



2023.gada 25.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Priekules pagastā, "Liesmiņas"
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6482 004 0067, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Priekules pagastā, "Liesmiņas"**, ir reģistrēts Priekules pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.146 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 un kopējo platību 1.2 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001 un kopējo platību 117.0 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs** un **Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm**.

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 **Dienvidkurzemes novadā, Priekules pagastā, "Liesmiņas"**, 2023.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

10 500 (desmit 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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

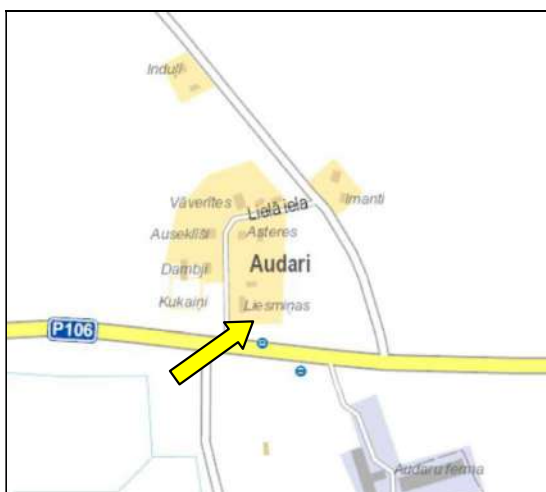
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 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
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001 apraksts
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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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 Dienvidkurzemes novadā, Priekules pagastā, "Liesmiņas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.oktobris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums un Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 un kopējo platību 1.2 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001 un kopējo platību 117.0 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, mazas platības un sliktas kvalitātes divģimeņu dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības /L/ teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Priekules pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.146 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 020501 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.20 km; 061001 - SiA Lattelekom gaisa pārvades līnija - 0.20 km; 061001 - RET kabelis - 0.20 km.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

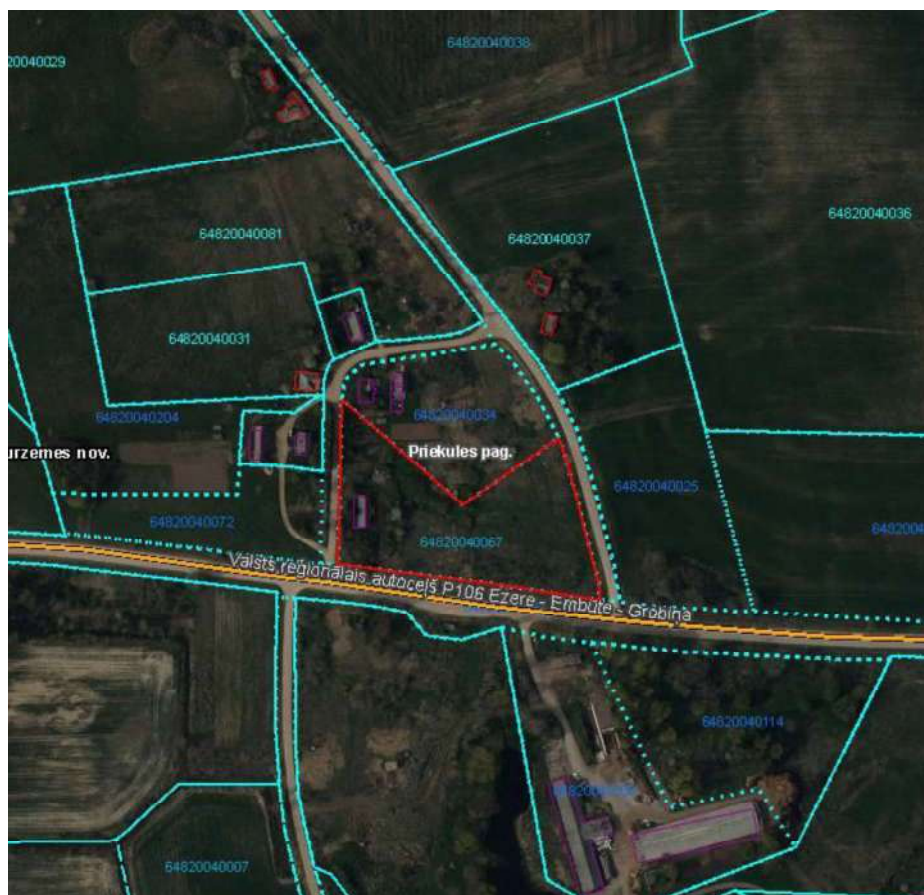


Apzīmējumi:

Teritorijas funkcionālais zonējums:	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Indeksēto zonu papildus simbolizācija

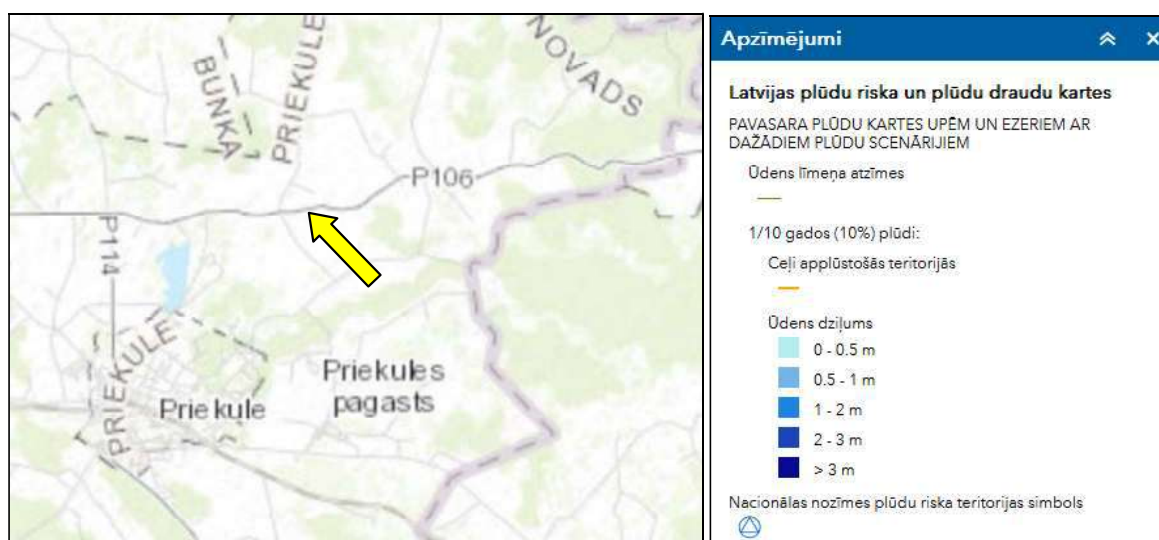
Informācijas avots:
http://www.priekulesnovads.lv/uploads/filedir/File/Ter_plan/Priekules_novada_funkcionalais_zonejums.pdf

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija



Informācijas avots:
<https://www.kadastrs.lv/>

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:
<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

3.FOTOATTĒLI

	
Kopskats no autoceļa P106 puses	Kopskats no autoceļa P106 puses
	
Kopskats no autoceļa P106 puses	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067

Kopskats no autoceļa P106 puses	Kopskats no autoceļa P106 puses
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001,
plīts



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001,
krāsns



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



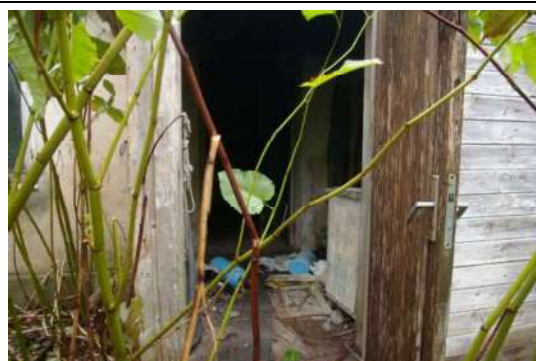
Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



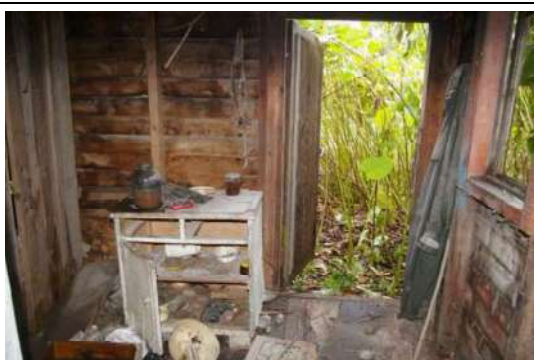
Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada, Priekules pagastā apdzīvotā vietā Audari.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	5.6	8.5	45	184

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P106, atrodas blakus vērtējamam Objektam.

	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 Priekules pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1.2 ha un kadastra apzīmējumu 6482 004 0067.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,00	83%
Zeme zem ēkām	0,20	17%
KOPĀ	1,20	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P 106, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz slīps. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem pagalms, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi. Zemes gabalā nav ierīkots pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (pieņemts)	
Siltumapgāde		X (krāsns apkure)
Ūdensapgāde		
Kanalizācija		
Gāzes apgāde		
Citas izbūves/tīkli		

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1.0 ha vai 83 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar zemu auglību – 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6482 004 0067 001 apraksts

Ēka celta 1960.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs/slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	141.0
Tilpums, m ³	369.0
Fiziskais stāvoklis, %	40
Kopējā telpu platība, m ²	117.0
1.stāvs, m ²	117.0

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	82.3
Palīgtelpas, m ²	24.5
Ārtelpas, m ²	10.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcija	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūra konstrukcija	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums		
Ārsienu ārējā apdare	Betona apmetums	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana		

Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs/slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Daļēji apmierinošs/slikts
Garāžas vārti		
Kāpnes		

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu, bez apdares	Slikts
Sienas	Krāsotas, tapetes, bez apdares	Slikts
Griesti	Krāsoti, bez apdares	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (pieņemts)	
Siltumapgāde		Krāsns/plīts apkure
Ūdensapgāde		
Kanalizācija		
Gāzes apgāde		
Vājstrāvas tīkli		
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)		