

2023.gada 16.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā,
Nosaukums: “Stirnas”
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 005 0023, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Stirnas”**, ir reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000614863 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023 un kopējo platību 5.61 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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, Rucavas pagastā, “Stirnas”**, 2023.gada 07.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

21 700 (divdesmit viens tūkstotis septiņi 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,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

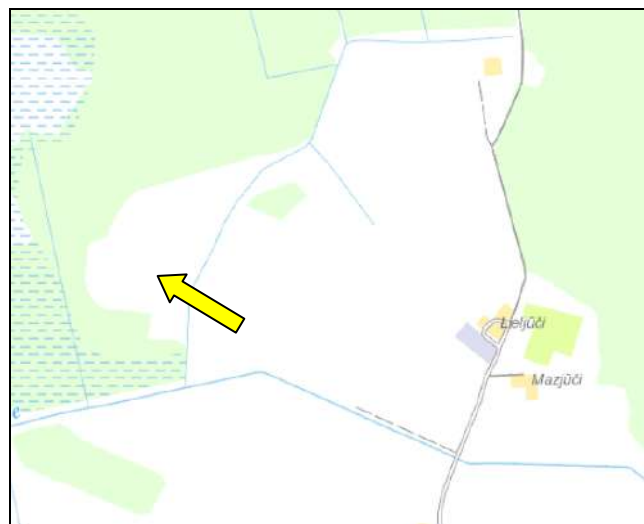
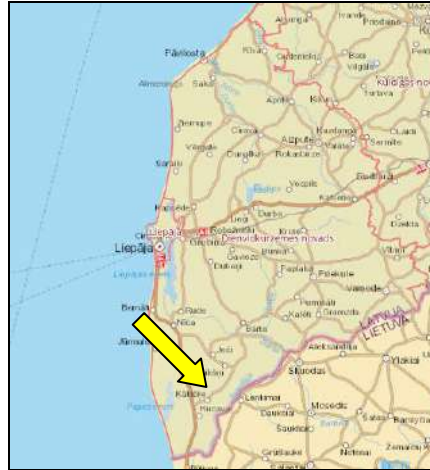
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6484 005 0023 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 Lauksaimniecības zemes raksturojums
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 Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, "Stirnas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 07.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 5.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6., 41.punkts.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023 un kopējo platību 5.61 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meliorēta lauku zemes teritorija /L2/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kura piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000614863 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , 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 izdarīta atzīme – 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.3100 ha.
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 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.

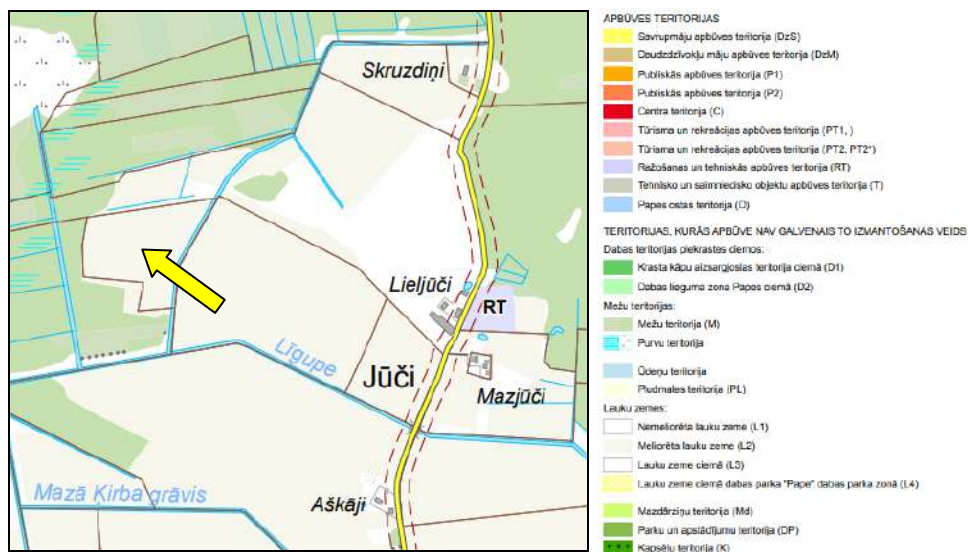
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



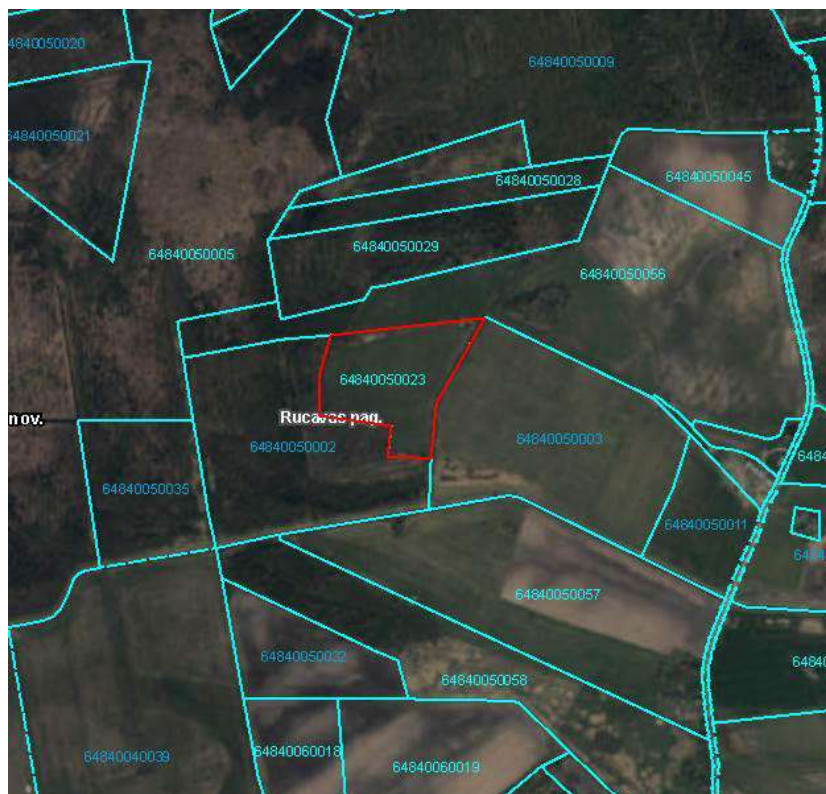
Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



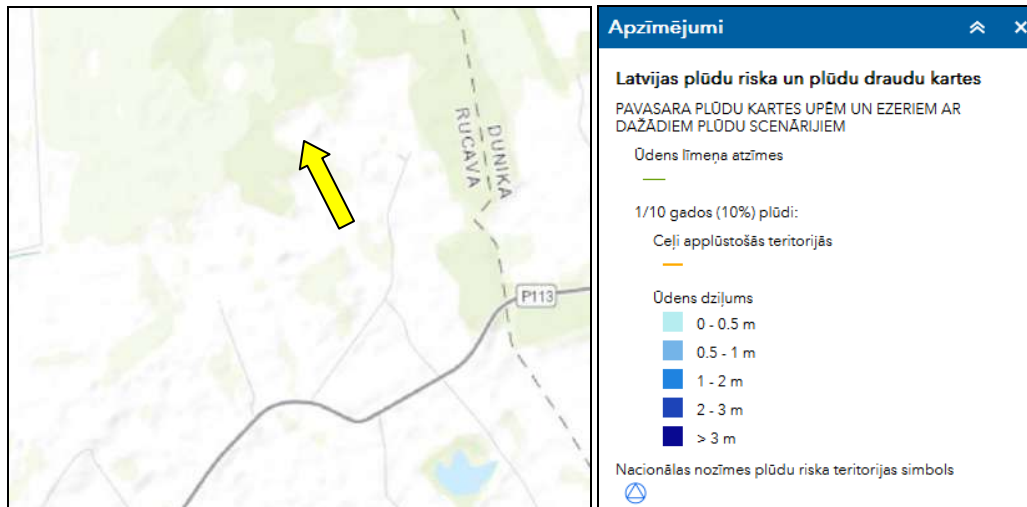
Informācijas avots:
https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_34

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Rucavas pagastā



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

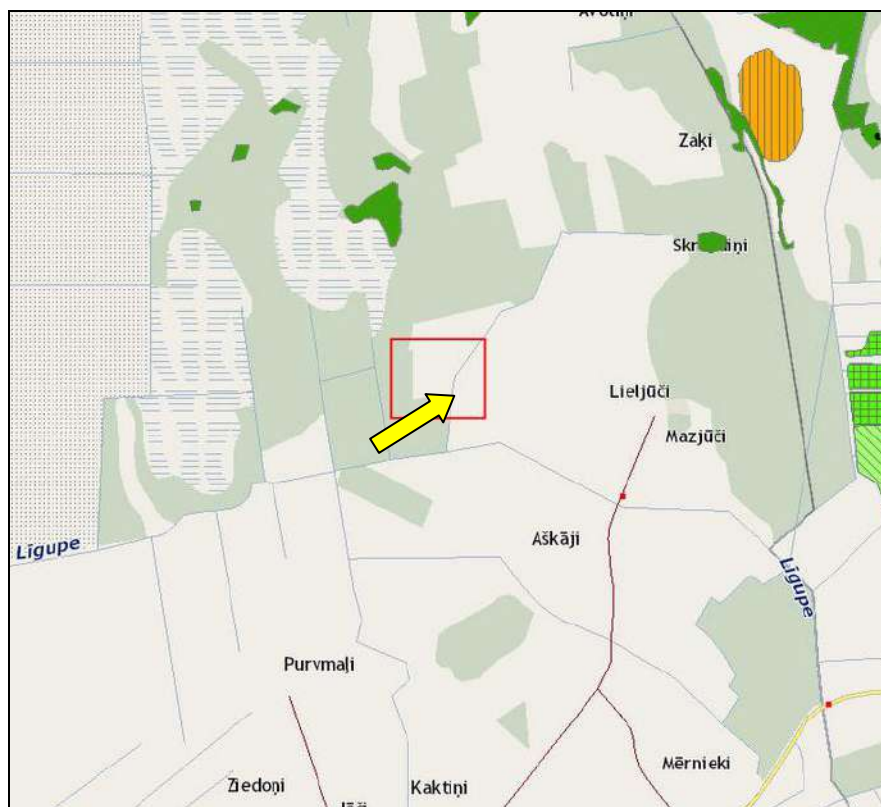
leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:






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

leskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē





BVZ rezultāti







BVZ rezultāti

-  Botāniskais BVZ
-  Putnu BVZ
-  Botāniskais un Putnu BVZ
-  Nav BVZ (Eksperts)
-  Nav BVZ (Kultūru kodi)













Dabas dati




-  Mikroliegumi
-  Mikroliegumu buferzonas

ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)













-  sausoknis/kritala
-  valsts nozīmes
-  likvidēts (nav spēkā)
-  nav definēts
-  potenciāls (plānots)
-  vietējās nozīmes

ĪADT - pamatteritorijas

-  Mikroliegums: Natura 2000
-  Dabas piemineklis: alejas
-  Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
-  Dabas piemineklis: dendroloģiskie stādījumi
-  Dabas rezervāts
-  Nacionālais parks
-  Dabas liegums
-  Dabas parks
-  Aizsargājamo ainavu apvidus
-  Biosfēras rezervāts
-  Aizsargājamā jūras teritorija
-  ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:20 000)

-  Neskarti augstie purvi, 7110*
-  Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiskā atjaunošanās, 7120
-  Pārejas purvi un slīkšņas, 7140
-  Ieplakas purvos, 7150
-  Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
-  Kaļķaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210*
-  Avoti, kuri izgulsnē avotkaļķus, 7220*
-  Kaļķaini zāļu purvi, 7230
-  Karbonātisku pamatiežu atsegumi, 8210
-  Smilšakmens atsegumi, 8220
-  Veci vai dabiski boreāli meži, 9010*
-  Veci jaukti platlapju meži, 9020*
-  Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
-  Staignāju meži, 9080*
-  Ozolu meži, 9160
-  Nogāžu un gravu meži, 9180*
-  Purvaini meži, 91D0*
-  Aluviāli krastmalu un palieņu meži, 91E0*
-  Jaukti ozolu, gobu, ošu meži gar lielām upēm, 91F0

ĪADT zonējums (no M1:200 000)

-  Stingrā režīma zona (dabas rezervāta)
-  Regulējamā režīma zona
-  Sezonas lieguma zona
-  Dabas lieguma zona
-  Dabas parka zona
-  Ainavu aizsardzības zona
-  Kultūrvēsturiskā zona
-  Neitrālā zona
-  Cita režīma zona
-  Ārējā aizsargjosla
-  Sugu dzīvotnes (punkti) IP
-  Sugu dzīvotnes (laukumi) IP

ĪA Biotopi (laukumi)

-  <all other values>
-  Smits sēkļi jūrā, 1110
-  Lagūnas, 1150*
-  Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
-  Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
-  Daudzgadīgs augājs akmeņainās pludmalēs, 1220
-  Jūras stāvkrasti, 1230
-  Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšainās pludmalēs, 1310
-  Piejūras zālāji, 1630*
-  Smilšainas pludmales ar daudzgadīgu augāju, 1640
-  Embrionālās kāpas, 2110
-  Priekškāpas, 2120
-  Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130*
-  Pelēkās kāpas ar sikrūmu audzēm, 2140*
-  Pelēkās kāpas ar ložņu kārklu, 2170
-  Mežainas piejūras kāpas, 2180
-  Mitras starpkāpu ieplakas, 2190
-  Piejūras zemes smiltāju līdzenumu sausi virsāji, 2320
-  Klajas iekšzemes kāpas, 2330
-  Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
-  Ezeri ar mieturāju augāju, 3140
-  Eitrofi ezeri ar iegrīmušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
-  Distrofi ezeri, 3160
-  Karsta kritenes, 3190*
-  Upju straujtecēs un dabiski upju posmi, 3260
-  Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
-  Slapji virsāji, 4010
-  Sausi virsāji, 4030
-  Kadīku audzes zālajos un virsajos, 5130
-  Lakstaugu pioniersabiedrības seklās kaļķainās augsnes, 6110*
-  Smiltāju zālāji, 6120*
-  Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
-  Vilkakūlas zālāji, 6230*
-  Sugām bagātas ganības un ganītas plavas, 6270*
-  Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
-  Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
-  Palieņu zālāji, 6450
-  Mēreni mitras plavas, 6510
-  Parkveida plavas un ganības, 6530*

Informācijas avots:
<https://ozols.gov.lv/pub>

3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta šķērsojot blakus zemes gabalus



Piekļuve pie vērtējamā Objekta šķērsojot blakus zemes gabalus



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Mikņu ciems.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0.8	5.5	9.8	46	249

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P113 apdzīvotā vietā Mikņu ciems, ir aptuveni 2.7 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 Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6484 005 0023 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5.61 ha un kadastra apzīmējumu 6484 005 0023.

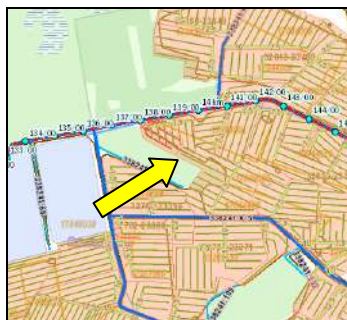
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5,10	91%
Krūmāji	0,45	8%
Pārējās zemes	0,06	1%
KOPĀ	5,61	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pāri blakus esošiem zemes gabaliem. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu nav iespējama, un juridiski nav pamatota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5.1 ha vai 91 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudaugu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota, bet nav uzarta.

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 nevienam 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.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rucavas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas meliorētas lauku zemes teritorijā /L2/.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem šā gada 2. ceturksnī, salīdzinot iepriekšējā gada 2. ceturksni, ir palielinājies par 2,6%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes ātrais novērtējums.

Pēc provizoriskām aplēsēm IKP ietekmēja kritums ražojošajās nozarēs par 0,4% un pakalpojumu nozaru pieaugums par 4,1%.

Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem IKP samazinājās par 1,4%.



Ekonomikas bremsēšanās bija gaidāma. Tā ir saistīta ar nenoteiktību par to, kādas būs siltumenerģijas cenas nākamajā apkures sezonā.

Latvijas IKP šā gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, pieauga par 6,7%. Faktiskajās cenās IKP 1. ceturksnī bija 8,1 miljards eiro. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP palielinājās par 3,6%.

Latvijas ekonomikas izaugsme pirmajā ceturksnī bija straujāka nekā gaidīts, tāpēc Latvijas Banka pārskatīja valsts ekonomikas izaugsmes prognozi šim gadam. Ja martā centrālās bankas eksperti lēsa, ka Latvijas ekonomika šajā gadā augs par 1,8%, tad saskaņā ar jaunāko prognozi IKP izaugsme gaidāma 2,9% apmērā.

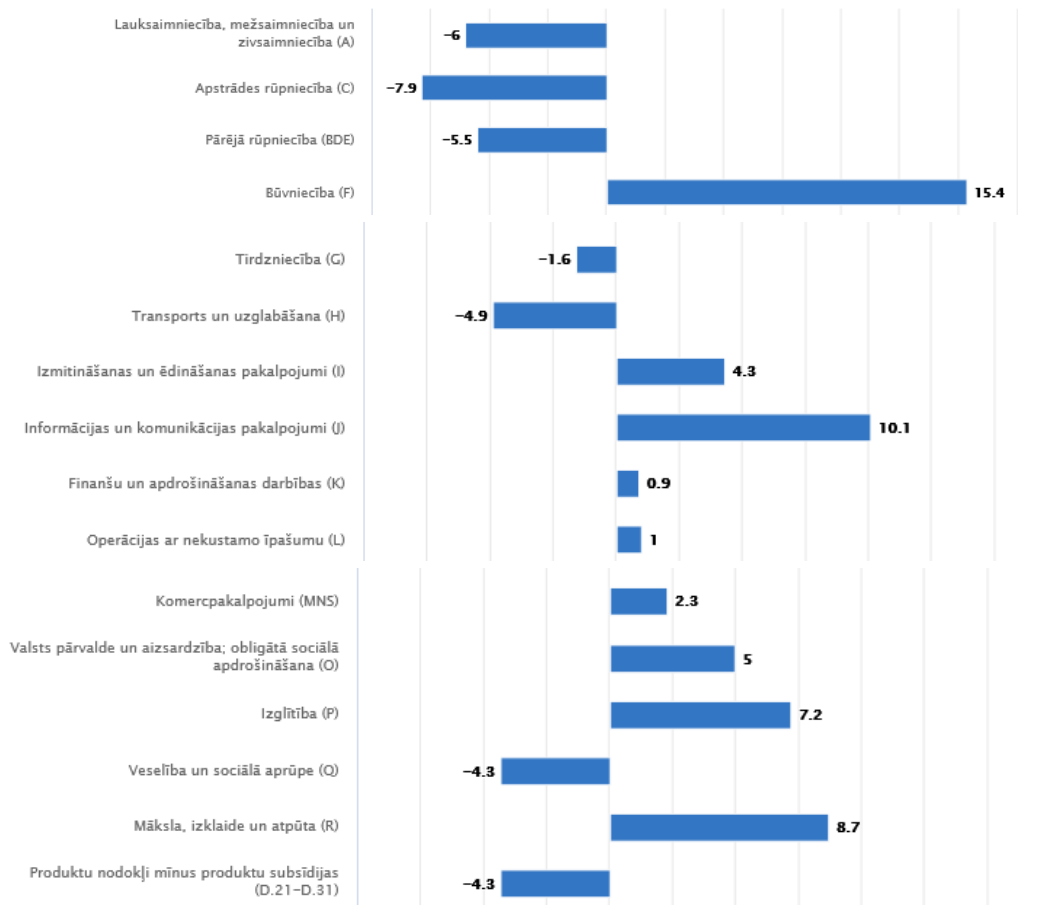
2023. gada 2. ceturksnī, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās ir samazinājies par 0,5 %, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) apkopotie dati. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP samazinājās par 0,3 %.

Faktiskajās cenās IKP 2. ceturksnī bija 10,2 miljardi eiro.

Centrālās statistikas pārvaldes apkopotie dati liecina, ka 2023. gada pirmajā pusgadā IKP palielinājās par 0,1 % salīdzinājumā ar 2022. gada atbilstošo periodu. IKP faktiskajās cenās bija 19,3 miljardi eiro.

IKP izmaiņas pa darbības veidiem 2023. gada 2. ceturksnī

(% pret iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni)



2023. gada 2. ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu kopējā pievienotā vērtība saglabājusies iepriekšējā gada līmenī, pakalpojumu nozarēm pieaugot par 1,4 %, bet ražojošām nozarēm samazinoties par 3,8 %.

Lauksaimniecības nozarē novērots samazinājums par 9,3 %, ko ietekmēja augkopības nozares novērtējums (kritums par 13,0 %) un samazinājums lopkopībā (par 1,9 %). Zivsaimniecības nozarē vērojams pieaugums par 12,9 %, bet samazinājums mežsaimniecības un mežizstrādes nozarē – par 3,3 %.

Ilgstošs samazinājumu periods (ceturto ceturksni pēc kārtas) konstatēts apstrādes rūpniecībā – par 7,9 %. To ievērojami ietekmēja kritums lielākajā apstrādes rūpniecības nozarē – koksnes un koka izstrādājumu ražošanā par 13,2 % (galvenokārt zāģēšanā, ēvelēšanā un impregnēšanā). Citās būtiskās apstrādes rūpniecības nozarēs vērojamas atšķirīgas tendences – pieaugumi vērojami pārtikas produktu ražošanā (par 1,9 %), elektrisko iekārtu ražošanā (par 8,4 %), datoru, elektronisko un optisko iekārtu ražošanā (par 23,8 %). Savukārt samazinājumu uzrāda nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošana (par 19,3 %), gumijas un plastmasas izstrādājumu ražošana (par 14,9 %), gatavo metālizstrādājumu ražošana (par 6,9 %).

Pārējā rūpniecībā novērojamo kritumu (par 5,5 %) ietekmēja samazinājums elektroenerģijā, gāzes apgādē, siltumapgādē un gaisa kondicionēšanā (par 4,8 %) un ieguves rūpniecībā un karjeru izstrādē (par 13,0 %). Savukārt pieaugums bija ūdens apgādē, notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošanā un sanācijā (par 4,2 %).

Lielāko pozitīvo ietekmi uz kopējo ekonomikas attīstību deva būtiskais būvniecības nozares pieaugums (par 15,4 %). Izaugsme novērota visās trijās apakšnozarēs: ēku būvniecība pieauga par 21,7 %, inženierbūvniecības veikto darbu apjoms – par 0,9 % un specializēto būvdarbu veikšana – par 21,1 %.

Tirdzniecības nozarē samazinājums par 1,6 %, ko ietekmēja kritums vairumtirdzniecībā par 5,6 %. Mazumtirdzniecībā vērojamo samazinājumu (par 2,9 %) veicināja samazinājums gan pārtikas preču mazumtirdzniecībā, gan nepārtikas preču mazumtirdzniecībā – attiecīgi par 5,5 % un par 1,4 %. Pozitīvas tendences joprojām automobiļu un motociklu tirdzniecības un remonta nozarē – pieaugums par 18,4 %.

Transporta un uzglabāšanas nozares samazinājumu (par 4,9 %) negatīvi ietekmēja sauszemes un cauruļvadu transporta darbības (par 7,7 %) un uzglabāšanas un transporta palīgdarbību joma – par 3,7 %. Turpretī pozitīvu ieguldījumu sniedza gaisa transporta nozares izaugsme (par 24,6 %), ūdens transporta darbības (par 4,0 %) un pieaugums pasta un kurjeru darbību nozarē (par 2,0 %).

Izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumu nozares pozitīvu attīstību nodrošināja ēdināšanas pakalpojumu sniegšana (pieaugums par 6,8 %), savukārt izmitināšanas nozarē vērojams samazinājums par 3,1 %.

Būtisku pozitīvu ietekmi uz kopējās pievienotās vērtības attīstību nodrošināja informācijas un komunikāciju nozaru darbības (pieaugums par 10,1 %), ko veicināja apjoma pieaugums informācijas pakalpojumu sniegšanā (par 14,5 %), kā arī datorprogrammēšanā un konsultēšanā (par 18,3 %), savukārt samazinājums (par 5,4 %) vērojams telekomunikāciju pakalpojumu sniegšanā.

Finanšu un apdrošināšanas nozares pieaugumu 0,9 % apmērā ietekmēja pieaugums apdrošināšanas darbību un pensiju uzkrāšanas nozarē 54,7 % apmērā un kritums finanšu pakalpojumu nozarē par 9,8 % un finanšu pakalpojumus un apdrošināšanas darbības papildinošās darbībās par 0,9 %. Apdrošināšanas darbību un pensiju uzkrāšanas nozarē pieaugumu nodrošināja bruto parakstīto prēmiju pieaugums nedzīvības apdrošināšanā, atlīdzību, kas pienākas pie izmaksas, samazinājums dzīvības apdrošināšanā un kopējo izmaksāto atlīdzību samazinājums vienlaikus ar darba devēju iemaksu pieaugumu privātajos pensiju plānos.

Profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu nozares apjoma palielinājumu par 2,1 % sekmēja pieaugums centrālo biroju darbībā, konsultēšanā komercdarbībā un vadītzinībās (par 17,0 %), arhitektūras un inženiertehnisko pakalpojumu sniegšanā (par 6,4 %), citu profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu sniegšanā (par 2,7 %). Negatīva ietekme uz nozares attīstību vērojama juridisko un grāmatvedības pakalpojumu jomā (samazinājums par 4,5 %) un reklāmas un tirgus izpētes pakalpojumu sniegšanā (samazinājums par 1,2 %).

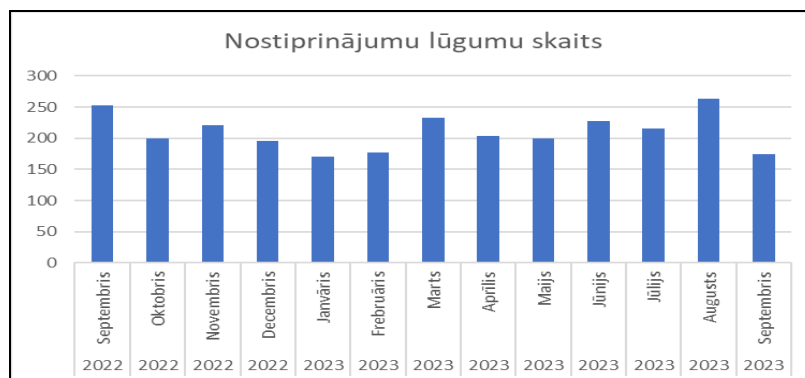
Stabilu pieaugumu ilgākā laika periodā uzrāda administratīvo un apkalpojošo dienestu pakalpojumu darbības (2. ceturksnī pieaugums par 3,9 %). Situācija dažādās nozares jomās ir atšķirīga – pozitīvas attīstības tendences vērojamas iznomāšanas un ekspluatācijas līzinga pakalpojumos (pieaugums par 3,0 %), ceļojumu biroju, tūrisma operatoru rezervēšanas pakalpojumu nozarē (par 3,4 %), apsardzes pakalpojumu un izmeklēšanas darbībās (par 7,2 %), ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumu sniegšanā (par 14,3 %). Negatīva ietekme uz nozares attīstību 2. ceturksnī bija darbaspēka meklēšanā un nodrošināšanā ar personālu – samazinājums par 2,7 %, kā arī biroju administratīvajām darbībām (samazinājums par 4,6 %).

Produktu nodokļu (galvenokārt pievienotās vērtības nodoklis, akcīzes un muitas nodokļi) samazinājumu 5,3 % apmērā noteica pievienotās vērtības nodokļa ieņēmumu samazinājums.

	2023	2024	2025
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas; %; salīdzināmajās cenās; sezonāli korigēti dati)			
IKP	0.5	3.7	3.3
Privātais patēriņš	0.7	4.2	4.1
Valdības patēriņš	-2.0	0.5	0.8
Investīcijas	0.8	5.1	6.0
Eksports	-0.4	2.9	3.3
Imports	-4.3	3.0	4.1

SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)			
Inflācija	10.0	2.7	2.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	7.7	5.8	4.8
Darba tirgus			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	7.4	7.3	7.0
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.1	8.8	7.8
Ārējais sektors			
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-2.8	-3.2	-3.8
Valdības finanses (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	41.6	40.0	39.8
Budžeta pārpalikums/deficīts	-4.0	-2.7	-1.5

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada septembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
6	9	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
7	9	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
109	9	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
5	9	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
5	9	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
6	9	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata

1	9	2023	Pirkuma līgums	Otanķu pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
7	9	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata

Kopā: 174 darījumi

Informācijas avoti:

<https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/latvijas-ikp-provizorisks-pieaugums-otraja-ceturksni--26.a467151/>

<https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/ikp-istermina/preses-relizes/14306-iekaszemes-kopprodukts-2023>

<https://www.em.gov.lv/lv/latvijas-ekonomikas-attistibas-parskats>

<https://www.zemesgramata.lv/>

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Dienvidkurzemes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Rucavas pagasta daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas (fiziska)			X
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...			
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...			
6. Zemes gabala konfigurācija ...			
7. Zemes gabala reljefs ...			
8. Teritorijas labiekārtojums ...			
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...		X	
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (servitūti, juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...			

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins




Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Rucavas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

<p>Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1669, CB-1604859). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.97 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1.84 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.13 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada aprīļa mēnesī, pārdošanas cena bija 8 500 EUR jeb 4315EUR/ha.</p>	
<p>Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1670, CB-1537538). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.61 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1.6 ha, zeme zem ceļiem – 0.01 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2022.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 6 800 EUR jeb 4224EUR/ha.</p>	
<p>Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1671, CB-1619918). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.85 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 2.64 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.15 ha, zeme zem ceļiem – 0.06 ha, īpašumu apgrūtinā ceļa servitūti. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada maija mēnesī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR jeb 4211 EUR/ha.</p>	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 500		6 800		12 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada aprīlis	1,00	2022.gada decembris	1,02	2023.gada maijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 500		6 936		12 000	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	1,97		1,61		2,85	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	1,84		1,60		2,64	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4 620		4 335		4 545	

1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97	Labāks	0,90
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,90	Labākas	0,90	Labākas	0,90
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,99	Labāks	0,99	Sliktāks	1,06
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (ceļa servitūti, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Lielāki	1,05
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9965	Līdzīga	1,0000	Labāka	0,9967
Kopējais korekcijas koeficients, %	-9		-12		-7	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4188		3815		4212	

Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	4 072
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	5,1
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha	0,51
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR	910,0
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	21 700

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;

- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 005 0023, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Stirnas”** un reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000614863, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 07.oktobrī* ir

21 700 (divdesmit viens tūkstotis septiņi 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 zemes gabala 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Anna Ančenko 28.09.2023 10:03:48

KURZEMES RAJONA TIESA

Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodaļijums Nr. 100000614863

Kadastra numurs: 6484 005 0023

Nosaukums: Stirnas

Adrese: Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64840050023). <i>Žurn. Nr. 300005375784, lēmums 15.06.2021. tiesnese Evika Klēpe</i>		5,61 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rucavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000059230.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 10.jūnija Rucavas novada domes uzzīpa Nr.2.1.8/460 par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300005375784, lēmums 15.06.2021, tiesnese Evika Klēpe</i>		
2.1.	Persona: Rucavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000059230. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000058625.	1	
2.3.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 5.jūlija nostiprinājuma līgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6., 41. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005649614, lēmums 25.07.2022, tiesnese Odeta Turka</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūpina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS



Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6484 005 0023

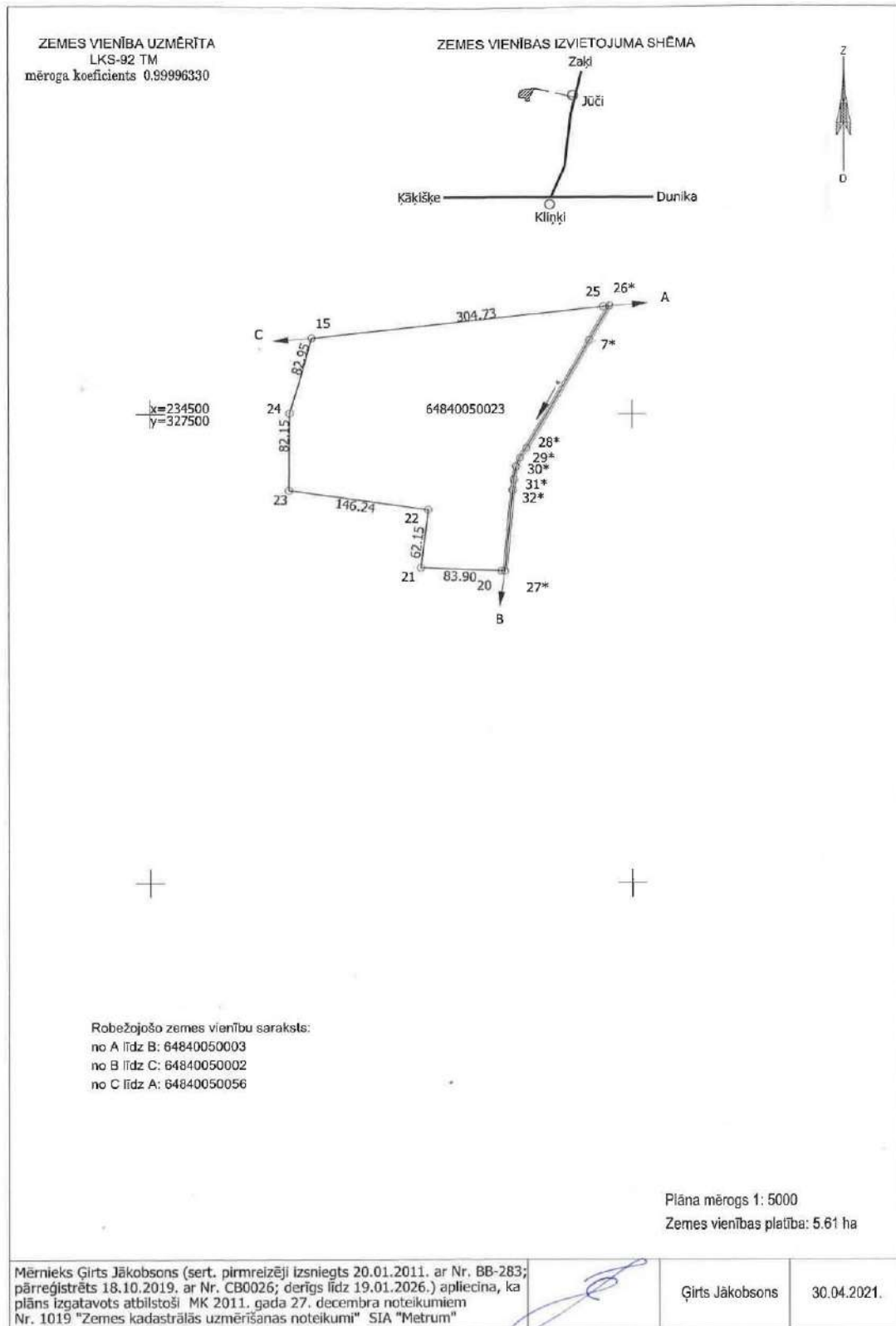
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rucavas pagasta padomes 2009.gada 19.februāra sēdes protokola izrakstu Nr.2, 3.13.§ "Par zemes vienībām, kurām nav veikta priekšapmaksā vai kadastrālā uzmērīšana".

Robežas uzmērītas: 2021. gada 10.;16.;26.aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 5.61 ha

ŠIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	05.05.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Velts	10. 05. 2021



LATVIJAS REPUBLIKA



SITUĀCIJAS PLĀNS

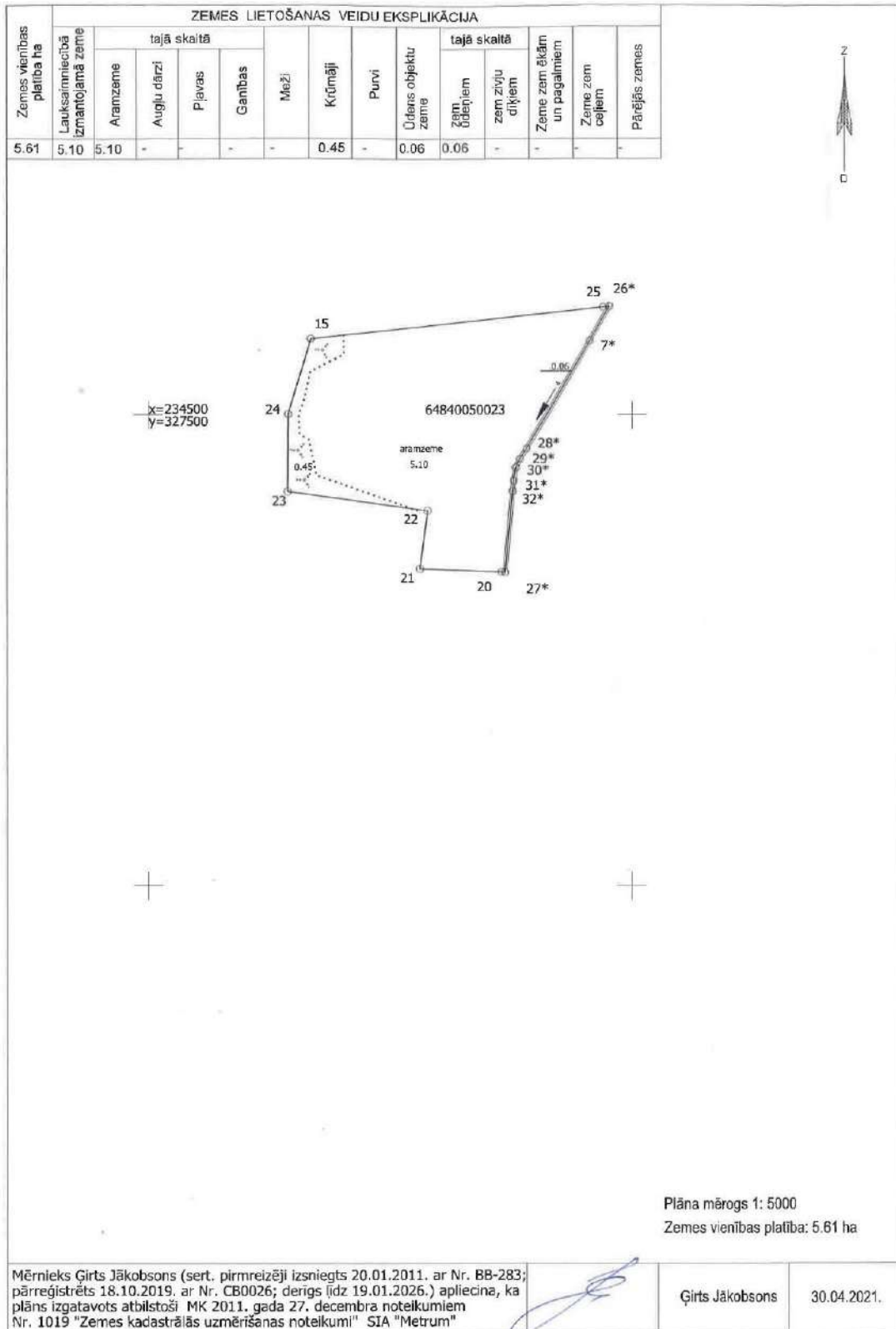
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6484 005 0023

Situācijas elementi uzņēmīti: 2021. gada 10.;16.;26.aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 5.61 ha

ŠIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsla	05.05.2021.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzņēmīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Velts	10. 05. 2021



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6484 005 0023



Apgrūtinājumu saraksts:

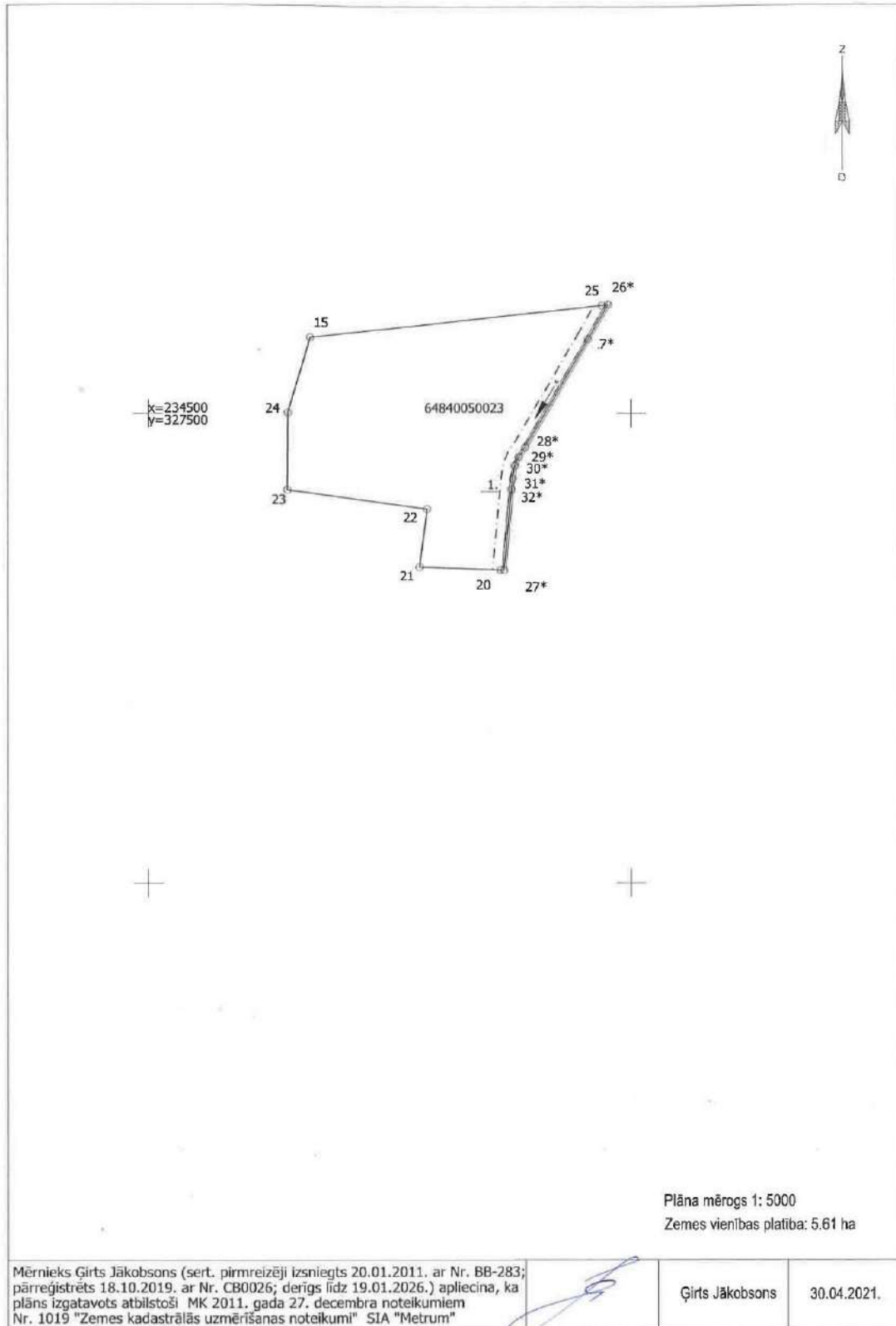
1. 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raklas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.31 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2021. gada 30.aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 5.61 ha

Saskaņoja : Rucavas novada domes izpilddirektors	paraksts	Edgars Bertrams	06.05.2021.
ŠIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	05.05.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Veits	10. 05. 2021





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64840050023	Stirnas	4278	100000614863	Rucavas pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		4278		
Kopplatība:		5.6100		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		4278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		13333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		4278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		13333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64840050023	1/1	4278	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		4278	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		5.6100	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		38	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		4278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		13333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.6100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	5.1000
t.sk. Aramzemes platība:	5.1000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.4500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0600
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	5.6100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.04.2021	7311041000	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.3100	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Girts Jākobsons	26.04.2021

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rucavas pagasta zemesgrāmata	15.06.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	30.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Girts Jākobsons (Sertifikāta Nr.CB0026)
Situācijas plāns	30.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Girts Jākobsons (Sertifikāta Nr.CB0026)
Apgrūtinājumu plāns	30.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Girts Jākobsons (Sertifikāta Nr.CB0026)
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	26.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Girts Jākobsons (Sertifikāta Nr.CB0026)
Robežas noteikšanas akts	26.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Girts Jākobsons (Sertifikāta Nr.CB0026)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.03.2021	-	Rucavas novada pašvaldība; p.p. Veits Jānis
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	19.02.2009	2	Rucavas pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	19.02.2009	2	Rucavas pagasta padome
Lēmums par iekļaušanu privatizācijas grafikā	10.10.2006	10F-2/L/1139	VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	05.12.1996	24	Rucavas pagasta zemes komisija



Kartes skata izdrukā



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2023.gads



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LĪVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVM/2018/13
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vīrs Žurmeļis
Chairman of the Board
LĪVA

.. Latvijas (pašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA), Elizabetes street 65-7, LV-1050 Rīga, Latvia..



LĪVA Kompetenču Uzraudzības birojs ir pagarinājis SIA "Interbaltija", reģistrācijas numurs 40003518352, Kompetenču sertifikātu Nr.11 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, no **2023.gada 18.septembra līdz 2028.gada 17.septembrim**.
Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>