



2021.gada 15.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Dienvidu ielā 8**  
tirgus vērtību.

#### Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6413 006 0113, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Dienvidu ielā 8**, ir reģistrēts Pāvilostas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000609984 un sastāv no apbūvei paredzētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113 un kopējo platību 7350 m<sup>2</sup>, t.sk. meža zemes 6912 m<sup>2</sup> ar mežaudzi (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma 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 pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Pāvilostas pilsētā, Dienvidu ielā 8**, 2021.gada 05.martā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**20 200** (divdesmit tūkstoši divi 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 īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.7 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 Zeiļis,  
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
  - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Meža zemes un mežaudzes 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
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
  - 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, Dienvidu ielā 8.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 05.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības uz īpašumu	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059438. Pamats: Pāvilostas novada pašvaldības 2021.gada 9.februāra uzziņa Nr.PNP/2.2.13/21/235 par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113 ar kopējo platību 7350 m <sup>2</sup> (t.sk. meža zeme 6912 m <sup>2</sup> ar mežaudzi).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas/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.100000609984 datorizdruka; LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas; Meža inventarizācijas apraksts; VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas; <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.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> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: - 7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.7350 ha; - 7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0097 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja vērtējamais īpašums ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem; - ja vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - ja plānotā apbūve tiek veikta ievērojot Pāvilostas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, t.i., 30% platībā no vērtējamā nekustamā īpašuma.
1.15 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu un iepazīstoties ar iesniegtiem dokumentiem, vērtētāji secina, ka: <ul style="list-style-type: none"> <li>kopējās zemes vienības platība ir 7350 m<sup>2</sup>, un no tā mežs, pēc VZD datiem, aizņem 6912 m<sup>2</sup> jeb 94% no kopējās zemes platības, bet pēc 2021.gadā veiktās meža taksācijas tas aizņem 4300 m<sup>2</sup> jeb 59% no kopējās zemes platības;</li> </ul>

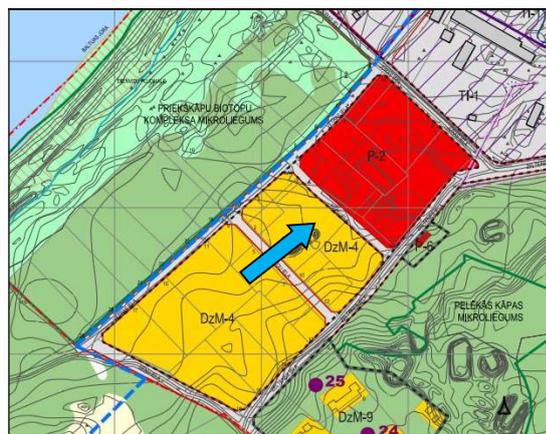
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pāvilostas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi paredz, ka DzM-4 apzīmētajā apbūves teritorijas vietā (Vētras, Zeltenes, Kāpu, Dienvidu ielas abas puses), kā attēlots kartē "Pāvilostas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" m 1:5000, atļautais teritorijas izmantošanas veids ir vasarnīca, palīgēkas – saimniecības ēka, garāža, nojume. Šajā teritorijā tiek atļauti šādi apbūves parametri un noteiktas šādas prasības - jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 900 m<sup>2</sup>, minimālā brīvā zaļumu teritorija, kurā jā saglabā mežs un dabīgā zemsedze – 70%, pieļaujot meža transformāciju ne vairāk kā 30% no zemesgabala platības.</li></ul> <p>Pamatojoties uz augstāk minēto, vērtētāji secina, ka veicot minētās zemes vienības apbūvi nav nepieciešams veikt meža atmežošanu (t.i., personas darbības izraisīta meža pārveidošana citā zemes lietošanas veidā), un potenciālam apbūves uzsācējam nav papildus jāplāno izdevumi, kuri saistīti ar Meža likuma 41.panta pirmajā daļā likumdevēja definēto gadījumu, kad personai ir izdots kompetentas institūcijas administratīvais akts, kas tai piešķir tiesības veikt minētās darbības, un persona ir kompensējusi valstij ar atmežošanas izraisīto negatīvo seku novēršanu saistītos izdevumus.</p>
--	---

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna atļautā izmantošana



#### APZĪMĒJUMI:

- ODEŅU TERITORĪJA /O/
- 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)

#### 4.5. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)

354.4. Ar DzM-4 apzīmētajā apbūves teritorijas vietā (Vētras, Zeltenes, Kāpu, Dienvidu ielas abas puses), kā attēlots kartē "Pāvilostas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" m 1:5000, atļautais teritorijas izmantošanas veids ir vasarnīca, palīgēkas – saimniecības ēka, garāža, nojume. Šajā teritorijā tiek atļauti šādi apbūves parametri un noteiktas šādas prasības:

- 354.4.1. jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 900 m<sup>2</sup>;
  - 354.4.2. maksimālais apbūves blīvums – 15 %;
  - 354.4.3. maksimālā apbūves intensitāte – 25 %;
  - 354.4.4. minimālā brīvā zaļumu teritorija, kurā jā saglabā mežs un dabīgā zemsedze – 70%, pieļaujot meža transformāciju ne vairāk kā 30% no zemesgabala platības.
  - 354.4.5. maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits – 1 stāvs ar jumta izbūvi;
  - 354.4.6. maksimālais apbūves augstums – 7 m līdz jumta korei;
  - 354.4.7. zemes vienībās jā saglabā un jā aizsargā ne tikai priedes, bet arī priedājiem raksturīgā zemsedze;
  - 354.4.8. zemes vienības atļauts nožogot ar caurredzamiem (ne mazāk kā 70%) un ne augstākiem par 1,5 m žogiem;
  - 354.4.9. zemes vienībā nedrīkst ierīkot vairāk kā vienu vasarnīcu un saimniecības ēku;
  - 354.4.10. izstrādājot detālplānojumu, veikt sugu un biotopu izpēti.
- 354.5. Vietā, kas plānā „Pāvilostas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” m 1:5000 apzīmēta ar DzM-5, dzīvojamās ēkas atļauts pārbūvēt par tirdzniecības un/ vai pakalpojumu, valsts un pašvaldības pārvaldes, kultūras, veselības aizsardzības un aprūpes iestādēm, birojiem, viesu namiem, saglabājot ēku arhitektonisko būvapjomu un veidolu, ievērojot vēsturiskajā centrā Vecās Pāvilosta noteiktās prasības(sk. 4.11.apakšnodaļu) un papildus šādas prasības:
- 354.5.1. jaunbūvju gadījumā jāievēro šo Noteikumu prasības par maksimālo stāvu skaitu vēsturiskā centra Vecā Pāvilosta teritorijā: maksimālais stāvu skaits – 1 stāvs un jumta izbūve, izņemot esošās 2-stāvu ēkas, kurām nedrīkst palielināt pašreizējo augstumu un stāvu skaitu, tas saglabājams, veicot ēku pārbūves;
  - 354.5.2. šajā teritorijā jā saglabā vēsturisko ēku dominējošo lomu. Jaunu ēku būvniecība pieļaujama, ja tehniskā stāvokļa dēļ nav iespējams saglabāt vēsturisko ēku. Vēsturiskās ēkas tehniskā stāvokļa novērtējumam tiek izstrādāts tās apsekošanas atzinums atbilstīgi spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, kuru izstrādājis sertificēts speciālists restaurācijas jomā vai persona, kurai ir atļauja veikt kultūrvēsturiskās izpētes darbus;
  - 354.5.3. šajā teritorijā tiek pieļauti tikai tādi paši apbūves parametri, kā vēsturiskajā centrā Vecās Pāvilosta teritorijā (sk.4.11.apakšnodaļu);
  - 354.5.4. projektējot jaunas un rekonstrējot esošās ēkas saglabājams apbūves veids, apkārtējās apbūves mērogs, raksturs, proporciju sistēma, respektējamās vietējās, vēsturiskās būvniecības tradīcijas un tradicionālie materiāli;
  - 354.5.5. nav pieļaujama tādu jaunu ēku būvniecība, kas ārējo izmēru vai būvapjoma ziņā kontrastē ar vēsturisku ēku apjomiem.

#### Informācijas avots:

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

### 3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilstas novadā, Pāvilstā, kvartālā, ko veido Zeltenes, Kāpu, Vētras un Dienvidu ielas.

Līdz Pāvilstas centram ir aptuveni 1.5 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepāju un citiem novadiem 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 Objekta novietojums Pāvilstas pilsētā uzskatāms par apmierinošu/labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0113 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 7350 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana pie zemes vienības no Kāpu ielas puses, kas uz vērtēšanas dienu tiek celta (veidota). Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Piekļūšana ar vieglo autotransportu pie zemes vienības ir daļēji ērta, bet juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Nav.