

2023.gada 05.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, Jūrmalciemā, "Oļi"**  
**Nosaukums: Oļi**  
tirgus vērtību.

### VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 019 0281, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, Jūrmalciemā, "Oļi"**, ir reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000097792 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281 un kopējo platību 0.8 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, Jūrmalciemā, "Oļi"**, 2023.gada 29.maijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**24 100** (divdesmit četri tūkstoši simts) **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

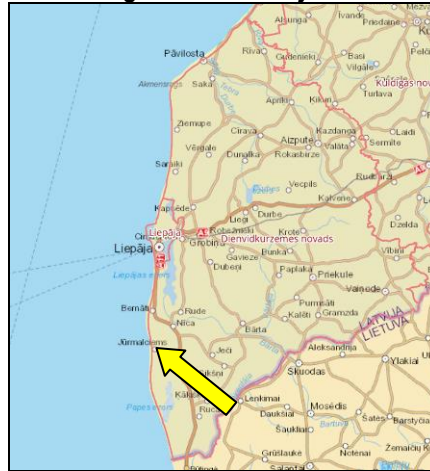
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
  - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281 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, Jūrmalciemā, "Oļi"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 29.maijs.
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 13.marta Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2457R/22, 2021.gada 24.augusta Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/86759.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281 un kopējo platību 0.8 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (piekrastes ciemos, galvenā izmantošana – dzīvojamā apbūve, min 3ha ) /L2/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās ēkas celtniecībai un apsaimniekošanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000097792 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	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas minētie apgrūtinājumi: - 312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1400 ha; - 020501 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.1600 ha; - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0400 ha; - 7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas minētais apgrūtinājums - 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0400 ha.
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.
1.17 Papildus informācija	SIA "INTERBALTIJA" Vērtēšanas nodaļas vadītāja Arņa Zeiļa Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.23 nekustamā īpašuma vērtēšanā ir pagarināts līdz 16.05.2028 (derīgs no 17.05.2023. līdz 16.05.2028.). Informācijas avots: <a href="https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma">https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma</a>

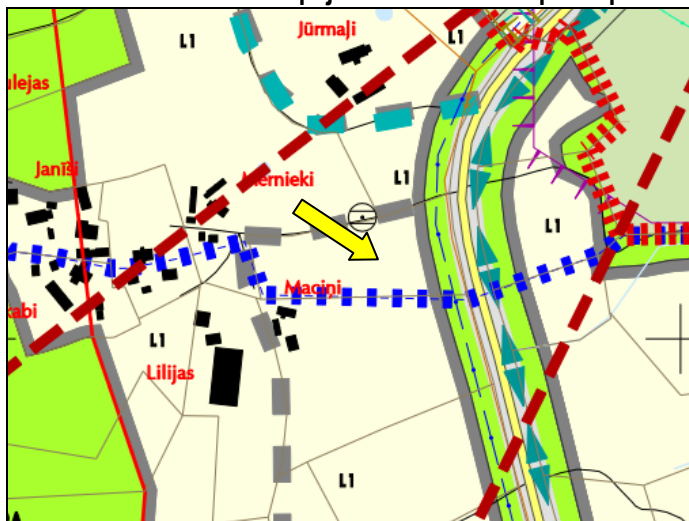
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

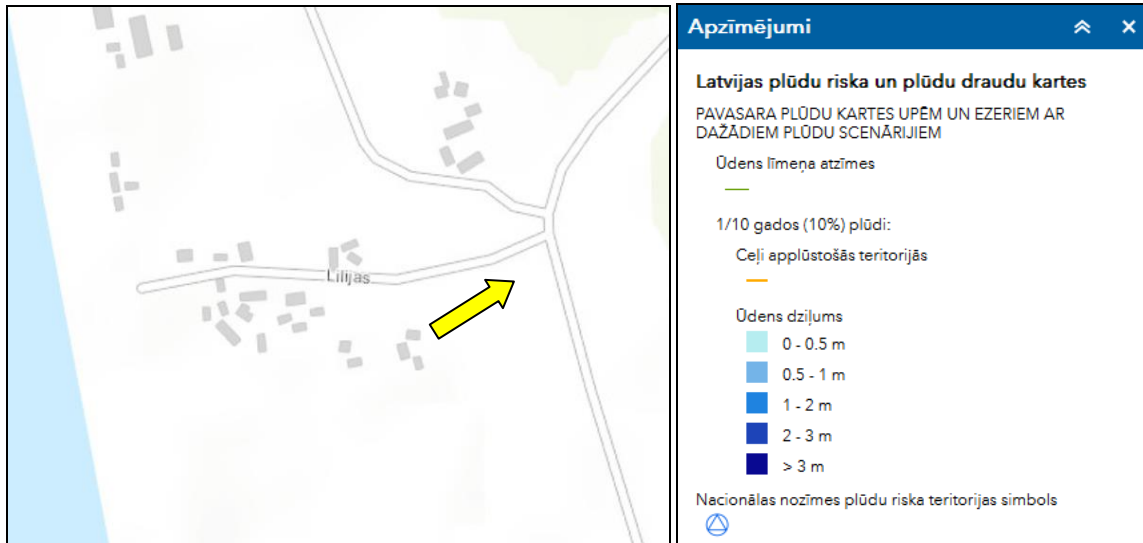


IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI

PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS	
	Ūdeņu teritorija /Ū/
	Lauksaimniecības teritorija /L/
	Lauksaimniecības teritorija (ciemos, galvenā izmantošana - dzīvojamā apbūve, min. 1 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (piekrastes ciemos galvenā izmantošana - dzīvojamā apbūve, min. 3 ha)
	Mežu teritorija /M/
	Teritorija, kurā atļauts ieaudzēt mežu
	Dabas un apstādījumu teritorija /DA/
	Kapsētu teritorija
	Tūrisma un atpūtas teritorija
	Pļudmales teritorija
APBŪVES TERITORIJAS	
	Savrupmāju apbūves teritorija /DzS/ (min. 0,35ha)
	Publiskās apbūves teritorija /P/
	Jaukta publiskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorija
	Rūpnieciskās apbūves teritorija /R/
	Tehniskās apbūves teritorija /TA/
	Transporta infrastruktūras teritorija /TR/

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

### leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:  
<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vpludu-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 M1:200 000)

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

**ĪADT zonējums (no M1:200 000)**

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

**ĪA Biotopi (laukumi)**

-  <all other values>
-  Smits sēkļi jūrā, 1110
-  Lagūnas, 1150\*
-  Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
-  Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
-  Daudzgadīgs augājs 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 kaļķainās augsnes, 6110\*
-  Smiltāju zālāji, 6120\*
-  Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
-  Vilkakūlas zālāji, 6230\*
-  Sugām bagātas ganības un ganītas plavas, 6270\*
-  Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
-  Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
-  Palieņu zālāji, 6450
-  Mēreni mitras plavas, 6510
-  Parkveida plavas un ganības, 6530\*

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

### 3.FOTOATTĒLI



Kopskats no autoceļa V1231 puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281





Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281,  
servitūta ceļš



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281





Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, apdzīvotā vietā Jūrmalciems.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	0	8.9	22.7	238

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1231, kas atrodas blakus vērtējamam Objektam.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par labu.

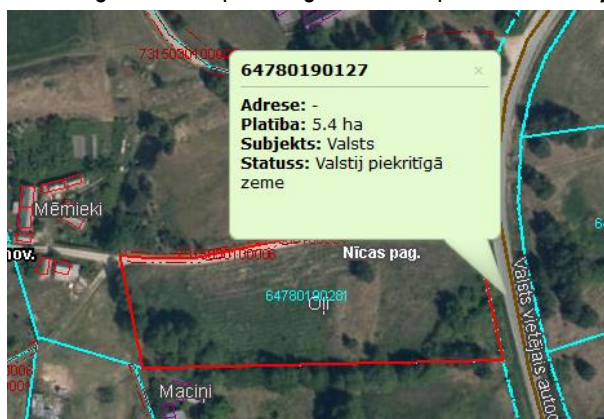
### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0.8 ha un kadastra apzīmējumu 6478 019 0281.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,76	95%
Meži	0,00	0%
Zeme zem ceļiem	0,04	5%
Pārējās zemes	0,00	0%
<b>KOPĀ</b>	<b>0,80</b>	<b>100%</b>

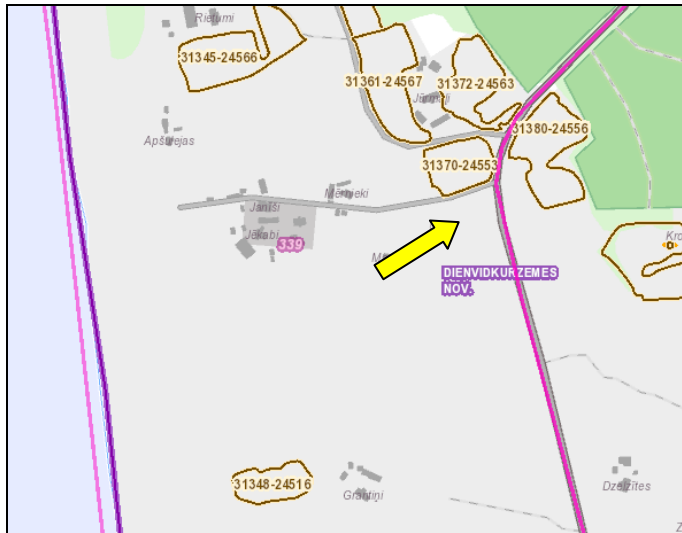
#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V1231 puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa 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 trapecveida forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav 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 0.76 ha vai 95 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 15 balles. Zeme pašlaik netiek 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 teritorijā (piekrastes ciemos, galvenā izmantošana – dzīvojamā apbūve, min 3ha ) /L2/.

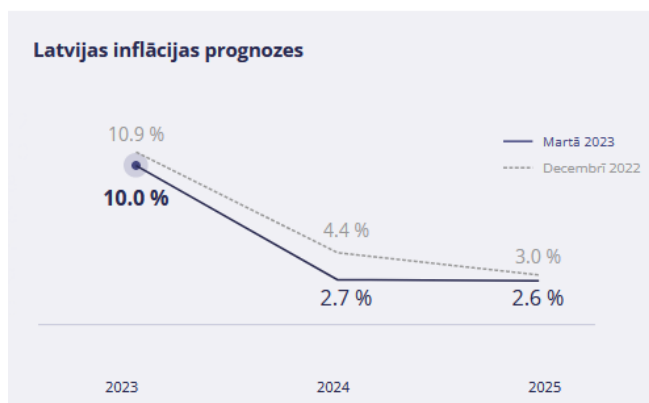
Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas, individuālās dzīvojamās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālās dzīvojamās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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2023. gada marta – makroekonomiskās prognozes, kas izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

- Inflācijas prognoze ir pazemināta visam prognožu periodam – 2023. gadam līdz 10.0 % (2022. gada decembra prognoze bija 10.9 %), 2024. gadam – līdz 2.7 % (4.4 %), bet 2025. gadam – līdz 2.6 % (3.0 %).
- Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognoze 2023. gadam palielināta uz 0.5 % (decembrī tika prognozēts 0.3 % kritums), un tas savukārt samazina IKP pieaugumu turpmākajos gados – 2024. gadā tas gaidāms 3.7 % (decembra prognoze – 4.4 % pieaugums) un 2025. gadā 3.3 % (3.5 %).



Pasaules vadošās centrālās bankas, reaģējot uz augsto inflāciju, turpināja paaugstināt procentu likmes.

- Inflācija eiro zonā turpināja atrasties būtiski virs centrālās bankas mērķa līmeņa (2 % vidējā termiņā). Lai gan pašlaik tā sasniegusi augstāko punktu un samazinās, gaidāms, ka tā būs virs mērķa līmeņa pārlieku ilgi. Tāpēc centrālā banka turpinās rīkoties sava mandāta ietvaros, kamēr tā atgriezīsies pie mērķa līmeņa.
- Lai nodrošinātu inflācijas atgriešanos 2 % mērķa līmenī vidējā termiņā, Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padome paaugstina procentu likmes. Martā tika lemts pacelt procentu likmes vēl par 50 bāzes punktiem.
- ECB Padome uzmanīgi seko līdzi informācijai par spriedzi finanšu sektorā un ir gatava izmantot tās rīcībā esošos instrumentus, lai saglabātu cenu stabilitāti un finanšu stabilitāti.
- Eiro zonas banku sektors ir noturīgs, un tā kapitāla un likviditātes stāvoklis ir spēcīgs. Jebkurā gadījumā ECB Padomes un Eirosistēmas (ECB un eiro zonas nacionālo centrālo banku) rīcībā ir pietiekams klāsts instrumentu, lai sniegtu likviditātes atbalstu finanšu sistēmai un nodrošinātu raitu monetārās politikas transmisiju.

Aktivizējoties ES fondu līdzekļu apguvei un normalizējoties resursu cenām, 2024.–2025. gadā gaidāma tautsaimniecības izaugsme virs 3 % (attiecīgi 3.7 % un 3.3 %).

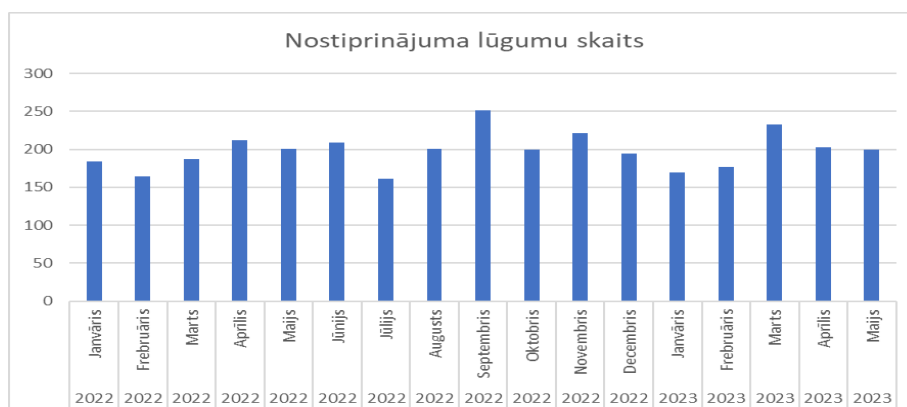
Būtiskākie Latvijas tautsaimniecības izaugsmi kavējošie riski ir ilgstoši zemais investīciju līmenis un konkurētspējas pasliktināšanās. Latvijas eksporta tirgus daļa pasaulē pēc straujā pieauguma iepriekšējos gados labvēlīgas eksporta struktūras dēļ saglabājas noturīga. Tomēr akumulējušos resursu izmaksu ietekmē eksports varētu atpalikt no ārējā pieprasījuma. Ilgtermiņā konkurētspējīgas tautsaimniecības priekšnosacījums ir investīcijas.

Vispārējās valdības budžeta deficīts pēc šim gadam paredzētā – 4.0 % no IKP – turpmāk varētu mazināties, tomēr aktuāli ir tautsaimniecības transformācijas veicināšanu saistīti ieguldījumi. Svarīgi aspekti ir pilnvērtīga ES fondu apgūšana, kā arī uzlabota valsts pakalpojumu kvalitāte un pieejamība.

	2023	2024	2025
<b>Ekonomiskā aktivitāte</b> (gada pārmaiņas; %; salīdzināmās cenās; sezonāli koriģēti dati)			
IKP	0.5	3.7	3.3
Privātais patēriņš	0.7	4.2	4.1
Valdības patēriņš	-2.0	0.5	0.8
Investīcijas	0.8	5.1	6.0
Eksports	-0.4	2.9	3.3
Imports	-4.3	3.0	4.1
<b>SPCI inflācija</b> (gada pārmaiņas; %)			
Inflācija	10.0	2.7	2.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	7.7	5.8	4.8
<b>Darba tirgus</b>			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli koriģēti dati)	7.4	7.3	7.0
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.1	8.8	7.8
<b>Ārējais sektors</b>			
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-2.8	-3.2	-3.8
<b>Valdības finanses</b> (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	41.6	40.0	39.8
Budžeta pārpalikums/deficīts	-4.0	-2.7	-1.5

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 iepilūšana ekonomikā.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī 2023.gada pavasarī tendences liecina par mērenu augšupceļu, tas secināms pēc pēdējo mēnešu Liepājas zemesgrāmatu datiem.





### Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada maija mēnesī

Nostiprinājumu lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
6	5	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
6	5	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Dunalkas pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
4	5	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
7	5	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
7	5	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
7	5	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
8	5	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
6	5	2023	Pirkuma līgums	Vainodes pagasta zemesgrāmata
4	5	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
1	5	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
9	5	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
1	5	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
1	5	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
109	5	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
3	5	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
3	5	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
1	5	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
2	5	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
1	5	2023	Pirkuma līgums	Tadaiķu pagasta zemesgrāmata

*Kopā: 200 darījumi*

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbību Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm, vērtētājs uzskata, ka Liepājā, tās ģeogrāfiskā novietojuma dēļ tuvāko 2-3 gadu laikā nav gaidāms straujš mājokļu cenu samazinājums.

Informācijas avoti:

<https://www.makroekonomika.lv/latvijas-banka-parskata-makroekonomiskas-prognozes-2023-gada-marts>

<https://www.swedbank-research.com/latvian/ekonomikasapskats/2022/q4/index.csp>

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

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

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Dienvidkurzemes novadā	X		
2. Īpašuma novietojums 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 faktorus – 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.

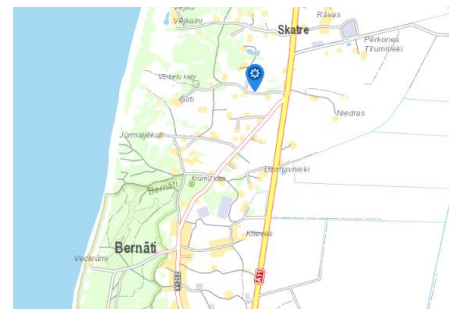
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1638).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, Skatrē, sastāvs: savrupmāju celtniecībai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.3388 ha. Īpašums apgrūtināts ar VZD reģistrētu ceļa servitūtu. Īpašums pārdots 2023.gada februāra mēnesī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 22408 EUR/ha.

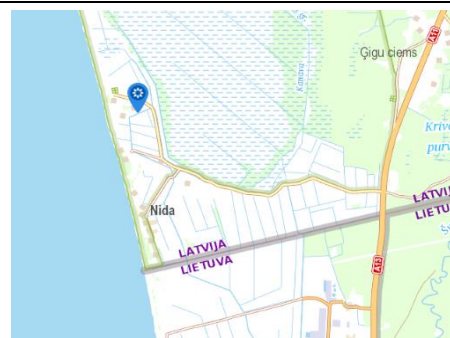
Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1585874>



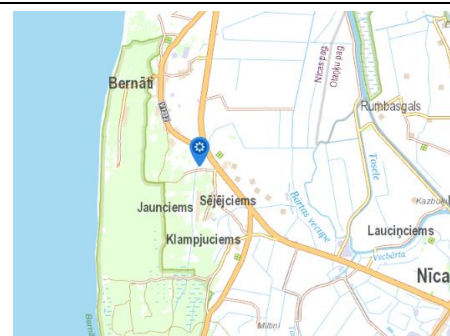
**Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1639).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, Nidā, sastāvs: savrupmāju celtniecībai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.2 ha. Īpašums pārdots 2023.gada februāra mēnesī, pārdošanas cena bija 29 050 EUR jeb 24208 EUR/ha.

Informācijas avots:  
<https://cenubanka.lv/lv/object/1586943>



**Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1640).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, Bernātos, sastāvs: savrupmāju celtniecībai paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.4769 ha. Īpašums apgrūtināts ar VZD reģistrētu ceļa servitūtu. Uz vērtēšanas dienu zemes gabals ir apbūvēts. Īpašums pārdots 2022.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 15 000 EUR jeb 31453 EUR/ha.

Informācijas avots:  
<https://cenubanka.lv/lv/object/1505465>



### 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	30 000		29 050		15 000	
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 februāris	1,00	2023.gada februāris	1,00	2022.gada decembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	30 000		29 050		15 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	1,3388		1,2		0,4769	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	22 408		24 208		31 453	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0,99	Labāks	0,99	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,20	Lielāks	1,10	Mazāks	0,88
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) ...	Sliktāks	1,15	Sliktāks	1,15	Līdzīgs	1,00
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (servitūta ceļi, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,98	Līdzīgi	1,00



10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	30027		29534		30824	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	30 128					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	0,80					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	24 100					

### 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 uzņēmējiesabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējiesabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 019 0281, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, Jūrmalciemā, "Oji"** un reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000097792, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 29.maijā\* ir

**24 100** (divdesmit četri tūkstoši simts) **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. 100000097792**

**Kadastra numurs: 64780190281**

**Nosaukums: Oļi**

**"Oļi", Jūrmalciems, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 019 0281. Atdalīts no nekustama īpašuma "Janiši", Nīcas pag., Liepājas raj. (Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000083030). <i>Zurn. Nr. 300000454033, lēmums 11.04.2003., tiesnese Sniedze Rūja</i>		0.8 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: MIRDZA TIĻUGA, personas kods 290549-11918. 1.2. Pamats: 2003. gada 2. aprīļa nostiprinājuma lūgums, 2003. gada 13. februāra Nīcas pagasta padomes sēdes protokols Nr.3. <i>Zurn. Nr. 300000454033, lēmums 11.04.2003., tiesnese Sniedze Rūja</i>	1	
2.1. Īpašnieks: ANITA LŪSĒNA, personas kods 171263-12060. 2.2. Persona: MIRDZA TIĻUGA, personas kods 290549-11918. Īpašuma tiesība izbeigusies. 2.3. Pamats: 2003. gada 10. jūnija pirkuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300000512041, lēmums 07.07.2003., tiesnese Inta Pūce</i>	1 0	2000.00 LVL
3.1. Īpašnieks: GAĻINA PODRJADČIKOVA, personas kods 130750-10848. 3.2. Persona: ANITA LŪSĒNA, personas kods 171263-12060. Īpašuma tiesība izbeigusies. 3.3. Pamats: 2004. gada 24. septembra pirkuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300000902587, lēmums 01.11.2004., tiesnese Sniedze Rūja</i>	1 0	5000.00 LVL
4.1. Īpašnieks: Dzintarutaka SIA, nodokļu maksātāja kods 42103038005. 4.2. Persona: GAĻINA PODRJADČIKOVA, personas kods 130750-10848. Īpašuma tiesība izbeigusies. 4.3. Pamats: 2006. gada 18. jūlija pirkuma akts. <i>Zurn. Nr. 300001615602, lēmums 07.09.2006., tiesnese Inta Pūce</i>	1 0	64000.00 LVL
5.1. Persona: Dzintarutaka SIA, reģistrācijas numurs 42103038005. Īpašuma tiesība izbeigusies. 5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 5.3. Pamats: 2023.gada 13.marta Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2457R/22, 2021.gada 24.augusta Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/86759. <i>Zurn. Nr. 300005856275, lēmums 17.04.2023., tiesnese Evika Klēpe</i>	0 1	

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
1.1. Aizlieguma atzīme – apturēta Dzintarutaka SIA, reģistrācijas numurs 42103038005, saimnieciskā darbība. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005785133)</i>	
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 26.februāra lēmums 30.1-8.59.2/8.59.2/24228 par SIA "Dzintarutaka" saimnieciskās darbības apturēšanu. <i>Žurn. Nr. 300005309913, lēmums 05.03.2021., tiesnese Dina Rīna Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005785133)</i>	
2.1. Atzīme - vērsta 285 EUR piedziņa par labu valstij. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005825268)</i>	
2.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu pārvaldes Saistību izpildes nodrošināšanas daļas Ceturtā nodaļas vadītāja 2021.gada 9.februāra lēmums Nr.21700000149421-2. <i>Žurn. Nr. 300005439680, lēmums 14.09.2021., tiesnese Inga Serafimova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005825268)</i>	
3.1. Atzīme Nr. 1.1, ieraksts 1.2 (žurnāla Nr. 300005309913, 04.03.2021) dzēsti.Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 16.janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005785133, lēmums 18.01.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>	
4.1. Atzīme Nr. 2.1, un ieraksts Nr. 2.2 (žurnāla Nr. 300005439680, 13.09.2021) dzēsti.Pamats: 2023.gada 7.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005825268, lēmums 09.03.2023., tiesnese Evika Klēpe</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtina uz nekustamu īpašumu "Janīši" 2.zemes gabalā, Nīcas pag., Liepājas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000083030) atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi: Atzīme - ceļš- 0,148 km/3m -0,04 ha. Atzīme - SIA Lattekom gaisvadu sakaru līnijas 0,137km/5m-0,07 ha aizsargjosla. Atzīme - 20 kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 0,073 km/40 m -0,29 ha aizsargjosla. <i>Žurn. Nr. 30000454033, lēmums 11.04.2003., tiesnese Sniedze Rūja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005439680)</i>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000454033, 07.04.2003).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005439680, lēmums 14.09.2021., tiesnese Inga Serafimova</i>	

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 18.04.2023. 8:58:30.

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.



LR VZD  
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA  
«2003.g.» «15.» «04.»  
Arhīva Nr. 26-1-3-6478-1649/1  
Reģistra grāmatas Nr. 3

ARHĪVA EKSEMPLĀRS



**LATVIJAS REPUBLIKA**  
**LIEPĀJAS** rajons Nīcas pagasts

**Nekustamā īpašuma OĻI**

kadastra Nr. 6478 019 0281

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši Nīcas pagasta padomes 2003. gada 13. februāra lēmumam, prot. Nr. 3 un p.p. Jura Neimaņa 2003. gada 19. februāra iesniegumam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2003. gada 03. marta uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000.

Zemes kopplatība ir 0.8000 ha .

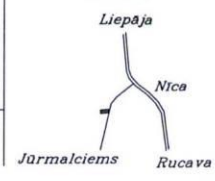


**VALSTS ZEMES DIENESTS**  
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS  
KADASTRA PĀRVALDE

Liepājas biroja  
vadītāja

I.Gusta

zemes gabala Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA	
	kopplatība ha	laiksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā			meži	krūmāji	purvi	zeme ūdeņiem	tai skaitā		zeme celļiem	poreļos zemes		meļorēts LIZ
		aromzeme	augļu dārzeņi	plavas	ganības					zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagāmiem				
1	0.80	0.76	-	-	-	0.76	-	-	-	-	-	-	0.04	-	-

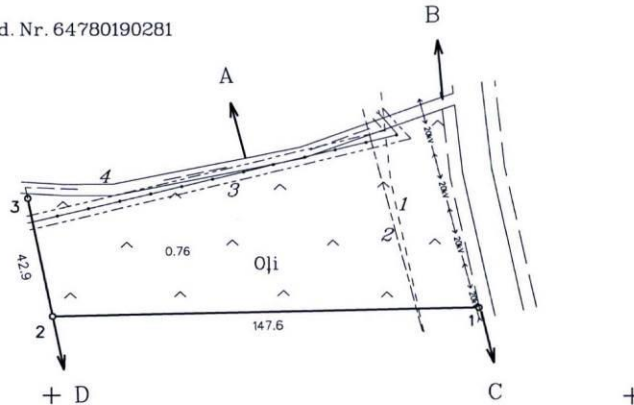


Mērogs 1:2000

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

N	X	Y
3	245470.2	313591.5
2	245428.2	313600.2
1	245431.5	313747.8

Kad. Nr. 647801902B1



**APROBEŽOJUMI**

- 020305 - aizsargjosla gar Valsts autoceļu V4 1231 - 0.14ha
- 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar 20kV spriegumu - 0.16ha
- 020402 - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju - 0.04ha
- 050203 - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu saimn. 64780190107; 64780190111; 64780190290; 64780190112; 64780190099 - 0.04ha
- 010103 - zemes gabals atrodas Baltijas jūras ierobežotās saimnieciskās darbības 5km joslā

Ortofotokartes Nr. 3113-53

Mēroga koeficients: 1.000026

**ROBEŽOJOŠĀS ZEMES**

- No A līdz B saimn. Jūrmalji zeme
- No B līdz C Valsts autoceļš V4 1231
- No C līdz D saimn. Maciņi zeme
- No D līdz A saimn. Mērnīki zeme

<b>VALSTS ZEMES DIENESTS</b> DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA			
Daļas vad.	R. Pļaviņš		18.03.2003
Mērnīki	R. Ārgalis		03.03.2003
Zīmēja	I. Jurjāne		14.03.2003



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64780190281	Oļi	507	100000097792	Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	507
Kopplatība:	0.8000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64780190281	1/1	507	"Oļi", Jūrmalciems, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3473

Kadastrālā vērtība (EUR):	507
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.8000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	15
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.8000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7600
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.7600
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

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:	0.0400
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.8000	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.03.2003	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1400	ha
2	03.03.2003	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1600	ha
3	03.03.2003	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0400	ha
4	03.03.2003	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
5	03.03.2003	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.00	-

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Raimonds Ārgālis	03.03.2003

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nīcas pagasta zemesgrāmata	17.04.2023	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	07.09.2006	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	01.11.2004	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	07.07.2003	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	11.04.2003	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	05.10.2015	11-09-K/14464	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	07.09.2006	100000097792	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	01.11.2004	100000097792	Liepājas zemesgrāmatas nodaļa



Ekrānizdruka

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

Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	07.07.2003	100000097792	Liepājas Zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	11.04.2003	100000097792	Liepājas Zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	03.03.2003	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa
Personas iesniegums	19.02.2003	19468	Fiziskas personas pilnvarotā persona
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	13.02.2003	-	Nīcas 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

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