

SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS"

Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084

T.+371 67284544

E-pasts: latvia@ober-haus.lv



**ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIEKRASTES IELĀ 8, SKRĪVEROS,
SKRĪVERU NOVADĀ
TIRGUS VĒRTĪBU**

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

Rīga

2021. gada 19. maijā

Par nekustamā īpašuma

Piekrastes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā, novērtēšanu



SKRĪVERU NOVADA DOMEI

Sagatavots: 2021. gada 21. jūnijā

Nr. 23695/IU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Piekrastes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā (kadastra numurs 3282 010 0399) un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3282 010 0399 ar kopējo platību 4239 m²**, reģistrēts Skrīveru novada zemesgrāmatas nodaļā Nr.559 (turpmāk vērtējumā vērtējamais Objekts), vērtības noteikšanu uz stāvokli, kāds tas bija apsekošanas dienā, 2021. gada 19. maijā. Vērtības aprēķins balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā vērtējamā nekustamā īpašuma, kā arī ar to nesaraucjami saistītu uzlabojumu, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu, tirgus vērtību vērtēšanas datumā. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas Objektu un 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 vērtējumā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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

9 000 EUR (deviņi tūkstoši eiro).

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

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

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

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

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

Ar cieņu,

Artūrs Lezdiņš, MRICS, REV

SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"

Valdes priekšsēdētājs, Vērtēšanas nodaļas vadītājs

LIVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 146

LĪVA Kompetences sertifikāts vērtēšanā Nr. 5

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	Piekrastes iela 8, Skrīveri, Skrīveru novads
Kadastra Nr.	3282 010 0399
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3282 010 0399 ar kopējo platību 4239 m ² .
Objekta raksturojums:	
Zemes gabala raksturojums	No apbūves brīvs zemes gabals.
Īpaši uzlabojumi	-
Zemes gabala platība	4239 m².
Zemes gabala kadastra apzīmējums	3282 010 0399
Pašreizēja izmantošana	No apbūves brīvs zemes gabals, kas tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme, apstrādāts un sakopts.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam – jauktas centra apbūves teritorija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Skrīveru novada zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 559, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Piekrastes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā (kadastra numurs 3282 010 0399), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4239 m ² (kadastra apz. 3282 010 0399), ir nostiprinātas: Skrīveru novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr.90000074704.
Apgrūtinājumi	Vērtētāju rīcībā nav informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.
Nomas līgumi	Vērtētāju rīcībā nav informācijas par nomas līgumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām pašvaldības zemes īpašuma atsavināšanas procesam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Skrīveru novada dome.
Pieņēmumi	Nav.
Noteiktā vērtība	
Tirgus vērtība	9 000 EUR (deviņi tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2021. gada 19. maijs
Vērtējuma atskaites sastādīšanas datums	2021. gada 21. jūnijs
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta laika zīmogā.

	Lpp.
1. DARBA UZDEVUMS	5
1.1 PASŪTĪTĀJS	5
1.2 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS	5
1.3 VĒRTĒJAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	5
1.4 NOVĒRTĒŠANAS DATUMS	5
1.5 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI.....	5
2. ĪPAŠUMA APRAKSTS	6
2.1 ADRESE	6
2.2 ĪPAŠUMA TIESĪBAS	6
2.3 KADASTRA NUMURS	6
2.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APRAKSTS	6
<i>Informācija par zemes gabalu</i>	<i>6</i>
2.5 LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	7
2.6 APKĀRTNE	9
2.6.1 <i>Apkārtnes raksturojums</i>	<i>9</i>
2.6.2 <i>Apkārtnes uzlabojumi</i>	<i>9</i>
2.7 APGRŪTINĀJUMI	9
2.8 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI.....	9
2.9 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS.....	9
3. NOVĒRTĒJUMS	10
3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.2 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS PĒC TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS PIEEJAS	10
4. KOPSAVILKUMS	13
5. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
PIELIKUMI.....	15
1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	15
2. NOVIETNES PLĀNS	16
3. ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMS	17
4. INFORMĀCIJA NO VZD KADASTRA	18
5. ZEMES ROBEŽU PLĀNS	20
6. SERTIFIKĀTI	22

1. DARBA UZDEVUMS

1.1 PASŪTĪTĀJS

Skrīveru novada dome.

1.2 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS

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

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

1.3 VĒRTĒJAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu – zemes īpašums ar kadastra Nr. 3282 010 0399, kas atrodas Piekraštes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3282 010 0399 ar kopējo platību 4239 m².

1.4 NOVĒRTĒŠANAS DATUMS

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2021. gada 19. maijā.**

1.5 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI

Novērtējums balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

1. Zemesgrāmatas nodaļums;
2. Zemes robežu plāns;
3. Informācija no LR VZD Kadastra informācijas sistēmas;
4. Informācija no Skrīveru novada spēkā esošā teritorijas plānojuma;
5. Vizuālās apsekošanas dati 2021. gada 19. maijā;
6. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

2. ĪPAŠUMA APRAKSTS

2.1 ADRESE

Piekrastes iela 8, Skrīveri, Skrīveru novads.

2.2 ĪPAŠUMA TIESĪBAS

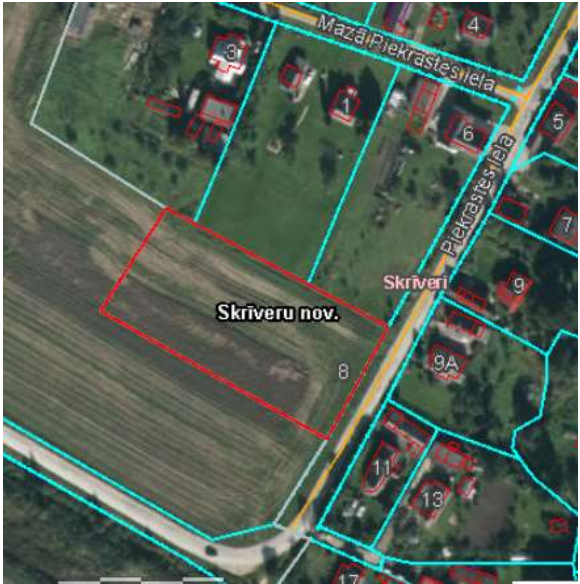
Saskaņā ar Skrīveru novada zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 559, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Piekrastes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā (kadastra numurs 3282 010 0399), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4239 m² (kadastra apz. 3282 010 0399), ir nostiprinātas: Skrīveru novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000074704.

2.3 KADAŠTRA NUMURS

Nr. 3282 010 0399.

2.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APRAKSTS

Informācija par zemes gabalu

Zemes vienība	
Kadastra apzīmējums	3282 010 0399
Zemes gabala platība	4239 m ²
Attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv	
Izvietojums, pieklūšana	Piebraukšana pie vērtējamā Objekta zemes gabala no pašvaldībai piederošās asfaltbetona seguma Piekrastes ielas, ar kuru robežojas vērtējamais zemes gabals. Zemes gabals DR-R daļā robežojas ar ielai pieguļošo teritoriju, bet ar pārējām malām zemes gabals robežojas ar blakus esošajiem kaimiņu zemes gabaliem. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir nelielas intensitātes. Tuvāko apkārtni pamatā veido savrupmāju apbūve, lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali un dzelzceļa līnija Rīga – Daugavpils. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums Skrīveru novadā uzskatāms kā apmierinošs.
Reljefs, forma	Zemes gabalam ir līdzens reljefs un taisnstūrim līdzīga forma.

Sastāvs saskaņā ar VZD datiem:	Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
	Pārējās zemes	0,4239	100%
	KOPĀ	0,4239	100%
LIZ kvalitātes novērtējums, ballēs	0		
Starpgabals	Nav.		
Labiekārtojums	Nav.		
Piebraucamais ceļš	Piebraukšana no Piekastes ielas.		
Apzaļumojums, apaugums	Zemes gabala apaugumu veido labības sējumi.		
Apbūve	Nav.		
Apgrūtinājumi	Nav.		
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar Skrīveru novada spēkā esošo teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā.		
Attēlojums teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas kartē	 Apzīmējumi: Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1) Informācijas avots: https://www.skriveri.lv/lv/dokumenti/teritorijas-planojums/		

2.5 LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids ir no apbūves brīvs zemes gabals, kas piemērots gan apbūvei.

Saskaņā ar Skrīveru novada spēkā esošo teritorijas plānojumu, Skrīveru novada teritorijas funkcionālā zonējuma kartī, zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC).

4.5. Jauktas centra apbūves teritorija

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

250. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkāmes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 251. Savrupmāju apbūve (11001).
- 252. Rindu māju apbūve (11005).
- 253. Biroju ēku apbūve (12001).
- 254. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 255. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 256. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, teātri, apjuntas vasaras estrādes, kultūras nami, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra
- 257. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem (piemēram, sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, tai skaitā golfa laukumi un laukumi jāšanas sportam, trases ar cieto vai mīksto segumu, stadioni, velotreki, atklātie peldbaseini, ūdenssporta būves)
- 258. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 259. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 260. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 261. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 262. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 263. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 264. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 265. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 266. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

4.5.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
267.		2000 m ²	40	līdz 120	līdz 12	līdz 3	30

Informācijas avots: <https://www.skriveri.lv/lv/dokumenti/teritorijas-planojums/>

Ar plašāku informāciju var iepazīties Skrīveru novada pašvaldības mājaslapā: <https://www.skriveri.lv/>

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, apkārtējo apbūvi, piekļūšanu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma Piekraštes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā, labākais izmantošanas

veids ir zemes gabals, kas piemērots savrupmāju apbūvei saskaņā ar spēkā esošajiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Mūsu vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

2.6 APKĀRTNE

2.6.1 Apkārtnes raksturojums

Nekustamais īpašums atrodas Skrīveru novada, Skrīveru ciemata R daļā, Piekrastes ielā, dzelzceļa līnijas Rīga – Daugavpils tuvumā. Līdz Rīgas pilsētas centram ir ~86 km.

Objekta tuvākajā apkārtņē atrodas savrupmāju apbūve, lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali, dzelzceļa līnija Rīga - Daugavpils. Paredzams, ka arī nākotnē tiks saglabātas minētās funkcijas. Līdz dzelzceļa stacijai “Skrīveri” un Skrīveru ciemata centram ir ~1 km, kur atrodas nelieli pārtikas un pirmās nepieciešamības preču veikali, aptieka, vidusskola, mūzikas skola, kultūras nams un nelieli pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi.

2.6.2 Apkārtnes uzlabojumi

Tuvumā esošie piebraucamie ceļi un ielas ar asfalta un grants segumu.

2.7 APGRŪTINĀJUMI

Vērtētāju rīcībā nav informācijas par apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.

2.8 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrodas netālu no Skrīveru centra;
- ērta piebraukšana pie zemes gabala pa asfalta seguma ielu;
- ērtas konfigurācijas un optimālas platības zemes gabals;
- zemes gabals tiek kopts un apstrādāts.

Negatīvie:

- tuvumā atrodas dzelzceļš.

2.9 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Tālāk sniegts neliels ieskats nekustamā īpašuma tirgus segmentā, kurā ietilpst vērtējamais Objekts. Apbūves zemes gabalu cenas konkrētajā rajonā un vietā, salīdzinot ar vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, atkarībā no platības, piekļūšanas iespējām, pieejamām komunikācijām, labiekārtojuma un apkārtējās infrastruktūras, ir robežās no ~2,0 – 3,0 EUR/m².

Cenu nosaka galvenie faktori, kā zemes gabala lielums, piebraucamo ceļu kvalitāte, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība, apbūves iespējamība, apgrūtinājumi, izmantošanas veids un atrašanās vietas izdevīgums pilsētas/pagasta/ciemata teritorijā, vietas prestižs, vietas ainaviskums vai ūdenskrātuves tuvums. Apkopojot pieejamo informāciju, vērtētāji ir secinājuši, ka vērtējamam Objektam līdzvērtīgu zemesgabalu cenas ir vidēji 2,00 – 3,00 EUR/m².

3. NOVĒRTĒJUMS

3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Novērtējuma atskaitē aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t. sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, izņemot tos, kas minēti atskaitē;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem.

3.2 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS PĒC TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS PIEEJAS

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

Zemes gabala vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā līdzīgu zemes gabalu vērtības starp salīdzināmiem objektiem. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā. Tālāk sniegts vērtējamā Objekta vērtības aprēķins un vērtējumā izmantoto salīdzināmo objektu īss apraksts.

Zemes aprēķinam izmantoto salīdzināmo objektu apraksts:

Objekts Nr.1	ss.com
Adrese	Ziedu iela 18, Skrīveri, Skrīveru nov.
Piedāvājuma laiks	piedāvājumā 05.2021.
Pārdošanas cena, EUR	10000
Zemes gabala platība, m ²	4700
Zemes gabala cena, EUR/m ²	2.13
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals atrodas Skrīveros, savrupmāju apbūves zemes teritorijā, blakus jauktas centra apbūves teritorijai. Kompaktas formas. Iespēja dalīt divos zemes gabalos. Reljefs līdzens. Bez labiekārtojuma. Piebraukšana no grants seguma ielas. Atrodas ~1 km no ciemata centra. Līdz Rīgai ~88 km.
Zemes gabala novietojuma attēlojums	
Informācijas avoti	https://www.kadastrs.lv https://ss.com

Objekts Nr.2	CB
Adrese	Reinholda iela 15, Skrīveri, Skrīveru nov.
Pārdošanas laiks	02.2021.
Pārdošanas cena, EUR	7500
Zemes gabala platība, m ²	3002
Zemes gabala cena, EUR/m ²	2.50
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals atrodas Skrīveros, savrupmāju apbūves zemes teritorijā. Kompaktas formas. Reljefs līdzens. Bez labiekārtojuma. Piebraukšana no grants seguma ielas. Atrodas ~1,3 km no ciemata centra. Līdz Rīgai ~88 km.
Zemes gabala novietojuma attēlojums	
Informācijas avoti	https://www.kadastrs.lv https://cenubanka.lv

Objekts Nr.3	CB
Adrese	Ošu iela 12, Skrīveri, Skrīveru nov.
Pārdošanas laiks	02.2021.
Pārdošanas cena, EUR	5000
Zemes gabala platība, m ²	1900
Zemes gabala cena, EUR/m ²	2.63
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals atrodas Skrīveros savrupmāju apbūves teritorijā. Kompaktas formas. Reljefs līdzens. Bez labiekārtojuma. Piebraukšana no grants seguma ielas. Atrodas Dīvas ielas rajonā, netālu no Mazās Piekrastes ielas. Līdz ciemata centram ~1 km. Līdz Rīgai ~88 km.
Zemes gabala novietojuma attēlojums	
Informācijas avoti	https://www.kadastrs.lv https://cenubanka.lv

Zemes vērtības aprēķins:

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3	
Adrese	Piekrastes iela 8, Skriveri, Skriveru nov.	Ziedu iela 18, Skriveri, Skriveru nov.		Reinholda iela 15, Skriveri, Skriveru nov.		Ošu iela 12, Skriveri, Skriveru nov.	
Pārdošanas datums	-	piedāvājumā 05.2021.		02.2021.		02.2021.	
Darījuma cena, EUR	-	10000		7500		5000	
Kopējā platība, m²	4239	4700		3002		1900	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		2.13		2.50		2.63	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Darījuma apstākļi		-10%	-0.21	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-10%	-0.21	0%	0.00	0%	0.00
Atb. darījumu apstākļiem koriģētā 1 m² cena, EUR			1.91		2.50		2.63
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums rajonā, pagasta, ciemata daļā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- vietas pievilcīgums, blakus esošo objektu ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- infrastruktūras tuvums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piekļūšanas iespējas, ceļu kvalitāte		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Gruntsgabala platība		0%	0.00	-10%	-0.25	-25%	-0.66
Gruntsgabala konfigurācija, reljefs		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Gruntsgabala izmantošanas, attīstības iespējas		3%	0.06	3%	0.07	3%	0.08
Komunikācijas		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Gruntsgabala labiekārtojums, apaugums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ainaviskums, upes/parka tuvums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Citi ietekmējoši faktori -		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija, EUR		3%	0.06	-7%	-0.17	-22%	-0.58
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģētā vērtība, EUR		1.97		2.32		2.05	
Vērtējamā īpašuma 1m² aprēķinātā vērtība, EUR	2.12						
Īpašuma tirgus vērtība esošā stāvoklī, EUR	9000						

Pēc tirgus datu salīdzināšanas pieejas aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība vērtēšanas datumā, noapaļojot, ir **9 000 EUR**.

4. KOPSAVILKUMS

Nekustamā īpašuma **Piekrastes ielā 8, Skrīveros, Skrīveru novadā (kadastra numurs 3282 010 0399), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4239 m² (kad. apz. 3282 010 0399), visiespējamākā tirgus vērtība novērtēšanas datumā, noapaļojot, ir:**

9 000 EUR (deviņi tūkstoši eiro).

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

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

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

Artūrs Lezdiņš, MRICS, REV
SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"
Valdes priekšsēdētājs, Vērtēšanas nodaļas vadītājs
LIVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 146

Sagatavoja 21.06.2021.
Inita Ulmane
Vērtētāja palīgs

5. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

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

Artūrs Lezdiņš, MRICS, REV
SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"
Valdes priekšsēdētājs, Vērtēšanas nodaļas vadītājs
LIVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 146

Sagatavoja 21.06.2021.
Inita Ulmane
Vērtētāja palīgs

PIELIKUMI

1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skats no Piekraštes ielas



Skats no Piekraštes ielas uz vērtējamo Objektu

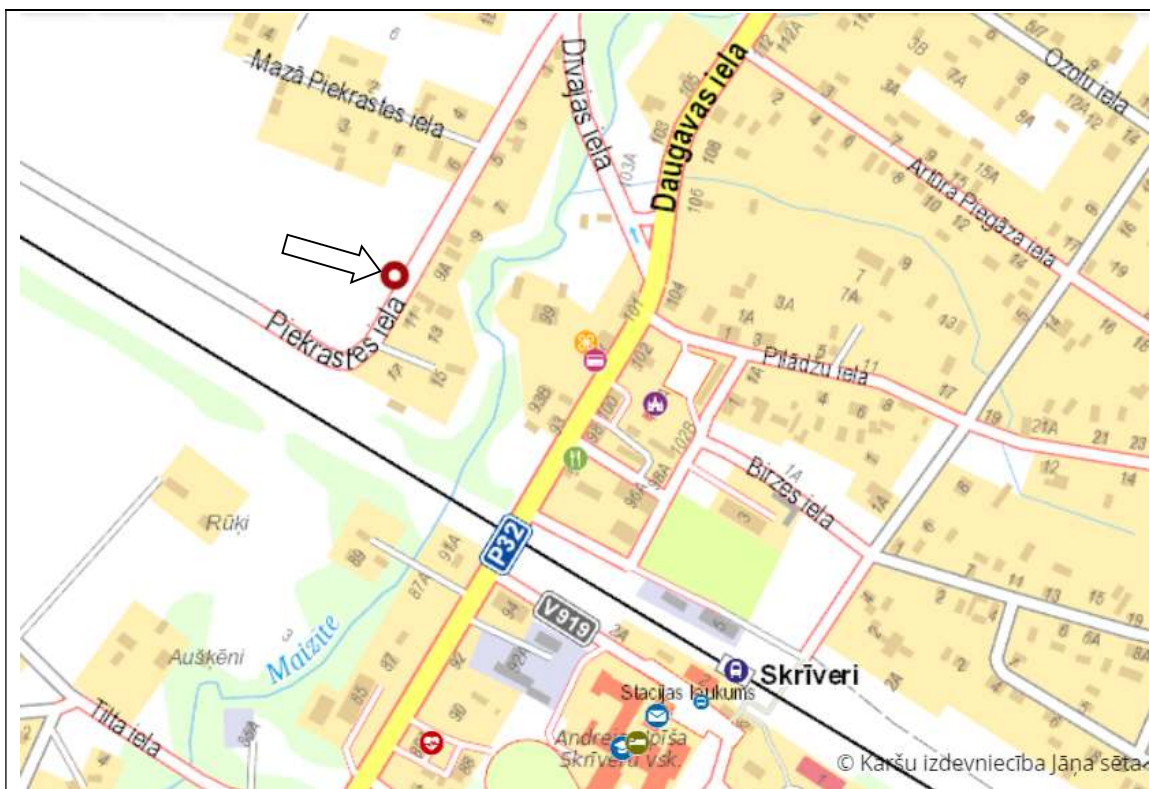
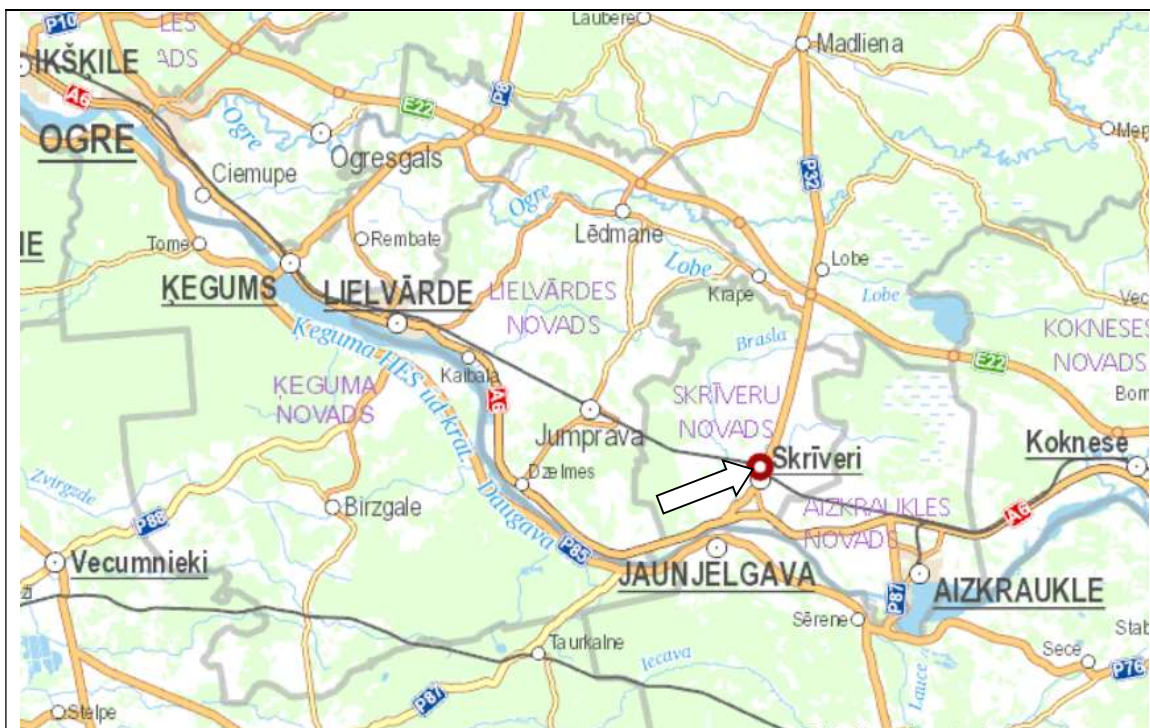


Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu no ZR puses un autoceļa P32

2. NOVIETNES PLĀNS



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

3. ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMS

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Skrīveru novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. 559

Kadastra numurs: 32820100399

Piekrastes iela 8, Skrīveri, Skrīveru nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 3282- 010- 0399. <i>Žurn. Nr. 1426, lēmums 18.06.1998., tiesnese Inga Zālīte</i>			4239 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SKRĪVERU PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000074704. <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (251098001426)</i>		1	
2.1. Pamats: 1998. gada 24. aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.18/99. <i>Žurn. Nr. 1426, lēmums 18.06.1998., tiesnese Inga Zālīte</i>			

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: Diāna Frīdenberga. Pieprasījums izdarīts 21.06.2021. 9:12:15.

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.

4. INFORMĀCIJA NO VZD KADASTRA

2021.05.26.

Ekrānizdrukā



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32820100399	Piekrastes iela 8	3286	559	Skrīveru novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3286
Kopplatība:	0.4239
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4426 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4426 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32820100399	1/1	3286	Piekrastes iela 8, Skrīveri, Skrīveru nov., LV-5125

Kadastrālā vērtība (EUR):	3286
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4239
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4426 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4239
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

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

1/2

2021.05.26.

Ekrānizdrukā

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4239

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.4239	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Instrumentālā uzmērīšana	Jānis Daugulis	14.10.1997

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000074704	Skrīveru novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	32820100399	Daugavas iela 59, Skrīveri, Skrīveru nov., LV-5125

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skrīveru novada zemesgrāmata	18.06.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	02.12.1997	18/424	Pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	05.11.1997	-	VZD Aizkraukles raj.Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	07.10.1996	18.1.	Zemes komisija

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

5. ZEMES ROBEŽU PLĀNS



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
Skrīveru pagasta
zemes gabala PIEKRASTES ielā 8
Zemes kadastra N^o - 3282 010 0399

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Skrīveru pagasta zemes komisijas 1996. gada 7.oktobra lēmumam
 Nr. 1, prot. Nr. 18

Robežu plāns sastādīts pēc Valsts Zemes Dienesta Aizkraukles nodaļas Mērniecības biroja
 1997. gada 14.oktobrī izpildītiem robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000

Zemes kopplatība ir 4239 m²

Zemes īpašums reģistrēts *Aizkraukles raj.*
 zemes grāmatu nodaļas *Skrīveru pag.* zemes grāmatā
1998 .gada *18. jūnijā*

Nodalījuma (folijas) N^o *559*

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks: 



VALSTS ZEMES DIENESTS			
Aizkraukles rajona nodaļa			
Nod.priekšnieks	Z. Niedre	<i>5.11.97.</i>	



LATVIJAS REPUBLIKA
AIZKRAUKLES rajona
Skrīveru pagasta
zemes gabala PIEKRASTES ielā 8
Zemes kadastra N^o - 3282 010 0399

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Skrīveru pagasta zemes komisijas 1996. gada 7.oktobra lēmumam
Nr. 1, prot. Nr. 18

Robežu plāns sastādīts pēc Valsts Zemes Dienesta Aizkraukles nodaļas Mērniecības biroja
1997. gada 14.oktobrī izpildītiem robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000

Zemes kopplatība ir 4239 m²

Zemes īpašums reģistrēts

zemes grāmatu nodaļas

1998

.gada

Nodalījuma (folijas) N^o

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:



zemes grāmatā

VALSTS ZEMES DIENESTS

Aizkraukles rajona nodaļa

Nod.priekšnieks

Z. Niedre

5.11.01.

6. SERTIFIKĀTI

 LSPK - S3 - 290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 146

Artūrs Lezdinš

vārds, uzvārds

250987-10132

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2017. gada 11. decembra

datums

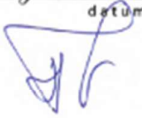
Sertifikāts piešķirts
2017. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2022. gada 11. decembrim

datums





Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



Arturs Lezdins

on

7 June 2016

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

5034887

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

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

Artūrs Lezdiņš REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-GB/IRRV/2022/1

Issued on: 01/06/2017

Valid until: 31/05/2022

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Ian Ferguson
President
IRRV

. Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV) .
. Northumberland House . 303-306 High Holborn . GB-London WC1V 7JZ . United Kingdom .




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

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 5

Izsniegts

STA «Ober Haus vērtēšanas serviss»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003411495

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 17. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 17. septembrim

datums



A. Kandeļe
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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