

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

Celtnieku iela 37, Grobiņa,
Dienvidkurzemes novads, LV-3430



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

Rīgā, 2025. gada 10. martā
Reģ. Nr.V/25-753

Par nekustamā īpašuma
Celtnieku ielā 37, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā
novērtēšanu

ZTI Ivetta Kalugina

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6409 006 0050, kas reģistrēts Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0016 8813, un atrodas **Celtnieku ielā 37, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā**, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 12443 m² (turpmāk tekstā vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2025. gada 15. februārī aprēķinātā **vērtējamā objekta:**

- **tirgus vērtība ir 48 700 (četrdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro), ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas;**
- **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 29 200 (divdesmit deviņi tūkstoši divi simti eiro).**

Ar cieņu,

Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

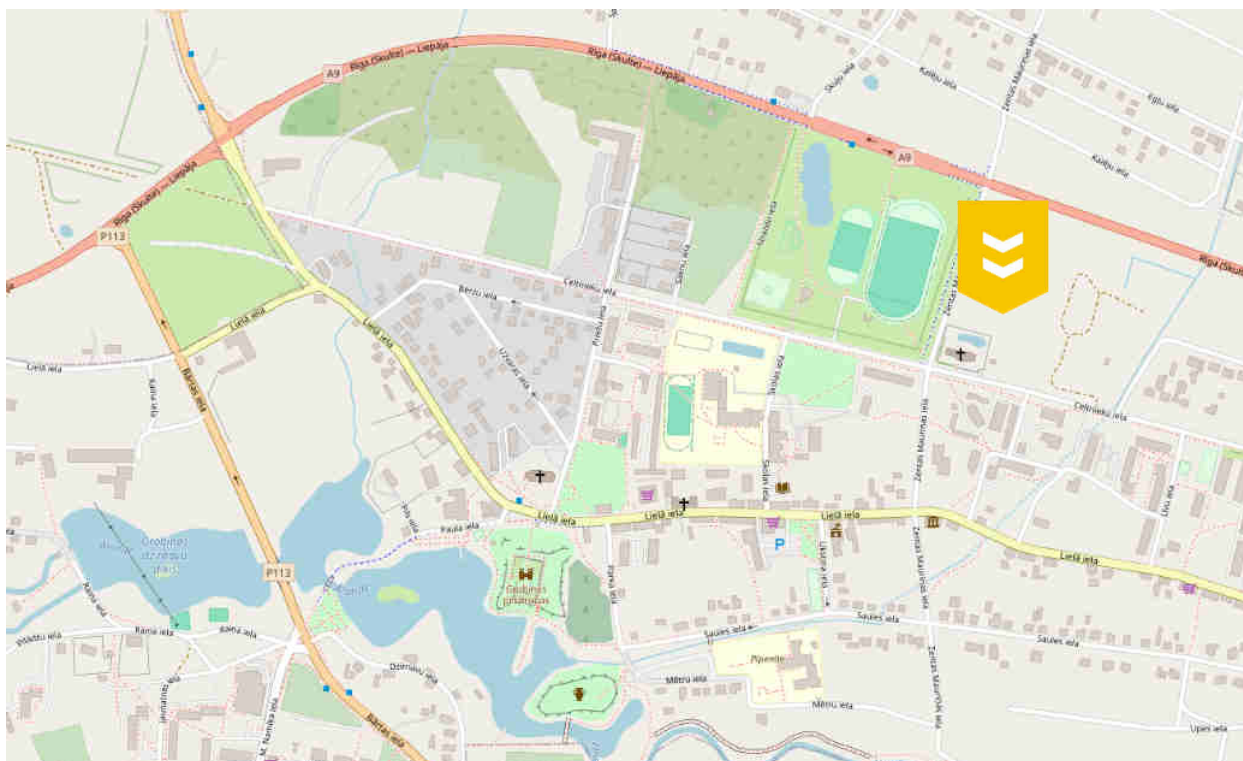
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
8. Definīcijas.....	9
9. Tirgus situācijas raksturojums	10
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	10
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	11
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	13
14. Neatkarības apliecinājums	17
15. Slēdziens	17
16. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	18

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Ģešumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: Avots: © OpenStreetMap contributors

Nekustamā īpašuma ar adresi Celtnieku iela 37, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads novērtējums

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6409 006 0050



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6409 006 0050



Zentas Mauriņas iela



Celtnieku iela

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Neapbūvēts zemes gabals
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām
Īpašuma adrese	Celtnieku iela 37, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads< LV-3430
Kadastra numurs	6409 006 0050

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība
Zemes gabals (kadastra apz. 6409 006 0050)	12 4430 m ²

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 15. februāris
Atskaītes sagatavošanas datums	2025. gada 3. marts

Īpašuma tiesības	Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0016 8813 ir nostiprinātas vienai fiziskai personai uz 3/16 domājamām daļām un divām fiziskām personām uz 13/32 domājamām daļām katrai.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0016 8813 nostiprināta atzīme - vērsta 207.35 EUR piedziņa uz fiziskai personai piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: fiziska persona – <i>pieņemts, ka dzēsts</i> . VZD datos reģistrēti: 1.eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0209 ha; 2.navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 1.2443 ha; 3.eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0160 ha. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals apbūvei, saskaņā ar savrupmāju apbūves (DzS) teritorijas apbūves noteikumiem.
Esošais izmantošanas veids	No apbūves brīvs zemes gabals Saskaņā ar spēkā esošo Grobiņas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves (DzS) teritorijā.
Tirgus vērtība	48 700 EUR
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	Nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam ģeodēzijas darbam **Celtnieku ielā 37, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā** ar kadastra Nr.6409 006 0050 un reģistrēts Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0016 8813.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts zemes gabals ar kopējo platību 12 4430 m² (kadastra apzīmējums 6409 006 0050), kā arī ar zemes gabalu nesaraucjami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu vērtēšanas objektu sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam – ZTI Iveti Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā ģeodēzijas darba vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles sākumcenas noteikšanai.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- zemesgrāmatu izdrukā;
- LR VZD kadastra informācijas sistēmas dati (www.kadastrs.lv);
- tirgus dati (www.cenu banka.lv; www.ss.com);
- Grobiņas pilsētas teritorijas plānojums (www.dkn.lv).

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā ģeodēzijas darba novietojums Dienvidkurzemes novadā un Grobiņas pilsētā.

Dienvidkurzemes novads ir Latvijas pašvaldība, kurā pēc Latvijas 2021. gada administratīvi teritoriālās reformas beigām 2021. gada 1. jūlijā tika apvienots Aizputes novads, Grobiņas novads, Priekules novads, Nīcas novads, Durbes novads, Pāvilostas novads, Vaiņodes novads un Rucavas novads. Robežojas rietumos ar Liepājas valstspilsētu un Baltijas jūru, ziemeļos ar Ventspils novadu, austrumos ar Kuldīgas un Saldus novadiem, kā arī dienvidos ar Lietuvas Klaipēdas un Telšu apriņķiem. Novada centrs atrodas Grobiņas pilsētā. Novada teritorija atbilst pirms iepriekšējās administratīvi teritoriālās reformas pastāvējušā Liepājas rajona (1962—2009) teritorijai.

Grobiņa ir sena pilsēta Kurzemes rietumos, Ālandes upes krastos. Atrodas 12 km uz austrumiem no Liepājas un 211 km attālumā no Rīgas (avots:[www. https://lv.wikipedia.org](https://lv.wikipedia.org)).

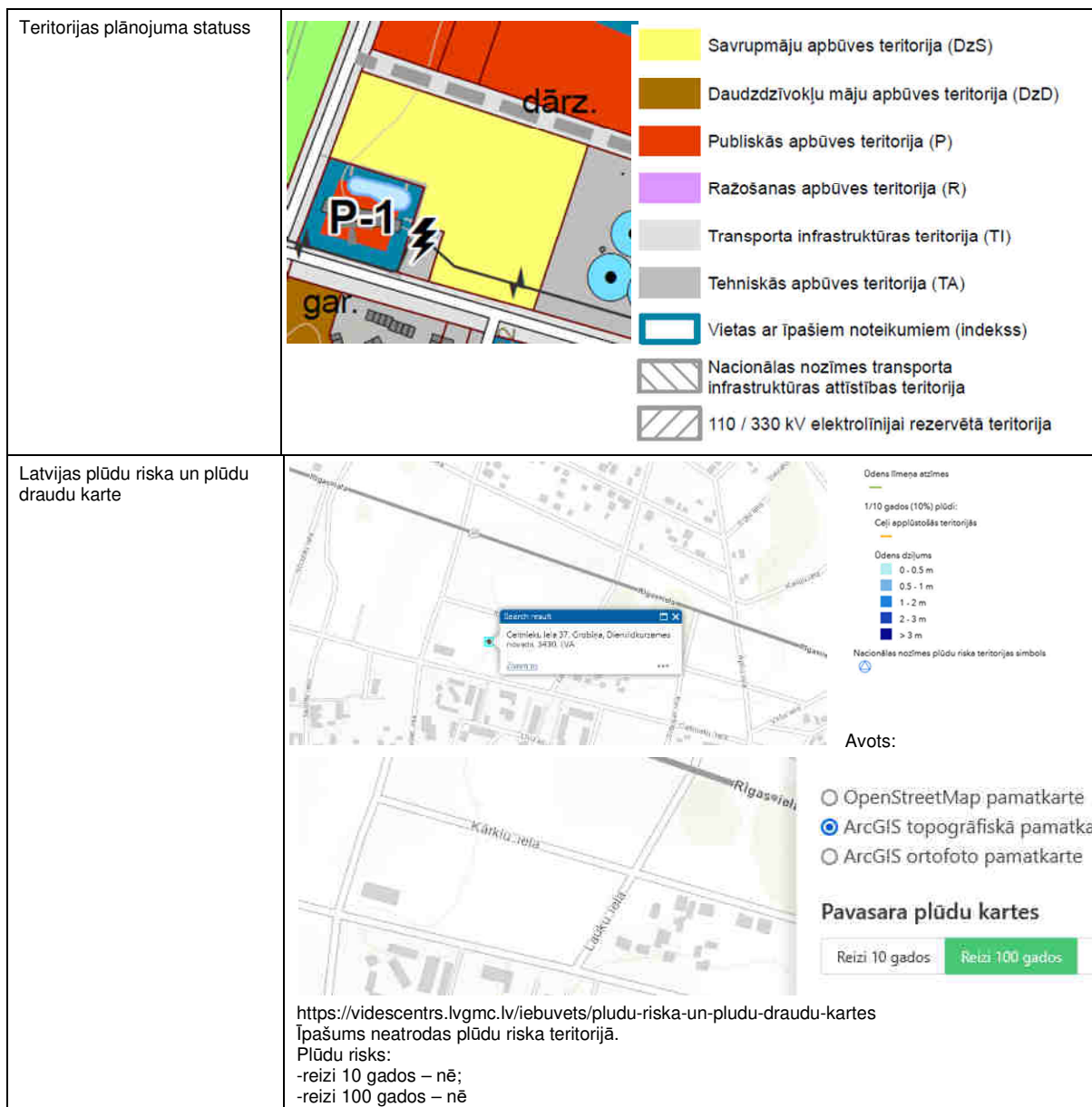
Vērtējamais objekts atrodas Grobiņā, Celtnieku ielā. Apmēri apskatāmā ģeodēzijas darba tuvumā pamatā veido savrupmājas un daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Attālums līdz Grobiņas pilsētas aktīvajam centram ir ~650 m, kur atrodas tā infrastruktūru veidojošie objekti – pasta nodaļa, izglītības iestādes, veikali, aptieka, novada dome, medicīnas iestāde un tml. objekti.

Starppilsētu sabiedriskā transporta kustība tiek organizēta pa Rīgas ielu (autocelš A9) un Lielo ielu. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturas atrodas ~600 m attālumā no vērtēšanas objekta.

Ģeodēzijas darbs izvietots pie Celtnieku un Z.Mauriņas ielu kurstojuma. Piebraucamās ielas klātas ar asfalta segumu. Kopumā ģeodēzijas darba novietojums Grobiņā uzskatāms par labu.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6409 006 0050		
Zemes gabala platība	12 443 m ²	
Forma, izvietojums	Neregulāras formas, robežojas ar Celtnieku un Z.Mauriņas ielām, ar pārējām tas robežojas ar blakus esošajiem īpašumiem	 Avots:www.kadastrs.lv
Topogrāfiskā karte	 Avots:www.kadastrs.lv	
Inženiertehniskās komunikācijas	Nav pieslēgumu centralizētajiem komunikāciju tīkliem. Pieejami centralizētie elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli	
Reljefs	Līdzens	
Apgrūtinājumi	1.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0209 ha; 2.navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 1.2443 ha; 3.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0160 ha. Citi apgrūtinājumi nav zināmi.	
Labiekārtojums	Zemes gabals bez labiekārtojuma. To klāj zālājs un krūmāji. No blakus esošajiem īpašumiem tas nav norobežots.	
Piebraukšana	Pa pašvaldībai piederošām Celtnieku un Z.Mauriņas ielām, kas klātas ar asfalta segumu.  	
Apbūve	Nav	



8. Definīcijas

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

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 arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi

Ierobežots mārketingš. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kradītietādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

9. Tirgus situācijas raksturojums

Aktīvākais nekustamo īpašumu tirgus segments Liepājā un Dienvidkurzemē ir darījumos ar dzīvokļiem. Darījumi ar apbūves zemes gabaliem (platībā līdz 2000 m²) Grobiņā ir notikuši vidēji līdz 20 €/m².

Vērtēšanas brīdī tirgū (www.ss.com) tiek piedāvāti sekojoši apbūves zemes gabali.

Adrese	Piedāvājuma cena, EUR	Zemes platība, m ²	EUR/m ²	Komunikācijas
Meža iela 2b	17400	1200	14,50	Komunikāciju pieslēgumi nav.
Jaunatnes iela 13	20000	1200	16,67	Komunikāciju pieslēgumi nav.
Apšu iela 9	25000	1220	20,49	Komunikāciju pieslēgumi nav.
Skābāržu iela 9	18000	1225	14,69	Komunikāciju pieslēgumi nav.
Stirnu iela 25	25000	1677	14,91	Komunikāciju pieslēgumi nav.
Apšu iela 40	29000	1817	15,96	Komunikāciju pieslēgumi nav.

Darījumi ar apbūves zemes gabaliem Grobiņā platībā ap 10 000 m² ir notikuši līdz 4.60 €/m². Vērtēšanas brīdī tirgū (www.ss.com) šādi zemes gabali netiek piedāvāti.

Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem, ir par aptuveni 5% līdz 15 % augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros, atsevišķos gadījumos atšķirība ir arī līdz 35%.

10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir no apbūves brīvs zemes gabals.

Saskaņā ar spēkā esošo Grobiņas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves (DzS) teritorijā.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabals apbūvei saskaņā ar savrupmāju apbūves (DzS) teritorijas apbūves noteikumiem.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi:

- labs novietojums pilsētā;
- blakus zemes gabalam, uz ielas, pieejami centralizētie elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
- labas piebraukšanas iespējas, piebraucamās ielas klātas ar asfaltu.

Negatīvi:

- zemes gabalam nav veikti pieslēgumi inženiertehniskiem komunikāciju tīkliem;
- zemes gabals bez labiekārtojuma, to klāj nekopts zālājs un krūmāji;
- blakus esošo objektu ietekme

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar īres/ nomas līgumiem, izņemot tos kas minēti slēdzienā;
- ar šiem nekustamiem īpašumiem nav izdarīts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav ieguldīti uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamos īpašumos nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- zemesgrāmatā dzēstas atzīme par vērsto piedziņu.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā lietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Dienvidkurzemes nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka zemes gabalus Dienvidkurzemē iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums – būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums – ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence zemes gabalus iegādāties ar mērķi tos izīrēt/iznomāt.

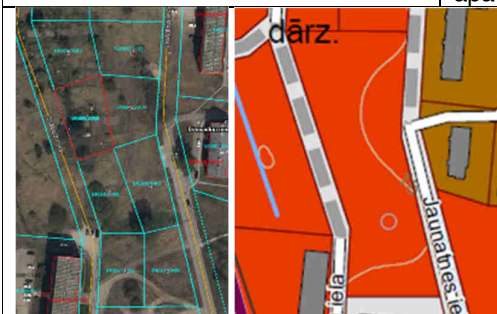
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Grobiņas pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes gabalus. Aprēķini veikti izmantojot vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošo zeme gabala kopējo platību (12 443 m²).

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Skābāržu iela 7, Grobiņa
Pārdošanas laiks	03.2022
Pārdošanas cena, EUR	35,000
Zemes gabala platība, m ²	10,099
Pārdošanas cena, EUR/kvm	3.47
Īss objekta raksturojums	Zemes īpašums Grobiņas pilsētas Lauktehnikas rajonā. Neregulāra forma. Robežojas ar Jaunatnes ielu. Saskaņā ar teritorijas plānojumu - publiskās apbūves zona. Nav pieslēgumu komunikāciju tīkliem. Pieejamas pilsētas komunikācijas. Blakus īpašumam atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Zemes gabals ar apaugumu, bez labiekārtojuma.



Objekts Nr.2	Apšu iela 60, Grobiņa
Pārdošanas laiks	06.2023
Pārdošanas cena, EUR	60,840
Zemes gabala platība, m ²	13,262
Pārdošanas cena, EUR/kvm	4.59
Īss objekta raksturojums	Zemes īpašums Grobiņas pilsētā. Neregulāras formas. Ar trīs malām robežojas ar ielām. Saskaņā ar teritorijas plānojumu savrupmāju apbūves teritorija (DzS-1). Nav pieslēgumu komunikāciju tīkliem. Pieejamas pilsētas komunikācijas. Piebraucamās ielas ar asfalta un grants segumu.



Objekts Nr.3	Robežu iela 3, Grobiņa
Pārdošanas laiks	02.2024
Pārdošanas cena, EUR	32 000
Zemes gabala platība, m ²	9 437
Pārdošanas cena, EUR/kvm	3,39
Īss objekta raksturojums	Zemes īpašums Grobiņas pilsētā. Četrstūra formas. Robežojas ar asfalta seguma ielu. Saskaņā ar teritorijas plānojumu publiskās apbūves teritorija (P). Nav pieslēgumu komunikāciju tīkliem. Pieejamas pilsētas komunikācijas.



Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	
	Skābāržu iela 7, Grobiņa	Apšu iela 60, Grobiņa	Robežu iela 3, Grobiņa	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	35 000	60 840	32 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	35 000	60 840	32 000	

Zemes gabala platība, m ²	10 099	13 262	9 437	12 443
Aprēķinos izmantotā zemes gabala platība, m ²	10 099	13 262	9 437	12 443
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3,47	4,59	3,39	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	35 000	60 840	32 000	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā/novadā/reģionā, ekspozīcija	5%	5%	5%	
Apkārtne	5%	-5%	0%	
Zemes gabala lielums	-2%	0%	-3%	
Piebraukšanas ērtums, ielu kvalitāte	0%	2%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, dalīšanas iespējas, izvietojums pret piebraucamiem ceļiem	0%	-10%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Apaugums	-5%	-5%	0%	
Mitruma līmenis	0%	0%	0%	
Atļautā izmantošana, attīstības perspektīva	10%	0%	10%	
Kopējā korekcija, %	13%	-13%	12%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	3,92	3,99	3,80	3,91
Īpatsvars kopējā vērtībā	30%	40%	30%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtība, noapaļoti:				EUR 48 700

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība, EUR	48 700
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kredītēšanas iespējas	15%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	5%
Izsvērtie riska faktori kopā:	40%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	19 480
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	29 220
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	29 200

14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „Latio”. SIA „Latio” piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 15. februārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA „Latio” pārstāve Sintija Klasone. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

15. Slēdziens

Nekustamā īpašuma **Celtnieku ielā 37, Grobiņā, Dienvidkurzemes novadā** 2025. gada 15. februārī aprēķinātā:

- **tirgus vērtība ir 48 700 (četrdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro), ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas;**
- **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 29 200 (divdesmit deviņi tūkstoši divi simti eiro).**

Ingars Kārkliņš

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Sintija Klasone

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

16. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Grobiņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000168813

Kadastra numurs: 64090060050

Celtnieku iela 37, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6409 006 0050. <i>Žurn. Nr. 300001021077, lēmums 15.03.2005., tiesnese Inta Pūce</i>			12443 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: personas kods		1	
1.2. Pamats: 2005. gada 10. februāra Grobiņas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 5. <i>Žurn. Nr. 300001021077, lēmums 15.03.2005., tiesnese Inta Pūce</i>			
2.1. Īpašnieks: personas kods		9/16	
2.2. Īpašnieks: personas kods		1/4	
2.3. Īpašnieks: personas kods		3/16	
2.4. Pamats: 2010.gada 30.marta mantojuma apliecība, iereģistrēta zvērinātas notāres J.Jaunģelžes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.1698. <i>Žurn. Nr. 300004614758, lēmums 31.05.2018., tiesnese Dina Rīna</i>			
3.1. Īpašnieks: , personas kods		3/8	
3.2. Īpašnieks: (personas kods		3/16	
3.3. Pamats: 2010.gada 30.marta mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) iereģistrēta zvērinātas notāres J.Jaunģelžes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 1698. <i>Žurn. Nr. 300004625522, lēmums 07.06.2018., tiesnese Dina Rīna</i>			
4.1. Īpašnieks: personas kods		3/16	
4.2. Īpašnieks: personas kods		3/16	
4.3. Pamats: 2010.gada 30.marta mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), iereģistrēta zvērinātas notāres J.Jaunģelžes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.1698. <i>Žurn. Nr. 300004625543, lēmums 07.06.2018., tiesnese Dina Rīna</i>			
5.1. Persona: personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
5.2. Īpašnieks: personas kods		1/4	
5.3. Pamats: 2018.gada 6.jūnija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004634700, lēmums 18.06.2018., tiesnese Dina Rīna</i>			1000.00 EUR
6.1. Persona: personas kods		0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Īpašuma tiesība izbeigusies.		
6.2. Īpašnieks: _____ personas kods _____	7/16	
6.3. Pamats: 2018.gada 12.jūnija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004634715, lēmums 18.06.2018., tiesnese Dina Rina</i>		1000.00 EUR
7.1. Persona: _____, personas kods _____ Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
7.2. Īpašnieks: _____ personas kods _____	5/8	
7.3. Pamats: 2018.gada 20.jūnija Nekustamā īpašuma pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004643718, lēmums 03.07.2018., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		1000.00 EUR
8.1. Persona: _____, personas kods _____ Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
8.2. Īpašnieks: _____, personas kods _____	3/16	
8.3. Pamats: 2010.gada 30.marta mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma iereģistrēta zvērinātas notāres J.Jaunģelžes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.1698). <i>Žurn. Nr. 300004647833, lēmums 10.07.2018., tiesnese Renāte Dzenīga</i>		
9.1. Persona: _____, personas kods _____ Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2. Īpašnieks: _____ personas kods _____	13/16	
9.3. Pamats: 2018.gada 26.jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004661111, lēmums 31.07.2018., tiesnese Elga Guitāne</i>		1000.00 EUR
10.1. Īpašnieks: _____ personas kods _____	13/32	
10.2. Īpašnieks: _____ personas kods _____ Piemetinājums: nekustams īpašums ir _____, personas kods _____ _____, atsevišķā manta.	13/32	
10.3. Pamats: 2022.gada 18.maija nekustamā īpašuma dāvinājuma līgums (zvērinātas notāres Aijas Burbeckas aktu un apliecinājumu reģistra Nr.2182). <i>Žurn. Nr. 300005607138, lēmums 23.05.2022., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - vērsta 207.35 EUR piedziņa uz _____ personas kods _____ _____ piederošo domājamo daļu.Piedzinējs: _____ personas kods _____		
1.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 21.janvāra nostiprinājuma līgums, Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 2.janvāra izpildu raksts lietā Nr. C69158024. <i>Žurn. Nr. 300008246179, lēmums 27.01.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu no 20 kV -110 kV aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005607138)</i>		543 m²
1.2. Atzīme - elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla.		136 m²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005607138)	
1.3. Atzīme - gāzes vada aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005607138)	246 m ²
1.4. Atzīme - ķīmiskā aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu Nr. 7995. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005607138)	12443 m ²
1.5. Pamats: 2005. gada 10. februāra Grobiņas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 5. Žurn. Nr. 300001021077, lēmums 15.03.2005., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005607138)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1., 1.2., 1.3., 1.4. un 1.5. (žurnāla Nr.300001021077., 11.03.2005.). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005607138, lēmums 23.05.2022., tiesnese Jolanta Āboliņa	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 18.02.2025 09:12:34.

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.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64090060050	Celtnieku iela 37	1.2443 ha	100000168813	-	Grobiņa, Dienvidkurzemes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	845	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3982	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	845	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3982	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64090060050	1/1	Celtnieku iela 37, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov., LV-3430

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2443
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	845	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3982	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2443
----------	--------

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
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:	1.2443

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	0502	1.2443	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0209	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.2443	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0160	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māris Luksis	01.12.2004

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	23.05.2022	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	31.07.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	10.07.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	03.07.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	18.06.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	18.06.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	07.06.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	07.06.2018	-

Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	31.05.2018	-
Grobiņas pilsētas zemesgrāmata	15.03.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	29.08.2019	12.24.p.	Grobiņas novada dome
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	15.03.2005	100000168813	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	10.02.2005	5	Grobiņas pilsētas zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	01.12.2004	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	18.03.2004	-	Grobiņas pilsētas Dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Tiesas spriedums	28.08.2000	2-937/3	Liepājas tiesa
Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu	16.03.1994	98	Grobiņas pilsētas zemes komisija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

Ingars Kārklis

vārds, uzvārds

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors