



2020.gada 04.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Bramaņi"
tirgus vērtību.

Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6496 003 0178, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Bramaņi"**, ir reģistrēts Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000606854 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības ar kopējo platību 1.52 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma iespējamo tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **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 pamatpieejēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Bramaņi"**, 2020.gada 27.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

5 800 (pieci tūkstoši astoņi 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 āreju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

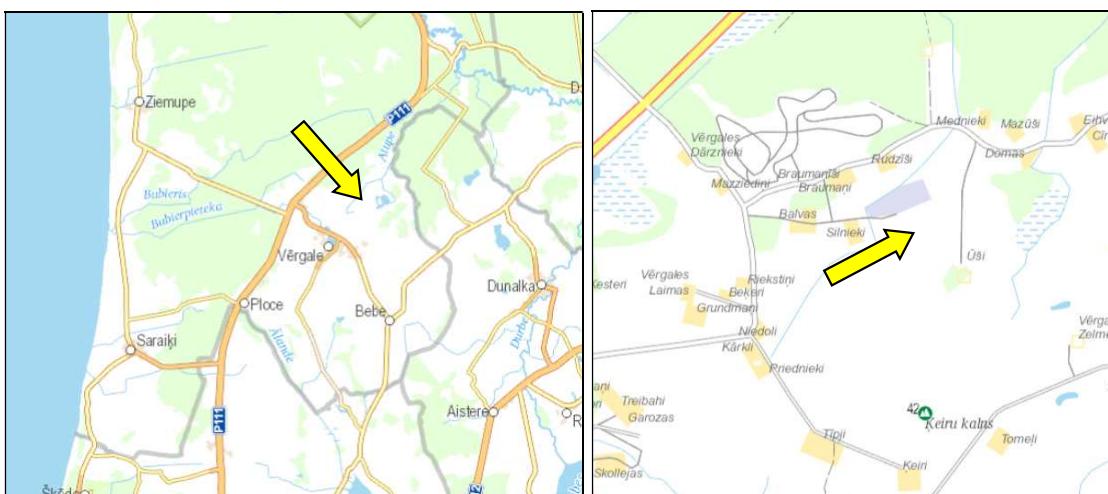
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6496 003 0178 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
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

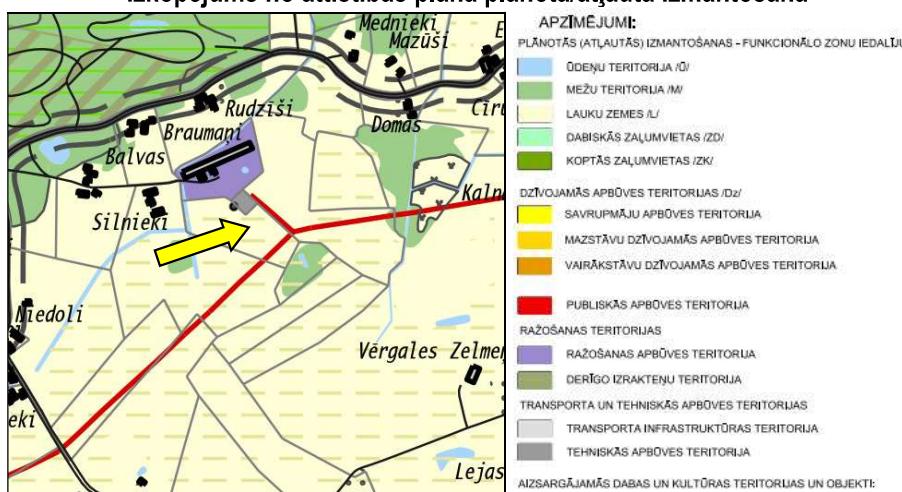
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Bramani".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 27.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 īpašumtiesības	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438. Pamats: 2020.gada 25.septembra uzzīņa Nr.PNP/2.2.13./20/1092 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178 un kopējo platību 1.52 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju /L/ teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000606854 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodalas izsniegta zemes robežu, apgrūtinājumu un situāciju plānu kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.ss.com , https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja, vērtējamais īpašums nav ieķilāts, 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 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, pie apdzīvotas vietas Vērgale.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.5	1.0	3	34	240

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Vērgales pagasta centrā aptuveni ir 1.6 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			
Tirdzniecība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Pāvilostas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 003 0178 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1.52 ha un kadastra apzīmējumu 6496 003 0178.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,47	97%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,05	3%
KOPĀ	1,52	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Vērgales stacija - Vērgale puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa vietējās nozīmes autoceļu, kurš klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, bet nav juridiski pamatota.

Kadastra apzīmējums	Dzīvoļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvoļu īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)
Z 64960030252	1/1	1943
Kadastrālā vērtība (EUR):	1943	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020	
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3875	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha	
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25	
Stārgabals:	Nav	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1943 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)	
+	Būves, kas atrodas uz zemes vienības	
+	Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	
+	Lietošanas mērķi	

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās dajas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960030011	1/1	5328	"Slinieki", Vērgales pag., Pāvilostas nov., LV-3463	skatit telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR):	5328			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020			
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.5000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha			
Statuss:	nekustamais īpašums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:	34			
Starpgabals:	Nav			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18009 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)			
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Apgrūtinājumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	12.10.1995	7315030100	ceļa servītūta teritorija	0.10
2	12.10.1995	020401	aizsargāto teritorija gar pazemes elektroņisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanālāžu	0.07
3	12.10.1995	020501	aizsargāto teritorija gar elektroņisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas	0.0500
4	12.10.1995	020501	aizsargāto teritorija gar elektroņisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas	0.2600

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās dajas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960030166	1/1	1516	"Braumāji", Vērgales pag., Pāvilostas nov., LV-3463	
Kadastrālā vērtība (EUR):	1516			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020			
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha			
Statuss:	pašvaldībai piekrītgā zeme			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:	25			
Starpgabals:	Nav			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1516 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3421 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)			
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās dajas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960030167	1/1	2534	"Balvas", Vērgales pag., Pāvilostas nov., LV-3463	skatit telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR):	2534			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020			
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.5000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha			
Statuss:	nekustamā īpašuma tiesisks valdījums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:	29			
Starpgabals:	Nav			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2534 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6793 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)			
+ Būves, kas atrodas uz zemes vienības				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Apgrūtinājumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	01.06.2001	7312040200	ekspluatācijas aizsargāto teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.20
2	01.06.2001	7315030100	ceļa servītūta teritorija	0.30

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās dajas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64960030083	1/1	8316	-	
Kadastrālā vērtība (EUR):	8316			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020			
Nekustamā īpašuma objekta platība:	22.4000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha			
Statuss:	nekustamais īpašums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:	0			
Starpgabals:	Nav			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)			
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
+ Mēmiediba				

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir nedaudz slīps un R debess pusē. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

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:

“Tirkus 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 sniegs 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.

Tirkus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieejēmumiem:

- 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 apķilāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirkus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieejēmumu 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 zinām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;