

2021.gada 26.janvāris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Lotes"**
patieso vērtību atbilstoši Publiskas personas
mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 006 0084, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Lotes"**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000607060 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 6486 006 0030, ar kopējo platību 1.11 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 **Pāvilostas novada pašvaldībai** 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 **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Lotes"**, 2021.gada 22.janvārī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

3 200 (trīs tūkstoši divi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - 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,

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 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

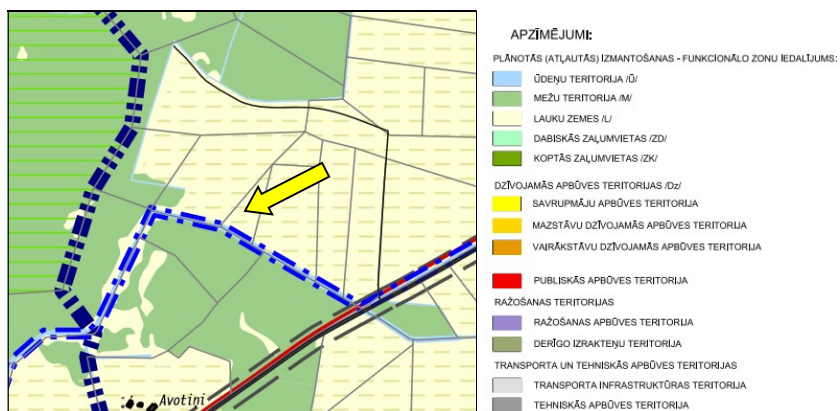
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Lotes" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 22.janvāris.
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 Pāvilostas novada pašvaldībai .
1.6 Īpašumtiesības	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438. Pamats: 2020.gada 3.novembra uzziņa Nr.PNP/2.2.13/20/1260 pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 6486 006 0030 ar kopējo platību 1.11 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija /L/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000607060 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Zemes nomas līgums. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv , https://www.ss.com .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītā atzīme – 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.1500 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ir noslēgts zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēts zemes nomas līgums ar termiņu līdz 2025.gada 26.februārim.
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



Informācijas avots:

http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/novads_planota_izmantosana.pdf

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0030



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0030



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0030



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 006 0030

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilstas novadā, Sakas pagastā, netālu no Pāvilstas pilsētas.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Novada centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.4	3.3	8.0	46	215

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Grobiņa – Ventpils aptuveni ir 3.3 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Pāvilstas novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1.11 ha un kadastra apzīmējumu 6486 006 0030.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,05	95%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,05	5%
KOPĀ	1,10	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējās nozīmes autoceļu Saka-“Šarlotes” puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa blakus esošiem zemes gabaliem. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar vērtējamo īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir neiespējama un juridiski pamatota.