

2023.gada 12.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**
Virgas pagastā
Nosaukums: Virbaļi
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6498 004 0257, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, “Virbaļi”**, ir reģistrēts Virgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000724036 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099 un kopējo platību 10.03 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, Virgas pagastā, “Virbaļi”**, 2023.gada 06.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

47 600 (četrdesmit septiņi tūkstoši seši 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

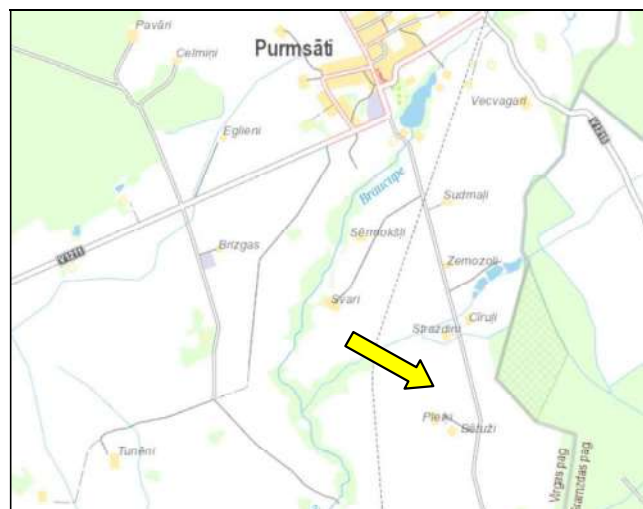
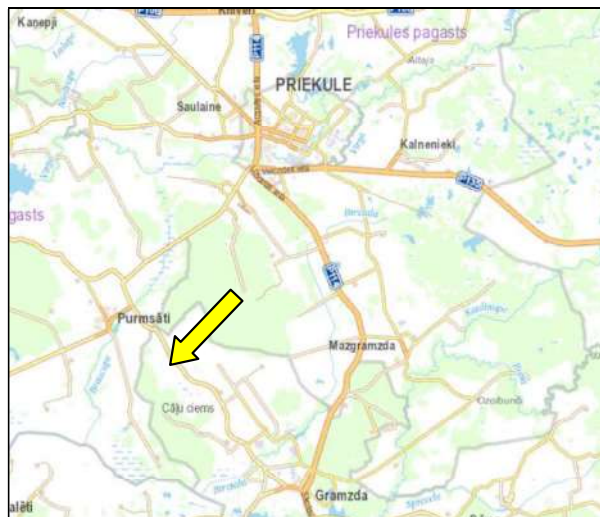
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6498 004 0099 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, Virgas pagastā, "Virbali" . |
| 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 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 17.augusta uzziņa Nr.DKN/2023/4.20/72 par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu. |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs | Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099 un kopējo platību 10.03ha. |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana | Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai. |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības /L/ teritorija. |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids | Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai. |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija | Virgas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000724036 noraksta datorizdruka. Robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni. 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 minētie apgrūtinājumi: 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.4200 ha; 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.2600 ha; 7312030502 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos - 1.8000 ha; 7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.5100 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. |

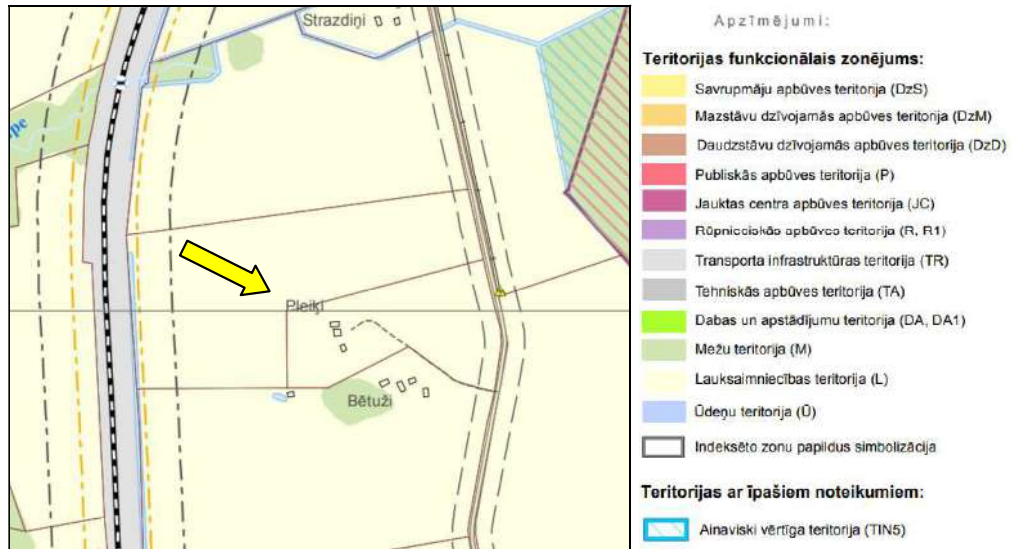
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna atļautā izmantošana



Informācijas avots:
https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_22860

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:
<https://vidscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-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 kodli)

Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)

- sausoknis/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 augstie purvi, 7110*
- Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiskā atjaunošanās, 7120
- Pārejas purvi un sīkšņas, 7140
- Ieplakas purvos, 7150
- Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
- Kalkaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210*
- Avoti, kuri izgulsnē avotkalkus, 7220*
- Kalkaini zāļu purvi, 7230
- Karbonātskā pamatežu atsegumi, 8210
- Smilšakmeņu atsegumi, 8220
- Vēdi vai dabiski boreāli meži, 9010*
- Vēdi jaukti platlapju meži, 9020*
- Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
- Staignāju meži, 9060*
- Ozolu meži, 9160
- Nogāju 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

(A) Biotopi (laukumi)

- <all other values>
- Smilts sēkļi jūrā, 1110
- Lagūnas, 1150*
- Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
- Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
- Deudzgadīgu augu akmeņainās pludmalēs, 1220
- Jūras stāvkrasti, 1230
- Viengadīgu augu sabiedrības dūnainās un zemas smilšainās pludmalēs, 1310
- Piejūras zālāji, 1630*
- Smilšainas pludmalēs ar daudzgadīgu augāju, 1640
- Embionālais kāpas, 2110
- Priekškāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130*
- Pelēkās kāpas ar sīkrūmu auzdērn, 2140*
- Pelēkās kāpas ar ložu kārkli, 2170
- Mežainas piejūras kāpas, 2180
- Mītras starpkāpu ieplakas, 2190
- Piejūras zemienes smilšāju līdzņemuma sausi virsāji, 2320
- Klajas iekšzemes kāpas, 2330

- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mīdņu augāju, 3140
- Eitrofi ezeri ar iegrimušo lidensaugu un peldaugu augāju, 3150
- Distrofi ezeri, 3160
- Karsta kritenes, 3190*
- Upju strautiņas un dabiski upju posmi, 3260
- Dūnaini upju krasti ar slāpekli mīdņu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
- Slāpekli virsāji, 4010
- Sausi virsāji, 4030
- Kadju audzes zālajos un virsajos, 5130
- Lakstaugu pioniersabiedrības sēklas kalnainās augsnes, 6110*
- Smilšāju zālāji, 6120*
- Sausi zālāji kalnainās augsnes, 6210
- Vilkkāles zālāji, 6230*
- Sugām bagātas ganības un ganības pļavas, 6270*
- Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
- Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
- Palkņu zālāji, 6450
- Mītrāni mītras pļavas, 6510
- Parlovide pļavas un ganības, 6530*

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

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējamo Objektu no vietējās nozīmes autoceļa



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Virgas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Purmsāti.

| Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz | | | | | |
|---|------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-------|
| Meža ceļam | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētam autoceļam | Pagasta centram | Novada centram | Rīgai |
| - | 0 | 7.5 | 12 | 34 | 207 |

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V1211 aptuveni ir 1.7 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 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 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6498 004 0099 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 10.03 ha un kadastra apzīmējumu 6498 004 0099.

| Zemes eksplikācija | Ha | % |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 9,39 | 94% |
| Krūmāji | 0,45 | 4% |
| Zeme zem ūdens | 0,19 | 2% |
| Pārējās zemes | 0,00 | 0% |
| KOPĀ | 10,03 | 100% |

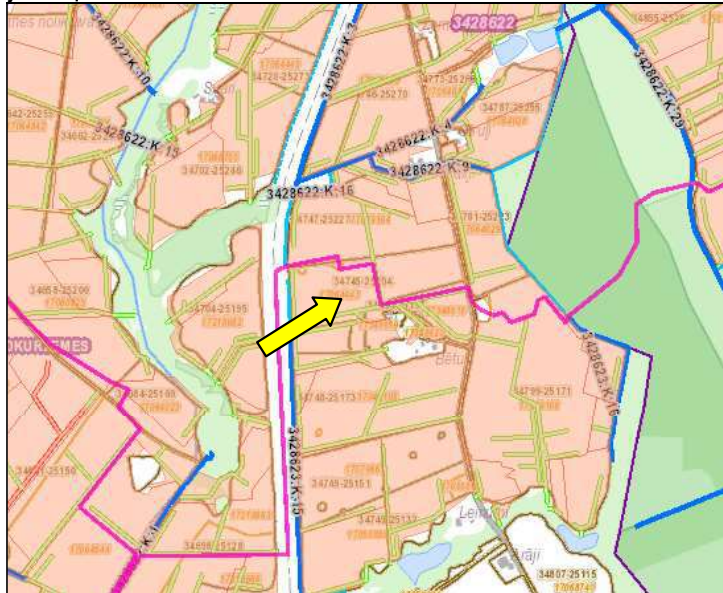
4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no vietējas nozīmes autoceļa, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



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 9.39 ha vai 94 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota.