

2023.gada 02.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, “KNUPĪŠI”**  
**Nosaukums: KNUPĪŠI**  
tirgus vērtību.

### VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 008 0279, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, “KNUPĪŠI”**, ir reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000436919 un sastāv no lauksaimniecībā izmantota neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279 un kopējo platību 1.07 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, Nīcas pagastā, “KNUPĪŠI”**, 2023.gada 26.aprīlī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**5 600** (pieci tūkstoši seši 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

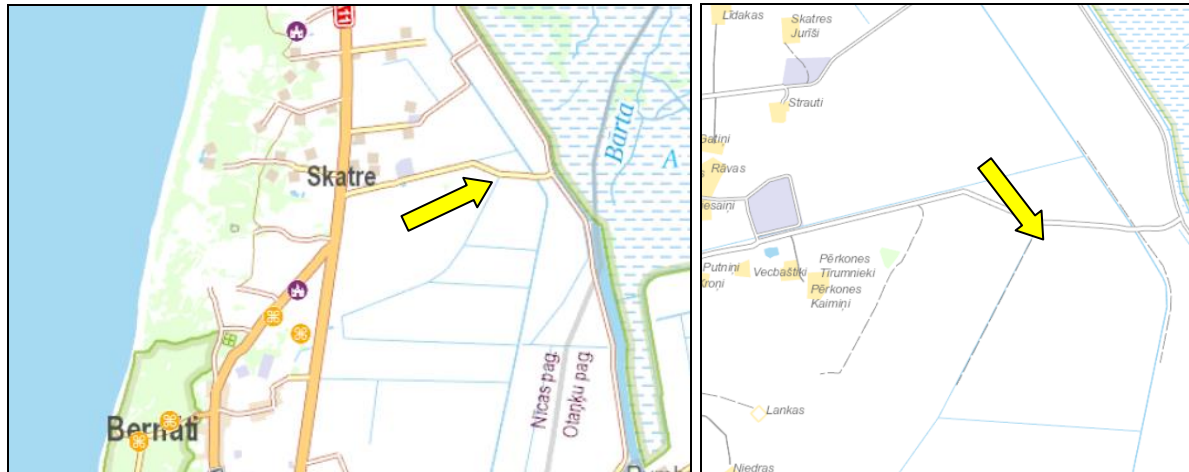
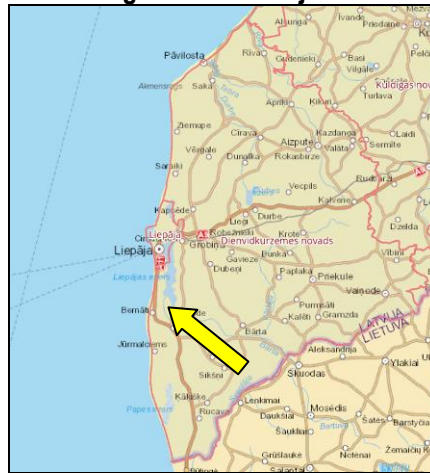
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 6478 008 0279 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 <b>Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "KNUPIŠI"</b> .
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 26.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: 2017.gada 25.septembra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 15-10/133354, 2023.gada 24.janvāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2227R/22.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279 un kopējo platību 1.07 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija /L/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000436919 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="https://www.zemesgramata.lv">https://www.zemesgramata.lv</a> , <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.lanida.lv">https://www.lanida.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a> , <a href="https://www.reklama.lv">https://www.reklama.lv</a> , <a href="https://www.melioracija.lv">https://www.melioracija.lv</a> , <a href="https://www.geolatvija.lv">https://www.geolatvija.lv</a> , <a href="https://www.ozols.daba.gov.lv">https://www.ozols.daba.gov.lv</a>
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000436919 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme - 1.1. – ceļš - 0.11 ha.
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.

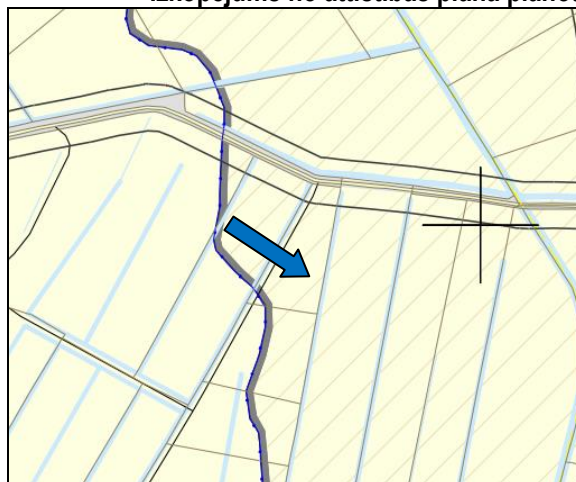
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

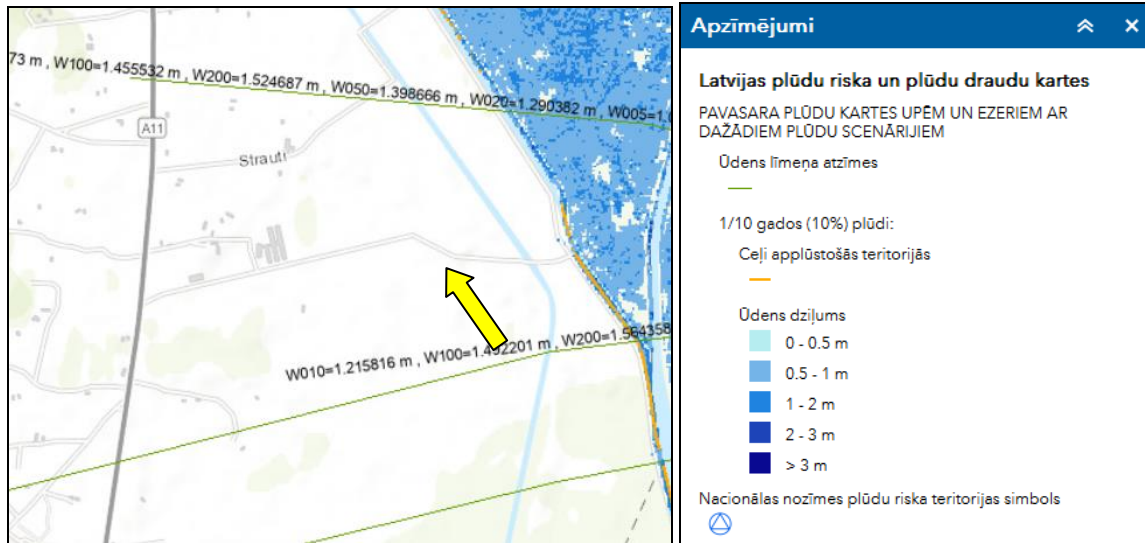
### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI	
<b>PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)</b>	
<b>TERITORIJAS, KUR APRĪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS</b>	
[Symbol]	Īdeju teritorija /I/
[Symbol]	Lauksaimniecības teritorija /L/
[Symbol]	Lauksaimniecības teritorija (ciemas, gatavā izmantošana - atļaujumi apbūve, min. 1 ha)
[Symbol]	Lauksaimniecības teritorija (plaškrastu ciemas gatavā izmantošana - atļaujumi apbūve, min. 2 ha)
[Symbol]	Lauksaimniecības teritorija (arī ar apbūvi, min. 2 ha)
[Symbol]	Lauksaimniecības teritorija (ciemas, gatavā izmantošana - atļaujumi izstrādāt un apbūve, min. 1 ha)
[Symbol]	Mežu teritorija /M/
[Symbol]	Teritorija, kurā atļauts laudzēt mežu
[Symbol]	Dabas un apstādījumu teritorija /DA/
[Symbol]	Kapsētu teritorija
[Symbol]	Tūrisma un atpūtas teritorija
[Symbol]	Dārza māju apbūves teritorija
[Symbol]	Dabas un kūrorta teritorija
[Symbol]	Pļudmales teritorija
[Symbol]	Izstrādāta peldvieta
<b>APBŪVES TERITORIJAS</b>	
[Symbol]	Savrupmāju apbūves teritorija /DzS/ (min. 0,25ha)
[Symbol]	Savrupmāju apbūves teritorija (min. 1 ha)
[Symbol]	Savrupmāju apbūves teritorija (min. 0,15ha)
[Symbol]	Dārza māju un vasarnīcu apbūves teritorija (min. 0,12 ha)

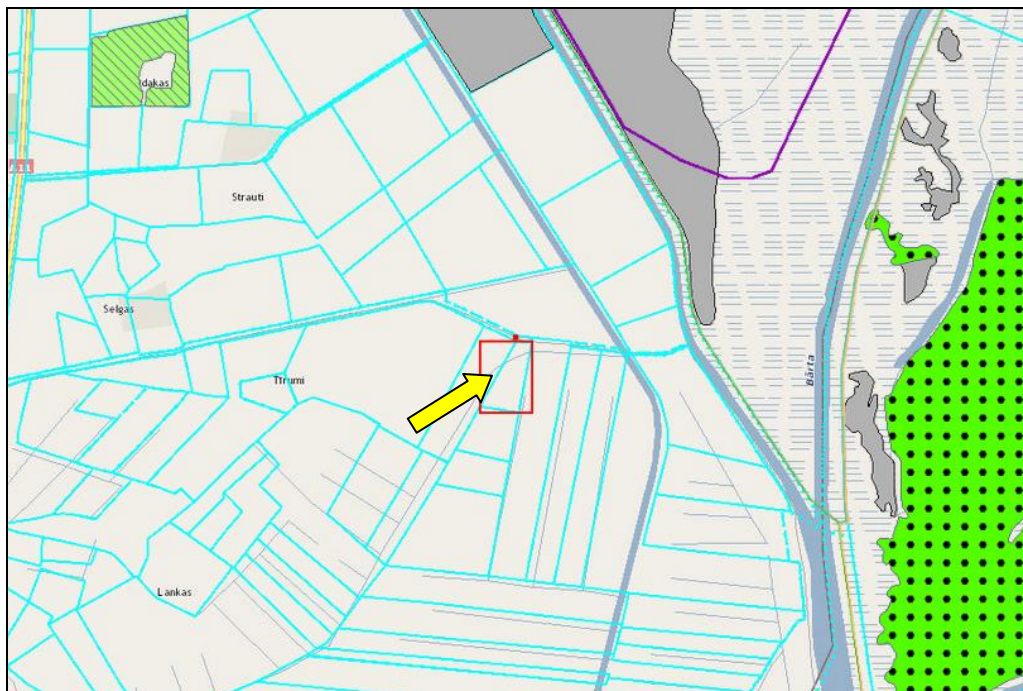
Informācijas avots:  
<https://www.nica.lv/mda/fmg/Teritorijas%20pl%C4%81no%C5%A1ana/N%C4%ABcas%20novads.pdf>

### leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē








Informācijas avots:  
<https://vidscentrs.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 vietējās nozīmes autoceļa



Kopskats no vietējās nozīmes autoceļa



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279,  
servitūta ceļš



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279,  
servitūta ceļš



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279,  
servitūta ceļš



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, blakus apdzīvotai vietai Skatre.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	1.3	8.6	14.2	230

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Ziemupes centrā, kas aptuveni ir 1.5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
ledzīvotāju 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 labu.

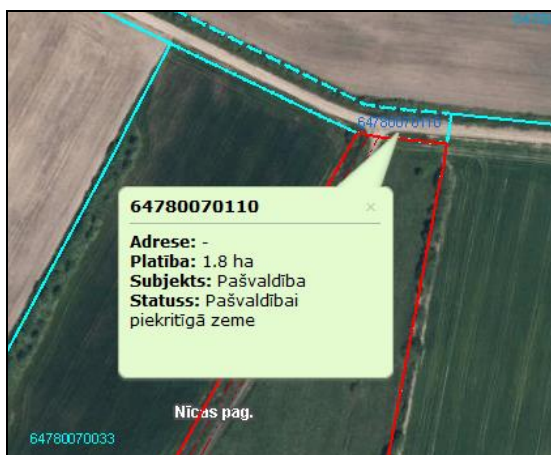
### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1.07 ha un kadastra apzīmējumu 6478 008 0279.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,84	79%
Meži	0,00	0%
Zeme zem ūdens	0,12	11%
Pārējās zemes	0,11	10%
<b>KOPĀ</b>	<b>1,07</b>	<b>100%</b>

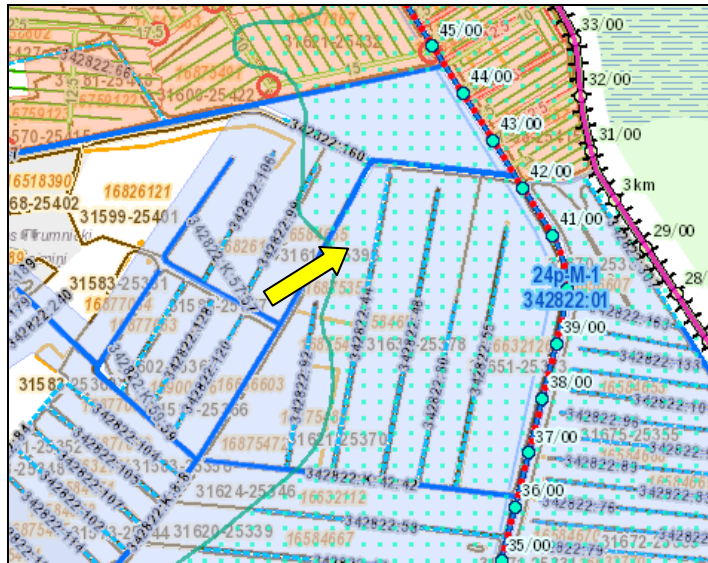
#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A11 puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, tālāk par vietējās nozīmes grants autoceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 0.84 ha vai 79 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 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 Nīcas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības /L/ 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 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

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

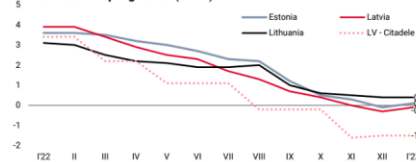
kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana 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 iespējamas 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 ieplūdīs 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 enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- 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 atvēsina 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

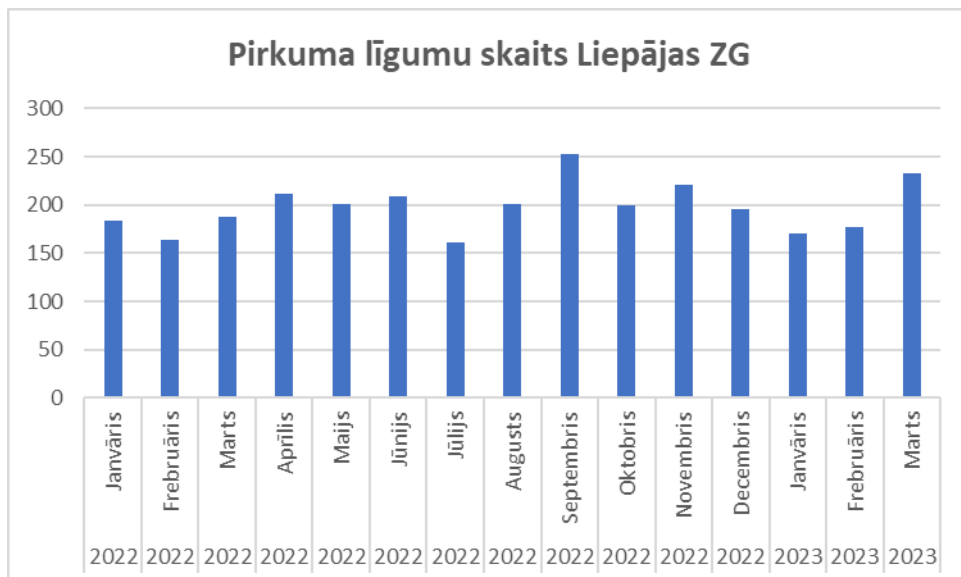
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Latvija	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Lietuva	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Igaunija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

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	Vainodes 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	Nīcas 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 ūdenskrātuvi tuvs 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,

lūkstes 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 pieauga 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 Nīcas 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 (ceļa servitūts, 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



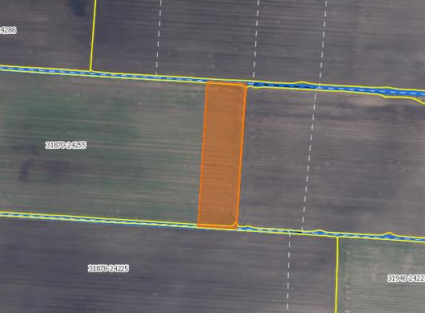
Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par 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 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 Nīcas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, 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><b>Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1634, CB-1539154).</b> Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.98 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tas nav meliorēts. Īpašums aprūtināts ar ceļa servitūtu. Īpašums pārdots 2023.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 13 400 EUR jeb 4467 EUR/ha.</p> <p>Informācijas avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1539154">https://cenubanka.lv/lv/object/1539154</a></p>	
<p><b>Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1635, CB-1485628).</b> Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, sastāvs: lauksaimniecībai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tas nav meliorēts. Īpašums pārdots 2022.gada novembra mēnesī, pārdošanas cena bija 13 200 EUR jeb 6000 EUR/ha.</p> <p>Informācijas avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1485628">https://cenubanka.lv/lv/object/1485628</a></p>	
<p><b>Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1636, CB-1408570).</b> Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.6 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tas ir meliorēts. Īpašums pārdots 2022.gada jūnija mēnesī, pārdošanas cena bija 16 000 EUR jeb 6154EUR/ha.</p> <p>Informācijas avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1408570">https://cenubanka.lv/lv/object/1408570</a></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	13 400		13 200		16 000	
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 janvāris	1,00	2022.gada novembris	1,02	2022.gada jūnijs	1,06
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	13 400		13 464		16 960	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	2,98		2,2		2,6	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	2,98		2,2		2,6	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4 497		6 120		6 523	

1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Labāks	0,99
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,05	Sliktākas	1,05
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0,95	Mazāks	0,95	Mazāks	0,95
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 ...	Sliktāks	1,02	Labāks	0,93	Labāks	0,93
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (ceļa servitūts, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Līdzīga	1,0000	Līdzīga	1,0000	Līdzīga	1,0000
Kopējais korekcijas koeficients, %	7		-9		-18	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4811		5569		5349	
<b>Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR</b>				<b>5 243</b>		
<b>Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha</b>				<b>1,07</b>		
<b>Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>				<b>5 600</b>		

### 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 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 6478 008 0279, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "KNUPĪŠI"** un reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000436919, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 26.aprīlī\* ir

**5 600** (pieci tūkstoši seši 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

Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000436919

Kadastra numurs: 64780080279

Nosaukums: KNUPĪŠI

"Knupīši", Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0279. Žurn. Nr. 300002470820, lēmums 20.06.2008., tiesnese Elga Vespere		1.07 ha

II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [personas kods], personas kods	1	
1.2. Pamats: 2006.gada 10. augusta līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr. 34/7460. Žurn. Nr. 300002470820, lēmums 20.06.2008., tiesnese Elga Vespere		
2.1. Īpašnieks: [personas kods], personas kods	1	
2.2. Persona: [personas kods], personas kods ( ) Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2008.gada 10. jūlija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002502786, lēmums 06.08.2008., tiesnese Evika Klēpe		5000.00 LVL
3.1. Īpašnieks: SIA "BERNATI COTTAGE", nodokļu maksātāja kods 42103046479.	1	
3.2. Persona: [personas kods], personas kods ( ) Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3. Pamats: 2008.gada 7. oktobra pirkuma akts. Žurn. Nr. 300002589720, lēmums 10.12.2008., tiesnese Inta Pūce		5000.00 LVL
4.1. Persona: BERNATI COTTAGE, SIA, reģistrācijas numurs 42103046479. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
4.3. Pamats: 2017.gada 25.septembra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 15-10/133354, 2023.gada 24.janvāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2227R/22. Žurn. Nr. 300005810271, lēmums 21.02.2023., tiesnese Anželika Drekslere		

II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez [personas kods], rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 31. jūlija vienošanās. Žurn. Nr. 300002502801, lēmums 06.08.2008., tiesnese Evika Klēpe Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 1.2 (300002589720)
1.2. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002502801, 04.08.2008) dzēsts. Pamats: 2008.gada 7. oktobra pirkuma akts. Žurn. Nr. 300002589720, lēmums 10.12.2008., tiesnese Inta Pūce

III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļš.	0.11 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pagasta autoceļu.	0.1 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810271)</b>	
1.3. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810271)</b>	0.23 ha
1.4. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810271)</b>	0.23 ha
1.5. Pamats: 2006.gada 5. jūnija Valsts zemes dienesta reģionālās nodaļas lēmums Nr. 10A-1/L/428. <b>Žurn. Nr. 300002470820, lēmums 20.06.2008., tiesnese Elga Vespere</b>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.2, 1.3, 1.4 (žurnāls Nr.300002470820, 18.06.2008).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <b>Žurn. Nr. 300005810271, lēmums 21.02.2023., tiesnese Anželika Dreksiere</b>	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 26.04.2023. 9:06:38.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

7



**LATVIJAS REPUBLIKA**

Liepājas rajons, Nīcas pagasts

**KNUPIŠI**

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 64780080279

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Nīcas pagasta padome 14/12/1999

Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa

izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 1.07 ha

Nodalījuma (folijas) Nr. \_\_\_\_\_

**VALSTS ZEMES DIENESTS**

**Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa**

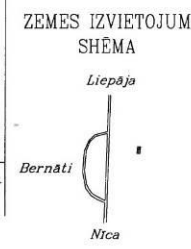
Ineta Gusta Binoja vadītāja

06/10/2005

250000009849

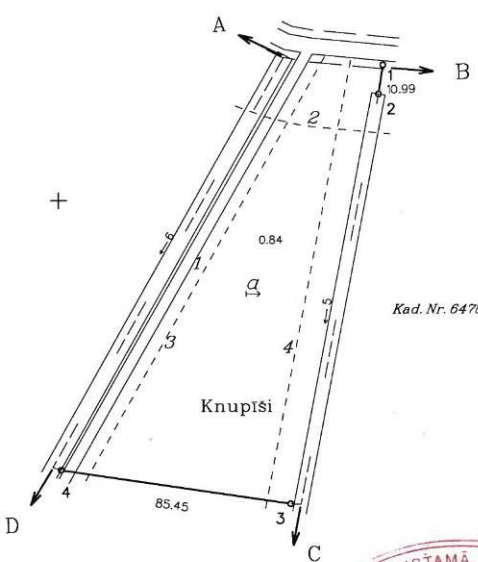
zemes gabala Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI														ZEMES IZVIETOJUMA SHEMA	
	kopplatība ha	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zem ūdeņiem	tai skaitā		zem ceļiem	porejas zemes		meliorēts LIZ
			aranzeme	augļu dārzi	plavas	ganības					zem zivju dīķiem	zem ekām un pagāmiem				
1	1.07	0.84	0.84	-	-	-	-	-	0.12	-	-	0.11	-	0.84		

Mērogs 1:2000




**ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
LKS-92 TM KOORDINĀŠU SISTĒMĀ**

N	X	Y
2	254039.70	316317.92
1	254050.57	316319.53
4	253899.26	316201.01
3	253886.46	316285.50



Kad. Nr. 64780080279




**APROBEŽOJUMI**

- 050203 - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu saimn. 64780080491; 64780080489; 64780080032; 64780080074; 64780080087; 64780080277; 64780080272; 64780080270; 64780080269 - 0.11ha
- 020305 - aizsargjosla gar pagasta autoceļu - 0.10ha
- 010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.23ha
- 010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.21ha

Ortofotokartes Nr. 3131-14  
Mēroga koeficients: 1.000014

ROBEŽOJOSĀS ZEMES			
No A līdz B	Ničas pagasta pašv. zeme	-	ceļš
No B līdz C	saimn. Dziedi zeme		
No C līdz D	saimn. Stiebrīni zeme		
No D līdz A	saimn. Meža Pajpas zeme		



**VALSTS ZEMES DIENESTS**  
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS  
PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES  
MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA

Daļas vad.	R. Pļaviņš		27.12.2002
Mērniece	K. Dārziņš		02.12.2002
Zīmēja	I. Jurjāne		24.12.2002



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64780080279	Knupiši	630	100000436919	Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	630
Kopplatība:	1.0700
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1949 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1949 (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
64780080279	1/1	630	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	630
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1949 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.8400
t.sk. Aramzemes platība:	0.8400
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:	0.8400
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000

Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1100
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0700	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.06.2006	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1100	ha
2	05.06.2006	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1000	ha
3	05.06.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.2300	ha
4	05.06.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.2100	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Kaspars Dārziņš	02.12.2002

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nīcas pagasta zemesgrāmata	21.02.2023	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	10.12.2008	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	06.08.2008	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	20.06.2008	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	10.12.2008	100000436919	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	06.08.2008	100000436919	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	20.06.2008	100000436919	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	05.06.2006	10A-1/L/428	LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	06.10.2005	10A-1/L/855	LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	02.12.2002	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa

Ekrānizdruka

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview#](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#)

Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	19.04.2001	-	Nicas 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
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	14.12.1999	-	Nicas pagasta padome

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





### 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