

2021.gada 28.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kandavas novadā, Zemītes pagastā, "Kaļķu krogs"
tirgus vērtību

Kandavas novada domei

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9094 001 0284, kas atrodas **Kandavas novadā, Zemītes pagastā, "Kaļķu krogs"**, ir reģistrēts Zemītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0041 9212 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3,68 ha, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 001 (grausts), dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 002 (grausts) un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 003 - dabā neeksistē (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Kandavas novadā, Zemītes pagastā, "Kaļķu krogs"**, 2021.gada 26.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

11 200 (vienpadsmit tūkstoši divi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis



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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

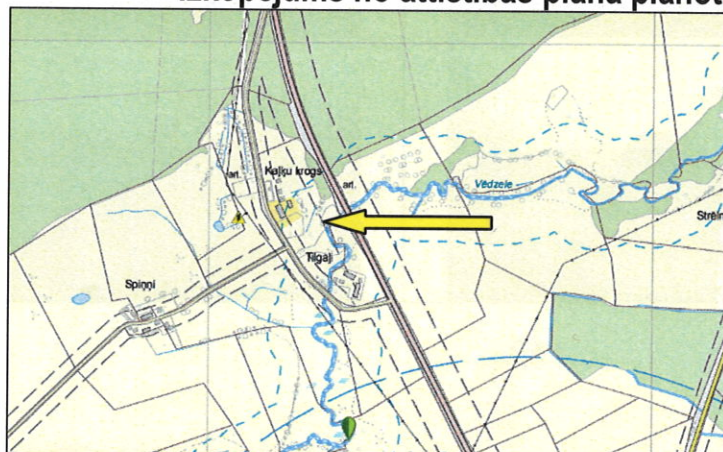
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Kandavas novadā, Zemītes pagastā, "Kaļķu krogs" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kandavas novada dome.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 26.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Kandavas novada dome, nodokļu maksātāja kods 90000050886. Pamats: 2007.gada 8.oktobra Kandavas novada domes uzziņa Nr.3-12/695.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 un kopējo platību 3,68 ha. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 001 (grausts). Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 002 (grausts). Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 003 (dabā neeksistē).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas vēsturisku ēku grausti, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības, mežu un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauku viensētas izveidošanai, lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemītes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0041 9212 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma sastāvā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 9094 001 0284 001 un 9094 001 0284 002 ir grausti. Uz zemes gabala atrodas īpašuma sastāvā neietilpstošu ēku ar kadastra apzīmējumiem 9094 001 0284 006 un 9094 001 0284 008 grausti, kuras saskaņā ar VZD informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas pieder zemes īpašniekam.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala esošo ēku atjaunošanai nav ekonomiska pamatojuma, visu ēku nojaukšanas izmaksas un iegūtie naudas līdzekļi no materiālu realizācijas, veicot aprēķinus ir ņemti vērā, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS

- ŪDEŅI /Ū/
- MEŽI /M/
- ĪPAŠAS NOZĪMES ZAĻUMVIETAS /Z/
- CĪTAS KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZC/
- LAUKU ZEMES /L/

APBŪVES TERITORIJAS

- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE /DzM/
- VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE /DzV/
- PUBLISKĀ APBŪVE /P/
- RAŽOŠANAS OBJEKTI UN NOLIKTAVAS /RR/
- DERĪGO IZRAKTĒŅU IEGUVES TERITORĪJA /RD/
- TEHNISKĀ APBŪVE /T/

Informācijas avots: www.kandava.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kandavas novadā, Zemītes pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Zemīte.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	2	2	14	90

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikti
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Kandavas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,68 ha un kadastra apzīmējumu 9094 001 0284.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,92	52,17
Krūmāji	0,85	23,09
Zemes zem ūdens	0,09	2,45
Zemes zem ēkām	0,77	20,92
Pārējās zemes	0,05	1,37
KOPĀ	3,68	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam Kandavas - Zemītes puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 200 m pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauku viensētas izveidei, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,92 ha vai 52,17 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 140 - 145 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši pirmskara laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēkā bijis ugunsgrēks, ēka ilgstoši nav apsaimniekota, ēka ir grausts, no tās atlikušas ārsienas, starpstāvu pārsegums iegruvis. Ēkas atjaunošanai nav ekonomiska pamatojuma, ēka ir nojauicama.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	354,1
Tilpums, m ³	1353,0
Kopējā telpu platība, m ²	338,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Vieglbetona konstrukcijas	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9094 001 0284 002 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 163 - 165 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši pirmskara laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēkā bijis ugunsgrēks, ēka ilgstoši nav apsaimniekota, ēka ir grausts, no tās atlikušas ārsienas, starpstāvu pārsegums iegruvis. Ēkas atjaunošanai nav ekonomiska pamatojuma, ēka ir nojauicama.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	616,0
Tilpums, m ³	3525,0
Kopējā telpu platība, m ²	756,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Vieglbetona konstrukcijas	Apmierinošs