



2023.gada 25.oktobris.

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

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6484 008 0264, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, “Pogaļas”**, ir reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000474287 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264 un kopējo platību 1.03 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, “Pogaļas”**, 2023.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 500 (četri tūkstoši pieci 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

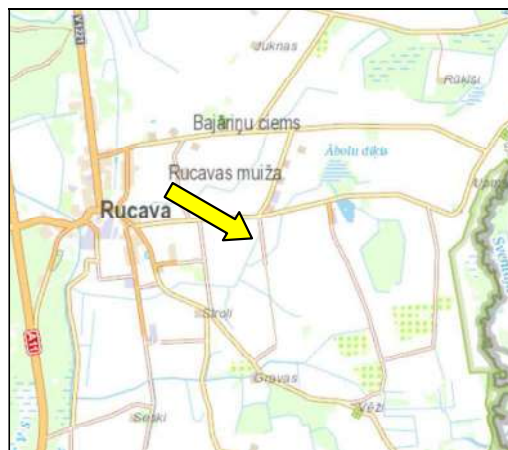
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264 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 Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, "Pogaļas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.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: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums un Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264 un kopējo platību 1.03 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kurš piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meliorēta lauku zemes teritorija /L2/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kurš piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000474287 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1300 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000474287 III.daļas I.iedaļā izdarītā atzīme - 1.2. – ceļš - 0.02 ha. Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000474287 VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme – 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0200 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, 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.

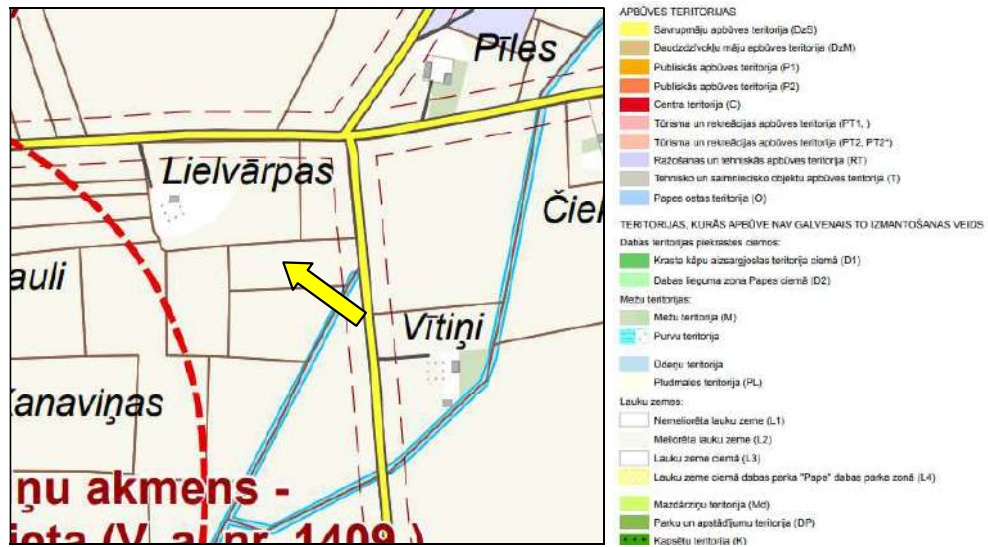
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_34

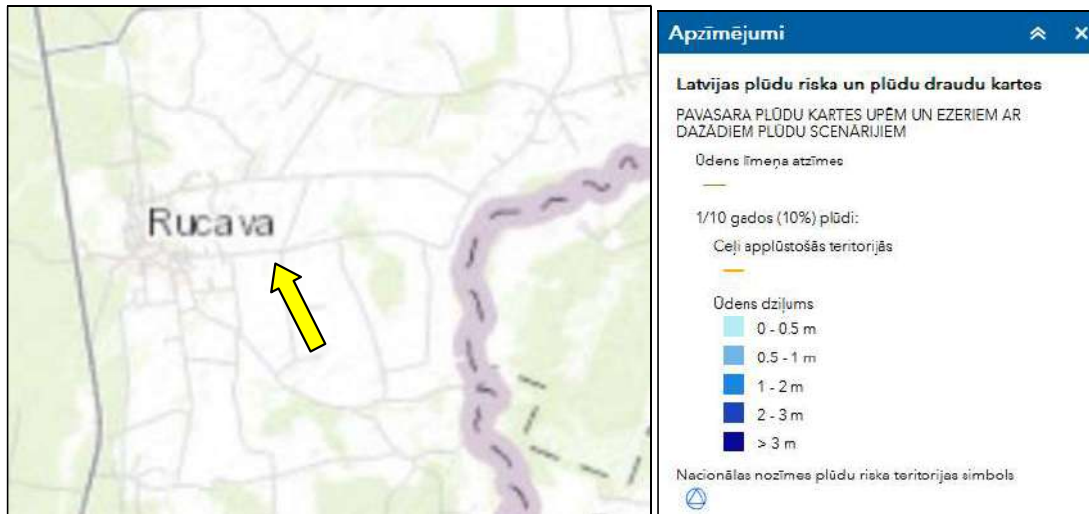
Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Rucavas pagastā



Informācijas avots:

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

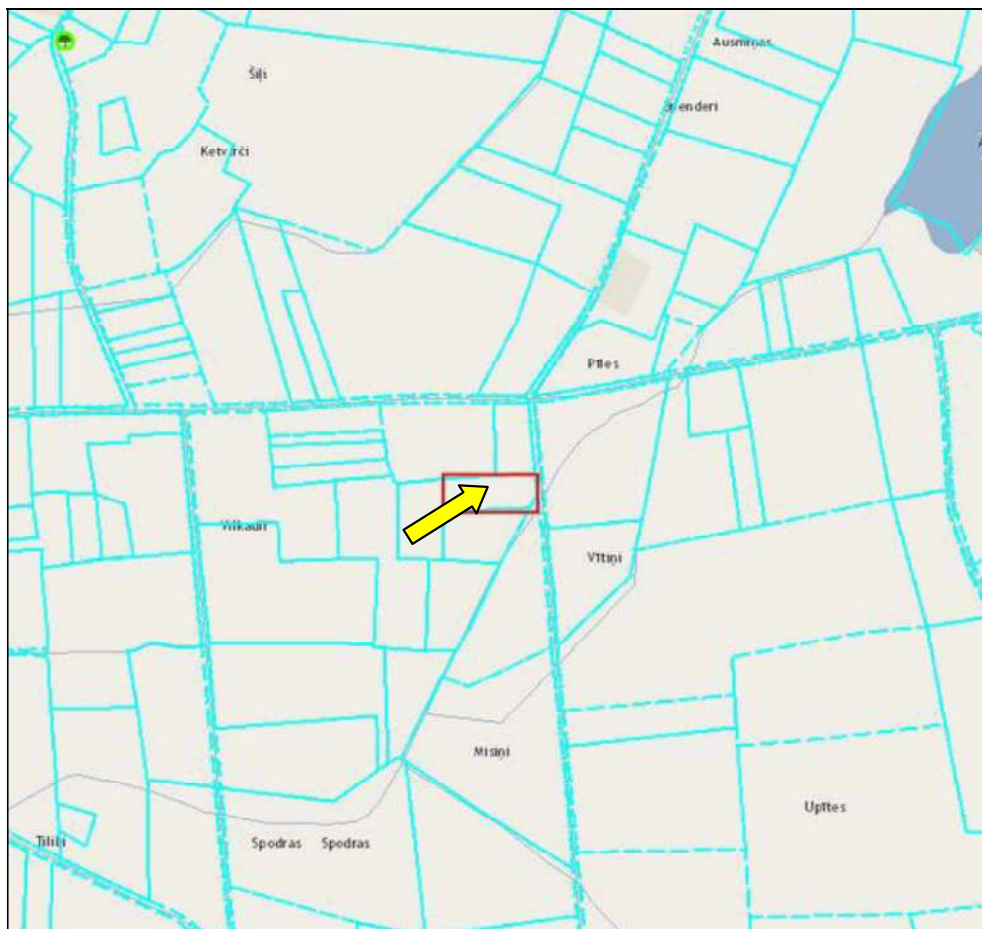
Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

<https://videscentr.lv/gmc.lv/iebuve/vpludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ieskats 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/kritāla
- 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 pludmales, 1220
- Jūras stāvkrasti, 1230
- Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšainās pludmales, 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 zemiens 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 kaitainās augsnes, 6110*
- Smiltāju zālāji, 6120*
- Sausi zālāji kaitainās augsnēs, 6210
- Vilkažu zālāji, 6230*
- Sugām bagātas ganības un ganības pļavas, 6270*
- Mitri zālāji periodiski izžostošās augsnēs, 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 uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Rucavas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Rucavas muiža.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	1.5	1.7	57	262

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Rucavas ciemā, ir aptuveni 1.5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

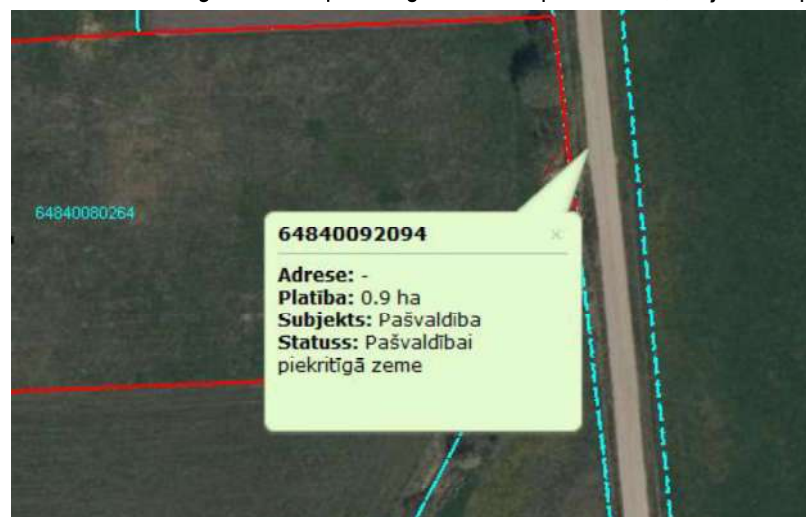
4.2 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6484 008 0264 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1.03 ha un kadastra apzīmējumu 6484 008 0264.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,00	97%
Zeme zem ūdens	0,01	1%
Pārējās zemes	0,02	2%
KOPĀ	1,03	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējā autoceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu 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 taisnstūra 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 1.0 ha vai 97 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota, bet nav uzarta.