



2023.gada 25.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,
Bārtas pagastā, Bārtā, “Ēdnīca”**
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6444 004 0242, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Bārtas pagastā, Bārtā, “Ēdnīca”**, ir reģistrēts Bārtas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000707657 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 un kopējo platību 0.131 ha, būves (ēdnīcas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001 un kopējo platību 346.2 m² (turpmāk tekstā „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, Bārtas pagastā, Bārtā, “Ēdnīca”**, 2023.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

28 900 (divdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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

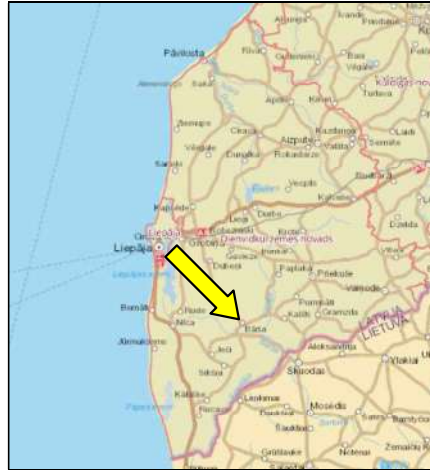
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6444 004 0242 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (ēdnīcas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001 apraksts
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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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, Bārtas pagastā, Bārtā, "Ēdnīca" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu 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 2023.gada 26.jūnija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.DKN/2023/4.20/51.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 un kopējo platību 0.131 ha. Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001 un kopējo platību 346.2m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija /P/.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības tirdzniecības/ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Bārtas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000707657 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD izsniegtā zemes robežu plāna kopija. 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 izdarītas atzīmes: 312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0060 ha; 120303 - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.0040 ha; 120303 - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - 0.0080 ha; 120101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu - 0.0090 ha; 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0020 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Bārtas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000707657 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - 1.1. – ceļa servitūta teritorija - 0.005 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0050 ha.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - 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. Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts.
1.17	Papildus informācija	Noteiktajā tirgus vērtībā netiek iekļautas Objektā atrodošās kustamās lietas un atdalāmi priekšmeti, kuri uz apsekošanas dienu atrodas būvē.

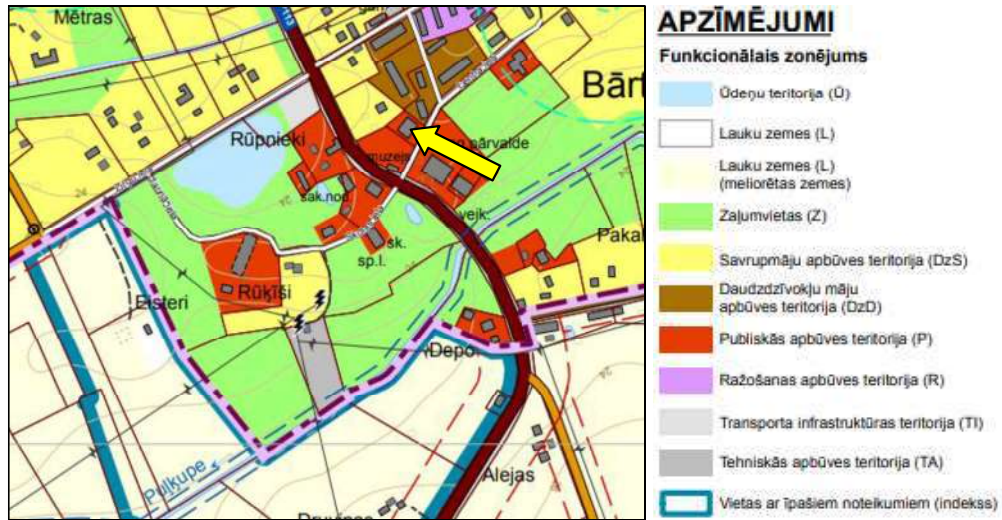
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

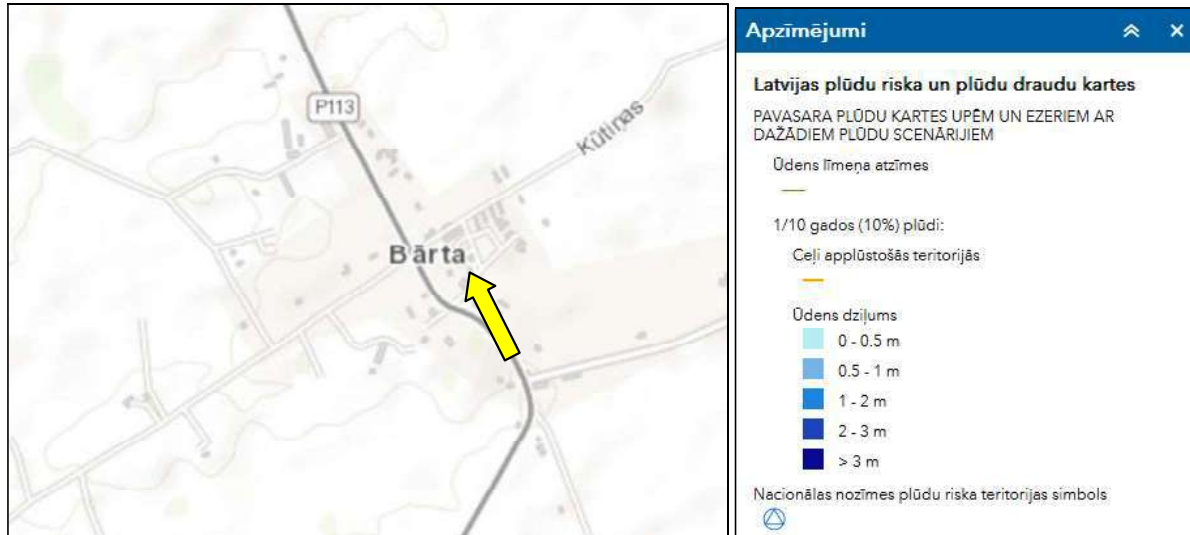
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_166

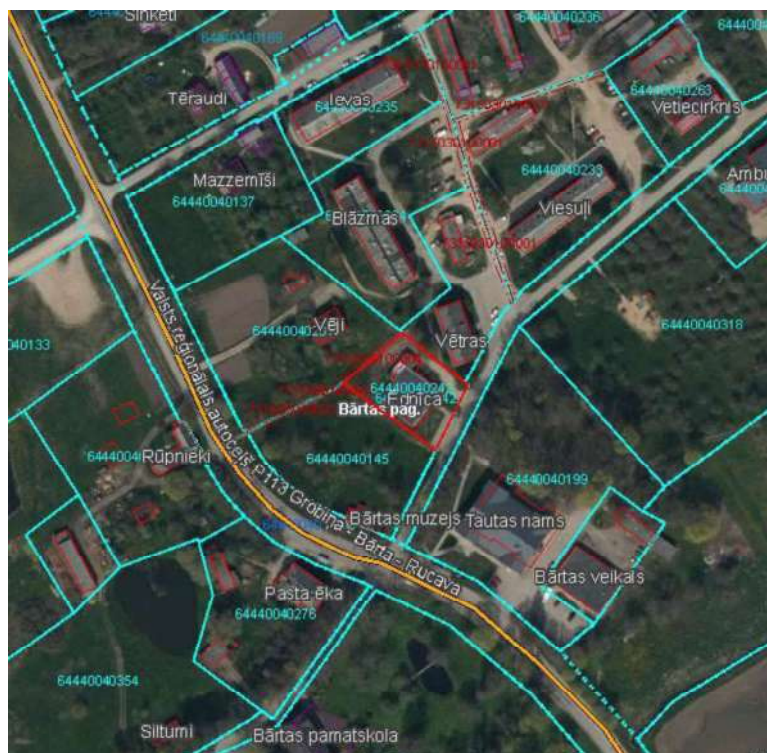
Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

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

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija



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

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242,
elektroenerģijas pieslēguma punkts



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001, dūmu detektors



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001, apsardzes pults



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001, siltā ūdens uzsildīšanas tvertne



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001, siltā ūdens uzsildīšanas tvertne



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242 001, cietā kurināmās apkures katls



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242
001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242
001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242
001



Būve (ēdnīcas ēka) ar kadastra apzīmējumu 6444 004 0242
001