

2023.gada 13.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**
Nīcas pagastā
Nosaukums: Pļavas Zirniši
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 008 0474, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "Pļavas Zirniši"**, ir reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000567458 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049 un kopējo platību 1.2 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs un Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm.**

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "Pļavas Zirniši"**, 2023.gada 06.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

7 800 (septiņi tūkstoši astoņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049 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 ģpašums	Nekustamais ģpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "Pļavas Zirniši" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 06.septembris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas ģpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā ģpašuma tirgus vērtību.
1.6	Ģpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 5.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6., 41. punkts.
1.7	Vērtējamā ģpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049 un kopējo platību 1.2 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija /L/.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000567458 noraksta datorizdruka. Robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas; https://www.zemesgramata.lv , https://www.ss.com , https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolativija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv..
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija - 0.0800 ha 7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 1.2000 ha; 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1300 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14	Tiek pieņemts, ka ģpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais ģpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

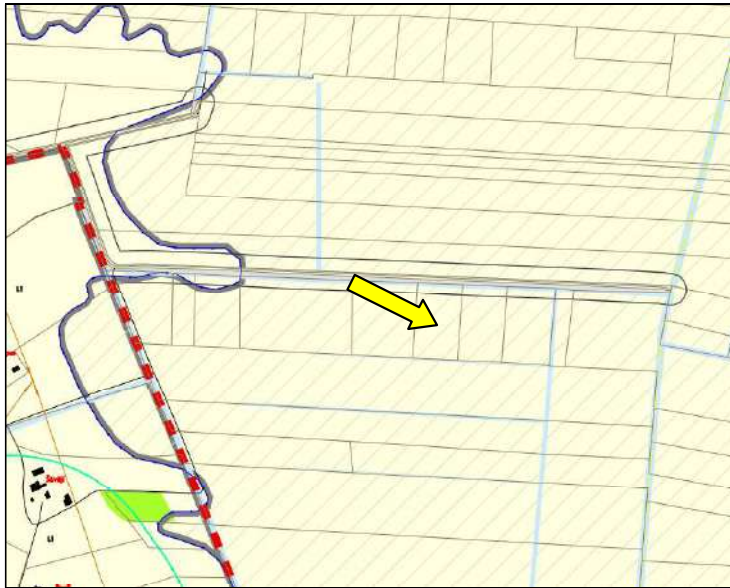
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

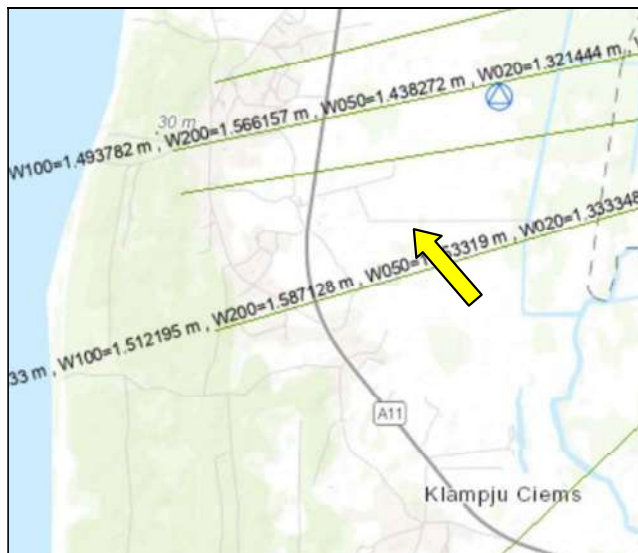
Izkopējums no attīstības plāna atļautā izmantošana



IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI	
PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV SALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS	
	Ūdens teritorija /D/
Lauksaimniecības teritorija /L/	
	Lauksaimniecības teritorija (ciemos, galvenā izmantošana - dzīvokļu apbūve, min. 1 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (piekrastes ciemos galvenā izmantošana - dzīvokļu apbūve, min. 3 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (ārpaš ciemos, min. 2 ha)
	Lauksaimniecības teritorija (ciemos, galvenā izmantošana - vīģu ražotāņu uzpūšanas apbūve, min. 1 ha)
Mežu teritorija /M/	
	Teritorija, kurā atļauts laudzēt mežu
Dabas un apstādījumu teritorija /DA/	
	Kapsētu teritorija
	Tūrisma un atpūtas teritorija
	Dārza māju apbūves teritorija
	Dabas un kūrorta teritorija
	Pludmales teritorija
	Labiekārtota peldvieta
APBŪVES TERITORIJAS	
	Savrupmāju apbūves teritorija /DzS/ (min. 0,95ha)
	Savrupmāju apbūves teritorija (min. 1 ha)
	Savrupmāju apbūves teritorija (min. 0,15ha)
	Dārza māju un vasarnīcu

Informācijas avots:
https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_36

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Apzīmējumi	
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes	
PAVASĀRA PLŪDU KARTES ŪPEM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM	
Ūdens līmeņa atzīmes:	
1/10 gados (10%) plūdi:	
Ceļi applūstošās teritorijās	
Ūdens dziļums	
	0 - 0.5 m
	0.5 - 1 m
	1 - 2 m
	2 - 3 m
	> 3 m
Nacionālais nozīmes plūdu riska teritorijas simbols	

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

leskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



BVZ rezultāti

BVZ rezultāti

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

Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas
- ĪADT - aizsargājamiie koki (no M1:200 000)
 - sauksnis/kritala
 - valsts nozīmes
 - likvidēts (nav spēkā)
 - nav definēts
 - potenciāls (plānots)
 - vietējas 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)

- Neskaitīti augtie purvi, 7110*
- Degradēti augtie purvi, kuros iespējama vai noris dabiskā atjaunošanās, 7120
- Pārejas purvi un sliksnas, 7140
- Ieplakas purvos, 7150
- Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
- Kalkaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210*
- Avoti, kuri izglusnē avotkalpus, 7220*
- Kalkaini zāļu purvi, 7230
- Karbonātskāpju pamatežu atsegumi, 8210
- Smeļakmens atsegumi, 8220
- Veci vai dabiski boreāli meži, 9010*
- Vecjaukti platajaugu meži, 9020*
- Slāņveidīgu mežu uz osveida reljefa formām, 9060
- Steignāju meži, 9080*
- Ozolu meži, 9160
- Nogāju un gravu meži, 9180*
- Purvaini meži, 91D0*
- Aluvāli 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>
- Smilts sēkļi jūrā, 1110*
- Lagūnas, 1150*
- Alomeņu sēkļi jūrā, 1170
- Viengadīgu augu sabiedrības uz sānesumu jostām, 1210
- Daudzgadīgs augājs akmeņainās pludmalēs, 1220
- Jūras stāvkrausti, 1230
- Viengadīgu augu sabiedrības dūnainās un zemās smilšainās pludmalēs, 1310
- Piejūras zālāji, 1630*
- Smilšainas pludmales ar daudzgadīgu augāju, 1640
- Embrionālās kāpas, 2110
- Priektkāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130*
- Pelēkās kāpas ar sīkrūmu audzēm, 2140*
- Pelēkās kāpas ar ložņu kārkli, 2170
- Mežainas piejūras kāpas, 2180
- Mītras starpkāpu ieplakas, 2190
- Piejūras zemienes smilšu līdzenumu sausi virsāji, 2320
- Klajas iekšzemes kāpas, 2330

- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mērtalģu augāju, 3140
- Eitrofi ezeri ar iegrimušo līdensaugu un peldaugu augāju, 3150
- Distrofi ezeri, 3160
- Karsta krītenes, 3190*
- Upju strautiņas un dabiski upju posmi, 3260
- Dūnaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
- Slāņi virsāji, 4010
- Sausi virsāji, 4030
- Kadīgu audzes zālajos virsajos, 5130
- Lakstaugu pioniersabiedrības sēklas kalnainās augsnes, 6110*
- Smilšu zālāji, 6120*
- Sausi zālāji kalnainās augsnes, 6210
- Vilkakollas zālāji, 6230*
- Sugām bagātas ganības un gentas pļavas, 6270*
- Mīri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
- Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6480
- Palieņu zālāji, 6490
- Saarāni mirrac pļavas, 6510
- Parlovide pļavas un ganības, 6530*

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Bernāti.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0.5	1.1	5.9	14	234

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A11 aptuveni ir 1.4 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0049 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1.2 ha un kadastra apzīmējumu 6478 008 0049.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,15	96%
Krūmāji	0,00	0%
Zeme zem ūdens	0,05	4%
Pārējās zemes	0,00	0%
KOPĀ	1,20	100%

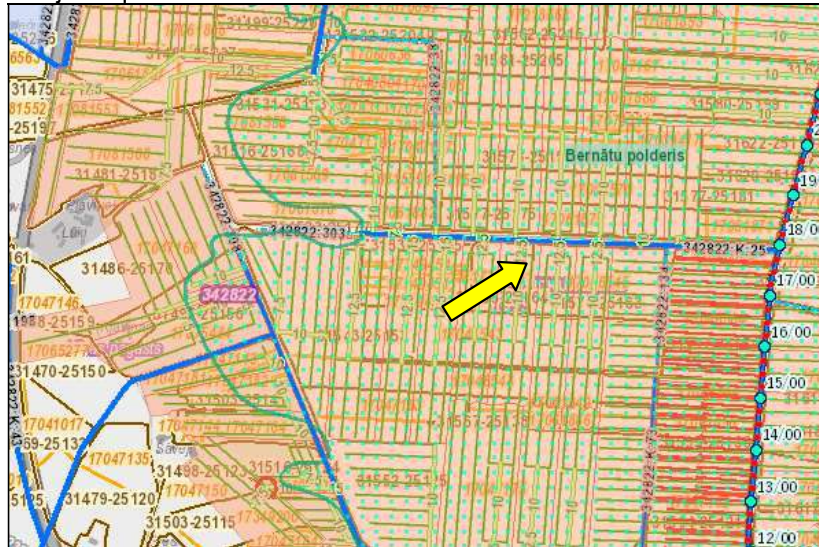
4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no vietējas nozīmes autoceļa, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa blakus esošiem nekustamajiem īpašumiem, kur daļēji izveidots servitūta ceļš. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir iespējama (atkarībā no laikapstākļiem), kā arī juridiski tikai pamatota daļēji.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1.15 ha vai 96 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.