv.m	97,35	150,15	159,25	127,65			
Zemes platība, kv.m	4 189	1 787	4 425	1 651			
Viena kopējā kv.m cena; EUR/kv.m		193	251	196			
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		0%	0,00	5%	12,56	3%	5,88
Kopējā korekcija		0%	0,00	5%	12,56	3%	5,88
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		193		264		202	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m	%	EUR/ kv.m
Atrašanās vieta		10%	19,31	-13%	-34,29	15%	30,26
- novietojums novada daļā		10%	19,31	-10%	-26,37	10%	20,17
- novietojums pilsētas daļā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- blakus esošo objektu ietekme, infrastruktūras līmenis		0%	0,00	-3%	-7,91	5%	10,09
- piebraukšanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Platības		15%	28,97	10%	26,37	10%	20,17
- ēkas platība		10%	19,31	10%	26,37	5%	10,09
- zemes gabala platība		5%	9,66	0%	0,00	5%	10,09
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- ēkas konstruktīvo elementu tehn. stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- ēkas apdares kvalitāte un tehn. stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas celtniecībā izmantotie materiāli		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas labiekārtojuma līmenis, komunikācijas		-5%	-9,66	0%	0,00	-5%	-10,09
Ēkas arhitektoniskais veidols, telpu plānojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Īpašuma sastāvā ietilpstošās palīgēkas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Citi faktori (jumta izbūve)		5%	9,66	5%	13,19	5%	10,09
Kopējā korekcija		25%	48,29	2%	5,27	25%	50,43
Salīdzināmo objektu 1 kv.m koriģēta vērtība, EUR		241		269		252	
Vērtējamā īpašuma 1 kv.m aprēķinātā vērtība, EUR	254						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	24 700						

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība 24 700 EUR – 4 940 EUR (samazinājums 20 %, piespiedu pārdošana) =19 760 EUR, noapaļojot 19 800 EUR

II Ienākumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga veida nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas.

III Izmaksu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo objektam nav unikāls raksturs. Nekustamo īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

9. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĪPAŠNIEKS UN ĪPAŠUMA TIESĪBAS APLIECINOŠIE DOKUMENTI, CITI IESNIEGTIE DOKUMENTI.

9.A. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kadastra Nr.8466 003 0038, ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Lutriņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0034 3763, nostiprinātas uz **Raivja Zīrupa** vārda. Lēmuma datums: 2007.gada 10.aprīlis.

Vērtēšanas procesā tika izmantoti sekojoši dokumenti:

- VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
- Būvju tehniskās inventarizācijas lieta.
- Zemes robežu plāns.

9.B. Objekta īpašumtiesību apgrūtinājumi, kas minēti zemesgrāmatas II.daļas 2.iedaļā:

10.1.atzīme – noteikts aizliegums bez “KG Latvija”, reģistrācijas numurs 40103775495, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu iznomāt, izīrēt, iekļāt, atsavināt, dāvināt vai citādā veidā apgrūtināt. Pamats : 2018.gada 12.janvāra ķīlas līgums.

11.1.atzīme – vērsta 86709.01 EUR piedziņa uz DACEI EGLĪTEI – ZĪRUPAI piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu laulāto kopmantā. Piedzinējs: SIA “Citadele Leasing”, reģistrācijas numurs 40003423085. Parādnieks: Lutriņu pagasta Dārza iela 4 zemnieku saimniecība “LĪDUMI”, reģistrācijas numurs 48501004998, kuras īpašniece ir DACE EGLĪTE – ZĪRUPA. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2024.gada 15.marta nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00240/014/2024 un Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 22.februāra izpildu raksts Nr.07621380 lietā Nr.3-12/01619/24.

12.1.atzīme – vērsta 6016.74 EUR un 6% gadā piedziņa uz DACES EGLĪTES – ZĪRUPAS piederošo domājamo daļu laulāto kopmantā. Piedzinējs: Akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija Altum”, reģistrācijas numurs 50103744891. Pamats: 2024.gada 24.aprīļa nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 25.janvāra Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C69346723.

13.1.atzīme – vērsta 90173.27 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Linas Agro”, reģistrācijas numurs 53603019011. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas 2024.gada 3.jūlija nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00929/013/2024 un Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 30.maija izpildu raksts Nr.3-12/05624-24/18.

Vērtētājam nav iesniegts:

- izziņa par maksājumu parādiem, kas saistīti ar ēkas lietošanu, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanu.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu iekļauts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Šā vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka nepietiekošā informācija neiespaido tirgus vērtību un turpmākie aprēķini un apgalvojumi balstās uz turpmāk minētajiem pieņēmumiem.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem.
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

9.C. Šķēršļi atsavināšanai, t.sk., parādi.

Šķēršļi atsavināšanai vērtētājam nav zināmi.

10. SLĒDZIENS.

Objekta tirgus vērtība un pārdošanas termiņš.

Nekustamā īpašuma, kadastra Nr.8466 003 0038, kas atrodas **Dārza ielā 4, Lutriņos, Lutriņu pagasts, Saldus novads** un reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Lutriņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0034 3763, 2024.gada 1.oktobrī* aprēķinātā:

- *tirgus vērtība* ir **EUR 24 700** (divdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro) ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši,
- *piespiedu pārdošanas vērtība* ir **EUR 19 800** (deviņpadsmit tūkstoši astoņi simti euro) ievērojot noteikto pārdošanas termiņu **6** (seši) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates datums

Sagatavoja

Anita Vēdiķe

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr. 76