

2020.gada 13.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Pāvilostas novadā,  
Pāvilostas pilsētā, Kalna ielā 15A**  
tirgus vērtību.

### Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6413 001 0148, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Kalna ielā 15A**, ir reģistrēts Pāvilostas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000531431 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības, kadastra apzīmējums 6413 001 0148, ar kopējo platību 538 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Pāvilostas 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 **Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Kalna ielā 15A**, 2020.gada 10.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**8 300** (astoņi tūkstoši trīs simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - 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,

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

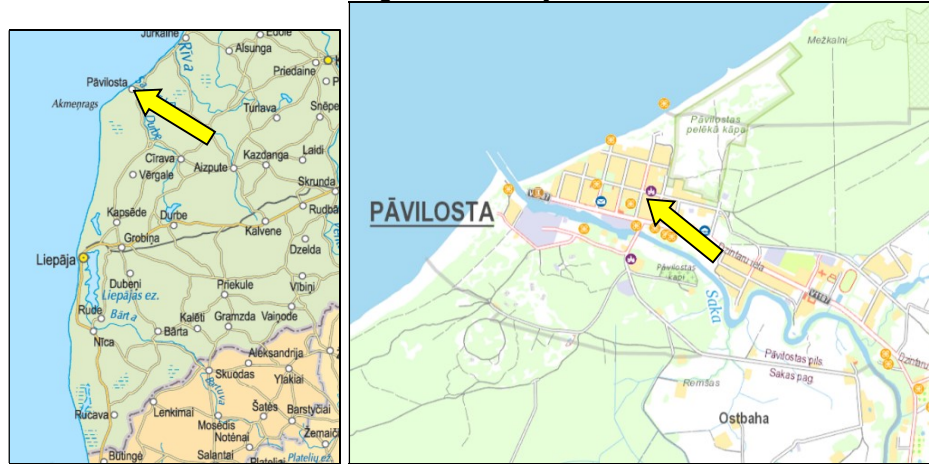
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju 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

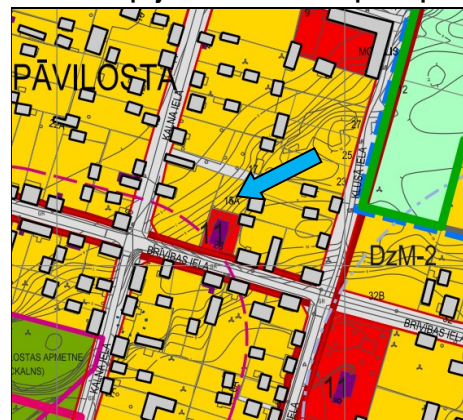
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Kalna ielā 15A.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 10.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438. Pamats: 2014.gada 24.februāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.PNP/3-13/14/262.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība, kadastra apzīmējums 64130010148 ar kopējo platību 538 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija /Dz/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000531431 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu,situācijas un apgrūtinājumu plānu kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.lanida.lv">https://www.lanida.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.reklama.lv">https://www.reklama.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://www.geolatvija.lv">https://www.geolatvija.lv</a> , <a href="https://www.ozols.daba.gov.lv">https://www.ozols.daba.gov.lv</a> <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> ,
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja, vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### APZĪMĒJUMI:

- ŪDEŅU TERITORĪJA /Ū/
- MEŽU TERITORĪJA /M/
- LAUKU ZEMES /L/
- DABISKĀS ZAĻUMVIETAS /ZD/
- KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZK/
- APBŪVES TERITORIJAS
- DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /Dz/
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA
- RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORĪJA
- TRANSPORTA UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA

Informācijas avots:

[http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/pilseta\\_planota\\_izmantosana.pdf](http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/pilseta_planota_izmantosana.pdf)



### 3.FOTOATTĒLI



Piekļuve vērtējamam nekustamam īpašumam no Kalna ielas puses



Piekļuve vērtējamam nekustamam īpašumam no Kalna ielas puses



Piekļuve vērtējamam nekustamam īpašumam no Kalna ielas puses



Piekļuve vērtējamam nekustamam īpašumam no Kalna ielas puses



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 001 0148



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilstas novadā, Pāvilstā, kvartālā, ko veido Smilšu, Brīvības, Klusā un Kalna ielas.

Līdz Pāvilstas centram ir aptuveni 0.4 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepāju un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dzintaru ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 55 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 49 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			

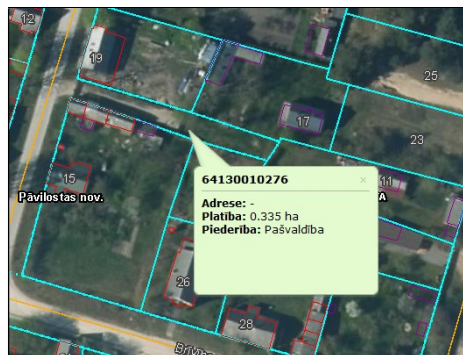
Kopumā vērtēšanas Objektā novietojums Pāvilstas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 538 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 6413 001 0148.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Kalna ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 50 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kalna ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, un juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar slīpu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Zemes gabalā ierīkots nav ierīkots pagalmis un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-