

2023.gada 29.septembris.

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

### VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 007 0020, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Runcēni”**, ir reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000465229 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158 un kopējo platību 0.5015 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, Rucavas pagastā, “Runcēni”**, 2023.gada 28.septembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**37 400** (trīsdesmit septiņi tūkstoši četri 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
  - 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 6484 007 0158 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
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

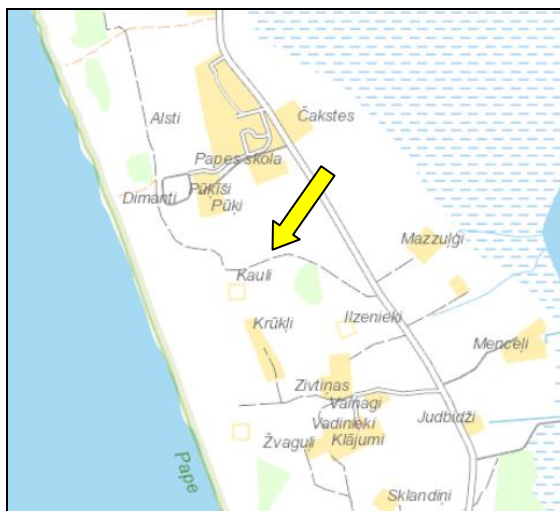
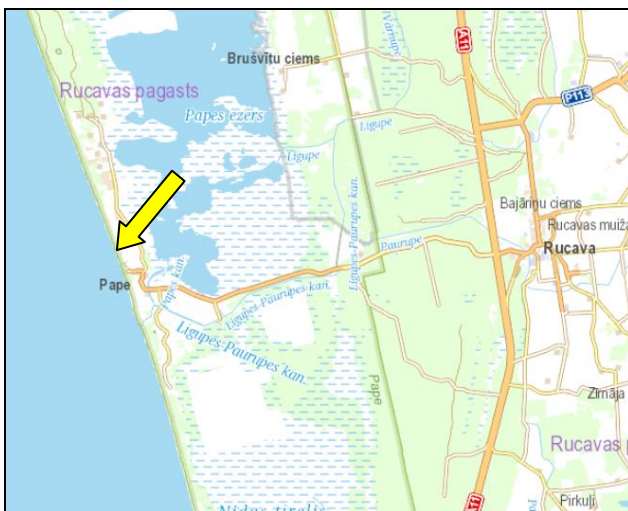
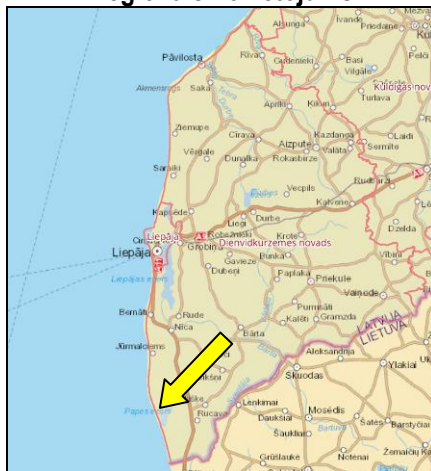
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, "Runcēni"</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 28.septembris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2023.gada 26.jūnija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2576R/23-5, 2021.gada 24.februāra Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/21771.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158 un kopējo platību 0.5015ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas izmantots dabas pamatnes uzturēšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tūrisma un rekreācijas apbūves teritorija (PT2, PT2*). 4.3. Tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijas (PT1), (PT2), (PT2*) 197. Tūrisma un rekreācijas apbūves teritoriju (PT1), (PT2), (PT2*) galvenie izmantošanas veidi ir vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamo māju un to palīgēku, vasaras māju, rekreācijas un darījumu objektu apbūve. 198. Teritoriju PT1, PT2, PT2* atļautā izmantošana: 198.1. savrupmāju apbūve; 198.2. tūrisma un atpūtas objektu apbūve izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšana (lauku tūrisma māja, viesu māja); 198.3. dabas tūrisma un izziņas infrastruktūras objekti; 198.4. mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekti; 198.5. kompleksi atpūtas un rekreācijas pakalpojumu objekti, risinājumu pamatojot detālplānojumā; 198.6. ar tradicionālajiem piekrastes arodiem un zvejniecību saistītās saimnieciskās darbības apbūves objekti (piemēram, zivju kūpinātava, niedru apstrādes uzņēmums, u.tml.); 198.7. papildus nosacījumi zonā PT2* (Papes Ķoņu ciemā) - galvenās atļautās funkcijas ir dzīvojamā apbūve, tūrisma un atpūtas objektu apbūve izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšana (lauku tūrisma māja, viesu māja). Detalizēti nosacījumus skatīt „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus”. <u>Informācija:</u> <a href="https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_34">https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_34</a> . Rucavas novada teritorijas plānojums 2013. – 2025.gadam, 33.lpp.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots dzīvojamo māju celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000465229 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 izdarītās atzīmes: 7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.5015 ha; 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.3368 ha;

	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0175 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētājiem nav pieejami dati par uz zemes gabala atrodošās koksnes inventarizāciju, nav iespējams noteikt iespējamās mežizstrādes apjomus un aprēķinātājā tirgus vērtībā nav iekļauta uz meža zemes esošās koksnes vērtība.

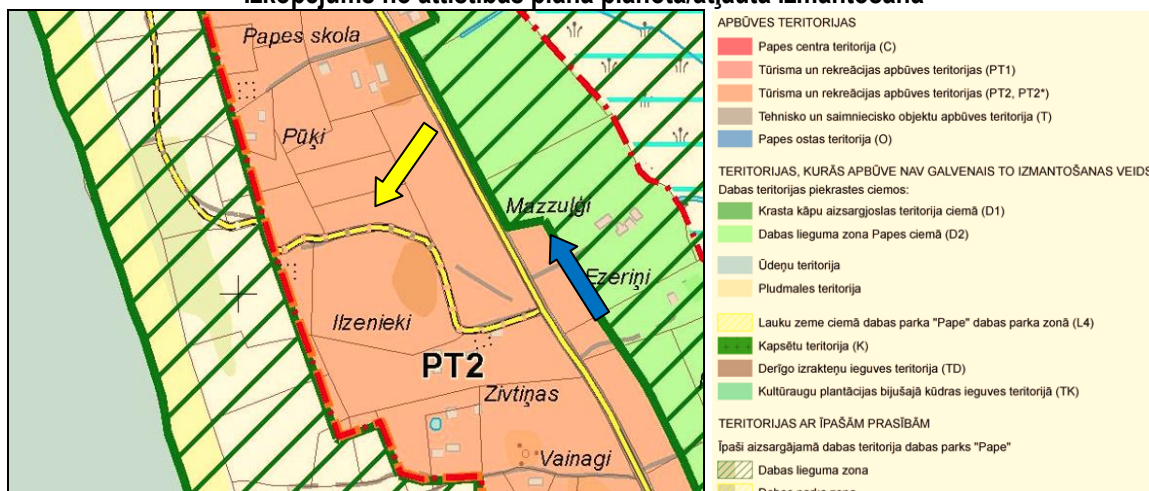
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



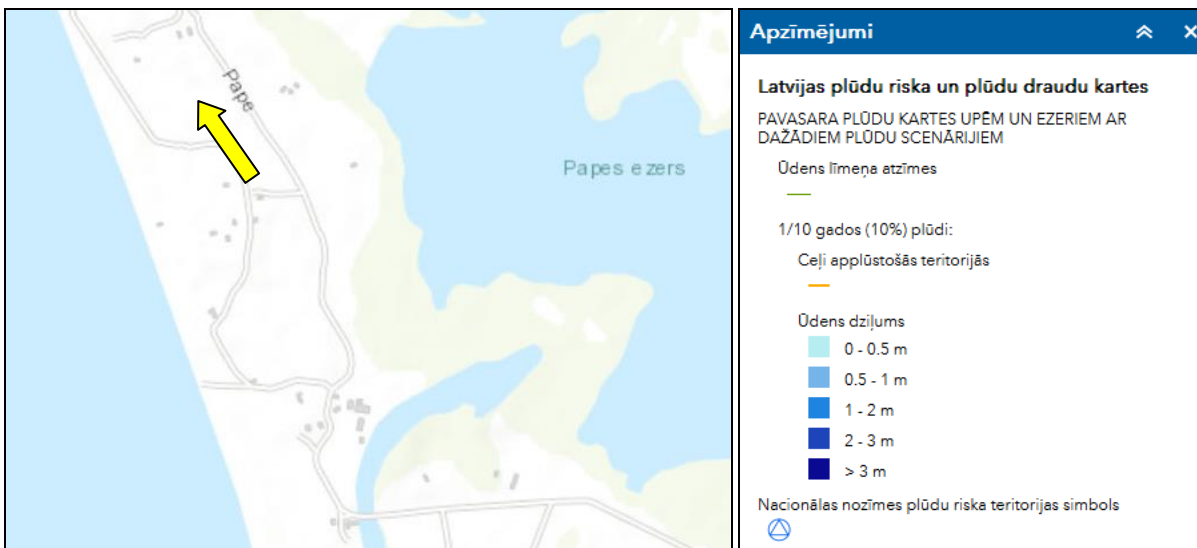
Informācijas avots:  
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



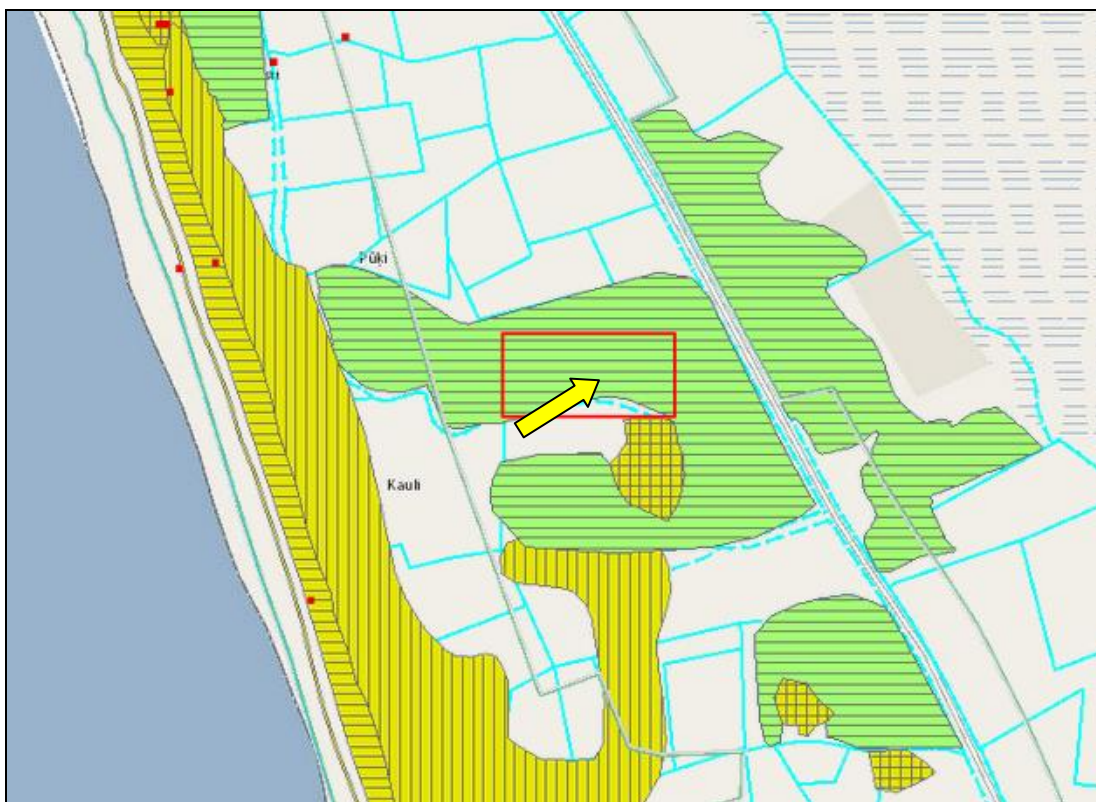
Informācijas avots:  
[https://geolattvija.lv/geo/tapis#document\\_34](https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_34)

### 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 M1:20 000)

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

**ĪADT zonējums (no M1:200 000)**

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

**ĪA Biotopi (laukumi)**

-  <all other values>
-  Smits sēkļi jūrā, 1110
-  Lagūnas, 1150\*
-  Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
-  Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
-  Daudzgadīgs augājs 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 zemesnes 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 zālājos un virsājos, 5130
-  Lakstaugu pioniersabiedrības seklās kaļķainās augsnes, 6110\*
-  Smiltāju zālāji, 6120\*
-  Sausi zālāji kaļķainās 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







Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, apdzīvotā vietā Pape.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.2	9.1	10.6	53.1	268

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
ledzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rucavas pagastā uzskatāms par labu/teicamu.

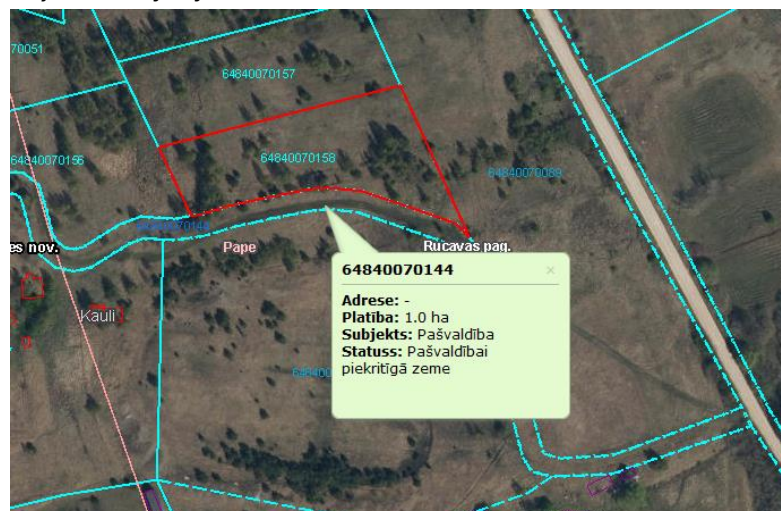
### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 007 0158 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0.5015 ha un kadastra apzīmējumu 6484 007 0158.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,00	0%
Meži	0,00	0%
Zeme zem ēkām	0,00	0%
Pārējās zemes	0,515	100%
<b>KOPĀ</b>	<b>0,515</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējas nozīmes autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa servitūta ceļu bez ceļa seguma. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta (drīzāk neiespējama), un tam nav juridisku šķēršļu.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs visā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamo māju celtniecībai. Attālums līdz Baltijas jūras krasta līnijai 256 metri.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rucavas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijā (PT2, PT2\*).

Ņemot 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 mājas celtniecībai piemērots zemes gabals.

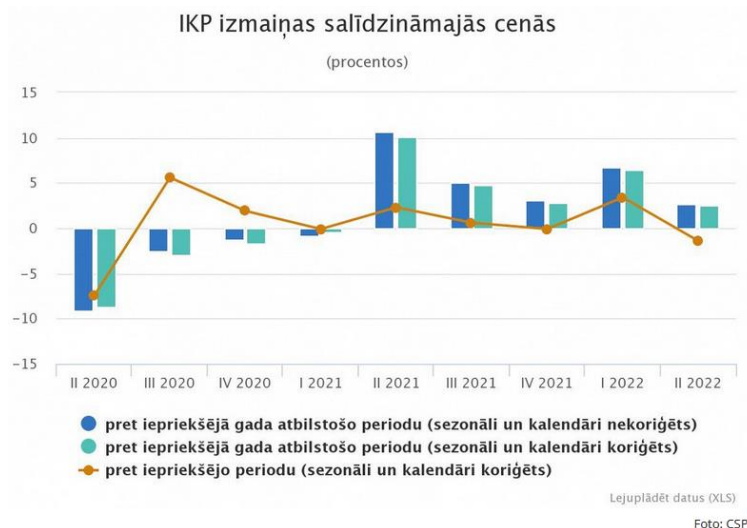
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

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

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



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

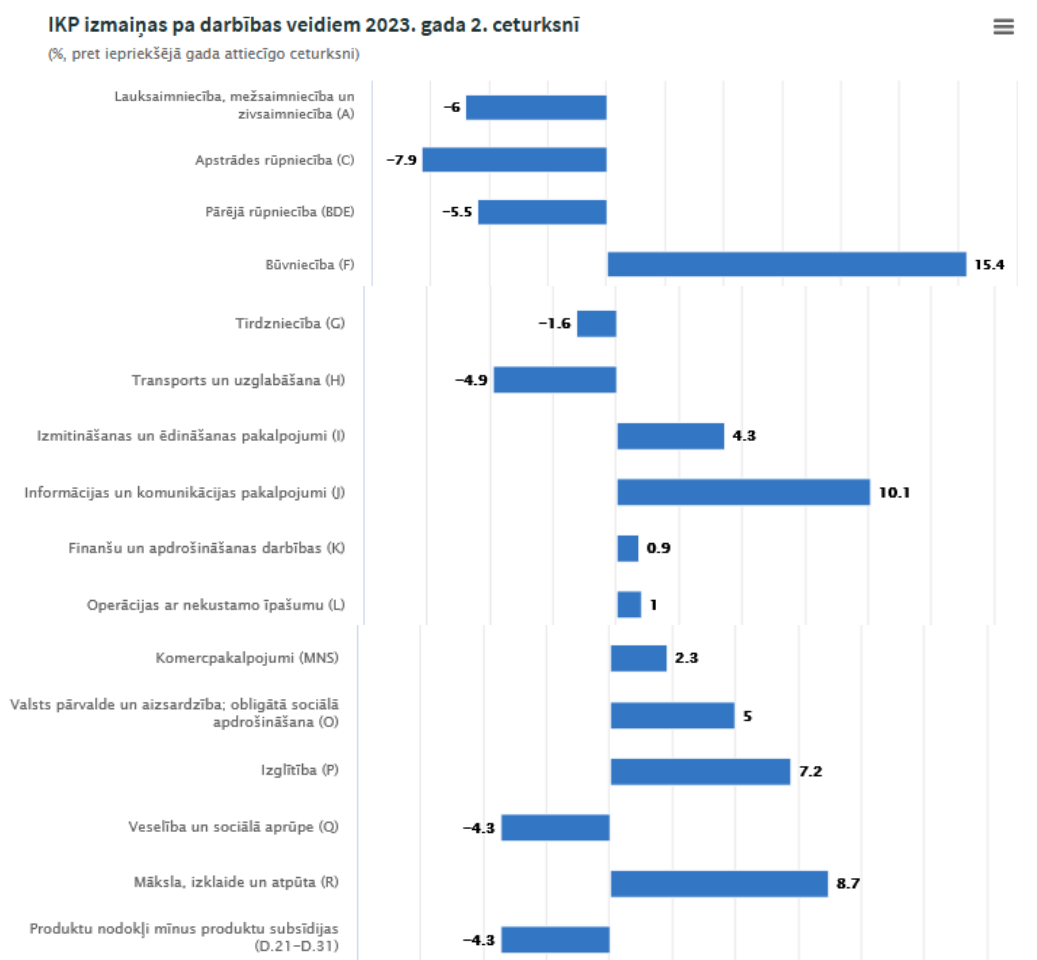
Latvijas IKP šā gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, pieauga par 6,7%. Faktiskajās cenās IKP 1. ceturksnī bija 8,1 miljards eiro. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP palielinājās par 3,6%.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

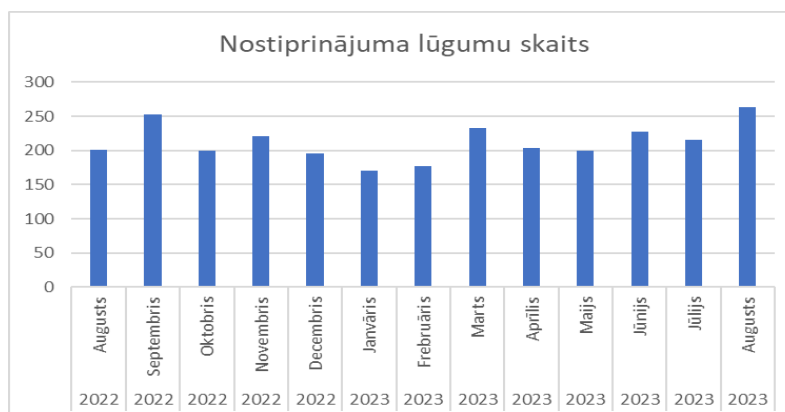
Profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu nozares apjoma palielinājumu par 2,1 % sekmēja pieaugums centrālo biroju darbībā, konsultēšanā komercdarbībā un vadībizinībās (par 17,0 %), arhitektūras un inženiertehnisko pakalpojumu sniegšanā (par 6,4 %), citu profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu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

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

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī 2023.gada vasarā tendences liecina par mērenu augšupceļu, tas secināms pēc pēdējā gada Liepājas zemesgrāmatu datiem.





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

Nostiprinājumu a lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
4	8	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
8	8	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
1	8	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
4	8	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
11	8	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
109	8	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
5	8	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
9	8	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
3	8	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
5	8	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
8	8	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
1	8	2023	Pirkuma līgums	Tadaiku pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
12	8	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
1	8	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
3	8	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
47	8	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
5	8	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
4	8	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
1	8	2023	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
5	8	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
1	8	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	8	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata

Kopā: 263 darījumi

Informācijas avoti:

<https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/latvijas-ikp-provizorisks-2023-08-26-a467151/>

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

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

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

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums novadā		X	
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	X		
3. Piebraukšanas iespējas (fiziska) ...		X	X
4. Zemes gabala lielums ...	X		
5. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
6. Komunikāciju nodrošinājums ...			X
7. Baltijas jūras krasta līnija (attālums) ...	X		
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
9. Zemes gabala aprūtinājumi (servitūta ceji, elektrosadales izbūves komunikācijas, aizsargjoslas u.c.) ...	X		
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	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 Rucavas pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

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

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1692, CB-1620339).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, Papē, sastāvs: individuālai apbūvei paredzēts, neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.8 ha. Zemes gabala attālums līdz Baltijas jūras krasta līnijai 530 metri. Īpašums pārdots 2023.gada maija mēnesī, pārdošanas cena bija 38800EUR jeb 48500 EUR/ha.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1620339>



**Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1693, CB-1539195).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, Papē, sastāvs: individuālai apbūvei paredzēts, uz atsavināšanas dienu neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1.4 ha. Zemes gabala attālums līdz Baltijas jūras krasta līnijai 30 metri. Īpašums pārdots 2022.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 105000 EUR jeb 75000 EUR/ha.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1539195>



**Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1694, CB-1603586).** Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, Nidā, sastāvs: individuālai apbūvei paredzēts, neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.5868ha. Zemes gabala attālums līdz Baltijas jūras krasta līnijai 330 metri. Īpašums pārdots 2023.gada marta mēnesī, pārdošanas cena bija 55000EUR jeb 93728 EUR/ha.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1603586>



**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	38 800		105 000		55 000	
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 maijs	1,00	2022.gada decembris	1,02	2023.gada marts	1,01
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	38 800		107 100		55 550	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	0,8		1,4		0,5868	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	48 500		76 500		94 666	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,99	Labākas	0,95	Labākas	0,95
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,11	Lielāks	1,23	Līdzīgs	1,00
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	1,03	Labāks	0,95	Sliktāks	1,01
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (juridiska piekļuve, servitūta ceļi, elektrosadales izbūves komunikācijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	54805		82620		86146	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	74 524					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	0,5015					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	37 400					

**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 pārlicību:

- 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 6484 007 0020, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, "Runcēni"** un reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000465229, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 28.septembrī\* ir

**37 400** (trīsdesmit septiņi tūkstoši četri 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**

**Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000465229**

**Kadastra numurs: 64840070020**

**Nosaukums: RUNCĒNI**

**"Runcēni", Rucavas 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 6484 007 0158. Atdalīts no nekustama īpašuma "KAĶPĒDIŅAS", Rucavas pag., Rucavas nov. (Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000086926). <i>Žurn. Nr. 300002737150, lēmums 18.09.2009., tiesnese Evika Klēpe</i>		0.5015 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: NTS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 42103042405. 1.2. Pamats: 2009.gada 14. septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002737150, lēmums 18.09.2009., tiesnese Evika Klēpe</i>	1	
2.1. Persona: NTS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 42103042405. Īpašuma tiesība izbeigusies. 2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 2.3. Pamats: 2023.gada 26.jūnija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2576R/23-5, 2021.gada 24.februāra Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/21771. <i>Žurn. Nr. 300005984151, lēmums 25.07.2023., tiesnese Evika Klēpe</i>	0 1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības josla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005984151)</i>		0.5015 ha
1.2. Atzīme- aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005984151)</i>		0.3368 ha
1.3. Atzīme- aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ciemos līdz 20 kV. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005984151)</i>		0.0175 ha
1.4. Pamats: 2009.gada 14. septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002737150, lēmums 18.09.2009., tiesnese Evika Klēpe Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005984151)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.3, un ieraksts Nr. 1.4 (žurnāls Nr.300002737150, 16.09.2009).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005984151, lēmums 25.07.2023., tiesnese Evika Klēpe</i>		

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

2

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN  
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6484 007 0158  
Nosaukums: Runcēni, Rucavas pagasts, Rucavas novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Rucavas pagasta padomes 2009.gada 21.maija lēmumu, protokola Nr.5., 2.4.§ „Par ģeodēzijas „Kakpēdiņas” detālplānojuma galīgo redakciju” un Rucavas pagasta padomes 2009.gada 17.jūnija lēmumu, protokola Nr.6., 2.14.§ „Par SIA „NTS” iesniegumu”.

Apgrūtinājumu saraksts:

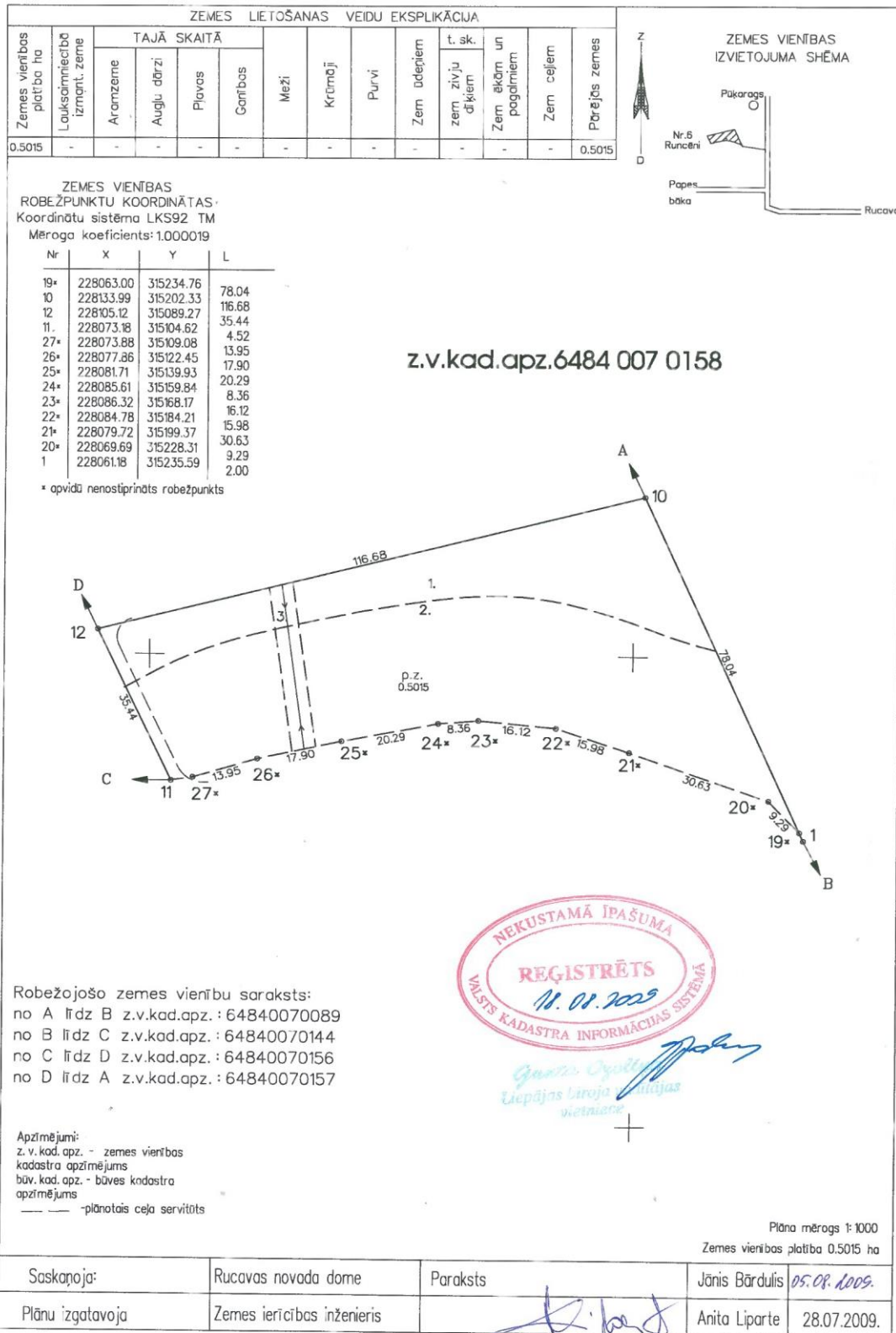
1	010103 – Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības josla – 0.5015 ha (Rucavas pagasta padomes 21.05.2009.gada lēmums, protokola Nr.5., 2.4.§)
2	02030303 – aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras un pašvaldības autoceļiem – 0.3368 ha (Rucavas pagasta padomes 21.05.2009.gada lēmums, protokola Nr.5., 2.4.§)
3	02050601 – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ciemos līdz 20kV – 0.0175 ha (Rucavas pagasta padomes 21.05.2009.gada lēmums, protokola Nr.5., 2.4.§)

Robežas un apvidus objekti uzmērti 20.07.2009.  
Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns sastādīts 28.07.2009.  
Plāna mērogs 1:1000  
Zemes vienības platība 0.5015 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM" reģ.Nr. 40003388748,  
licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010., Graudu iela 27/29, Liepāja, LV-3401



SIA „Metrum” Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs	<i>[Signature]</i>	Raimonds Pjaviņš	31.07.2009.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR MK 20.03.2007 noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā ģeodēzijas objekta noteikšanu."	<i>[Signature]</i>	Ēvalds Krīgens	20.07.2009.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	SIA „NTS” <i>Inese Korbeņa</i>	25.07.2009.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64840070020	Runcēni	8553	100000465229	Rucavas pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		8553		
Kopplatība:		0.5015		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		8553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		7197 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		8553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		7197 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64840070158	1/1	8553	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		8553	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.5015	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		8553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		7197 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5015
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000



no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	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:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.5015

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.5015	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	28.07.2009	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.5015	ha
2	28.07.2009	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3368	ha
3	28.07.2009	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0175	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ēvalds Krīgens	20.07.2009

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rucavas pagasta zemesgrāmata	25.07.2023	-
Rucavas pagasta zemesgrāmata	18.09.2009	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	24.09.2009	9	Rucavas novada dome
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	18.09.2009	100000465229	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	28.07.2009	-	SIA METRUM
Lēmums par zemes gabala sadali	17.06.2009	6	Rucavas pagasta padome
Lēmums par detālpārplānojuma projekta apstiprināšanu	21.05.2009	5	Rucavas 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