



2021.gada 12.marts.

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

Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6486 004 0151, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Trauciņi"**, ir reģistrēts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000606941 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības, kadastra apzīmējums 6486 004 0211, ar kopējo platību 3.51 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, "Trauciņi"**, 2021.gada 05.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

7 500 (septiņi tūkstoši pieci 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 ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

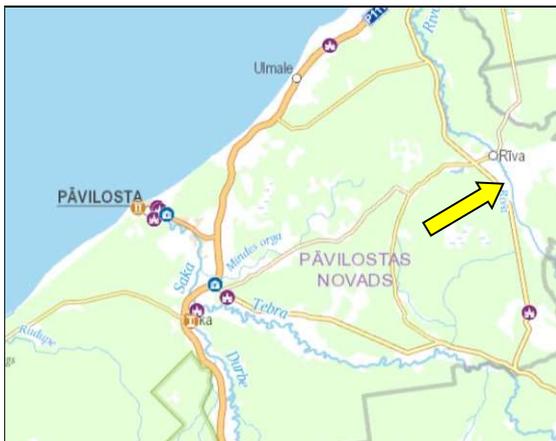
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211 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

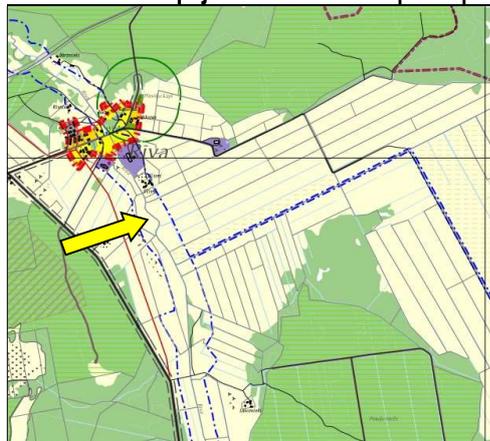
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Pāvilostas novadā, Sakas pagastā, "Trauciņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 05.marts.
1.5 Vērtēšanas 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 uzziņa Nr.PNP/2.2.13./20/1262 par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211 un kopējo platību 3.51 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.100000606941 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: - 7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskais ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 3.5000 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 - 0.5800 ha; - 7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.3300 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
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



APZĪMĒJUMI:

PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS - FUNKCIONĀLO ZONU IEDALĪUMS:

- ODEŅU TERITORĪJA /O/
- MEŽU TERITORĪJA /M/
- LAUKU ZEMES /L/
- DABISKĀS ZAĻUMVIETAS /ZD/
- KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZK/
- DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJAS /Dz/
- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA
- RAŽOŠANAS TERITORĪJAS
- RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORĪJA
- DĒRĪĢO IZRAKTEŅU TERITORĪJA
- TRANSPORTA UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJAS
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA

AIZSARGĀJAMĀS DABAS UN KULTŪRAS TERITORĪJAS UN OBJEKTI:

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 0211



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 004 0211

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	Slihts
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 0211 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3.51 ha un kadastra apzīmējumu 6486 004 0211.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,06	87%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,45	13%
KOPĀ	3,51	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 blakus esošiem nekustamiem īpašumiem. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta, un juridiski neiespējama (caur īpašumu Kalvenieki, 6486 004 0061).

Zemes eksplikācija		Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme		3,06	87%
Meži		0,00	0%
Pārējās zemes		0,45	13%
KOPĀ		3,51	100%

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	04.04.2003	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	1.5200
2	04.04.2003	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.4200
3	04.04.2003	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0900
4	04.04.2003	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.4500
5	04.04.2003	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000
6	04.04.2003	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	2.6700
7	04.04.2003	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0900

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
Z 64860040061	1/1	4634	"Kalvenieki", Sakas pag., Pāvilostas nov., LV-3466
Kadastrālā vērtība (EUR): 4634			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2021			
Nekustamā īpašuma objekta platība: 6.4000			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha			
Statuss: pašvaldībai piekritīgā zeme			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 21			
Starpgabals: Nav			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 13176 (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			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	6.4000	ha

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.

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 kompetēti, 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;