SIA «INTERBALTIJA»
Martas iela 5, Rīga
LV-1011, Latvija
Reģ. Nr. 40003518352

Tālr.: +371 67506070
+371 67316560
Fakss +371 67316530
www.interbaltija.com

2018.gada 16.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Kuldīgas novadā, Laidu pagastā, "Vasarāji"
tirgus vērtību

Kuldīgas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6264 001 0198, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Laidu pagastā, "Vasarāji"**, ir reģistrēts Laidu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000553841 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6264 001 0037 un kopējo platību 5.62 ha, (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts"), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai Kuldīgas novada pašvaldībai 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 **Kuldīgas novadā, Laidu pagastā, "Vasarāji"**, 2018.gada 06.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

10 000 (desmit tūkstoši) **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

SATURS

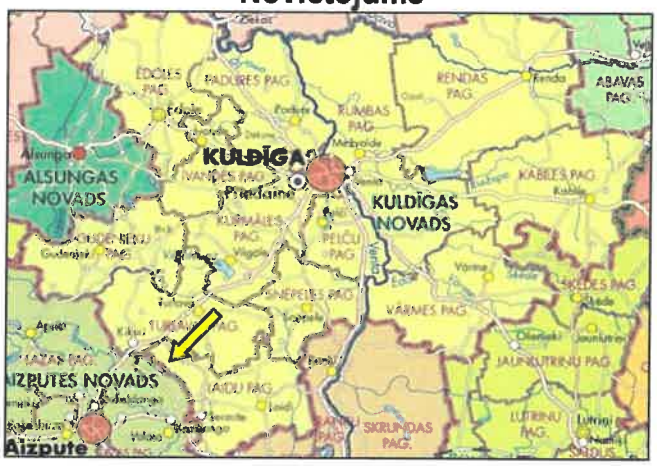
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
    1.10 Labākais izmantošanas veids
    1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
    1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
    1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6264 001 0037 apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

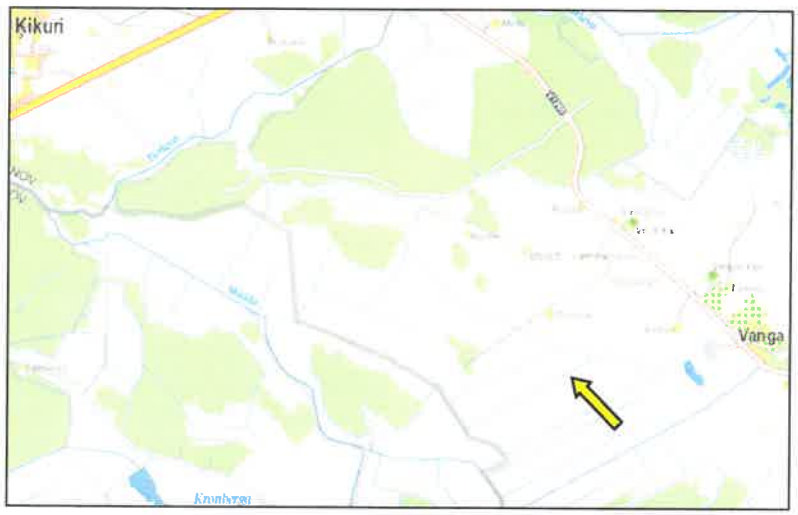
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

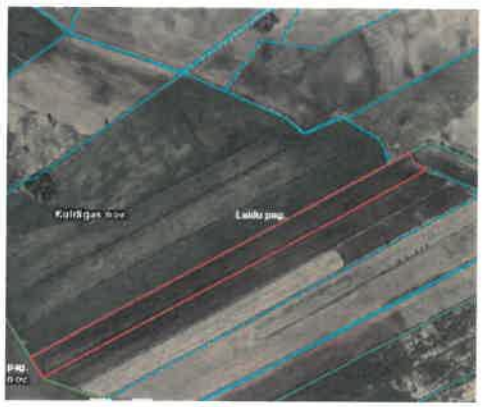
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas ***Kuldīgas novadā, Laidu pagastā, "Vasarāji".***
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2018.gada 06.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590. Pamats: 2016.gada 29.februāra Kuldīgas novada pašvaldības uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2.26/81, 2014.gada 28.augusta Kuldīgas novada domes lēmums par zemes piekritību pašvaldībai (prot. Nr.9, 35.p.) 2015.gada 26.novembra Kuldīgas novada domes lēmums par nosaukuma piešķiršanu (prot. Nr.13, 81.p.).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6264 001 0037 un kopējo platību 5.62ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Laidu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000553841 noraksta kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Kurzemes reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopija. 04.04.2018. Nr.KNP/2.26/18/700 Kuldīgas novadas domes Izziņas kopija. 03.04.2018. Nr.NĪ/18/9.16/145 Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas "Par nekustamā īpašuma vērtēšanu" dokumenta, kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

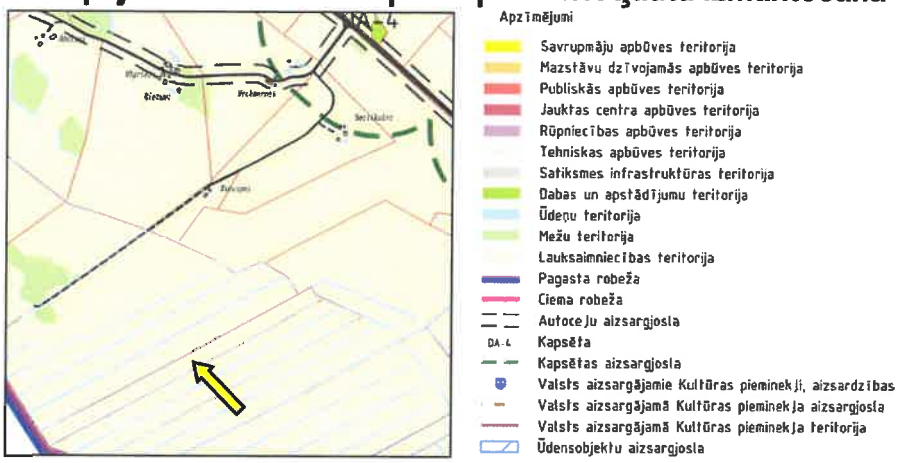
Novietojums







Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:
http://kuldiga.lv/images/Faili/Attistiba/ter_plan/laidu_pagasta_teritorijas_atlautas_izmantosanas_plans.pdf

3.FOTOATTĒLI

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Laidu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.5	1.5	14	30	178

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P11 Kuldīga – Aizpute ir aptuveni 3.5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Kuldīgas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6264 001 0037 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5.62 ha un kadastra apzīmējumu 6264 001 0037.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	4,66	83%
Zeme zem ūdeņiem	0,96	17%
KOPĀ	**5,62**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1266 Ķikuri - Rude puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, tālāk aptuveni 500m šķērsojot blakus atrodošos zemes gabalu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir daļēji apmierinoša.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4.66 ha vai 83 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām, pļavām, aramzemei. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 noteikto 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Laidu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas ekonomika pagājušajā gadā varētu būt augusi par vismaz 4,5%, bet šogad iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme varētu sasniegt 4,2%, prognozē Ekonomikas ministrija. Latvijas ekonomikas izaugsme 2017.gadā bija būtiski straujāka nekā iepriekšējos gados, iepriekšējos četros gados vidējais IKP pieauguma temps bija 2-3%. Izaugsmes paātrināšanos 2017.gadā sekmēja situācijas uzlabošanās ārējā vidē, intensīvākas Eiropas Savienības (ES) struktūrfondu investīcijas un darba samaksas pieaugums. Pēdējos gados stabili aug eksports, privātais un valsts patēriņš. Eksporta apmēri ir sasnieguši līdz šim augstāko līmeni. Eksportu pozitīvi ietekmē ārējā pieprasījuma pieaugums. 2017.gada trijos ceturkšņos, salīdzinot ar 2016.gada trim ceturkšņiem, eksports pieauga par 4,1%. Savukārt jūtami uzlabojumi darba tirgū un iedzīvotāju ienākumu pieaugums sekmē privātā patēriņa izaugsmi. 2017.gada trijos ceturkšņos privātais patēriņš pieauga par 4,9%. Arī valsts patēriņš šajā periodā būtiski palielinājās - par 4,5%,» informē ministrija. Tāpat Ekonomikas ministrija atzīmē, ka pēc samazinājuma iepriekšējos divos gados strauja izaugsme 2017.gadā bija vērojama investīcijās. Pagājušā gada deviņos mēnešos tās pieauga par 18,5%, tādējādi sekmējot arī būvniecības apmēru strauju pieaugumu - par 18,6%. Ņemot vērā labvēlīgo konjunktūru - ekonomisko izaugsmi ES valstīs, kas ir lielākais Latvijas preču noieta tirgus, kā arī pieejamās ES fondu investīcijas, arī 2018.gadā saglabāsies strauja izaugsme un IKP pieaugums. Straujākie pieauguma tempi 2018.gadā gaidāmi apstrādes rūpniecībā un būvniecībā. Pateicoties labvēlīgai situācijai ārējā vidē, turpinās stabili pieaugt ķīmiskā rūpniecība, elektrisko un optisko iekārtu ražošana, mašīnu un iekārtu ražošana, kā arī transportlīdzekļu ražošana. Tāpat, pateicoties privātā patēriņa kāpumam, stabili turpinās augt mazumtirdzniecība un komercpakalpojumi. Augot budžeta izdevumiem, pieaugs arī sabiedrisko pakalpojumu sniegtie apmēri.

Februārī reģistrētā bezdarba līmenis Latvijā sasniedzis 7,1%, kas ir par 0,1 procentpunktu vairāk nekā pagājušā gada janvārī. Janvāra sākumā NVA uzskaitē bija 63 121 bezdarbnieki, bet mēneša beigās - 65 136 bezdarbnieks, tādējādi reģistrēto bezdarbnieku skaits mēneša laikā palielinājies par 2015 cilvēkiem. Lielākais bezdarba līmeņa palielinājums vērojams Kurzemes reģionā, kur reģistrētā bezdarba līmenis janvāra beigās pieaudzis līdz 8,1%, kas ir par 0,4 procentpunktiem vairāk nekā mēnesi iepriekš. Tikpat lielā apmērā pieaudzis arī bezdarbs Zemgalē, kur janvāra beigās bezdarbs sasniedza 6,9%. Vidzemē bezdarbs pieaudzis par 0,3 procentpunktiem, proti, šajā reģionā bezdarba līmenis palielinājies līdz 7,8%. Zemākais reģistrētā bezdarba līmenis decembrī bija Rīgas reģionā - 4,4%, kas ir par 0,1 procentpunktu vairāk nekā pagājušā gada decembrī, bet augstākais Latgales reģionā - 16%, kas ir par 0,2 procentpunktiem vairāk nekā mēnesi iepriekš. Rīgā reģistrētā bezdarba līmenis janvārī palielinājies par 0,1 procentpunktu, sasniedzot 4,1%. Pērn janvāra beigās reģistrētā bezdarba līmenis Latvijā bija 8,5%.

Nekustamā īpašuma un banku speciālisti prognozē, ka norises gan globālajā, gan Baltijas valstu ekonomikā liecina, ka ir labvēlīgs laiks investīcijām nekustamajos īpašumos. Situācija būs atkarīga no valstu spējas piesaistīt investīcijas, jauniešu iesaistes darba tirgū un spējas pārorientēties uz jaunām prasībām īpašumu tirgū - mazāka izmēra mājokļiem, lielāku mobilitāti, īres tirgus attīstību.

2016.gada 1.novembrī, valdība atbalstīja Zemkopības ministrijas sagatavotos grozījumus noteikumos, kas nosaka valsts atbalsta piešķiršanas kārtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegādei lauksaimniecības produkcijas ražošanai. Izmaiņas noteikumos paredz piešķirt papildus 15 miljonus eiro zemes iegādes programmai. Ņemot vērā akciju sabiedrības "Attīstības finanšu institūcija Altum" sniegto informāciju, līdz 2016. gada 30. septembrim ir piešķirts 1041 aizdevums par kopējo summu 51 983 471 eiro un noslēgti 1011 līgumi kopsummā par 50 328 523 eiro. Izmaiņas noteikumos paredz aizdevumu finansējuma palielināšanu par 15 000 000 eiro, lai arī turpmāk nodrošinātu aizdevumu izsniegšanu. Tādējādi šim mērķim paredzētā kopsumma sasniegusi jau 70 miljonus eiro. Lauksaimnieki aizdevumus

pārsvarā izmanto tam, lai iegādātos savā īpašumā līdz šim nomāto zemi. Tas ir būtiski, lai nodrošinātu šo saimniecību turpmākās darbības stabilitāti nākotnē attiecībā uz galvenā ražošanas resursa – zemes – pieejamību.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar loti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan ari stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 1000 EUR/ha līdz 2500 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvāta zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 7000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 800 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 3000 euro līdz 7000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 8000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 2000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 1500 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 2500 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1000 euro līdz 2500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Lauksaimniecības zemēm (arī apbūvei), kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Galvenais faktors, kas nosaka īpašuma cenu šajā gadījumā, ir izcērtamās koksnes apjoms, kvalitāte, zemes gabala lielumam un atrašanās vietai ir mazsvarīgāka nozīme. Mazāk interesē meža īpašumi, kuros pamatā dominē vidēja vecuma audzes un izcirtumi. Šādus meža īpašumus lielākoties iegādājas, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 6000-11000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-5000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 400-1200 EUR/ha.

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas tieši ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām mēģina ienākt lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas jau nopirkt šeit jau esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu, pamatā jau Latvijas iedzīvotājam piederošo, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.
Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstādes uzņēmumu un ostu tuvumu. Mazāk interesantāks ir Latgales reģions, kas vairāk saistās ar meža īpašumu sadrumstalotību un lielu attālumu līdz ostām (papīrmalka, malka, zāģmateriāli eksportam), bet arī šajā reģionā situācija sāk mainīties, pateicoties tam, ka tiek atvērti jauni mazvērtīgās koksnes pārstrādes uzņēmumi, pamatā kokskaidu granulu ražošanā. Konkrēta meža īpašuma cena ir cieši saistīta ar tur esošās mežaudzes tirgus vērtību, kā arī ar piebraucamo ceļu kvalitāti un attālumu līdz kokapstrādes uzņēmumiem un citām kokmateriālu iepirkšanas vietām.

Kuldīgas pilsētas/rajona zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits: 2018.gada martā – aptuveni 31, februārī – aptuveni 50, janvārī – aptuveni 80.

Pēdējo trīs mēnešu laikā Laidu pagastā nav reģistrēti darījumi ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Kuldīgas novadā svārstās no 1500 EUR/ha līdz 4000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Kuldīgas novadā			X
2. Īpašuma novietojums Laidu pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas			X
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Zemes kvalitātes novērtējums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10.Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kuldīgas novadā un Laidu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. CB-761216. Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Laidu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots zemes gabals ar kopējo platību 5.93 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Īpašums pārdots 2017.gada augustā, pārdošanas cena bija 12500 EUR jeb 2108EUR/ha.	
Objekts Nr.2. CB-818892. Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots zemes gabals ar kopējo platību 5 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 54 balles. Īpašums pārdots 2017.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 10000 EUR jeb 2000 EUR/ha.	
Objekts Nr.3. CB-761120. Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Gudenieku pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots zemes gabals ar kopējo platību 4.7 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Īpašums pārdots 2017.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 9400 EUR jeb 2000 EUR/ha.	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 500		10 000		9 400	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	**Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības**					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2017.gada augusts	1,00	2017.gada oktobris	1,00	2017.gada jūnijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 500		10 000		9 400	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	5,93		5,0		4,7	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 108		2 000		2 000	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03	Labāks	0,97
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,99
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,95	Labāks	0,91	Sliktāks	1,03
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00

Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1792	1780	1780

Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	**1784**
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	**5,62**
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**10 000**

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējsabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

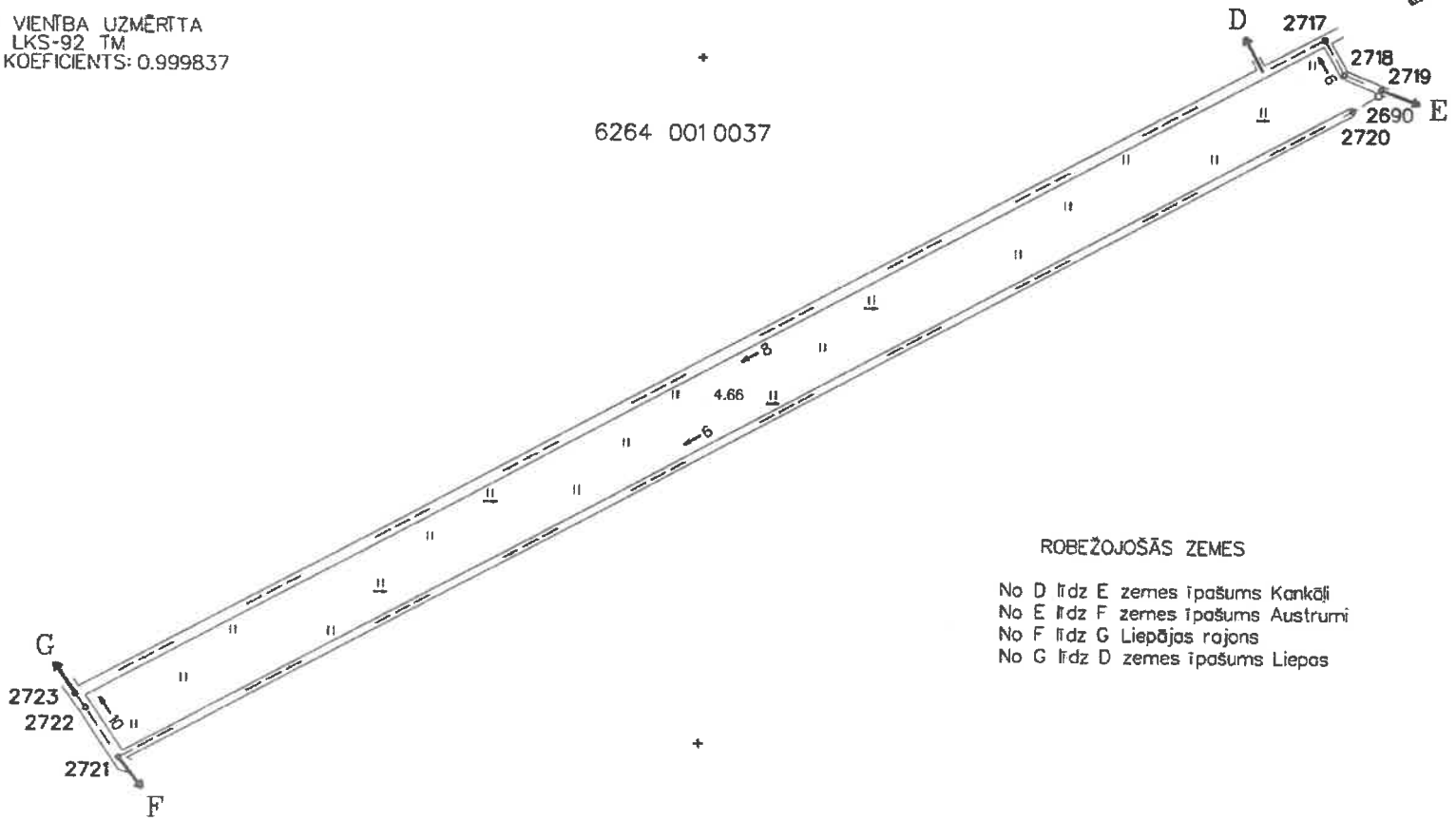
Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana" LVS-401:2013.

6. PIELIKUMI

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objekti zeme	tajā skaitā		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
5.62	4.66	---	---	4.66	---	---	---	---	0.96	0.96	---	---	---	---

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
MĒROGA KOEFICIENTS: 0.999837



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

No D līdz E zemes īpašums Kankāji
No E līdz F zemes īpašums Austrumi
No F līdz G Liepājas rajons
No G līdz D zemes īpašums Liepas

Plāna mērogs 1:5000

Zemes vienības platība 5.62 ha

Mērnieks Daiga Juste (sert. Nr.AB000000042, derīgs no 01.12.2010. līdz 30.11.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Daiga Juste	27.01.2016.