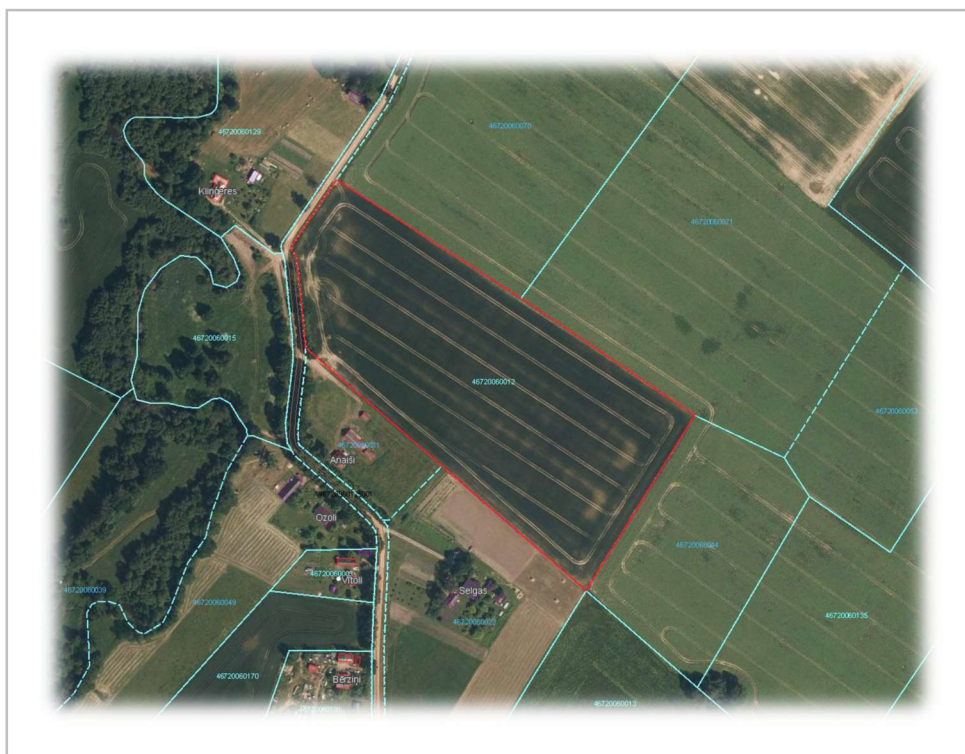


NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“Jaunziedoņi,
Krimūnu pagastā,
Dobeles novadā
NOVĒRTĒJUMS



Vērtējuma pasūtītājs: MSIA “Nilson Agro” maksātspējas
procesa administratore Sanda Kraukle
Novērtēšanas datums: 2026. gada 10. februāris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem pakalpojumiem*

Par nekustamā īpašuma “Jaunziedoņi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir veikta nekustamā īpašuma ar adresi “Jaunziedoņi”, Krimūnu pagasts, Dobeles novads, kadastra Nr. 4672 006 0200, novērtēšana. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2026. gada 10. februāris.

Vērtēšanas darba uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības ar mērķi to pārdot izsolē.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4,91 ha.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un koriģējot noteikto īpašuma tirgus vērtību atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Īpašuma vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošo informāciju par novērtējamo objektu, aktuālās nekustamo īpašumu tirgus situācijas analīzi, kā arī citu īpašuma vērtību ietekmējošu faktoru izvērtējumu.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

45 000 EUR (Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un tirgus datu ticamību, ir $\pm 10\%$ robežās.

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. (LVS 401:2013, p.3.12.).

Piespiedu pārdošana – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. (LVS 401:2013, p.3.19.).

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā stāvoklī un juridiskā statusā, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Vērtējuma atskaite ir izmantojama MSIA “Nilson Agro” maksātspējas procesa administratoram īpašuma izsoles cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojama citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas izmantoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs
SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

G. Apsītis
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94
nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

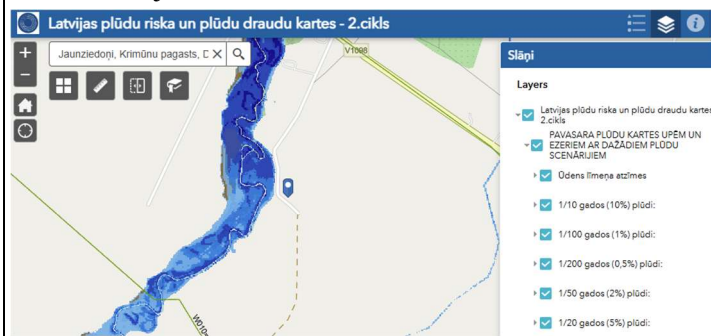
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	7
4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU.....	8
4.1. Novērtējamais īpašums.....	8
4.2. Īpašuma adrese	8
4.3. Īpašuma kadastra numurs	8
4.4. Vērtējuma pasūtītājs	8
4.5. Vērtēšanas darba uzdevums.....	8
4.6. Novērtēšanas datums	8
4.7. Īpašuma tiesības.....	8
4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	9
4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	9
4.10. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti	9
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS.....	10
5.1. Atrašanās vietas apraksts.....	10
5.2. Zemes apraksts	10
5.3. Zonējums	11
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	12
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	12
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	16
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums.....	16
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	17
6.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	19
6.7. Slēdziens par īpašuma vērtību	21
6.8. Neatkarības apliecinājums.....	21
PIELIKUMI.....	22

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

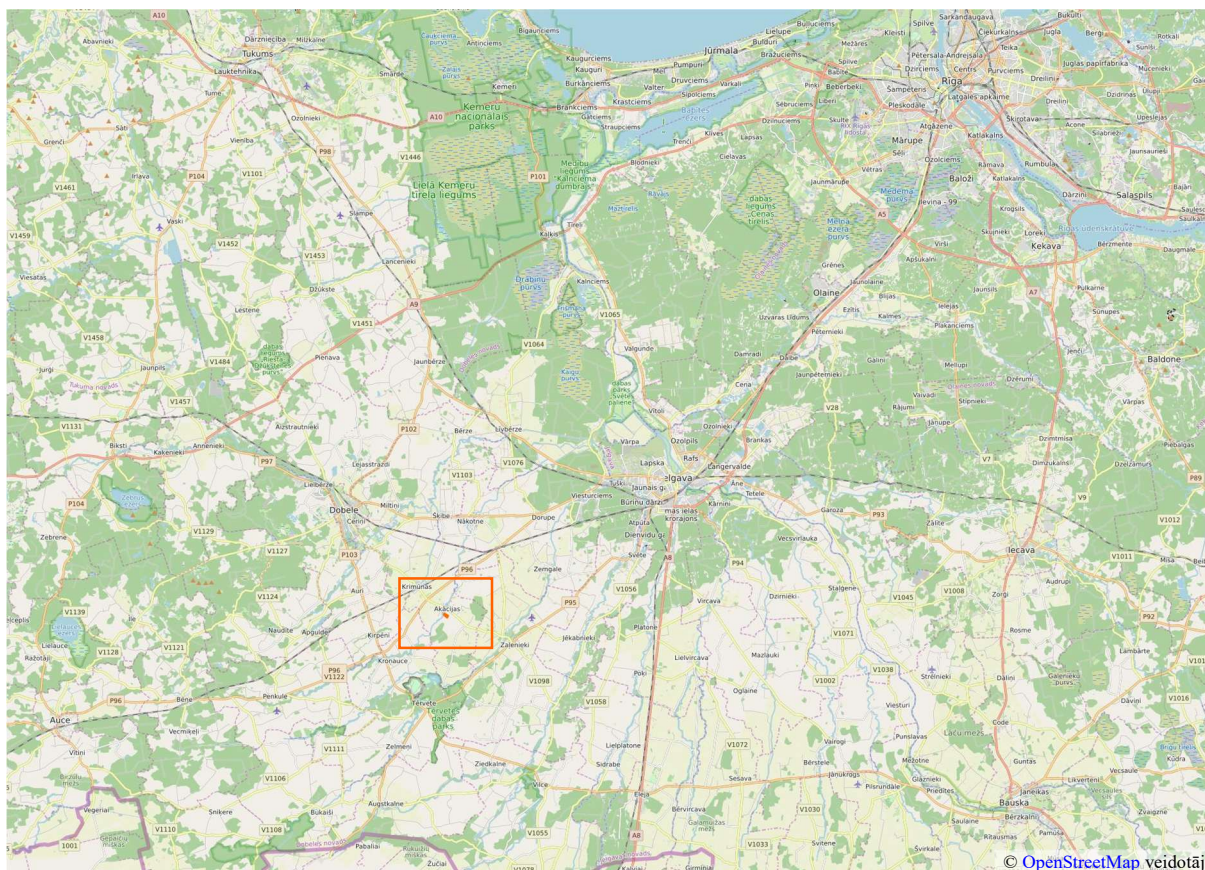
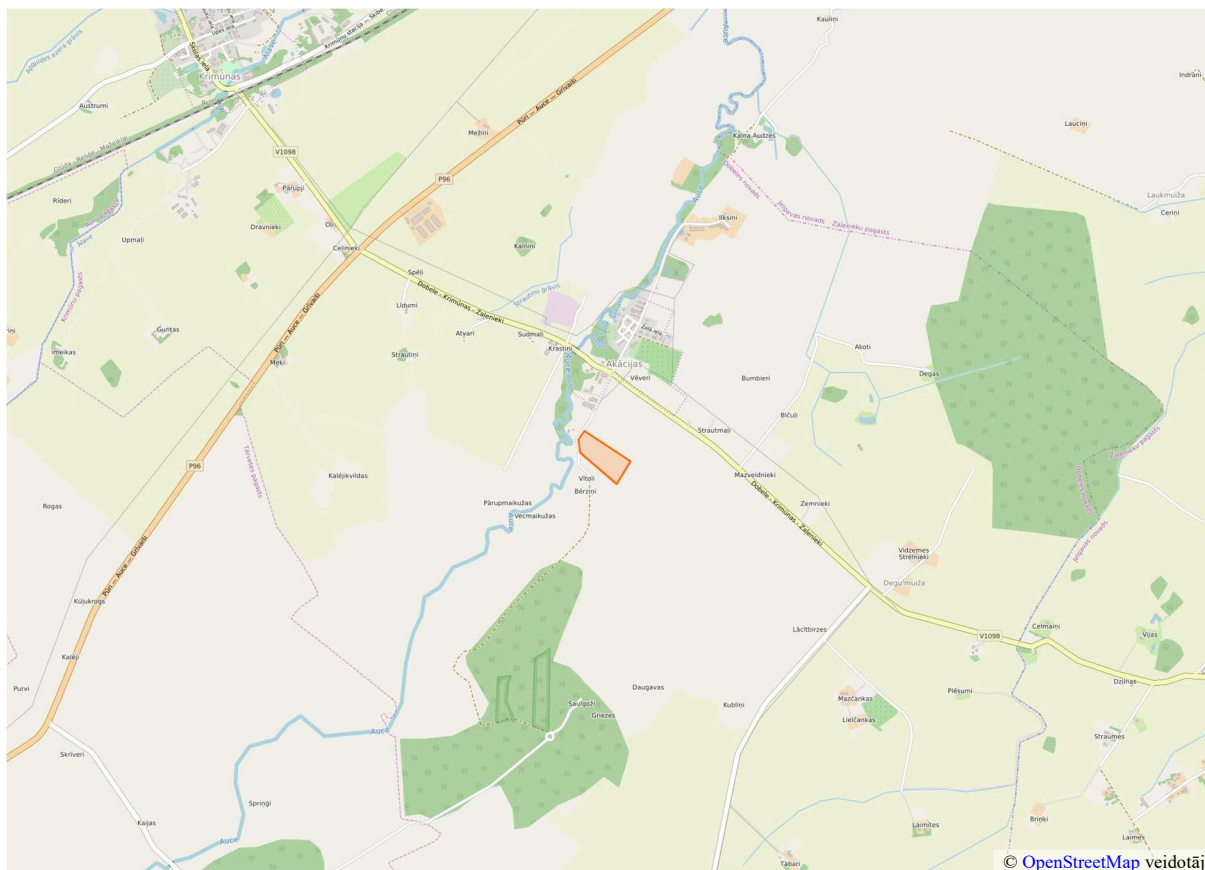
Novērtējamais objekts	Zemes gabals (lauksaimniecībā izmantojamā zeme).																																				
Īpašuma adrese	"Jaunziedoņi", Krimūnu pagasts, Dobeles novads.																																				
Īpašuma kadastra numurs	Nr. 4672 006 0200.																																				
Vērtēšanas datums	2026. gada 10. februāris.																																				
Vērtējuma pasūtītājs	Maksātnespējīgās SIA "Nilson Agro", reģistrācijas Nr. 40203126325, maksātnespējas procesa administratore Sanda Kraukle.																																				
Vērtēšanas darba uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles vajadzībām.																																				
Noteiktā īpašuma tirgus vērtība	45 000 EUR (Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).																																				
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).																																				
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Krimūnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000585655, īpašnieks SIA "Nilson Agro", reģistrācijas Nr. 40203126325. SIA "Nilson Agro" ar 2025. gada 30. decembri ir pasludināta par maksātnespējīgu.																																				
Īpašuma apraksts	Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 4672 006 0012) ar kopējo platību 4,91 ha. Neapbūvēta lauksaimniecības zeme.																																				
Īpašuma atrašanās vieta	Dobeles novadā, Krimūnu pagastā, pie apdzīvotas vietas Akācijas, 400 m dienvidrietumu virzienā no autoceļa V1098, lauksaimniecības teritorijā.																																				
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Apstrādāta lauksaimniecībā izmantojamā zeme.																																				
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.																																				
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	<ol style="list-style-type: none"> Īpašumam zemesgrāmatā ir reģistrēta hipotēka par labu AS "Attīstības finanšu institūcija Altum"; VZD kadastra sistēmā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7311020102</td> <td>no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos</td> <td>0.6678</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>8317010100</td> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.3390</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312050101</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td> <td>0.1811</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312030303</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td> <td>0.3390</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>8317030100</td> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.1811</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6678	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3390	ha	-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1811	ha	-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3390	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1811	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6678	ha																																
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3390	ha																																
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1811	ha																																
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3390	ha																																
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1811	ha																																

Vides, sociālo un pārvaldības faktoru (ESG) analīze

Saskaņā ar LVĢMC Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēm un teritorijas plānojumu, īpašums neatrodas plūdu riska teritorijā:



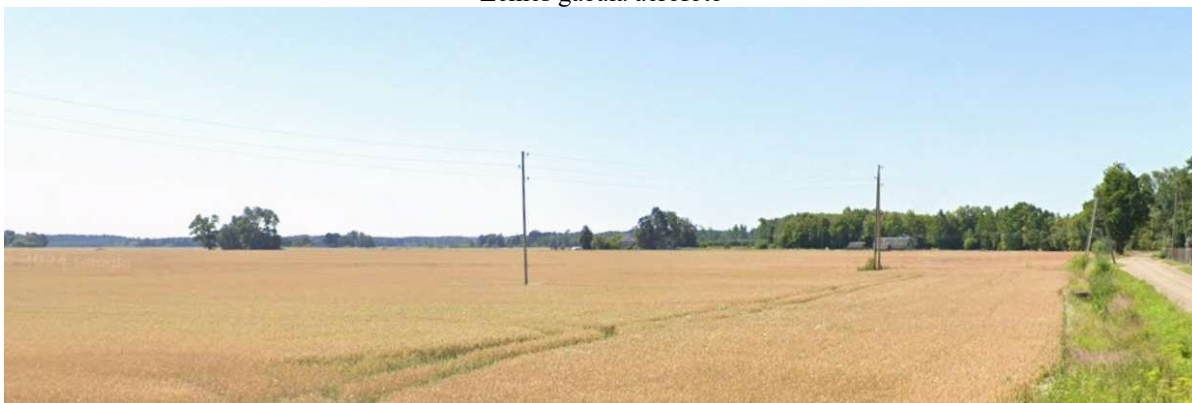
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Zemes gabala aerofoto



Zemes gabala fotoattēli (Google Street View)

4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapbūvēta zemes gabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 4672 006 0012) ar kopējo platību 4,91 ha.

4.2. Īpašuma adrese

“Jaunziedoņi”, Krimūnu pagasts, Dobeles novads.

4.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 4672 006 0200.

4.4. Vērtējuma pasūtītājs

Maksātnespējīgās SIA “Nilson Agro”, reģistrācijas Nr. 40203126325, maksātnespējas procesa administratore Sanda Kraukle.

4.5. Vērtēšanas darba uzdevums

Vērtēšanas darba uzdevums ir:

- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **tirgus vērtību** novērtēšanas datumā;
- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību** novērtēšanas datumā. Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izsolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Piespiedu pārdošana – terminu “piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 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 definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 3.12. un p. 3.19.).

4.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums nosaka laika brīdi, uz kuru tiek attiecināts vērtējuma rezultāts. Vērtējums atspoguļo novērtējamā īpašuma tirgus vērtību konkrētajā datumā, ņemot vērā tobrīd esošo tirgus situāciju, ekonomiskos apstākļus, kā arī īpašuma tehnisko stāvokli un juridisko statusu. Vērtējums nav attiecināms uz pagātnes vai nākotnes periodiem, un tā izmantošana ārpus norādītā datuma jāvērtē piesardzīgi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas datums ir **2026. gada 10. februāris**.

4.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Krimūnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000585655, īpašnieks SIA “Nilson Agro”, reģistrācijas Nr. 40203126325.

SIA “Nilson Agro” ar 2025. gada 30. decembri ir pasludināta par maksātnespējīgu.

4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Apstrādāta lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Īpašumam zemesgrāmatā ir reģistrēta hipotēka par labu AS “Attīstības finanšu institūcija Altum”. Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta bez šī apgrūtinājuma, pieņemot, ka vērtējamais īpašums ir brīvs no iepriekš minētās hipotēkas;
2. VZD kadastra sistēmā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6678	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3390	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1811	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3390	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1811	ha

Augstāk minētie ūdenstece, elektrisko tīklu un autoceļu ekspluatācijas aizsargjoslu apgrūtinājumi, ņemot vērā to izvietojumu, aizņemto platību un ar tiem saistītos ierobežojumus, īpašuma ekspluatāciju atbilstoši tā labākajai izmantošanai kā lauksaimniecības zemi būtiski neapgrūtinā un negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību nerada.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt tā vērtību.

4.10. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Publiski pieejamā vizuālā informācija par īpašumu;
4. Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Krimūnu pagastā, pie apdzīvotas vietas Akācijas, 400 m dienvidrietumu virzienā no autoceļa V1098 (Dobele-Krimūnas-Zaļenieki), ~4 km no pagasta centra Krimūniem, 12 km no novada centra Dobeles un 70 km no Rīgas.

Krimūnu pagasts ir viena no Dobeles novada administratīvajām teritorijām tā austrumos. Robežojas ar Dobeles pilsētu un Bērzes, Auru un Tērvetes pagastiem, Jelgavas novada Glūdas un Zaļenieku pagastiem. Pagasta teritorija 70,8 km², iedzīvotāju skaits 1 009. Lielākās apdzīvotās vietas pagasta teritorijā ir Akācijas, Ceriņi, Degu muiža, Krimūnas (pagasta centrs), Lauciņi, Parūķis.

Teritorijas, kur atrodas novērtējamais īpašums, apkārtnē pārsvarā atrodas apstrādātas lauksaimniecības zemes, nedaudz arī meži, apbūve retināta un to veido atsevišķas viensētas un lauku saimniecības, kā arī vairāki lauksaimniecības infrastruktūras objekti – noliktavas, graudu kaltes, kūtis, lauksaimniecības tehnikas novietnes un darbnīcas, klētis, u.c.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa vietējo ceļu ar grants segumu, ~ 400 m no autoceļa V1098.

5.2. Zemes apraksts

Zemes gabals ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 4672 006 0012, tā kopējā platība 4,91 ha, tai skaitā 4,91 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme).

Vidējā LIZ kvalitāte 66 balles, zemes gabals ir meliorēts.

Zemes gabalam plānā ir garena neregulāra piecstūra forma (~350 x 70-160 m), tā garenass ir orientēta ziemeļrietumu – dienvidaustrumu virzienā. Zemesgabals robežojas ar autoceļu, zemes gabaliem uz kuriem atrodas lauku saimniecību un dzīvojamo māju apbūve un neapbūvētām lauksaimniecības zemēm.

Zemes gabala reljefs ir līdzens, tā perimetrs nav norobežots.

Zemes gabals tiek apstrādāts un izmantots lauksaimniecības ražošanas vajadzībām.



5.3. Zonējums

Saskaņā ar Dobeles novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L) un Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijā (TIN12).



Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem. Detalizēta informācija par zemes gabalā atļauto izmantošanu un apbūves parametriem ir pievienota vērtējuma pielikumā (Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem).

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

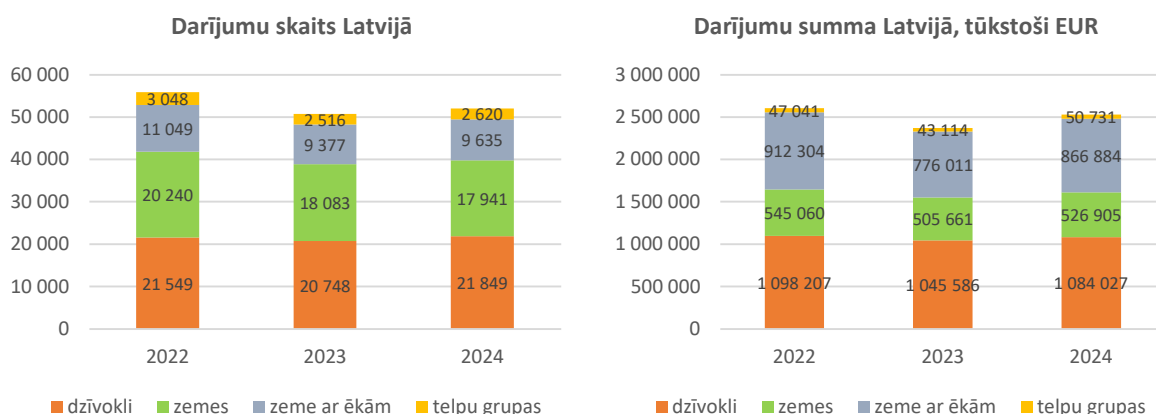
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

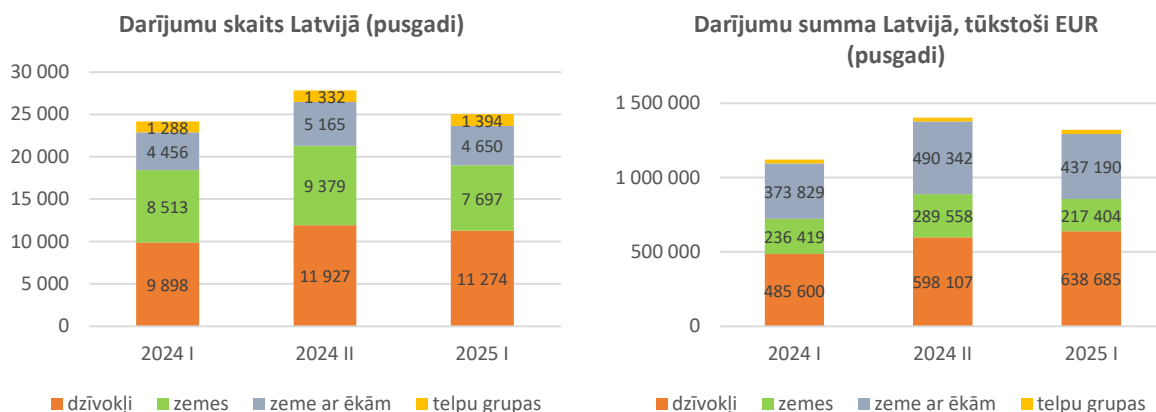
Latvijas nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadā piedzīvoja stabilizāciju pēc 2022. – 2023. gada lejupslīdes, ko galvenokārt ietekmēja augstās procentu likmes un ģeopolitiskā nenoteiktība. Gada otrajā pusē tirgus aktivitāte pieauga, ko lielā mērā noteica Euribor likmju samazinājums, kas uzlaboja hipotekāro kredītu pieejamību. Neskatoties uz kredītēšanas pieejamības uzlabošanu, pircēju uzvedība saglabājās piesardzīga – lēmumi par īpašuma iegādi tika pieņemti rūpīgi, izvērtējot gan īpašumu kvalitāti, gan cenas atbilstību tirgus situācijai. Šī tendence norāda uz augstāku tirgus brieduma pakāpi,

kurā pieprasījumu vairs nevada tikai kredītēšanas pieejamība, bet arī ilgtspējīgi vērtējumi un personīgās finansiālās prognozes.

Saskaņā ar VZD publicētajiem Latvijas nekustamo īpašumu tirgus statistiskajiem rādītājiem, 2024. gada laikā Latvijā kopā tika veikti 52 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 2,6% vairāk kā iepriekšējā – 2023. gadā (50,7 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gadā sasniedza 2,53 miljardus EUR, kas bija par 6,7% vairāk kā 2023. gadā (2,37 miljardi EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielāko daļu veidoja dzīvokļi (42% no darījumu skaita un 43% no darījumu summas), kas sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm (34% no darījumu skaita un 21% no darījumu summas) un pārdošanas darījumi ar zemes un būvju īpašumiem (19% no darījumu skaita un 34% no darījumu summas).



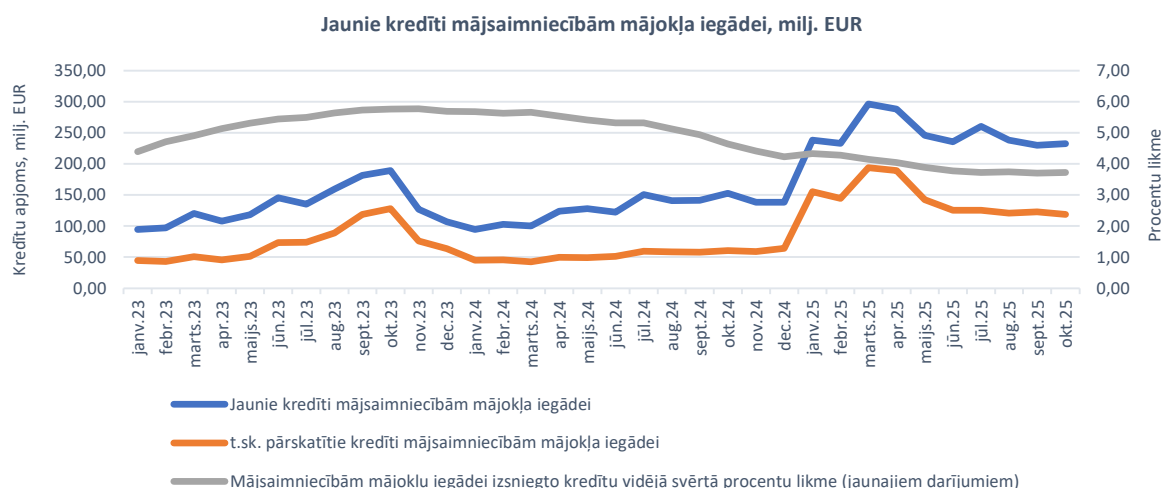
2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā kopā tika veikti 25 tūkstoši nekustamā īpašuma pārdošanas darījumi, kas bija par 10% mazāk nekā 2024 gada II pusgadā (27,8 tūkstoši), bet par 3,6% vairāk kā 2024. gada I pusgadā (24,2 tūkstoši). Kopējā darījumu summa sasniedza 1,32 miljardu EUR, kas bija par 5,8% mazāk nekā 2024 gada II pusgadā (1,4 miljardi EUR), bet par 17,9% vairāk kā 2024. gada I pusgadā (1,121 miljards EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa bija dzīvokļu pārdošanas darījumi (45% no darījumu skaita un 49% no darījumu summas), tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm (31% no darījumu skaita un 16% no darījumu summas) un pārdošanas darījumi ar zemes un būvju īpašumiem (19% no darījumu skaita un 33% no darījumu summas).



2024. gada laikā Latvijas nekustamo īpašumu tirgu joprojām būtiski ietekmēja tie paši faktori, kas dominēja arī iepriekšējos gados. Viens no nozīmīgākajiem bija augstā Euribor procentu likme, kas būtiski ietekmēja hipotekāro kredītu pieejamību. Tirgus attīstību joprojām bremzēja ģeopolitiskā nenoteiktība, kas veicināja nogaidošu attieksmi gan no individuālo pircēju, gan investoru puses. Šī

piesardzība izpaudās ilgākā lēmumu pieņemšanas procesā un augstākās prasībās pret īpašumu kvalitāti un cenu. Vienlaikus tika novērots cenu pieaugums jauno projektu segmentā – gan dzīvokļiem, gan privātmājām. Šo kāpumu galvenokārt noteica būvniecības izmaksu pieaugums, ko ietekmēja gan izejvielu sadārdzināšanās, gan darbaspēka trūkums. Tā rezultātā attīstītāji bija spiesti pārskatīt cenu politiku, lai saglabātu projektu rentabilitāti.

Mājsaimniecību hipotekārās kredītēšanas tirgus Latvijā 2025. gada pirmajā pusgadā uzrādīja pieaugošu tendenci un augstāku aktivitātes līmeni nekā iepriekšējos gados. Salīdzinot ar 2023. gadu, kad Euribor procentu likme pārsniedza 4,0% un jauno kredītu apjoms būtiski saruka, situācija ir ievērojami mainījusies. 2024. gadā, Euribor likmēm pakāpeniski samazinoties un gada beigās noslīdot līdz aptuveni 2,75%, tirgus sāka atgūties, īpaši gada nogalē, kad sāka būtiski pieaugt jauno kredītu apjoms un atjaunojās pircēju aktivitāte, lai gan lēmumi joprojām tika pieņemti apdomīgi. Savukārt 2025. gada pirmajā pusgadā Euribor likme nokritās līdz 2,1% un hipotekāro kredītu izsniegšana saglabāja pieaugošu tendenci, kopējās procentu likmes stabilizējās 3,7 – 4,3% robežās, un pieprasījumu noteica ne tikai finansējuma pieejamība, bet arī pieaugošā orientācija uz energoefektīviem un kvalitatīviem mājokļiem. Līdz ar jauno kredītu apjoma palielināšanos proporcionāli pieauga arī esošo kredītu pārfinansēšanas aktivitātes.



2024. gada un 2025. gada pirmā pusgada laikā aktīvākais segments Latvijas nekustamo īpašumu tirgū nemainīgi bija dzīvojamais sektors – dzīvokļu un privātmāju pirkšanas-pārdošanas darījumi. Tāpat būtiska loma saglabājās arī zemesgabalu tirgum, īpaši tiem, kas paredzēti individuālajai dzīvojamajai apbūvei. Lielākā darījumu intensitāte tika novērota Rīgā un Pierīgā, kam sekoja lielākās un ekonomiski aktīvākās Latvijas pilsētas – Jūrmala, Daugavpils, Liepāja, Jelgava, Valmiera, .u.c. Latvijas reģionos aktīvākie segmenti bija mājokļu tirgus, kā arī darījumi ar lauksaimniecības un mežu zemēm, kas tiek iegādātas gan saimnieciskajai darbībai, gan investīciju mērķiem. Komercīpašumu sektorā saglabājās interese par stabiliem investīciju objektiem, kā arī attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas jomās. Līdztekus tam novērots pieaugošs investoru aktivitātes pieaugums dzīvojamo īpašumu attīstībā, jo īpaši īres dzīvokļu segmentā, ko veicina augošs pieprasījums un relatīvi zems piedāvājuma līmenis. Kopš 2022. gada tirgū nostiprinājusies un turpinās tendence pievērst pastiprinātu uzmanību īpašumu energoefektīvai un ilgtspējībai. Pircēji un investori aizvien biežāk izvēlas mūsdienīgus, energoefektīvus īpašumus ar zemām ekspluatācijas izmaksām, it īpaši kontekstā ar pieejamām Eiropas Savienības līdzfinansētām atbalsta programmām (piemēram, ēku atjaunošanai un siltināšanai) un pieaugošu sabiedrības apziņu par ilgtspējas nozīmi.

Lauksaimniecībā izmantojamā zemes ir vērtīgs resurss, kas klāj aptuveni trešo daļu Latvijas teritorijas, kopā veidojot nepilnus divus miljonus hektāru. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas pēdējos gados ir nepārtraukti pieaugušas, ko veicināja vairāki faktori:

- pieprasījums pēc lauksaimniecības zemes Latvijā pieaug gan no vietējo, gan ārvalstu investoru puses, ko veicināja augošās pārtikas cenas, pieprasījums pēc biodegvielām un interese par ilgtspējīgu lauksaimniecību, tāpat līdz ar energoresursu cenu pieaugumu ir parādījies pieprasījums lauksaimniecības zeme iegādei, lai to izmantotu arī enerģijas ražošanai (saules un vēja parkiem);
- lauksaimniecības zemes platība Latvijā ir ierobežota, un lielākā daļa no tās jau atrodas apsaimniekošanā;
- lauksaimnieki Latvijā saņem subsīdijas no Eiropas Savienības, kas veicina lauksaimniecības nozares rentabilitāti un padara lauksaimniecības zemi par pievilcīgu investīciju objektu.

Iepriekšējo desmit gadu laikā lauksaimniecības zemju tirgus Latvijā vidēji aptvēra 18 – 20 tūkstošus hektāru gadā. Lauksaimniecības zemes tirgus pēdējo piecu gadu laikā ir sašaurinājies, krītoties gan darījumu skaitam, gan iegādāto platību apjomam. To ietekmējis fakts, ka intensīvas lauksaimniecības reģionos samazinās pieejamās platības, tāpat darījumu apjomu ietekmējis arī pēdējo gadu laikā novērotais cenu kāpums. Samazinājusies arī zemes pārpircēju aktivitāte, neredzot vairs šajā nišā lielas peļņas iespējas. Patlaban no visas valsts lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārdošanas tirgū nonāk vidēji vien 3 – 4%, tikmēr būtiski lielāks ir zemes nomas tirgus. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka aptuveni 25% no visas valsts aramzemes tiek nomāta. Zemes īpašnieki ne vienmēr izvēlas to pārdod, tāpēc piedāvā to nomai. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas maksas 2024. gadā Vidzemes reģionā bija robežās no 80 līdz 140 EUR/ha, Kurzemē 110 – 190 EUR/ha, Zemgalē 155 – 300+ EUR/ha un Latgalē 70 – 110 EUR/ha.

Kopējais darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm 2024. gadā saglabājās aptuveni 2023. gada līmenī, tomēr pārdošanas cenas pieauga par aptuveni 3%, sasniedzot vidēji 5 450 EUR/ha, atsevišķos gadījumos auglīgākajos reģionos sasniedzot līdz par 13 000 – 15 000 EUR par hektāru. Tāpat vidējā lauksaimniecības zemes nomas maksa nedaudz pieauga, sasniedzot 188 EUR/ha. Aktīvākais pircējs lauksaimniecības zemes tirgū bija Altum pārvaldītais Latvijas Zemes fonds, kas 2024. iegādājās vairāk kā 4 000 hektārus par 18,6 miljoniem EUR, kas ir pieckārt vairāk nekā iepriekšējā gadā, piedāvājot lauksaimniekiem t.s. “reverso nomu” – iespēju pārdot zemi fondam ar tiesībām to nomāt un vēlāk izpirkt. Lauksaimnieku spēju iegādāties zemi 2024. gadā ietekmēja divi pretēji faktori: augstās procentu (Euribor) likmes un zemās iepirkuma cenas graudkopībā ierobežoja zemnieku saimniecību zemes iegādes aktivitātes, savukārt lopkopības produkcijas (svaigpiena, gaļas) cenu kāpums uzlaboja šīs nozares saimniecību finanšu situāciju, ļaujot tām kļūt konkurētspējīgākām zemes tirgū.

2025. gada pirmajā pusgadā darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm samazinājās par aptuveni 20%, savukārt vidējā pārdošanas cena būtiski nemainījās. Nedaudz pieauga lauksaimniecības vidējā zemes nomas maksa, līdz 190 EUR/ha.

Lauksaimniecības zemes pārdošanas cenu un nomas maksas apmēru galvenokārt ietekmē īpašuma atrašanās vieta, zemes cenas ievērojami atšķiras pa reģioniem, piemēram, Zemgalē lauksaimniecības zemes cenas ir līdz pat trīs reizēm augstākas kā Latgalē. Pārējie faktori, ka nosaka lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas ir zemes platība un konfigurācija, šeit darbojas princips – jo lielāka vienlaidus zemes platība, jo vērtīgāka zeme, LIZ kvalitāte (auglība), meliorācijas sistēmas esamība un tehniskais stāvoklis, zemes reljefs, piebraucamie ceļi, izaudzētās produkcijas nodošanas un pārstrādes iespējas īpašuma apkārtnē, zemes gabalam reģistrētie apgrūtinājumi, meža tuvums un arī ar kādu lauksaimniecības jomu nodarbojas blakus esošās saimniecības. Apvidos ar auglīgāku zemi un

intensīvāku lauksaimniecības darbību cena ir ievērojami augstāka. Pēdējo gadu laikā ir parādījusies tendence lauksaimniecības zemi izmantot arī saules paneļu un vēja ģeneratoru parku ierīkošanai.

Lauksaimniecības zemes pārdošanas cenas šobrīd ir robežās sākot no 1 500 EUR par hektāru Latgalē līdz pat 15 000 EUR Zemgalē. Saskaņā ar VZD datiem, vidējās lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārdošanas cenas, atkarībā no LIZ kvalitātes grupas, 2024. gada pirmajā pusgadā Vidzemē bija 3 254 – 4 724 EUR/ha, Kurzemē 4 545 – 7 000 EUR/ha, Zemgalē 7 889 – 10 000 EUR/ha, Sēlijā 3 259 – 4 032 EUR/ha un Latgalē 2 287 – 3 164 EUR/ha.

Nekustamo īpašumu tirgus Krimūnu pagastā ir salīdzinoši mazaktīvs, 2024. gadā un 2025. gada pirmajā pusgadā šeit vidēji mēnesī tika reģistrēti 3 – 5 nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi. Aptuveni četras piektdaļas no kopējā darījumu skaita veidoja lauksaimniecības un nedaudz arī meža zemju pārdošana, savukārt pārējo daļu – lauku saimniecību, dzīvojamo māju un dzīvokļu pārdošanas darījumi.

Pēdējo divu gadu laikā Krimūnu pagastā kopumā notikuši aptuveni 15 lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārdošanas darījumi, kuros darījumu cenas bija robežās no 7 300 līdz 10 500 EUR par hektāru.

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma 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.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tā labākais izmantošanas veids atbilst īpašuma esošajai izmantošanai – lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma novērtēšana ir veikta balstoties uz pieņēmumu, ka īpašums tiek izmantots saskaņā ar šādu labāko un efektīvāko izmantošanu, kas nodrošina visaugstāko iespējamo atdevi no īpašuma, ņemot vērā ekonomiskos, fiziskos, juridiskos un tirgus faktorus, un uz šī pieņēmuma pamata ir veikts īpašuma vērtības aprēķins.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma vērtēšanā tradicionāli tiek izmantotas trīs pamatpieejas, kas nodrošina iespēju noteikt īpašuma tirgus vērtību, analizējot to no dažādiem aspektiem un ar atšķirīgu metodoloģisko pieeju:

- *Izmaksu pieeja* – šī pieeja balstās uz ekonomikas principu, ka racionāls pircējs par īpašumu nemaksās vairāk, kā maksātu līdzvērtīgas lietderības īpašuma iegāde vai atjaunošana. Tiek aprēķinātas īpašuma atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas, no kurām atskaitīts nolietojums, un pieskaitīta zemes vērtība;

- *Ienākumu pieeja* – šī pieeja tiek balstīta uz īpašuma spēju radīt ienākumus nākotnē. Tiek prognozēta īpašuma ģenerētā naudas plūsma un kapitalizēta vai diskontēta uz novērtēšanas brīdi, lai iegūtu kapitāla pašreizējo vērtību;
- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – šī pieeja nosaka vērtību, salīdzinot novērtējamo īpašumu ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmas pārdošanas darījumu cenas. Tiek veikta salīdzināmo īpašumu cenu korekcija, ņemot vērā faktorus, kas ietekmē vērtību – atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, u.c.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā vērtēšanas pieeja šajā gadījumā izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja tiek izmantota, jo ir pieejami tirgus dati par pēdējo gadu laikā notikušiem funkcionāli līdzīgu zemes gabalu pārdošanas darījumiem novērtējamā īpašuma apkārtnē.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo, lai arī lauksaimniecības zemes nomas tirgus ir salīdzinoši aktīvs, tīrgū pastāvošais zemes nomas maksas līmenis, piemērojot tirgus dalībnieku prasīto ieguldījumu atdeves (kapitalizācijas) likmi, nenodrošina rezultātu, kas būtu pielīdzināms zemes gabalu tirgus darījumu cenām.

Izmaksu pieeja zemes vērtības noteikšanā netiek izmantota, jo zeme ir dabas veidots resurss un tai nav nosakāmas izveidošanas izmaksas.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir viena no galvenajām nekustamā īpašuma vērtēšanas metodēm. Tā balstās uz pieņēmumu, ka īpašuma tirgus vērtību visprecīzāk var noteikt, analizējot notikušus līdzīgu īpašumu pirkšanas-pārdošanas darījumus salīdzināmā laika periodā un līdzvērtīgā tirgus segmentā.

Vērtēšanas gaitā tiek atlasīti līdzīgi īpašumi, kas pārdoti salīdzinoši nesen līdzīgā atrašanās vietā un ar salīdzināmiem fiziskajiem un funkcionālajiem parametriem. Pēc tam tiek veikta to pārdošanas cenu korekcija, lai salīdzinātu izvēlētos objektus ar novērtējamo īpašumu.

Galvenie lauksaimniecībā izmantojamo zemes gabalu vērtību ietekmējošie faktori ir šādi:

- Darījuma laiks un tirgus situācija – tirgus cenu dinamika, pieprasījuma līmenis, pārdošanas apstākļi;
- Īpašuma atrašanās vieta – attālums līdz galvenajiem ceļiem, pilsētām, pārstrādes uzņēmumiem;
- Zemes gabala platība un konfigurācija – lielāki vienlaidus platības zemes gabali parasti ir pievilcīgāki, jo tie nodrošina efektīvāku apsaimniekošanu un mazākas izmaksas uz vienu platības vienību;
- Funkcionālais zonējums un izmantošanas iespējas – teritorijas plānojums un atļautie izmantošanas veidi;
- Zemes lietojums – zemes izmantošanas veids (aramzeme, ganības, pļavas), vai zemes tiek apstrādāta;
- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte – zemes auglības novērtējums ballēs. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 baļļu skalas, kur viena zemes vērtības balle atbilst 70 kg rudzu (ražas daudzums, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota);
- Meliorācija – meliorācijas esamība zemes gabalā un tās tehniskais stāvoklis;
- Piebraucamie ceļi un piekļuve – ceļu seguma kvalitāte un piekļūšanas iespējas pie zemes gabala;
- Apgrūtinājumi – zemes gabalam reģistrētie ierobežojumi, kas var ietekmēt tā izmantošanas iespējas;

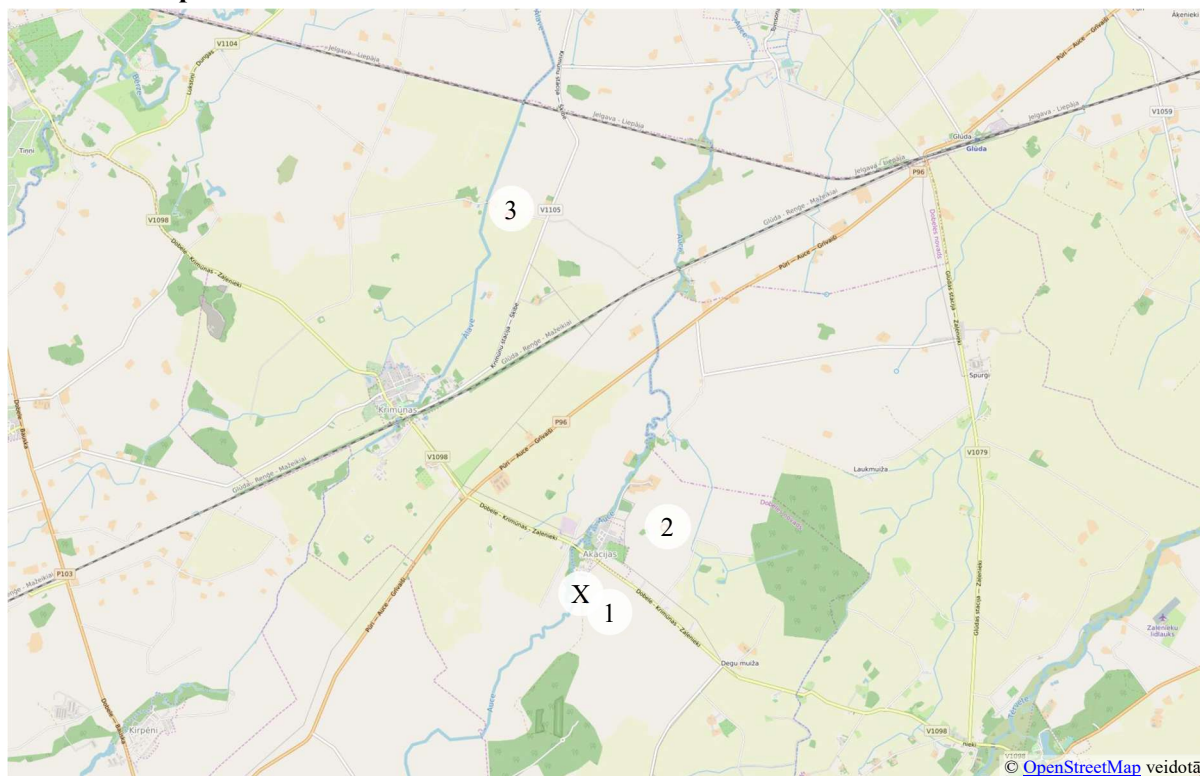
➤ Citi zemes vērtību ietekmējoši faktori.

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem funkcionāli līdzīgu zemes gabalu pārdošanas darījumiem novērtējamā īpašuma apkārtnē:

1. Nekustamais īpašums “Kraсти”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā, kadastra Nr. 4672 006 0044. Īpašums sastāv no divām blakus esošām zemes vienībām ar kopējo platību 5,66 ha, no tā 5,66 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme). LIZ kvalitāte 70 balles, zemes gabals ir meliorēts, piebraukšana pie īpašuma pa zemes ceļu. Īpašums pārdots 2025. gada janvārī par cenu 50 700 EUR (8 958 EUR/ha).
2. Nekustamais īpašums “Ilzes”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā, kadastra Nr. 4672 006 0009. Īpašums sastāv no divām blakus esošām zemes vienībām ar kopējo platību 5,32 ha, no tā 5,24 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme). LIZ kvalitāte 65 balles, zemes gabals ir meliorēts, piebraukšana pie īpašuma pa zemes ceļu. Īpašums pārdots 2025. gada janvārī par cenu 46 000 EUR (8 647 EUR/ha).
3. Nekustamais īpašums “Ceļaplūņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā, kadastra Nr. 4672 003 0113. Īpašums sastāv no zemes vienības ar platību 10,68 ha, no tā 10,57 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme). LIZ kvalitāte 60 balles, zemes gabals ir meliorēts, piebraukšana pie īpašuma pa grantētu ceļu. Īpašums pārdots 2024. gada maijā par cenu 106 800 EUR (10 000 EUR/ha).



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatāmu informāciju par korigējošajiem lielumiem, kas tiek piemēroti, lai izlīdzinātu būtiskākās atšķirības starp salīdzināmajiem īpašumiem un novērtējamo objektu. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Darījuma datums	-	janv.2025	janv.2025	maijs.2024
Pārdošanas cena, EUR	-	50 700	46 000	106 800
Zemes platība, ha	4,91	5,66	5,32	10,68
Pārdošanas cena, EUR/ha	-	8 958	8 647	10 000
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
		0%	0%	0%
Zemes platība	-	līdzīga	līdzīga	lielāka
		0%	0%	-3%
Teritorijas zonējums	Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija (L, TIN12)	Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija (L, TIN12)	Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija (L, TIN12)	Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija (L, TIN12)
		0%	0%	0%
Zemes izmantošana	apstrādāta aramzeme	apstrādāta aramzeme	apstrādāta aramzeme	apstrādāta aramzeme
		0%	0%	0%
LIZ kvalitāte (balles)	66	70	65	60
		-1%	0%	1%
Meliorācija	ir	ir	ir	ir
		0%	0%	0%
Piebraucamais ceļš	grantēts	zemes	zemes	grantēts
		1%	1%	0%
Apgrūtinājumi	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
		0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	nav	nav	nav	nav
		0%	0%	0%
Kopējā korekcija	-	0%	1%	-2%
Korigētā īpašuma vērtība, EUR/ha	9 164	8 958	8 733	9 800
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				45 000

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **45 000 EUR**.

6.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizāciju netipiskos apstākļos, kurus parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū, kā arī nereti – nelabprātīgs pārdevējs un pārdošana piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek definēta kā piespiedu pārdošanas vērtība, un tā nevar tikt pielīdzināta īpašuma tirgus vērtībai.

Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta nekustamā īpašuma realizācija izsoles veidā, kas nozīmē tā pārdošanu termiņā, kas nav pietiekams adekvātam piedāvājumam tirgū atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Realizējot nekustamo īpašumu izsoles ceļā, pastāv vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- **tirgus ekspozīcijas risks** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar normatīvajiem aktiem noteiktā ierobežotā termiņā un formā, kas parasti nav pietiekama pilnvērtīgam mārketingam atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, turklāt potenciālie pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- **fiziskā stāvokļa risks** – risks, kas saistīts ar ierobežotām pircēja iespējām pirms izsoles apskatīt īpašumu un pilnvērtīgi iepazīties ar tā fizisko stāvokli, kā arī ar iespējamību, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz tā pārņemšanai valdījumā var pasliktināties;
- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai arī nenotikt vispār;
- **finansēšanas faktors** – izsolē nosolītā summa pircējam ir jānomaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski ierobežo iespējas darījuma finansēšanai izmantot hipotekāro kredītu;
- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar iespējamām papildu izmaksām īpašuma apsaimniekošanai, juridiskajai palīdzībai, interešu pārstāvībai un citām ar īpašuma iegūšanu saistītām izmaksām periodā no izsoles līdz īpašuma faktiskai pārņemšanai valdījumā;
- **tirgus tendenču faktors** – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo ietekmi uz īpašuma vērtību, savukārt stabila vai lejupejoša tirgus apstākļos, kādi pastāv novērtēšanas brīdī, tas šo ietekmi pastiprina.

Ņemot vērā iepriekš minēto riska faktoru kopējo ietekmi, kā arī novērtēšanas brīdī esošo tirgus aktivitātes līmeni šāda veida nekustamajiem īpašumiem, novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām varētu būt **70%** apmērā no noteiktās īpašuma tirgus vērtības.

Minētā cenas starpība ir pietiekama, lai nodrošinātu vērtības rezervi iespējamam nekustamā īpašuma vērtības kritumam nākotnē, kā arī ieinteresētu potenciālos pircējus – starpniekus, investorus, spekulantus un gala lietotājus – iegādāties konkrēto nekustamo īpašumu, apzinoties visus ar piespiedu realizāciju saistītos riskus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** ir noteikta (noapaļojot līdz tūkstošiem eiro): $45\,000\text{ EUR} \times 70\% = \mathbf{32\,000\text{ EUR}}$.

6.7. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi “**Jaunziedoņi**”, **Krimūnu pagasts, Dobeles novads**, kadastra Nr. 4672 006 0200, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4,91 ha, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2026. gada 10. februārī ir aprēķināta:

45 000 EUR (Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles vajadzībām ir noteikta:

32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un tirgus datu ticamību, ir $\pm 10\%$ robežās.

6.8. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv
3. Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem
4. Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Krimūnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000585655

Kadastra numurs: 46720060200

Nosaukums: Jaunziedoņi

Krimūnu pag., Dobeles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 46720060012).		4.91 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Krimūnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 96. <i>Žurn. Nr. 300004767586, lēmums 22.01.2019., tiesnese Glorija Sorokina</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ALDIS ANAITIS, personas kods	1	
1.2. Pamats: 2017.gada 23.februāra Dobeles novada domes lēmums Nr.26/2, 2017.gada 23.februāra Dobeles novada domes lēmums Nr.7. <i>Žurn. Nr. 300004767586, lēmums 22.01.2019., tiesnese Glorija Sorokina</i>		
2.1. Persona: ALDIS ANAITIS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: HG FARMING, SIA, reģistrācijas numurs 48503014223.	1	
2.3. Pamats: 2020.gada 18.februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums, Dobeles novada domes Darījumu ar lauksaimniecības zemi izvērtēšanas komisijas 2020.gada 28.februāra izziņa par zemes iegūšanu īpašumā Nr. 2.9/92. <i>Žurn. Nr. 300005085007, lēmums 10.03.2020., tiesnese Ligita Ertmane</i>		35000.00 EUR
3.1. Persona: SIA "HG FARMING", reģistrācijas numurs 48503014223. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Nilson Agro", reģistrācijas numurs 40203126325.	1	
3.3. Pamats: 2020.gada 23.septembra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005449446, lēmums 04.10.2021., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		42717.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 4897,04 EUR piedziņa.Piedzinējs: OSAIT LTD, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40203148727. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005077317)</i>
1.2. Pamats: 2019.gada 24.oktobra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klaģes nostiprinājuma lūgums, 2019.gada 18.septembra Zemgales rajona tiesas izpildu raksts, lieta Nr.C73325319. <i>Žurn. Nr. 300004993123, lēmums 25.10.2019., tiesnese Evita Sietniece Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005077317)</i>
2.1. Dzēsta atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300004993123, 24.10.2019). Pamats: 2020.gada 20.februāra zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klaģes nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005077317, lēmums 21.02.2020., tiesnese Inese Ziediņa</i>
3.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
3.2. Pamats: 2022.gada 11.novembra Aizdevuma līgums Nr.239604/01. <i>Žurn. Nr. 300005743982, lēmums 22.11.2022., tiesnese Glorija Sorokina</i>	
4.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300008445234)</i>	
4.2. Pamats: 2024.gada 12.februāra aizdevuma līgums Nr.239604/02, 2024.gada 12.februāra hipotēkas līgums Nr. 239604/02-H1. <i>Žurn. Nr. 300006583230, lēmums 21.02.2024., tiesnese Glorija Sorokina</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300008445234)</i>	
5.1. Ieraksti Nr. 4.1, 4.2 (žurnāla Nr. 300006583230, 16.02.2024) dzēsti. Pamats: 2025.gada 6.novembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300008445234, lēmums 11.11.2025., tiesnese Kristīne Zaura</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005077317)</i>	0.27 ha
1.2. Pamats: 2017.gada 22.marta zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004767586, lēmums 22.01.2019., tiesnese Glorija Sorokina</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005077317)</i>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāls Nr.300004767586, 16.01.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005077317, lēmums 21.02.2020., tiesnese Inese Ziedīņa</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: HG FARMING, SIA, reģistrācijas numurs 48503014223. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005085007)</i>	15730.00 EUR
1.2. Pamats: 2018.gada 1.novembra traktora New Holland 4835 izpirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004767598, lēmums 13.02.2019., tiesnese Glorija Sorokina</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005085007)</i>	
2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891.	55000.00 EUR
2.2. Pamats: 2022.gada 11.novembra Aizdevuma līgums Nr.239604/01. <i>Žurn. Nr. 300005743982, lēmums 22.11.2022., tiesnese Glorija Sorokina</i>	
3.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300008445234)</i>	171930.00 EUR
3.2. Pamats: 2024.gada 12.februāra aizdevuma līgums Nr.239604/02, 2024.gada 12.februāra hipotēkas līgums Nr. 239604/02-H1. <i>Žurn. Nr. 300006583230, lēmums 21.02.2024., tiesnese Glorija Sorokina</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300008445234)</i>	
4.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Parādnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Nilson Agro", reģistrācijas numurs 40203126325. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300007631055)</i>	2565.27 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>4.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2024.gada 16.septembra nostiprinājuma lūgums, Valsts ieņēmumu dienesta 2024.gada 16.septembra lēmums Nr. 30.4/17.20.3/99735 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300007601842, lēmums 17.09.2024., tiesnese Ligita Ertmane</i> Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300007631055)</p>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004767598, 16.01.2019). Pamats: 2020.gada 2.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005085007, lēmums 10.03.2020., tiesnese Ligita Ertmane</i></p>	15730.00 EUR
<p>2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 4.2, žurnāla Nr. 300007601842, 16.09.2024). Pamats: 2024.gada 18.septembra nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300007631055, lēmums 24.09.2024., tiesnese Līga Ieleja</i></p>	2565.27 EUR
<p>3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300006583230, 16.02.2024). Pamats: 2025.gada 6.novembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008445234, lēmums 11.11.2025., tiesnese Kristīne Zaura</i></p>	171930.00 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Sanda Kraukle (e-lug). Pieprasījums izdarīts 05.01.2026 11:59:23.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
46720060200	Jaunziedoņi	4.91 ha	100000585655	-	Krimūnu pagasts, Dobeles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46720060012	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.9100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	66

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12373	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	32720	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.9100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.9100
t.sk. Aramzemes platība:	4.9100
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	4.9100	ha

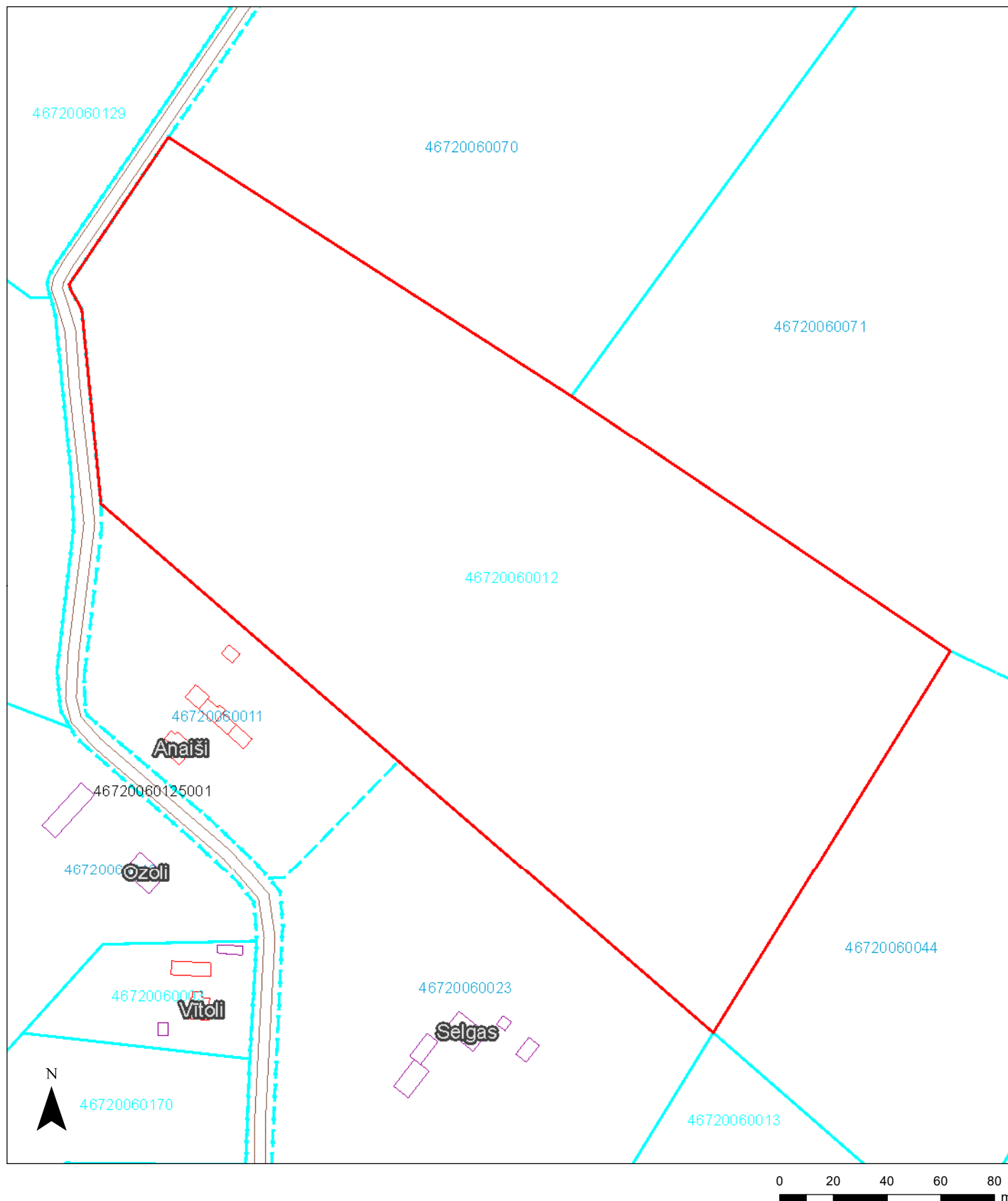
Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6678	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3390	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1811	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3390	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1811	ha

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



Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

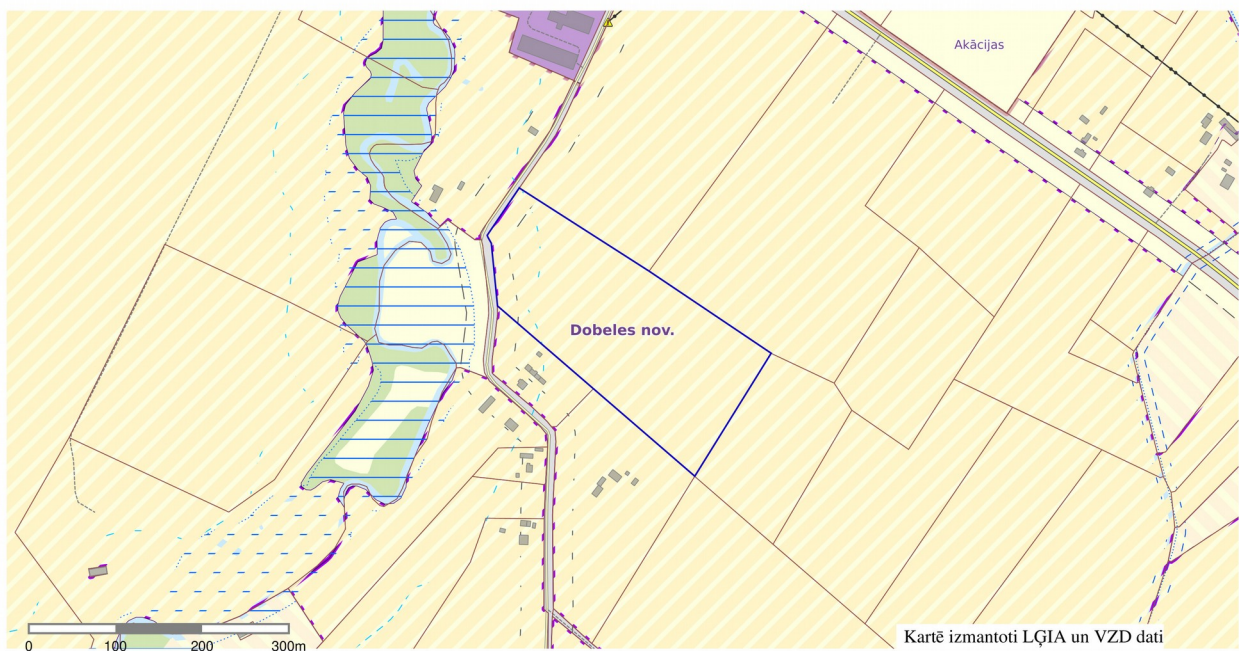
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads
Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026.gads

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- Kadastra apzīmējums: 46720060012 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- Adrese:
- Platība: 4.91 ha
- Lietošanas mērķis: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
- Piederība: juridiska persona (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Teritorijas plānojuma grozījumi 2013.-2025.gadam](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Dobeles novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2021.-2045.gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Dobeles novada attīstības programma](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Lauksaimniecības teritorija (L), platība: 49096 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijas (TIN12), platība: 49096 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%

4.11.1. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

4.11.1.1. Pamatinformācija

482. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

483. Viensētu apbūve (11004).

484. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

485. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).

486. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

487. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

488. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

4.11.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

489. Vasarnīcu apbūve (11002): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

490. Dārza māju apbūve (11003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

491. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

492. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

493. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
494. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
495. Kultūras iestāžu apbūve (12004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
496. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
497. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
498. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
499. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
500. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
501. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
502. Derīgo izrakteņu ieguve (13004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
503. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
504. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
505. Noliktavu apbūve (14004): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju
506. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006): izņemot TIN5 teritoriju
507. Mežsaimnieciska izmantošana (21001): izņemot TIN12 un TIN6 teritoriju

4.11.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
508.	2 ha ¹					

¹ TIN6 - 5 ha; TIN12 - 10 ha, izņemot nosacījumus, kas noteikti Vispārīgos apbūves noteikumos.

4.11.1.5. Citi noteikumi

509. Lauksaimniecības teritoriju izmantošana un apsaimniekošana, kas atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, veicama saskaņā ar vispārējiem vai individuāliem īpaši aizsargājamo dabas teritoriju normatīvo aktu prasībām.
510. Derīgo izrakteņu ieguves prasības noteiktas šo Apbūves noteikumu punktā Prasības derīgo izrakteņu ieguvei.

5.1.3. NACIONĀLAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (TIN12)

5.1.3.1. Pamatinformācija

558. Grafiskās daļas kartē attēlota nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijas.

5.1.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.3.3. Citi noteikumi

559. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 559.1. lauksaimnieciska izmantošana;
- 559.2. lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- 559.3. viensētu apbūve.

560. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- 560.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
- 560.2. transporta lineārā infrastruktūra.

561. Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritoriju izmantošanas nosacījumus nosaka normatīvie akti par nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijām.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

- , "Anaiši", Krimūnu pag., Dobeles nov., LV-3719
Būvniecības veids: Atjaunošana
Būves nosaukums: Grāvis
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-74061-922 skatīt vairāk bis.gov.lv
- ,
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Caurteka
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-74061-922 skatīt vairāk bis.gov.lv
- , "Anaiši", Krimūnu pag., Dobeles nov., LV-3719
Būvniecības veids: Atjaunošana
Būves nosaukums: Grāvis
Stadija: Iecere
Par būvniecības lietu BIS-74061-922 skatīt vairāk bis.gov.lv
- ,
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Caurteka
Stadija: Iecere
Par būvniecības lietu BIS-74061-922 skatīt vairāk bis.gov.lv

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *94*

Gints Apsītis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 11. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 10. februārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors