



2021.gada 12.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Pāvilostas novadā,**
Sakas pagastā, "Puriņi"
tīrgus vērtību.

Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 004 0145, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Puriņi",** ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000607085 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības, kadastra apzīmējums 6486 004 0077, ar kopējo platību 2.08 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tīrgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma iespējamo tīrgus 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 tīrgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tīrgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tīrgus 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 pamatpiejiņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pāvilostas novadā,** **Sakas pagastā, "Puriņi",** 2021.gada 05.martā* visvairāk iespējamā tīrgus vērtība ir

4 900 (četri tūkstoši deviņi simti) eiro ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tīrgus 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 tīrgus 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

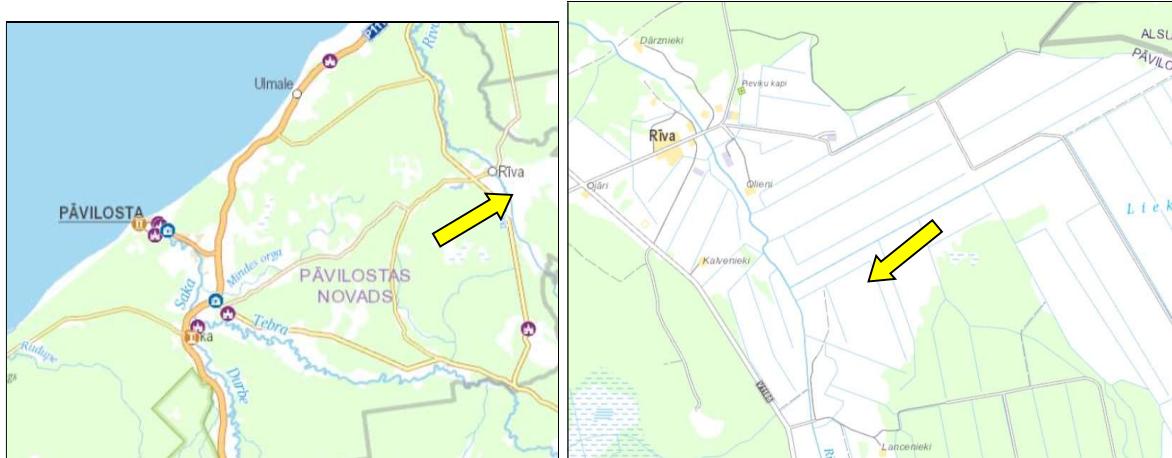
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 0077 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

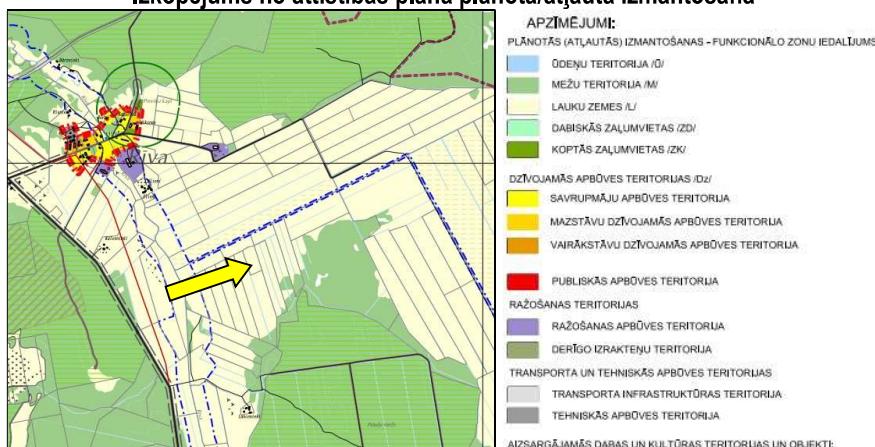
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Puriņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 05.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438. Pamats: 2020.gada 3.novembra Pāvilostas novada pašvaldības uzzīņa Nr.PNP/2.2.13./20/1261 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0077 un kopējo platību 2.08 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	Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000607085 datorizdruga. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodalas izsniegta zemes robežu, apgrūtinājumu un situāciju plānu kopijas. VZD informatīvā izdruga 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 izdarītas atzīmes: - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargojas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2900 ha; - 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargojas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 0.2700 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieejēmumi	- 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%ABq%C4%81%20redakcija/novads_planota_izmantosana.pdf

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0077



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0077

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas 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		
Tirdzniecība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirdzniecība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Pāvilostas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0077 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2.08 ha un kadastra apzīmējumu 6486 004 0077.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,85	89%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,23	11%
KOPĀ	2,08	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 apgrūtināta, un juridiski neiespējama (caur īpašumiem Motornieki, 6486 004 0079 un Ventmeži, 6486 004 0123).

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
Z 64860040079	1/1	1550	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1550		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021		
Nekustami īpašuma objekta platība:	2.6000		
Nekustami īpašuma objekta platības mērvienība:	ha		
Statuss:	nekustamais īpašums		
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:	30		
Starpgalbs:	Nav		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4679 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)		
+	Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem		
+	Lietošanas mērķi		
+	Mēmiedba		

Z	648600040136	1/1	2282	-	skaitit telpiskos datus fiksē saistītie objekti
Kadastriņa vērtba (EUR):	2282				
Kadastriņa vērtbas noteikšanas datums:	01.01.2021				
Nekustāmā pašuma objekta platība:	4.1000				
Nekustāmā pašuma objekta platības mērvienība:	ha				
Statuss:	nekustamais īpašums				
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balīs:	30				
Stāpnotākais:	Nav				
Projektētā kadastrālā vērtba (EUR):	7099 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantojot no 2022.gada)				
+ Īpašums					
+ Zemes vienības plātinbas sadalījume par lietošanas veidiem					
+ Lietošanas mērķi					
- Agrārtajām					
Nr.	Notelikšanas datums	Tips	Apraksts		Platība
2	27.07.2000	7315030100	ceļa servīzīta teritorija		0.2000

Z 64860040212		1/1	2254	skatit telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastriālā vērtība (EUR):	2254			
Kadastriālā vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021			
Nekustamā pašuma objekta platība:	3.7800			
Nekustamā pašuma objekta platības mārķeņveida:	ha			
Statuss:	nekustamais īpašums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums bālīs:	35			
Stargādīgais:	Nav			
Projektētā kadastriālā vērtība (EUR):	8404 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)			
+ Īpašums				
+ Zemes vienības plātības sadalījums pa lietotības veidiem				
+ Lietotības mērķi				
- Agrārtūnajumi				
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	29.05.2003.	7315030100	celo seniūnīta teritorija	0,3300

Kadastra apzīmējums	Dzīvoļu ipašumos nesadalītās domājamās dajas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvoļu ipašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
Z 648600040075	1/1	2239	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR):	2239			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021			
Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.3000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mārkāvība:	ha			
Statuss:	nekustamais īpašums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	21			
Starpgabali:	Nav			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6866 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmērēšanai no 2022.gada)			
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem				
+ Lietošanas mērķi				
- Apgrūtinājumi				
Ier.	Notelikšanas datums	Tips	Aparaksts	Platība
1	08.06.2001	7315030100	celā servītūta teritorja	0.0400
2	08.06.2001	7315030100	celā servītūta teritorja	0.2000

64680040123		1/1	2615	skolit telpiskos datus fiziski saistību objekti
	Kadasterā vērtība (EUR):	2615		
	Kadasterā vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021		
	Nakšņotā īpašuma objekta platība:	8.4800		
	Nakšņotā īpašuma objekta platības mērvienības:	ha		
Statusi:	nekustamais īpālums			
Vidējais LIZ kvalitātes noverētuma balts:	22			
Sāpērgabals:	Nev			
Projektētais kadastārlīk vērtība (EUR):	5886 (pēc katrašu datu stāvokļa uz 17.06.2020) izmantojot no 2022.gada)			
+ Zemes vērtības platības sadaļojums pie lotšķēšanai veidiem				
+ Liešanas mērķi				
- Agritelpiski				
Irr.	Notiekšanas datums	Tips	A�aksts	Platība
1	26.01.2019	7110100102	no 25 līdz 100 kilometram garas dabiskas ūdensteces vēlēs un dabas resursu izsārīšanas teritorijas lauku apvidus tāvus jostas teritorijā par 10%	4.4600
2	26.01.2019	7110100200		0.1500
3	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.1300
4	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.1200
5	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.0950
6	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.2700
7	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija laukums/nedzēdībā izmantojotās zemes	0.0200
8	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.1100
9	26.01.2019	7110100100	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija laukums/nedzēdībā izmantojotās zemes	0.3400
10	26.01.2019	71101041000	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija laukums/nedzēdībā izmantojotās zemes	0.0600
11	26.01.2019	71101041000	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija laukums/nedzēdībā izmantojotās zemes	0.3200
12	26.01.2019	71101041000	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija laukums/nedzēdībā izmantojotās zemes	0.4100
13	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.0700
14	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.0600
15	26.01.2019	7110100900	Ūdensteces (Ūdenstecu regulīta) ponna un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esoties hidrobiķinikas būves un ierīces ekspluatācijas zonas/gabalas teritorija mēla zemis	0.0800

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes qabalam nav būtisku uzlabojumu.