



2021.gada 26.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Daudzses pagastā, “Mucenieki”
Nosaukums: Mucenieki
patieso vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Aizkraukles novada domei

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3250 003 0016, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Daudzses pagastā, “Mucenieki”**, ir reģistrēts Daudzses pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615615 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 32500030208, ar kopējo platību 1,48 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts **Aizkraukles novada domei** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nosakot vērtību, ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta nosacījumus, to vislabāk raksturo Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 sadaļa 3.15. “Patiesā vērtība” un p.2.1.3. definīcija - “Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

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 **Aizkraukles novadā, Daudzses pagastā, “Mucenieki”**, 2021.gada 20.augustā* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

3 150 (trīs tūkstoši viens simts piecdesmit) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā 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

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 3250 003 0208 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

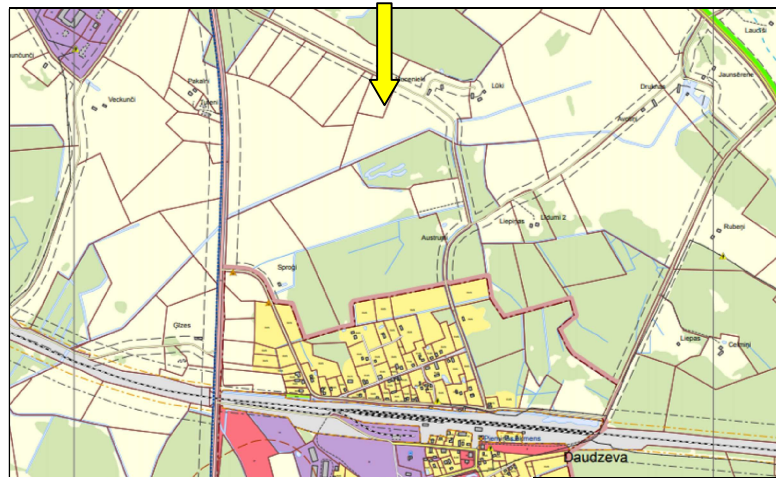
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Daudzeses pagastā, "Mucenieki"
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Aizkraukles novada dome.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 20.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Aizkraukles novada domē .
1.6 Īpašumtiesības	Jaunjelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000020824. Pamats: 2021.gada 22.jūnija Jaunjelgavas novada domes uzziņa Nr.2.1-16/21/889.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3250 003 0208 un kopējo platību 1,48 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000615615 datorizdruka. 2019.gada 1.aprīļa Zemes nomas līgums Nr.5-1/5 Zemes robežu plāns, situāciju plāns un apgrūtinājumu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājumu plānā izdarīta atzīme: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,31 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalam ir noslēgts, Zemesgrāmatas nodaļumā neregistrēts zemes nomas līgums ar termiņu līdz 2029.gada 31.martam.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: http://jaunjelgava.lv/download/Novada_attistiba/Daudzeses_pagasts_funkcionalais_zonejums.pdf

3.FOTOATTĒLI



Piebraukšana īpašumam



Piebraukšana īpašumam



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Daudzeses pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	1	4,0	13	104

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P86 Aizkraukle – Nereta.

	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 Aizkraukles novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3250 003 0208 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,48 ha un kadastra apzīmējumu 3250 003 0208.

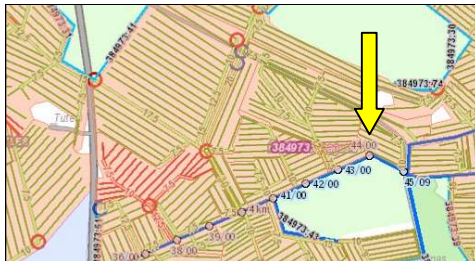
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,48	100%
KOPĀ	1,48	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P86 Aizkraukle - Nereta puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1 km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



<https://www.melioracija.lv>

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,48 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 42 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.2.1.3. noteikto definīciju:

“Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”. Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 sadaļa 3.15. “Patiesā vērtība” nosaka:

3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

3.15.2. Šī definīcija ir atšķirīga no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos (SFPS) sniegtās patiesās vērtības definīcijas. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (SVSP) uzskata, ka SFPS patiesās vērtības definīcija kopumā atbilst tirgus vērtības definīcijai. Patiesās vērtības noteikšana un izmantošana saskaņā ar SFPS ir aplūkota 5.7. nodaļā “Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām”.

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

3.15.4. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

3.15.5. Patiesās vērtības izmantošanas piemēri ir:

- uzņēmuma, kura akcijas netiek tirgotas biržā, kapitāla daļu cenas noteikšanai darījumā, kurā šī cena ir taisnīga no divu konkrēto pušu viedokļa, bet atšķiras no cenas, ko varētu iegūt biržā;
- nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Sākotnēji vērtētāji aprēķina nosacīti neapbūvēta zemes gabala vērtība bez apgrūtinājumiem un uzlabojumiem. Aprēķinātā vērtība tiek koriģēta ar iespējamiem atsavināšanas apstākļiem saistītu samazinošu korekciju – 25%, kas ietver sevī piedāvājamās cenas samazinājumu, lai zemes nomnieku ieinteresētu zemi iegādāties un risku, ka nomnieks var atteikties izmantot savas pirkuma tiesības.

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 nevienam 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 Daudzeses pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, 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

2020.gada sākumā likās, ka pasaules un Latvijas ekonomika var uzelpot – neskaidrība, kas bija saistīta ar ekonomiku bremsējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādījies jauns, ļoti nopietns neskaidrību veicinošs un izaugsmi kavējošs faktors – “Covid-19”.

Pašlaik precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Vienlaikus jau ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību, un tā rezultātā būs nepieciešama aktīva politikas veidotāju iesaistīšanās ar atbalsta pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Lai gan vīrusa izplatība Latvijā pašlaik ir zemāka nekā vairākās citās Eiropas valstīs, atsevišķas tautsaimniecības nozares jau šobrīd saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijai stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

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 ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabila 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:

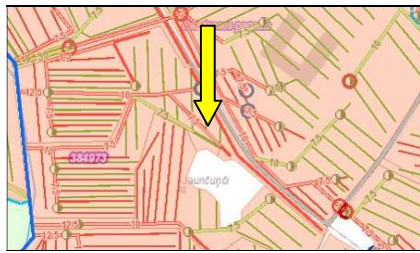
- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti 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 atstāts, 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

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

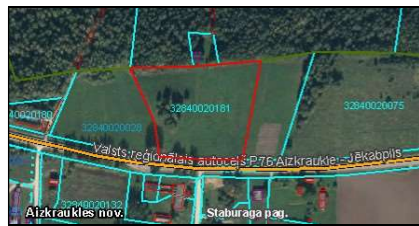
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (CBID-943725). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Daudzseses pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3,41 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tas ir meliorēts. Piebraukšana īpašuma no autoceļa P86 Aizkraukle-Nereta puses pa piebraucamo ceļu. Īpašums pārdots 2019.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 8 000 EUR jeb 2346 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (CBID-1242558). Nekustamā īpašuma Aizkraukles novadā, Staburaga pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,98 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles, tas nav meliorēts. Piebraukšana īpašumam no autoceļa P76 Aizkraukle-Jēkabpils puses. Krūmāji aizņem 0,19 ha. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 5 130 EUR jeb 2591 EUR /ha.



Objekts Nr.3. (Ogre Z-778). Nekustamā īpašuma Ogres novadā, Lēdmanes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,03 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tas ir meliorēts. Piebraukšana īpašumam no autoceļa V996 Ogre-Koknese puses. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2021.gada augusta, orientējošā pārdošanas cena ir 5 000 EUR jeb 5000 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	8 000		5 130		5 000	
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	Piedāvājums	0,60
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2019.gada oktobris	1,00	2021.gada jūnijs	1,00	Piedāvājumā 2021.gada augustā	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 000		5 130		3 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	3,41		1,98		1,03	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 346		2 591		2 913	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,98	Labākas	0,98
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,06	Lielāks	1,02	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, meliorācija	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,09	Sliktāks	1,11	Sliktāks	1,01
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	2745		2954		2854	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					2851	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha					1,480	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					4 200	
Ar iespējamiem atsavināšanas apstākļu riskiem saistītā korekcija					0.75	
Vērtējamā īpašuma patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem, EUR					3 150	

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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības 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 pārlicību:

- 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.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3250 003 0016, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Daudzeses pagastā, "Mucenieki"** un reģistrēts Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000615615, visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2021.gada 20.augustā* ir

3 150 (trīs tūkstoši viens simts piecdesmit) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

I.Zadvornova

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Saulcerīte Blūzmane 11.08.2021 09:52:42

ZEMGALES RAJONA TIESA

Daudzeses pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615615

Kadastra numurs: 3250 003 0016

Nosaukums: Mucenieki

Adrese: "Mucenieki", Daudzeses pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32500030208). <i>Žurn. Nr. 300005387431, lēmums 08.07.2021, tiesnese Līga Ieleja</i>		1.48 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīpašumu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jaunjelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000020824.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 22.jūnija Jaunjelgavas novada domes uzziņa Nr.2.1-16/21/889. <i>Žurn. Nr. 300005387431, lēmums 08.07.2021, tiesnese Līga Ieleja</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršānu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

KOPĪJA

REĢISTRĒTS
Jaunjelgavas novada dome
2021. gada 05. 06
Nr. 24-07/2021/445

LATVIJAS REPUBLIKA

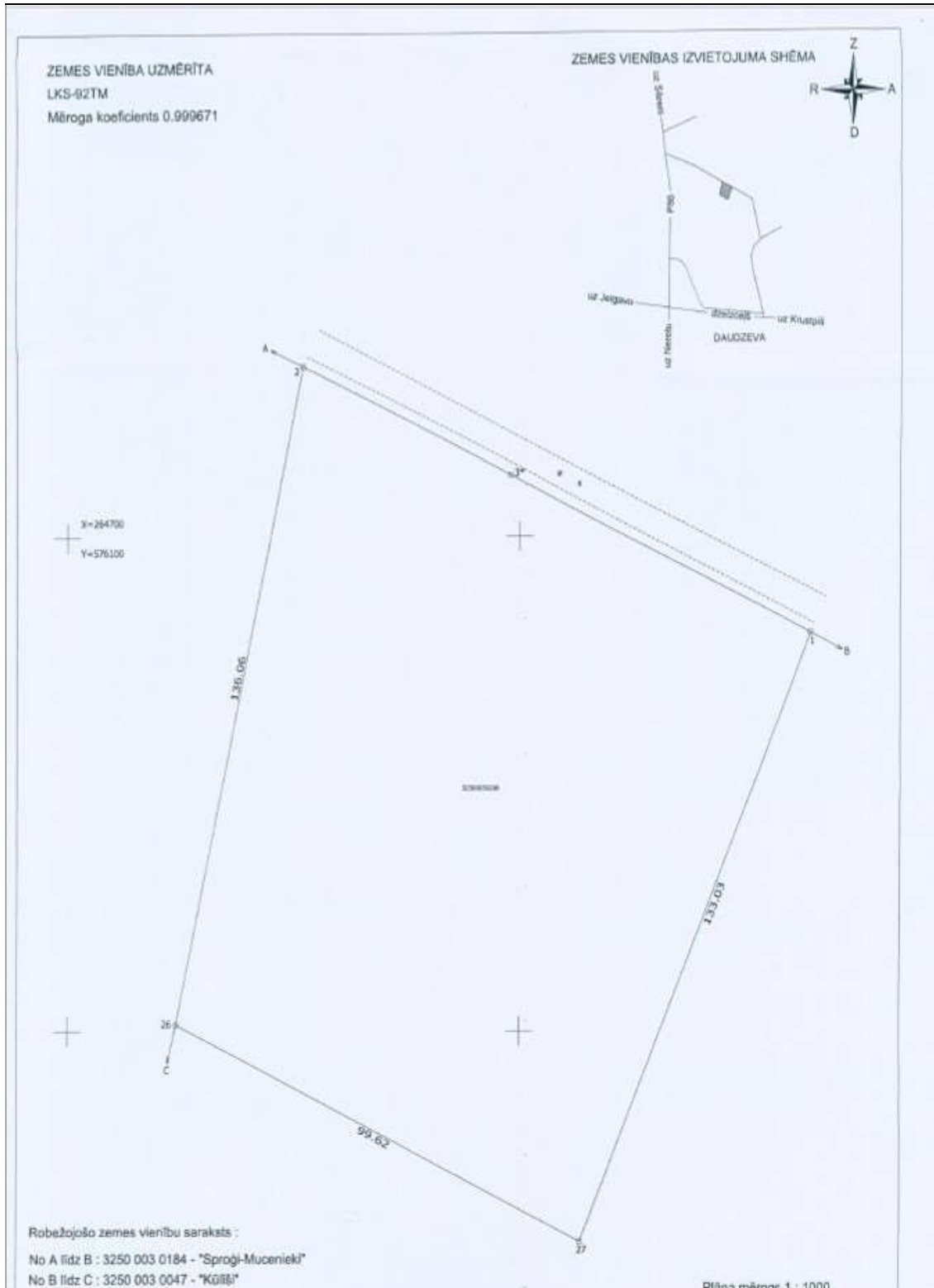
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3250 003 0208

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2014.gada 24.jūlija izbraukuma sēdes lēmumu Nr.39 (protokols Nr.21) „Par zemes vienību ieskaitīšanu pašvaldībai piekritīgās zemēs”.

Robežas uzmērītas no 20.04.2021. – 28.04.2021.
Plāna mērogs 1 : 1000.
Zemes vienības platība 1.48 ha.

IK „Sertificēts mērnieks A.Bērziņš” vadītājs		Auseklis Bērziņš	05.05.2021.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzņēmšanas laikā		Jaunjelgavas novads	



LATVIJAS REPUBLIKA



SITUĀCIJAS PLĀNS

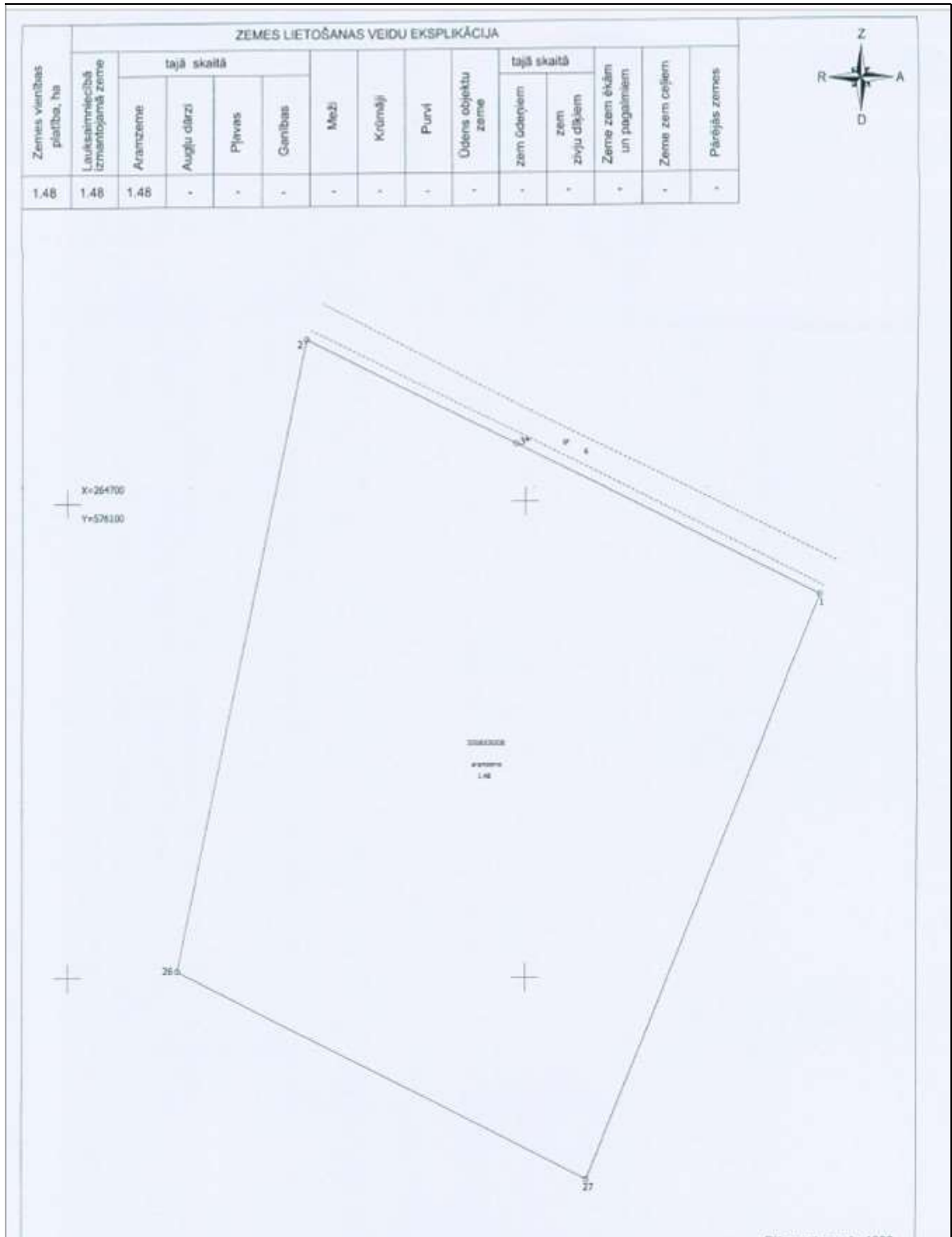
Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3250 003 0208

Situācijas elementi uzņēmēti no 20.04.2021. – 28.04.2021.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība 1.48 ha.

IK „Sertificēts mērnieks A.Bērziņš” vadītājs		Auseklis Bērziņš	05.05.2021.
		Jaunjelgavas novads	



LATVIJAS REPUBLIKA
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 3250 003 0208

Apgrūtinājumu saraksts :

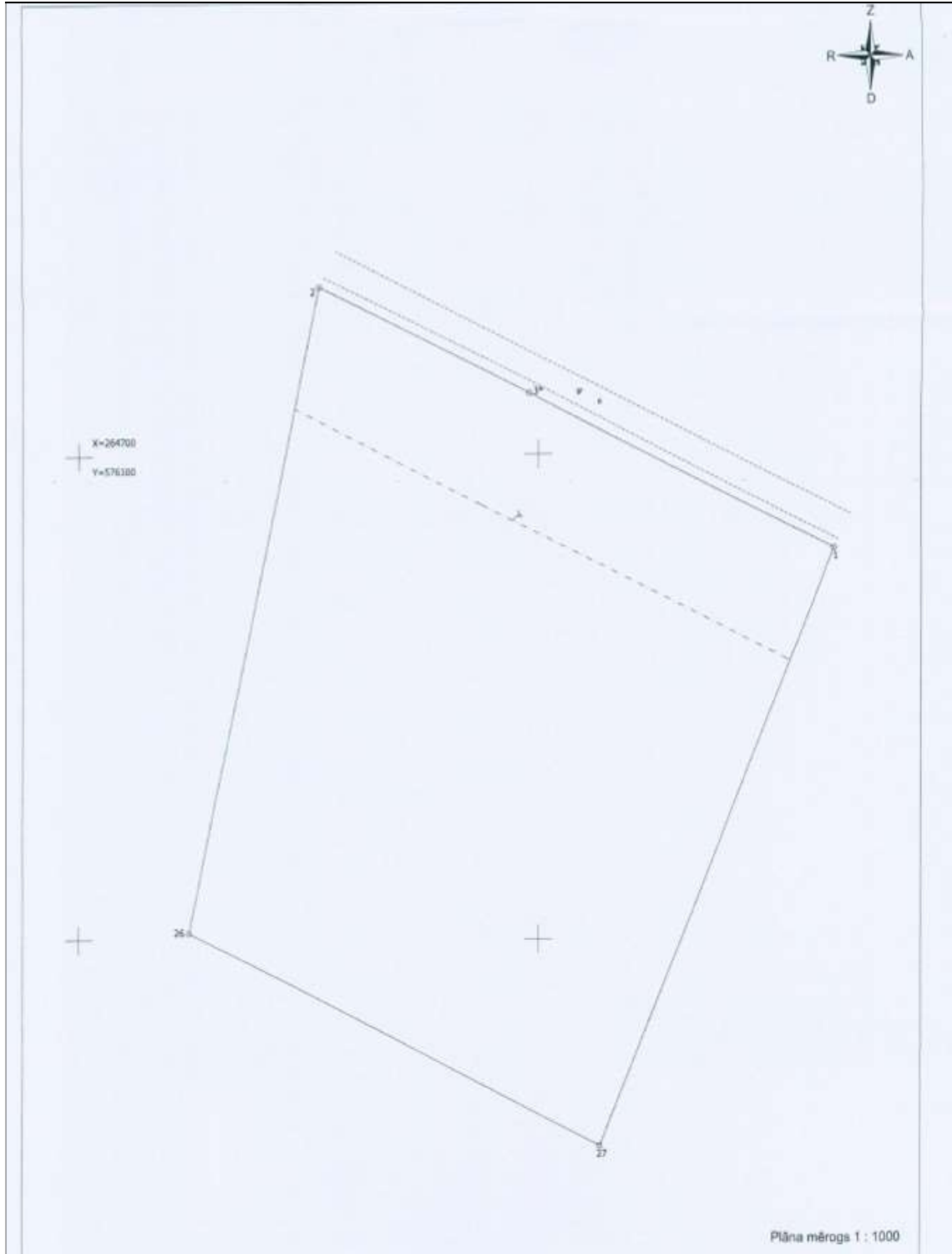
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.31 ha
----	--

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2021.gada 5.maijā.

Plāna mērogs 1 : 1000.

Zemes vienības platība 1,48 ha.

Saskaņoja : Jaunieļavas novada pašvaldības izpilddirektors	paraksts	Uldis Albiņš	05.05.2021.
--	----------	--------------	-------------



ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr.5-1/5

Daudzeva, Jaunjelgavas novads
(noslēgšanas vieta)

2019. gada 1.aprīlī

Iznomātājs:

Jaunjelgavas novada dome, nodokļu maksātāja reģistrācijas numurs 90000020824, tās pilnvarotā pārstāvja Daudzeses pagasta pārvaldes vadītājas Signes Gaigalniecies personā, kura rīkojas, pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2019.gada 28.marta sēdes lēmuma Nr.28§ (protokols Nr.27) doto pilnvarojumu, no vienas puses,

Nomnieks:

zemnieku saimniecība „Ziediņi”, reģistrācijas Nr.4871001142, adrese: „Ziediņi” Daudzeses pagastā, Jaunjelgavas novads, LV 5111, saimniecības vadītāja Uģa Rubeņa no otras puses, pamatojoties uz 2018.gada 19.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” un uz Jaunjelgavas novada domes 2019.gada 28.marta lēmumu Nr.28§ (protokols Nr.27) „Par nekustamā īpašuma “Mucenieki”, kadastra numurs 3250 003 0208, Daudzeses pagastā, Jaunjelgavas novadā, zemes nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu”, noslēdz šo līgumu (turpmāk – **Līgums**) par sekojošo:

I. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomas lietošanā bez apbūves tiesībām nekustamo **īpašumu “Mucenieki”** zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 3250 003 0208 **1,5 (viens komats pieci) ha** platībā;

adrese: „Mucenieki”, **Daudzeses pagasts**, Jaunjelgavas novads, LV 5111, zemes vienību kadastra Nr. – **3250 003 0208** (turpmāk tekstā - Zemesgabals).

Zemesgabals zemesgrāmatā nav nostiprināts, bet ir Jaunjelgavas novada domes valdījumā, pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2014. gada 24. jūnija sēdes lēmumu Nr. 39§ (protokols Nr. 21) „Par zemes vienību ieskaitīšanu pašvaldībai piekritīgajās zemē”. (zemes vienības plāns - Pielikums Nr.1 līgumam).

Zemesgabala galvenais zemes izmantošanas veids saskaņā ar Jaunjelgavas novada domes 2017.gada 23.februāra saistošo noteikumu Nr.2017/5 „Par Jaunjelgavas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu” sadaļu „Daudzeses pagasta funkcionālais zonējums” ir lauksaimniecības teritorija – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).

Nomnieks var izmantot Zemesgabalu tikai tiem lietošanas mērķiem, kādi ir noteikti un reģistrēti nekustamo īpašumu valsts kadastrā.

1.2. Iznomātājs apliecinā, ka ir Zemesgabala vienīgais likumīgais īpašnieks.

1.3. Iznomātā Zemesgabala robežas Nomniekam dabā ierādītas un zināmas.

1.4. Uz iznomātā Zemesgabala atrodas šādas būves: būvju nav.

1.5. Lietu tiesības, kas apgrūtinā Zemesgabalus, nav zināmas

1.6. Ja tiek pieņemti jauni vai grozīti spēkā esošie likumi, Ministru kabineta noteikumi vai citi normatīvie akti, kuri ietekmē Līguma izpildi, līgumslēdzējiem jāievēro tajos minēto normu nosacījumi, bet nepieciešamības gadījumā puses nekavējoties noformē attiecīgus grozījumus Līgumā.

1.7. Līgums ir saistošs līgumslēdzēju struktūrvienībām, darbiniekiem un pilnvarotajiem pārstāvjiem.

II. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar **2019.gada 1.aprīli** un ir spēkā (darbojas) 10 (desmit) gadus **līdz 2029.gada 31.martam**.

2.2. Līguma termiņš var tikt pagarināts vai saīsināts ar līgumslēdzēju rakstisku vienošanos.

III. Norēķinu kārtība

3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu saskaņā ar 2018.gada 21.marta zemes nomas maksas izsoles rezultātiem – par zemes vienību **“Mucenieki” - EUR 256,50** (divi simti piecdesmit seši euro 50 centi) **gadā**, maksājot nomas maksu pa ceturkšņiem. Nomas maksa jāiemaksā (vai jāpārskaita) līdz kārtējā ceturkšņa pirmā mēneša 30.datumam (30. janvārim, 30.aprīlim, 30.jūlijam, 30.oktobrim) katru gadu Iznomātāja norēķinu kontā: a/s „Swedbank”, kods HABALV22, konts LV43HABA0551001096313- saskaņā ar Iznomātāja piesūtīto rēķinu-paziņojumu 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc rēķina saņemšanas.

3.2. Nekustamā īpašuma (par zemi) nodokli maksā Nomnieks.

3.3. Ja maksājumi nokavēti, Nomnieks par katru nokavējuma dienu maksā soda naudu 0,1% (procentu) apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.

3.4. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:

3.4.1. ja normatīvie akti paredz citu neapbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

3.4.2. ja ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz neapbūvētu zemesgabalu attiecināmi nodokļi un nodevas vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts.

IV. Iznomātāja pienākumi un tiesības

4.1. Iznomātājs apņemas:

4.1.1. nodot Nomniekam iznomātos Zemesgabalu;

4.1.2. nepasliktināt Nomniekam Zemesgabala lietošanas tiesības uz visu Zemesgabalu vai jebkādu tā daļu;

4.1.3. atlīdzināt Nomniekam radušos zaudējumus, ja pārkāpti Līgumā 4.1.2.punkta nosacījumi;

4.1.4. Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā rakstiski brīdināt Nomnieku 6 (sešus) mēnešus iepriekš, ļaujot novākt ražu;

4.2. Iznomātājam ir tiesības

4.2.1. veikt kontroli par to, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā Nomnieka klātbūtnē pārbaudīt dabā Zemesgabalus;

4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst visus Līguma noteikumu pārkāpumus, kas radušies Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ, un prasīt atlīdzināt ar pārkāpumiem radītos zaudējumus.

V. Nomnieka pienākumi un tiesības

5.1. Nomnieks apņemas:

5.1.1. ievērot Zemesgabalam noteiktos aprobežojumus un servitūtus;

5.1.2. nodrošināt zemes lietošanu atbilstīgi Līgumā noteiktajiem mērķiem un uzdevumiem;

5.1.3. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;

- 5.1.4. pasargāt zemi no ūdens un vēja erozijas, ar savu darbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, tās pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārpošanu ar ražošanas atkritumiem, ķīmiskajām vai radioaktīvajām vielām un novērst citus zemi postošus procesus; pasargāt lauksaimniecībā izmantojamo zemi no aizaugšanas un citiem procesiem, kas pasliktina zemes kultūrtehnisko stāvokli;
- 5.1.5. nepieļaut darbību, kas pasliktina citu zemes lietotāju zemes kvalitāti;
- 5.1.6. ievērot saimnieciskās darbības ierobežojumus noteiktās Zemesgabala teritorijās;
- 5.1.7. sakopt un uzturēt kārtībā nomas lietošanā nodoto teritoriju (ceļus, meliorācijas sistēmas, ūdenstilpnes) un izmantot zemi atbilstoši labas lauksaimniecības prakses principiem, tai skaitā, meliorācijas sistēmu atjaunošana un uzturēšana pienācīgā kārtībā;
- 5.1.8. aizsargāt dabas un kultūrvēsturiskos pieminekļus, ievērot īpaši aizsargājamo dabas objektu un to aizsargioslu izmantošanas režīmu;
- 5.1.9. samaksāt noteiktajos termiņos nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par zemi, ja to saskaņā ar Līguma 3.2. punktu maksās Nomnieks;
- 5.1.10. ar savu darbību neaizskart citu zemes īpašnieku/tiesisko valdītāju un citu personu likumīgās intereses;
- 5.1.11. atļūdzināt kaitējumu, kas Nomnieka vainas dēļ nodarīts citiem zemes īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem.;
- 5.2. Nomnieks ir tiesīgs:
- 5.2.1. nodot zemes lietošanas tiesības trešajai personai tikai ar Izmotātāja rakstisku piekrišanu;
- 5.2.2. veikt nepieciešamos novadgrāvju remonta darbus;

VI. Sevišķie līguma noteikumi

- 6.1. Par saviem līdzekļiem rekultivēt paša saimnieciskās darbības rezultātā radušos karjerus un citas bojātās platības tādā stāvoklī, lai tās būtu derīgas izmantošanai lauksaimniecībā, mežsaimniecībā vai citām vajadzībām. Rekultivācija izdarāma viena gada laikā pēc bojātā zemes nogabala izmantošanas pabeigšanas.
- 6.2. Par Līgumā iznomāto Zemesgabalu Eiropas Savienības un nacionālos lauksaimniecības atbalsta maksājumus saņem Nomnieks.
- 6.3. Līgumslēdzēji nav atbildīgi par līgumsaistību neizpildi un tās rezultātā pusēm radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas u.c.) dēļ. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena puse rakstveidā informē otru trīs dienu laikā, un nepieciešamības gadījumā risina jautājumu par turpmāku Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.
- 6.4. Ja Nomnieka līguma darbības laikā zemes faktiskā izmantošana atbilst valsts kadastra reģistrā reģistrētajam zemes izmantošanas mērķim (lauksaimniecībā izmantojamā zeme), tad Nomnieks iegūst zemes nomas līguma pagarinājuma pirmtiesību uz vēl vienu šī līguma 2.1.punktā noteikto termiņu.

VII. Līguma grozīšana un strīdu izskatīšanas kārtība

- 7.1. Līguma neparedzētas attiecības līgumslēdzēji regulē, pamatojoties uz Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.2. Līguma nosacījumus var grozīt un Līgumu pārtraukt pirms termiņa pēc abu līgumslēdzēju savstarpējas vienošanās. Grozījumi stājas spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstveidā un abpusēji parakstīti.
- 7.3. Līgums ir saistošs līgumslēdzējiem, kā arī līgumslēdzēju tiesību pārņēmējiem. Tiesību pārņēmējam 30 dienu laikā no pārņemšanas dienas Līgums jāpārslēdz.

7.4. Domstarpības Līguma darbības laikā tiek risinātas sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta, tad strīds risināms tiesā Latvijas Republikas tiesību aktos noteiktajā kārtībā.

VIII. Līguma izbeigšana

8.1. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusējā kārtā izbeigt Līgumu pirms termiņa, ja Nomnieks:

8.1.1. ir nokavējis nomas maksas maksājumu termiņu vairāk par 3 (trīs) mēnešiem;

8.1.2. pārkāpis Līguma III. un V. nodaļā noteiktos pienākumus, viena mēneša laikā pēc rakstiska brīdinājuma saņemšanas nav novērsis pieļautos pārkāpumus;

8.1.3. likumā noteiktā kārtībā pasludināts par maksātnespējīgu vai bankrotējušu, vai ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība, vai ir uzsākta tās izbeigšana citu iemeslu dēļ.

8.2. Nomnieks ir tiesīgs izbeigt Līgumu:

8.2.1. ja no Nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ viņš vairāk nevar izmantot nomāto Zemesgabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem;

8.2.2. ja Iznomātājs nepamatoti traucē Nomniekam izmantot Zemesgabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem.

8.3. Ja kāda no pusēm nepiekrīt otras puses prasībai izbeigt Līgumu pirms termiņa, tad strīds par Līguma izbeigšanu risināms tiesas ceļā.

8.4. Pēc Līguma izbeigšanās viss, kas atradīsies uz Zemesgabalam pēc nodošanas vai, ja tāda Nomnieka vainas dēļ nevar notikt, pēc 2 (divu) mēnešu termiņa notecēšanas tiks uzskatīts par pamestu mantu, kuru Iznomātājs varēs izmantot pēc saviem ieskatiem vai novākt.

IX. Nobeiguma noteikumi

9.1. Līgums sagatavots un parakstīts divos oriģināleksemplāros ar vienādu juridisku spēku, katram līgumslēdzējam pa vienam.

X. Līgumslēdzēju rekvizīti

Iznomātājs:

Jaunjelgavas novada dome
Reģistrācijas Nr. 90000020824
adrese: Lāčplēša iela 11, Jaunjelgava,
Jaunjelgavas novads, LV- 5134

Nomnieks:

z/s "Ziediņi"
reģ.Nr.48701001142
„Ziediņi”, Daudzeses pagasts
Jaunjelgavas novads, LV-5111

Jaunjelgavas novada domes vārdā:



(S. Gaigalnice) 



(U. Rubenis)



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
32500030016	Mucenieki	1012	100000615615	Daudzeses pagasts, Aizkraukles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1012
Kopplatība:	1.4800
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3626 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3626 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32500030208	1/1	1012	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1012
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	11.05.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	42
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3626 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.4800
t.sk. Aramzemes platība:	1.4800

Ekrānizdruka

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

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:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.4800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.05.2021	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3100	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000074812	Aizkraukles novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	32500030016	Lāčplēšu iela 1A, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Daudzeses pagasta zemesgrāmata	08.07.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.05.2021	-	Jaunjelgavas novada pašvaldība
Apgrūtinājumu plāns	05.05.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Situācijas plāns	05.05.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Zemes robežu plāns	05.05.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš
Robežas apsekošanas akts	28.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Auseklis Bērziņš

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

Robežas noteikšanas akts	28.04.2021	-	Sertificēts mēmielis Auseklis Bērziņš
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.07.2014	21/39	Jaunjelgavas novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	24.07.2014	21/39	Jaunjelgavas novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	24.07.2014	21/39	Jaunjelgavas novada dome
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	21.03.2012	14-06-22/46	VZD Zemgales reģionālā nodaļa Jēkabpils birojs
Akts par zemes vienības platības aktualizāciju	21.03.2012	14-04-22/482	VZD Zemgales reģionālā nodaļa Jēkabpils birojs
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	28.01.2009	1/5	Daudzeses pagasta padome

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





CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number-REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on-01/06/2011
Valid until-31/05/2026

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Viis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -

		 - S3 - 290
LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS		
NR. <u>23</u>		
<u>Arnis Zeilis</u>		
vārds, uzvārds		
<u>150366-11084</u>		
personas kods		
<u>Nekustamā īpašuma vērtēšana</u>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<u>1997. gada 3. decembra</u>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<u>2018. gada 17. maijā</u>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<u>2023. gada 16. maijam</u>		
datums		
	 <u>Dainis Junsts</u> LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
<small>Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559</small>		

