SIA «INTERBALTIJA»
Martas iela 5, Rīga
LV-1011, Latvija
Reģ. Nr. 40003518352

Tālr.: +371 67506070
+371 67316560
Fakss +371 67316530
www.interbaltija.com

2021.gada 15.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Pāvilostas novadā,**
Sakas pagastā, "Ezeriņi"
tirgus vērtību.

Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 004 0148, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Ezeriņi",** ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000608084 un sastāv no 3 (trīs) neapbūvētām zemes vienībām, kadastra apzīmējumi 6486 004 0096, 6486 004 0117, 6486 004 0157, ar kopējo platību 14.84 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 pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Ezeriņi"**, 2021.gada 05.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

31 000 (trīsdesmit viens tūkstotis) **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,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

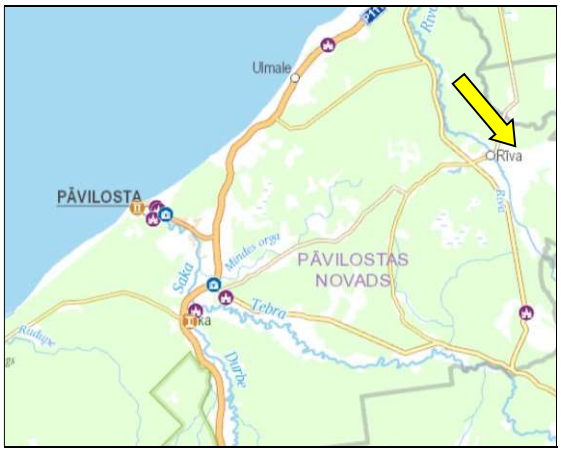
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 6486 004 0096 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
    4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117 apraksts
        4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
        4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
    4.4 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157 apraksts
        4.4.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
        4.4.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.4.3 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

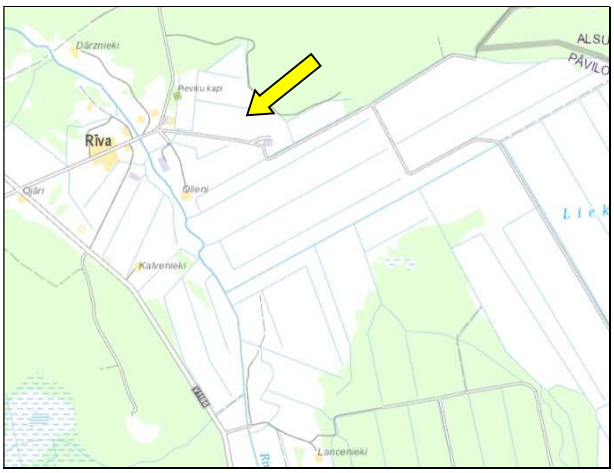
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Ezeriņi".**
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	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438. Pamats: 2020.gada 30.novembra uzziņa par nekustamā īpašumu uzziņa Nr.PNP/2.2.13./20/1405.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096 un kopējo platību 6.84 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117 un kopējo platību 6.24 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157 un kopējo platību 1.76 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabali, kuri piemēroti lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju /L/ teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēti zemes gabali, kuri piemēroti lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000608084 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā 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	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096 - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 1.6100 ha; - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.1100 ha; - 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 2.1700 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117 - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 1.2600 ha; - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2000 ha; - 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 2.0600 ha; - 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0720 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157 - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2000 ha; - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2600 ha; - 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1100 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

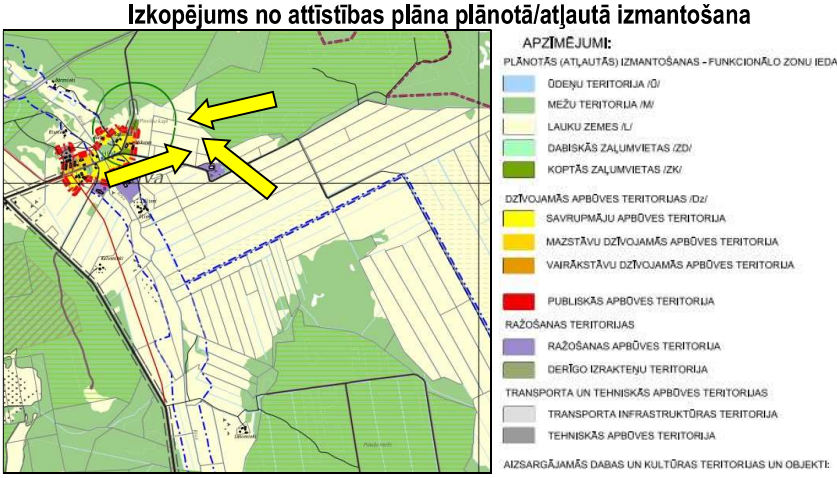
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, blakus apdzīvotai vietai Rīva.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Valsts nozīmes autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	1.5	28	30	204

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Grobiņa-Ventspils aptuveni ir 9 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 Pāvilostas novadā uzskatāms par apmierinošu.

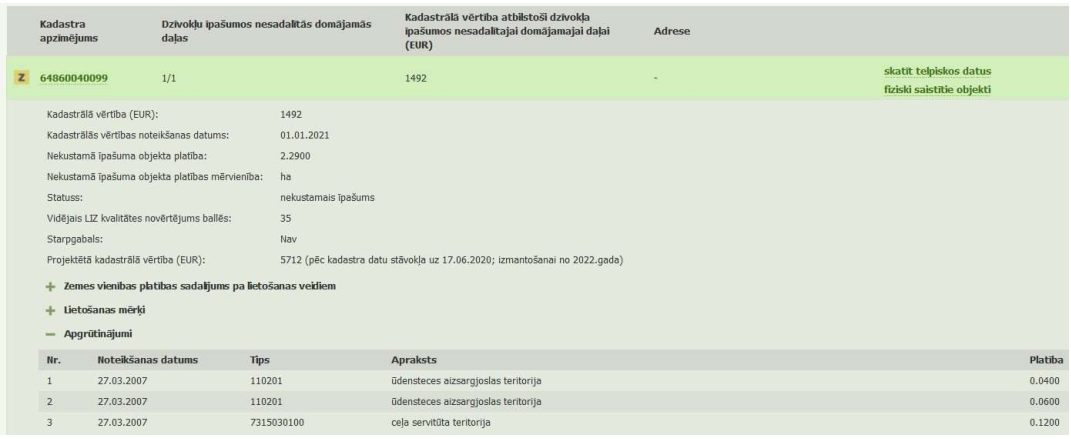
4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0096 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 6.84 ha un kadastra apzīmējumu 6486 004 0096.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	6,54	96%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,30	4%
KOPĀ	**6,84**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Labrags - Apriķi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa vietējas nozīmes autoceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, un juridiski neiespējama (caur īpašumiem Novada lauki, 6486 004 0032, Ventas 6486 004 0196 un Buntiņi, 6486 004 0094).



Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 64860040099	1/1	1492	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti

Kadastrālā vērtība (EUR):	1492
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.2900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5712 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem
+ Lietošanas mērķi
− Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	27.03.2007	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0.0400
2	27.03.2007	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0.0600
3	27.03.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1200

Nekustamā īpašuma Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Ezeriņi" tirgus vērtības noteikšana

Z	64860040056	1/1	2624	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti

Kadastrālā vērtība (EUR):	2624
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.1200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10032 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

+ **Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

+ **Lietošanas mērķi**

− **Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	15.12.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000
2	15.12.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300
3	15.12.2008	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0300
4	15.12.2008	7311030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko novērojumu stacijas vai posteņa novērojumu laukumu	0.1900
5	15.12.2008	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.4700

	Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z	64860050074	1/1	118	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti

Kadastrālā vērtība (EUR):	118
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.1100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	19
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

+ **Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

+ **Lietošanas mērķi**

− **Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	15.12.2008	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	2.1100

Z	64860040196	1/1	535	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti

Kadastrālā vērtība (EUR):	535
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2302 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

+ **Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

+ **Lietošanas mērķi**

− **Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	11.06.2012	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	1.3100

	Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
Z	64860040094	1/1	236	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	236
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	zeme, par kuru pieņemti zemes komisiju atzinumi par īpašuma tiesību atjaunošanu
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	19
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	640 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

+ **Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

+ **Lietošanas mērķi**

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0117 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 6.24 ha un kadastra apzīmējumu 6486 004 0117.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5,84	94%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,40	6%
KOPĀ	**6,24**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Labrags - Apriķi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa vietējas nozīmes autoceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, bet juridiski neiespējama (caur īpašumiem Novada lauki, 6486 004 0032, Ventas 6486 004 0196 un Buntiņi, 6486 004 0094).

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.4 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0157 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1.76 ha un kadastra apzīmējumu 6486 004 0157.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,69	96%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,07	4%
KOPĀ	**1,76**	**100%**

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Labrags - Apriķi puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa vietējas nozīmes autoceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, bet juridiski neiespējama (caur īpašumiem Novada lauki, 6486 004 0032, Ventas 6486 004 0196 un Buntiņi, 6486 004 0094).

4.4.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.4.3 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:

"Tirgus 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 sniegts 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.

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 nevienu 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.