

2023.gada 16.oktobris.

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

### Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 009 0109, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Jaunie Vizuji”**, ir reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000590995 un sastāv no divām neapbūvētām zemes vienībām – 1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034 un kopējo platību 0.7989 ha un 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108 un kopējo platību 1.39 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, Rucavas pagastā, “Jaunie Vizuji”**, 2023.gada 07.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**9 900** (deviņi tūkstoši deviņi 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

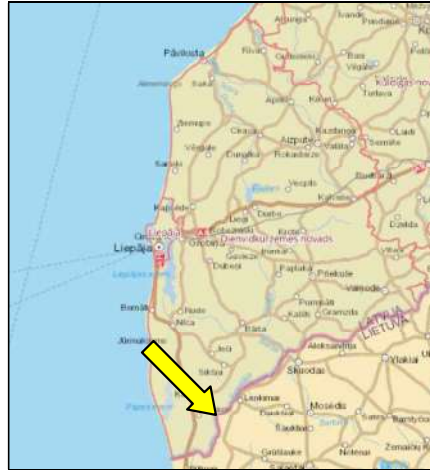
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
  - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 1.zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034 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
  - 4.3 2.zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108 apraksts
    - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.3.4 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, Rucavas pagastā, "Jaunie Vizulji"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 07.oktobris. 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	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034 un kopējo platību 0.7989 ha. 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108 un kopējo platību 1.39ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības, kuras piemērotas lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meliorēta lauku zemes teritorija /L2/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvētas zemes vienības, kuras piemērotas lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000590995 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. 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	<u>2.zemes vienība</u> Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000590995 III.daļas 1.iedaļā minētais apgrūtinājums - 1.1. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.34 ha. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.3400 ha; 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0700 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.

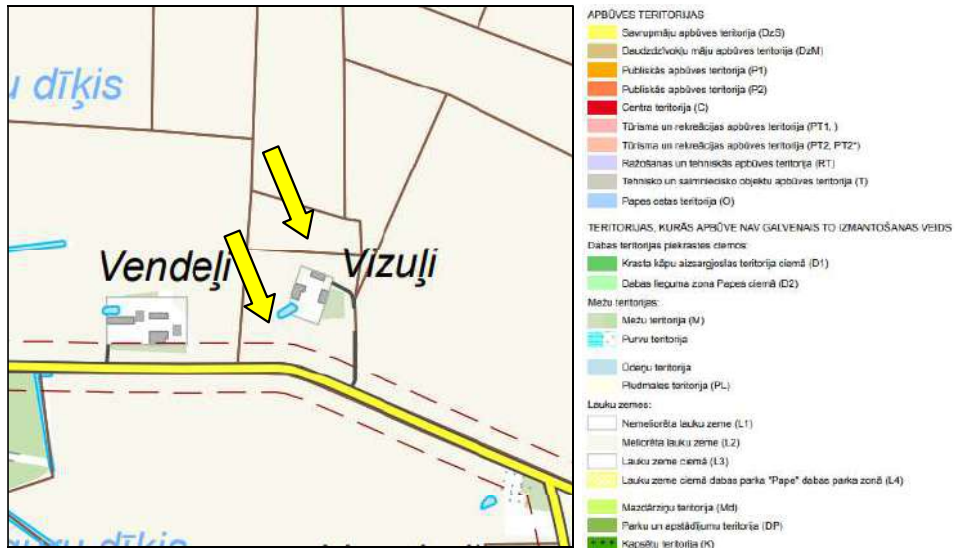
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Reģionāls novietojums



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

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

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

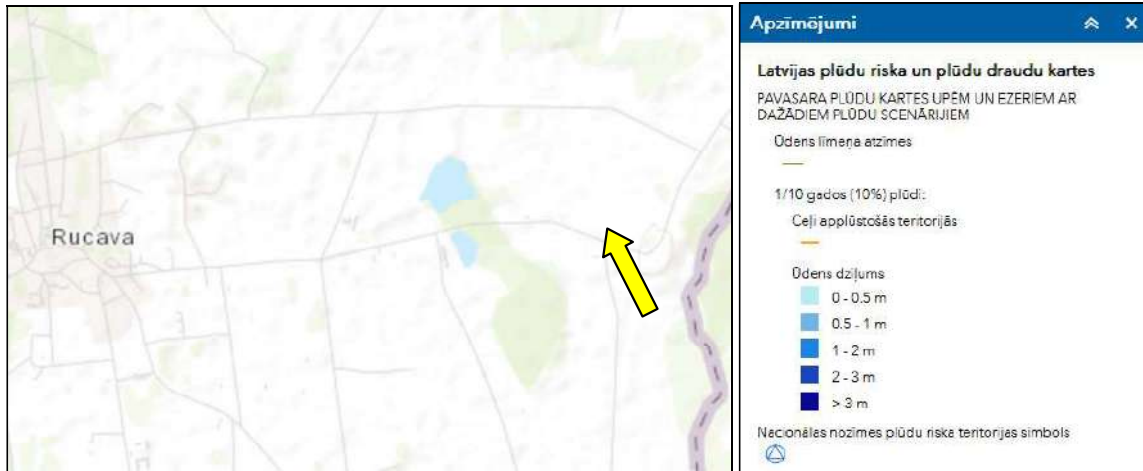
## Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Rucavas pagastā



Informācijas avots:

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

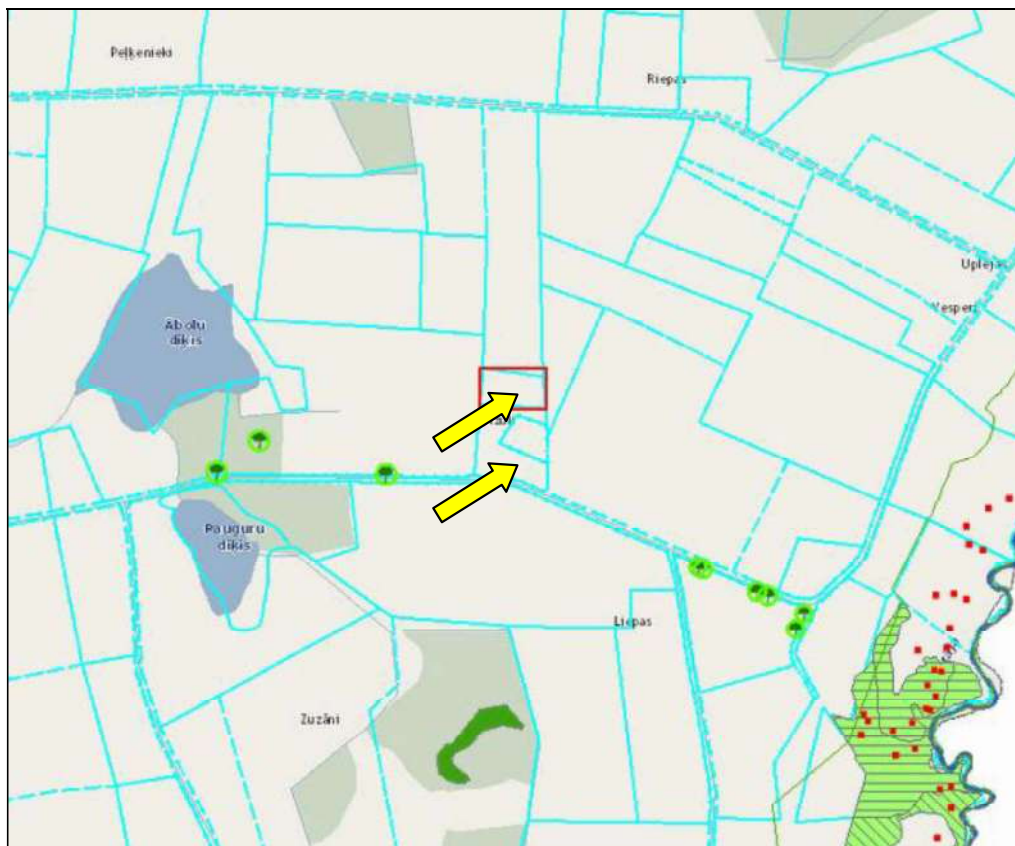
## leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

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

## leskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



#### BVZ rezultāti

##### BVZ rezultāti

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

##### Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

##### ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)

- sausoknis/kritala
- valsts nozīmes
- likvidēts (nav spēkā)
- nav definēts
- potenciāls (plānots)
- vietējās nozīmes

#### ĪADT - pamatteritorijas

- Mikroliegums: Natura 2000
- Dabas piemineklis: alejas
- Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
- Dabas piemineklis: dendroloģiskie stādījumi
- Dabas rezervāts
- Nacionālais parks
- Dabas liegums
- Dabas parks
- Aizsargājamo ainavu apvidus
- Biosfēras rezervāts
- Aizsargājamā jūras teritorija
- ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:20 000)

- Neskarti augstie purvi, 7110\*
- Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiska atjaunošanās, 7120
- Pārejas purvi un slīksņas, 7140
- Ieplakas purvos, 7150
- Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
- Kaļķaini zāļu purvi ar dīzlo aslapi, 7210\*
- Avoti, kuri izgulsnē avotkalķus, 7220\*
- Kaļķaini zāļu purvi, 7230
- Karbonātisku pamatiežu atsegumi, 8210
- Smiļšakmens atsegumi, 8220
- Veci vai dabiski boreāli meži, 9010\*
- Veci jaukti platlapju meži, 9020\*
- Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
- Staigņāju meži, 9090\*
- 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 liēguma zona
- Dabas liēguma 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\*
- Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
- Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
- Daudzgadīgs augājs akmeņainās 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 siksrūmu audzēm, 2140\*
- Pelēkās kāpas ar ložņu kārkli, 2170
- Mežainas piejūras kāpas, 2190
- Mitras starpkāpu ieplakas, 2190
- Piejūras zemesnes smiltāju līdzenumu sausi virsāji, 2220
- Klajas iekšzemes kāpas, 2330
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mieturāju augāju, 3140
- Eitrofi ezeri ar iegrimušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
- Distrofi ezeri, 3160
- Karsta kritenes, 3190\*
- Upju strautes un dabiski upju posmi, 3260
- Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
- Slāpi virsāji, 4010
- Sausi virsāji, 4030
- Kadīku audzes zālājos un virsājos, 5130
- Lakstaugu pioniersabiedrības sekās kaļķainās augsnes, 6110\*
- Smiltāju zālāji, 6120\*
- Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
- Vilkažu zālāji, 6230\*
- Sugām bagātas ganības un ganības pļavas, 6270\*
- Mitri zālāji periodiski izžostošās augsnes, 6410
- Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
- Palieņu zālāji, 6450
- Mēreni mitras pļavas, 6510
- Parkveida pļavas un ganības, 6530\*

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

### 3.FOTOATTĒLI



Kopskats no vietējas nozīmes autoceļa uz 2.zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



Kopskats no vietējas nozīmes autoceļa uz 2.zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108





2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0108



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034



1.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6484 009 0034