

2020.gada 04.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, “Zālītes”**  
tirgus vērtību.

### Pāvilostas novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6496 004 0236, kas atrodas **Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, “Zālītes”**, ir reģistrēts Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000606854 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības ar kopējo platību 0.6706 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, Vērgales pagastā, “Zālītes”**, 2020.gada 27.novembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**3 100** (trīs tūkstoši simts) 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

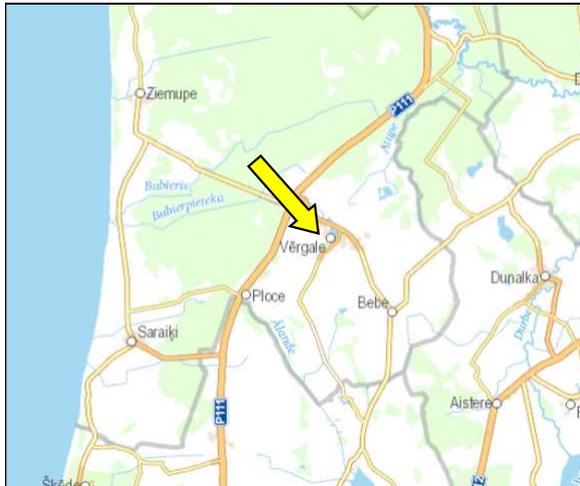
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236 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

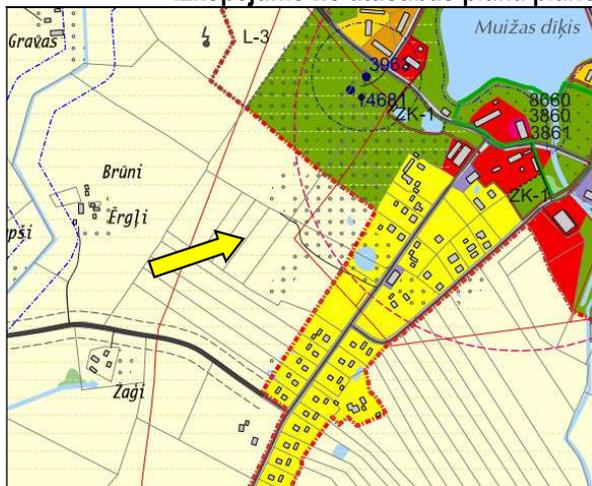
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Pāvilostas novadā, Vērgales pagastā, "Zālītes"</b> .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Pāvilostas novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2020.gada 27.novembris.
1.5	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 3.novembra Pāvilostas novada pašvaldības Nr.PNP/2.2.13./20/1263.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236 un kopējo platību 0.6706 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības /L/ teritorijas.
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 nodaļas izsniegtā zemes robežu, apgrūtinājumu un situāciju plānu kopijas. 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	Nav zināmi.
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) IZMANTOŠANĀS - FUNKCIONĀLO ZONU IEDALĪJUMS:

- ŪDEŅU TERITORĪJA /Ū/
- 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
- DERĪGO 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%ABg%C4%81%20redakcija/ploce\\_vergale\\_planota\\_izmantosana.pdf](http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/ploce_vergale_planota_izmantosana.pdf)

### 3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pāvilstas 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
-	0,3	0,3	0,9	34	220

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Vērgales pagasta centrā aptuveni ir 0.8 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Vērgales pagastā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6496 004 0236 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.6706 ha un kadastra apzīmējumu 6496 004 0236.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,6706	100%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,00	0%
<b>KOPĀ</b>	<b>0,6706</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Vērgales - Tāši puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta un nav juridiski pamatota (caur īpašumu – Vērgales pagasts, "Dārzi").

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
<b>Z</b> 64960040063	1/1	2102	"Dārzi", Vērgale, Vērgales pag., Pāvilstas nov., LV-3463	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR): 2102				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2020				
Nekustamā īpašuma objekta platība: 1.8000				
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha				
Statuss: nekustamais īpašums				
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 30				
Starpgabals: Nav				
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): 2102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)				
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 5645 (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	02.04.1998	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektroisko tīklu gaivavdu līniju šrupus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	80.00
2	02.04.1998	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.55

Z 64960040217		1/1	801	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR):	801				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020				
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0400				
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha				
Statuss:	nekustamais īpašums				
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50				
Starpgabals:	Nav				
Proгноzētā kadastrālā vērtība (EUR):	801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)				
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3195 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem					
+ Lietošanas mērķi					
— Aprūtnājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts		Platība
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās		0.3200
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās		0.2000
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās		0.1200
4	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās		0.0020
5	-	7312050300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu		0.0010
6	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija		0.0300
7	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu		0.3100

Z 64960040235		1/1	3230	-	skatīt telpiskos datus fiziski saistītie objekti
Kadastrālā vērtība (EUR):	3230				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020				
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.1000				
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha				
Statuss:	nekustamais īpašums				
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	42				
Starpgabals:	Nav				
Proгноzētā kadastrālā vērtība (EUR):	3230 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)				
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12965 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)				
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem					
+ Lietošanas mērķi					
— Aprūtnājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts		Platība
1	09.07.1999	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās		0.2000
3	09.07.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija		0.15

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstošā dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājāmajai daļai (EUR)	Adrese
Z 64960040063	1/1	2102	"Dārzi", Vērgales, Vērgales pag., Pāvilostas nov., LV-3463
Z 64960040064	1/1	1000	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1000		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020		
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0000		
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha		
Statuss:	nekustamais īpašums		
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35		
Starpgabals:	Nav		
Proгноzētā kadastrālā vērtība (EUR):	1000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)		
+ Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem			
+ Lietošanas mērķi			
+ Mēmiēdība			

#### 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 lauksaimniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.