

2023.gada 19.aprīlis.

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

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6496 001 0229, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vērgales pagastā, “Āboliņi”**, ir reģistrēts Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000160944 un sastāv no savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzēta, bet lauksaimniecībā izmantota neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229 un kopējo platību 2.0 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** 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 **Dienvidkurzemes novadā, Vērgales pagastā, “Āboliņi”**, 2023.gada 14.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

27 500 (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma 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

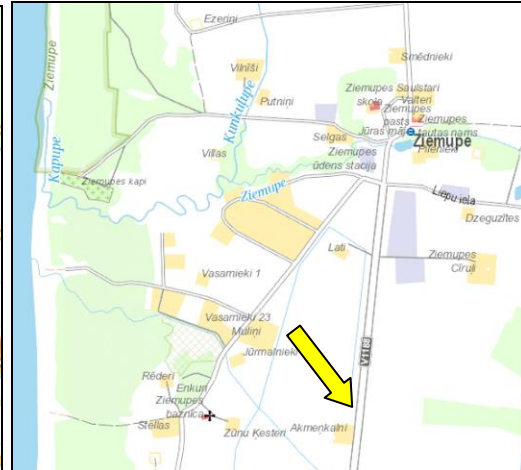
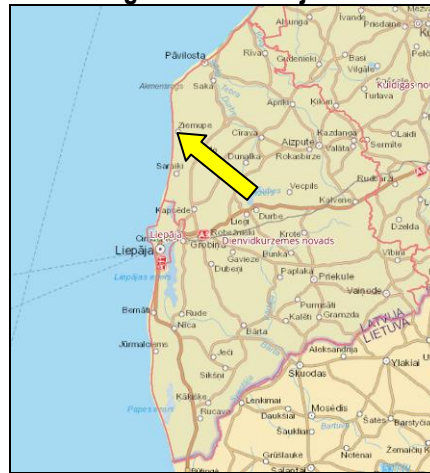
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6496 001 0229 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, Vērgales pagastā, "Āboliņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2023.gada 24.janvāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2274R/22-2 un Uzņēmumu reģistra 2018.gada 12.marta lēmums Nr. 15-10/44960 "Par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra".
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229 un kopējo platību 2.0 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija /Dz/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās ēkas celtniecībai un tās apsaimniekošanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000160944 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu plāna kopija. 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	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja	- 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

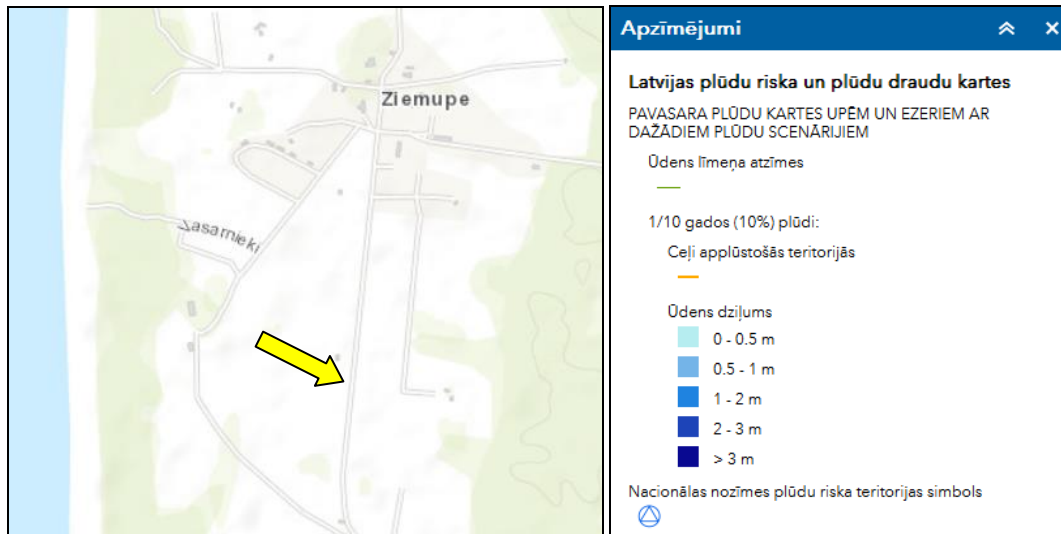


APZĪMĒJUMI:

PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS - FUNKCIONĀLO ZONU IEDALĪJUMS:	
ODĒNU TERITORĪJA /O/	
MEŽU TERITORĪJA /M/	
LAUKU ZEMES /L/	
DABISKĀS ZAĻUMVIETAS /ZD/	
KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZK/	
DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /Dz/	
SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA	
MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA	
VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA	
PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA	
RAŽOŠANAS TERITORIJAS	
RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORĪJA	
DERĪGO IZRAKŅU TERITORĪJA	
TRANSPORTA UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS	
TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA	
TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA	
AIZSARGĀJAMĀS DABAS UN KULTŪRAS TERITORIJAS UN OBJEKTI:	
ĪPAŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORIJAS	
AIZSARGĀJAMĀ JŪRAS TERITORĪJA "AKMENSRAGS"	
MIKROLIEGUMI	
	VIETAS (IZMANTĀ TERITORIJAS)
	M-4
	L-2
	L-3
	LP-6
	LP-7
	LR-5

Informācijas avots:
http://www.pavilosta.lv/files/2013.gads/P%C4%81vilostas%20novada%20TP%20un%20AtProg%202013%20gal%C4%ABg%C4%81%20redakcija/ziemupe_planota_izmantosana.pdf

leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:






<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuveks/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
-  Kalķaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210*
-  Avoti, kuri izgulsnē avotkalķus, 7220*
-  Kalķaini 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 akmenainās 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 kalķainās augsnes, 6110*
-  Smiltāju zālāji, 6120*
-  Sausi zālāji kalķainās augsnes, 6210
-  Vilkakūlas zālāji, 6230*
-  Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas, 6270*
-  Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
-  Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
-  Palieņu zālāji, 6450
-  Mēreni mitras pļavas, 6510
-  Parkveida pļavas un ganības, 6530*

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

3.FOTOATTĒLI



Kopskats no autoceļa V1188 puses



Kopskats no autoceļa V1188 puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vērgales pagastā, apdzīvotā vietā Ziemupe.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	7	10	28	215

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Ziemupes centrā, kas aptuveni ir 0.9 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2.0 ha un kadastra apzīmējumu 6496 001 0229.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,00	100%
Meži	0,00	0%
Pārējās zemes	0,00	0%
KOPĀ	2,00	100%

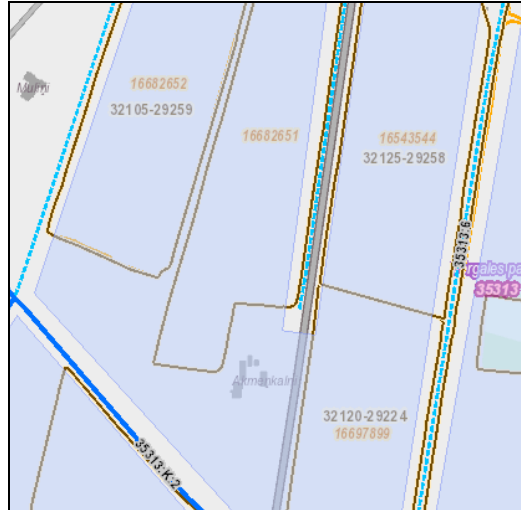
4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1188 puses, kas klāts ar apmierinoša kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir izmantots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 2.0 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota graudaugu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.

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 Vērgales pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves /Dz/ teritorijā.

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4. ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

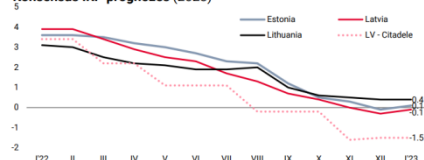
Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensuss IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izdevies izvairīties, lai gan enerģētiskais izaicinājums vēl nav pilnībā atrisināts.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgas ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvēsinā mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstrādes rūpniecība Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

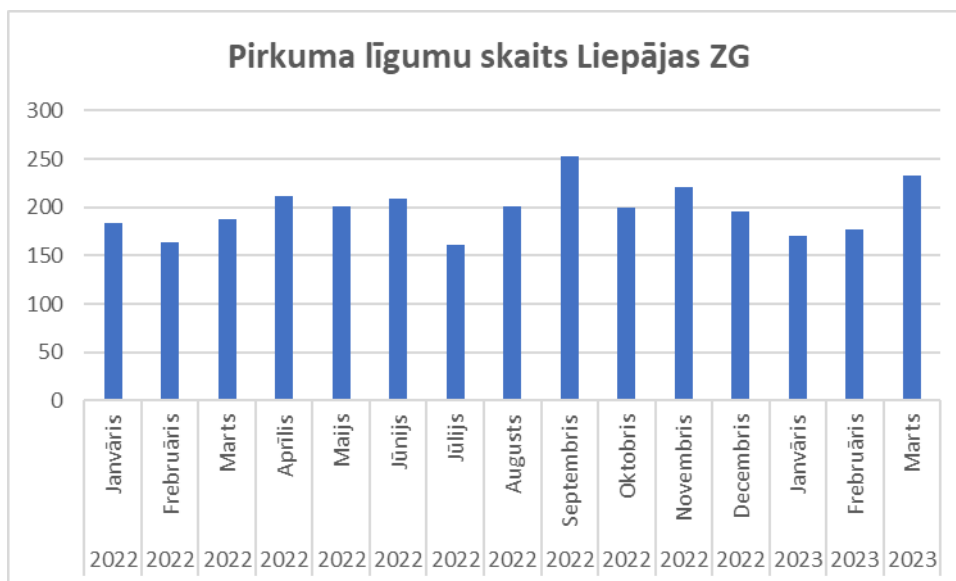
	2022 2023 2024			2022 2023 2024			2022 2023 2024		
	Latvija	Lietuva	Igaunija	Latvija	Lietuva	Igaunija	Latvija	Lietuva	Igaunija
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>

Pēc vāja gada sākuma ekonomika, visticamāk, sāks atgūties vasarā, kad pamazām atsāks uzlaboties iedzīvotāju pirktspēja un situācija eksporta tirgos. Šī gada otrajā pusgadā gaidāms arī investīciju aktivitātes pieaugums. To veicinās ne tikai ieguldījumi valsts aizsardzības un enerģētiskās neatkarības stiprināšanā, bet arī ES fondu ieplūšana ekonomikā.

2022.gada 4.ceturksnī nekustamā īpašuma tirgus turpināja saskarties ar vairākām problēmām: aizņēmumu procentu likmju kāpumu, energoresursu sadārdzināšanos (lielākiem izdevumiem par apkuri un elektrību) un inflāciju, kas mazinās iedzīvotāju uzkrājumus un līdz ar to iespējas iegādāties jaunu mājokli.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī 2023.gada sākumā tendences liecina par stabilizāciju, tas secināms pēc pēdējo mēnešu Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada marta mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
134	3	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
2	3	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
6	3	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
6	3	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
8	3	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Tadaiku pagasta zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
2	3	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
1	3	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
3	3	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
2	3	2023	Pirkuma līgums	Embūtes pagasta zemesgrāmata
5	3	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
4	3	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
3	3	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
4	3	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
4	3	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
2	3	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
4	3	2023	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
2	3	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
8	3	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
13	3	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
8	3	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
3	3	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
3	3	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata

Kopā: 233 darījumi

Kas attiecas uz zemes gabalu izmantošanas tos nosacīti var sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 40 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 euro līdz 9000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 4000 euro līdz 10000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2800 euro līdz 4500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 9000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-8000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

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 Vērgales pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...			X
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

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 tuvā 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 Vērgales 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

Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1631, CB-1573984). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, apdzīvotā vietā Ulmale, sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts, bet lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 15 balles. Īpašums pārdots 2023.gada februāra mēnesī, pārdošanas cena bija 35 000 EUR jeb 15909 EUR/ha.

Informācijas avots:

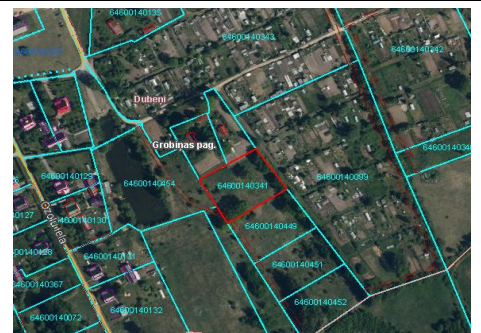
<https://cenubanka.lv/lv/object/1573984>



Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1632, CB-1539441). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā, apdzīvotā vietā Dubēni, sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts, neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.35 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Īpašums pārdots 2023.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 5000 EUR jeb 14286 EUR/ha.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1539441>



Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1633). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vērgales pagastā, apdzīvotā vietā Saraikī, sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts, bet lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.83 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2023.gada februāra mēneša, orientējošā pārdošanas cena ir 29 900 EUR jeb 16339 EUR/ha.

Informācijas avots:

<https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/plots-and-lands/liepaja-and-reg/vergales-pag/gpdej.html#photo-15>



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	35 000		5 000		29 900	
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	Piedāvājums	0,80
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada februāris	1,00	2023.gada janvāris	1,00	Piedāvājumā 2023.gada februāra	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	35 000		5 000		23 920	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	2,2		0,35		1,83	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	15 909		14 286		13 071	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,05
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,02	Mazāks	0,76	Mazāks	0,98
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Baltijas jūras krasta līnija (attālums) ...	Labāks	0,95	Sliktāks	1,20	Līdzīgs	1,00
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,01	Labāks	0,97	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (servitūta ceļi, neregistrētas būves, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	15591		12857		12810	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					13 753	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha					2,00	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					27 500	

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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības 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 apmaksa 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 6496 001 0229, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Vērgales pagastā, "Āboliņi"** un reģistrēts Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000160944, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 14.aprīlī* ir

27 500 (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma 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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Vērgales pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000160944

Kadastra numurs: 64960010229

Nosaukums: Āboliņi

"Āboliņi", Vērgales pag., Dienvidkurzemes nov.

Nodalījuma aktualizēts (26.02.2016., 400001278257) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229. Atdalīts no nekustama īpašuma Vērgales pag., Liepājas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 271). <i>Žurn. Nr. 300000959806, lēmums 28.12.2004., tiesnese Inta Pūce</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001278257)</i>		2 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64960010229). <i>Precizēts 26.02.2016., Žurn. Nr. 400001278257, tiesnese Sniedze Rūja</i>		2 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ARNOLDS OJĀRS BALODIS, personas kods 100933-10808.	1/2	
1.2. Īpašnieks: IRĒNE CERIŅA, personas kods 190630-10813.	1/2	
1.3. Pamats: 2004. gada 12. augusta Vērgales pagasta pašvaldības lēmums, 2004. gada 21. decembra maiņas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000959806, lēmums 28.12.2004., tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1. Īpašnieks: RIETUMVĒJI SIA, nodokļu maksātāja kods 42103036536.	1	
2.2. Persona: IRĒNE CERIŅA, personas kods 190630-10813. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Persona: ARNOLDS OJĀRS BALODIS, personas kods 100933-10808. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.4. Pamats: 2006. gada 12. maija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001508613, lēmums 21.06.2006., tiesnesis Ēriks Jaunskungs</i>		20000.00 LVL
3.1. Persona: Rietumvēji, SIA, reģistrācijas numurs 42103036536. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2023.gada 24.janvāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2274R/22-2 un Uzņēmumu reģistra 2018.gada 12.marta lēmums Nr. 15-10/44960 "Par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra". <i>Žurn. Nr. 300005808890, lēmums 21.02.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2016.gada 18.februāra Valsts ieņēmuma dienesta lēmums par saimnieciskās darbības apturēšanu Nr.30.1.-8.59.2/15886 . <i>Žurn. Nr. 300004050626, lēmums 24.02.2016., tiesnese Sniedze Rūja</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004743852)</i>		
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004050626, 23.02.2016) dzēsta. Pamats: 2018.gada		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
5.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004743852, lēmums 06.12.2018., tiesnese Anda Niedola</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
	Platība, lielums
1.1. Atzīme -aizsargjosla gar valsts autoceļu V1190 <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005808890)</i>	0.3 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar apakšzemes kabeļu sakaru līniju <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005808890)</i>	0.07 ha
1.3. Atzīme -zemes vienība atrodas Baltijas jūras ierobežotas saimn. darbības joslā <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005808890)</i>	2 ha
1.4. Pamats: 2004. gada 21. decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000959806, lēmums 28.12.2004., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005808890)</i>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1., 1.2., 1.3. un 1.4. (žurnāla Nr.300000959806., 24.12.2004.). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005808890, lēmums 21.02.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 21.02.2023. 10:30:38.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

+



LATVIJAS REPUBLIKA

Liepājas rajons, Vērgales pagasts
ĀBOLIŅI

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 64960010229

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Vērgales pagasta padome 12/08/2004

Lēmums par zemes gabala sadali

Mārtiņš Ceronis Šēns 27/08/2004 Nr.46413

Personīgais iesniegums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un
topogrāfijas daļa

izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 2.00 ha

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

VALSTS ZEMES DIENESTS
Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

Ineta Gusta | Biroja vadītāja

25/11/2004

zemes vienības Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													mēlors LIZ	ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA	
	kopplatība ha	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zemi ūdeņiem	tai skaitā		zemi celēm			pārējās zemes
			arārzeme	augļu dārzi	plūvas	gaitības					zemi zivju dīķiem	zemi ekām un pagalmiem				
1	2.00	2.00	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.00	

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS-92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
26	292520.38	321154.91
27	292541.88	321037.16
16	292390.48	320993.36
15	292373.38	321134.02

Kad. Nr. 64960010229

Āboliņi
2.00

NEKUSTAMĀ IPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 020305 - aizsargjosla gar valsts autoceļu V1190 - 0.30ha
- 020401 - aizsargjosla gar apakšzemes kabelu sakaru līniju - 0.07ha
- 010103 - zemes vienība atrodas Baltijas jūras ierobežotās saimn. darbības joslā - 2.00ha

Ortofoto: 3133-45
Mērogs: 1:2000
Mēroga koeficients: 0.999993

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B saimn. Akmeņkalni zeme
- No B līdz C saimn. Ūbeles zeme
- No C līdz D saimn. Moli zeme
- No D līdz A Valsts autoceļš V1190

VALSTS ZEMES DIENESTS DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODALĀ PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDE MĒRNICĪBAS UN TOPOĢRĀFIJAS DAĻĀ			
Vadītājs	R.Pļaviņš		12.11.2004
Mērīja	E.Steigūts		14.10.2004
Rasēja	I.Jurjāne		10.11.2004



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64960010229	Āboliņi	1274	100000160944	Vērgales pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		1274		
Kopplatība:		2.0000		
Platības mērvienība:		ha		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		5400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaļai daļai (EUR)	Adrese
64960010229	1/1	1274	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		1274	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		2.0000	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		25	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.0000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.0000
t.sk. Aramzemes platība:	2.0000
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:	2.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000

Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
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	2.0000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	14.10.2004	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.3000	ha
2	14.10.2004	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0700	ha
3	14.10.2004	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	2.0000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Ēriks Steigūts	14.10.2004

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vērgales pagasta zemesgrāmata	21.02.2023	-
Vērgales pagasta zemesgrāmata	21.06.2006	-
Vērgales pagasta zemesgrāmata	28.12.2004	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	21.06.2006	100000160944	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	28.12.2004	100000160944	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	12.11.2004	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa
Personas iesniegums	27.08.2004	46413	Mārtiņš Ceronis Šēns
Lēmums par zemes gabala sadali	12.08.2004	9	Vērgales pagasta padome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	12.08.2004	9	Vērgales pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija



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