

2023.gada 18.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**
Nīcas pagastā, "JAUNIE RUKŠI"
Nosaukums: JAUNIE RUKŠI
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 008 0285, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "JAUNIE RUKŠI"**, ir reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000302758 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285 un kopējo platību 2.69 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, "JAUNIE RUKŠI"**, 2023.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

13 800 (trīspadsmit 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

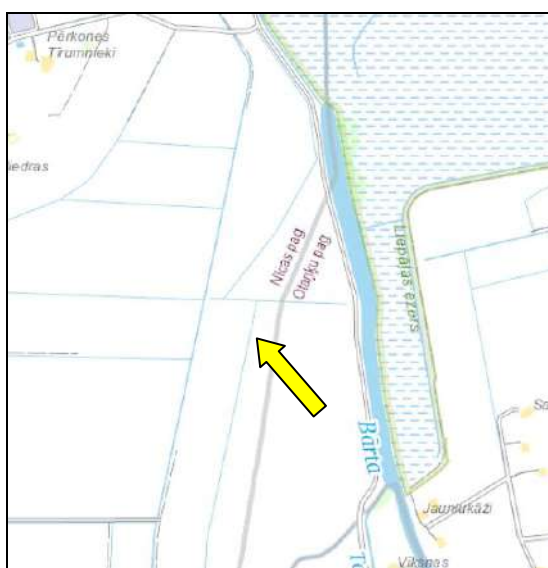
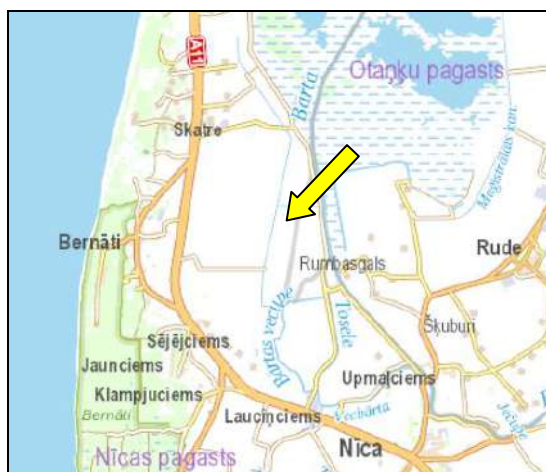
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 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 6478 008 0285 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, Nīcas pagastā, "JAUNIE RUKŠI" .
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: 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285 un kopējo platību 2.69 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kurš piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija /L/.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kurš piemērots lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000302758 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtais zemes robežu plāns. 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: 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0600 ha; 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0700 ha; 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0700 ha; 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0700 ha; 110402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.0700 ha; 7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 2.6900 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.0400 ha.
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.

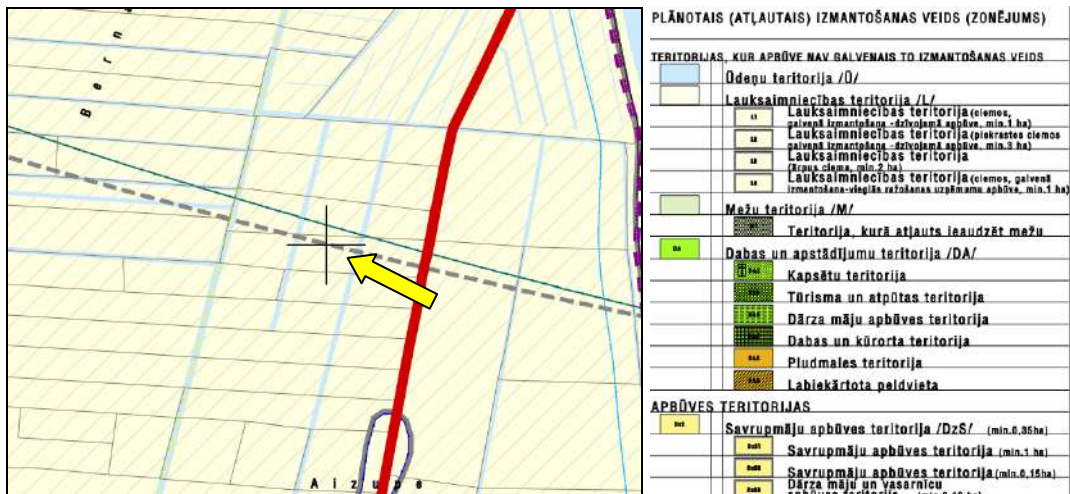
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



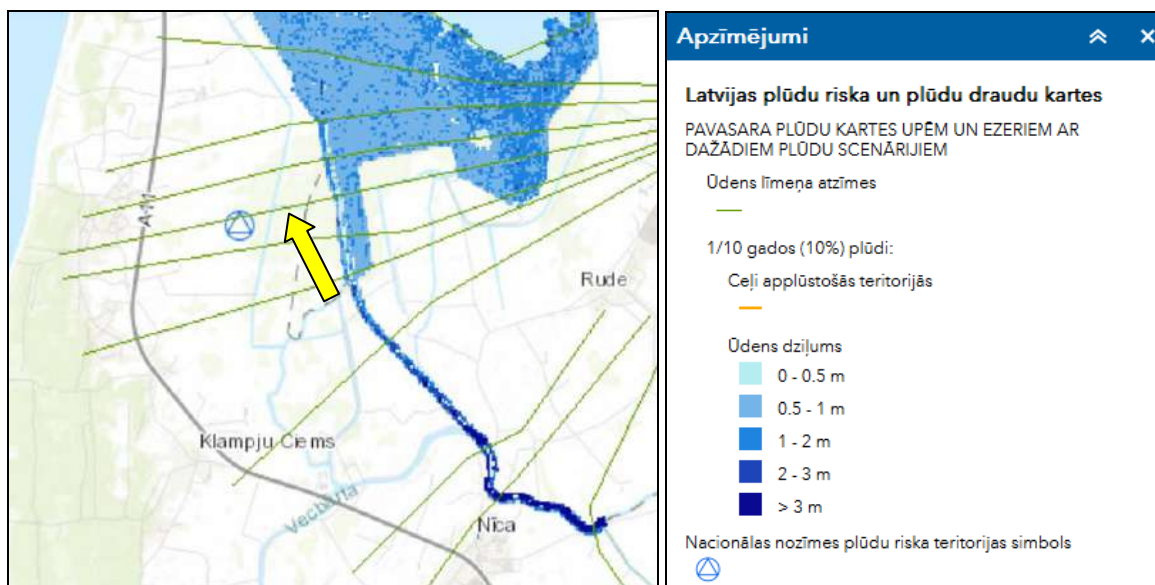
Informācijas avots:
https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_36

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Nīcas pagastā



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

leskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



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 - 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 dabiskā atjaunošanās, 7120
-  Pārejas purvi un slīkšņas, 7140
-  Ieplakas purvos, 7150
-  Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
-  Kaļķaini zāļu purvi ar dižo aslapi, 7210*
-  Avoti, kuri izgulsnē avotkalņus, 7220*
-  Kaļķaini zāļu purvi, 7230
-  Karbonātisku pamatiežu atsegumi, 8210
-  Smilšakmens atsegumi, 8220
-  Veci vai dabiski boreāli meži, 9010*
-  Veci jaukti platlapju meži, 9020*
-  Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
-  Staignāju meži, 9080*
-  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 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>
-  Smits sēkļi jūrā, 1110
-  Lagūnas, 1150*
-  Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
-  Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
-  Daudzgadīgs augājs akmenainās 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 sikrūmu audzēm, 2140*
-  Pelēkās kāpas ar ložņu kārklu, 2170
-  Mežainas piejūras kāpas, 2180
-  Mitras starpkāpu ieplakas, 2190
-  Piejūras zemesnes smiltāju līdzenumu sausi virsāji, 2320
-  Klajas iekšzemes kāpas, 2330
-  Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
-  Ezeri ar mieturāju augāju, 3140
-  Eitrofi ezeri ar iegrīmušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
-  Distrofi ezeri, 3160
-  Karsta kritenes, 3190*
-  Upju straujtecēs un dabiski upju posmi, 3260
-  Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
-  Slapji virsāji, 4010
-  Sausi virsāji, 4030
-  Kadīku audzes zālajos un virsajos, 5130
-  Lakstaugu pioniersabiedrības seklās kaļķainās augsnes, 6110*
-  Smiltāju zālāji, 6120*
-  Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
-  Vilkakūlas zālāji, 6230*
-  Sugām bagātas ganības un ganītas plavas, 6270*
-  Mītri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
-  Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
-  Palieņu zālāji, 6450
-  Mēreni mitras plavas, 6510
-  Parkveida plavas un ganības, 6530*

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, netālu apdzīvotas vietas Skatre.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0.4	3.6	5.4	32	236

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A11, kas ir aptuveni ir 3.6 km no vērtējamā Objekta.

	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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 0285 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2.69 ha un kadastra apzīmējumu 6478 008 0285.

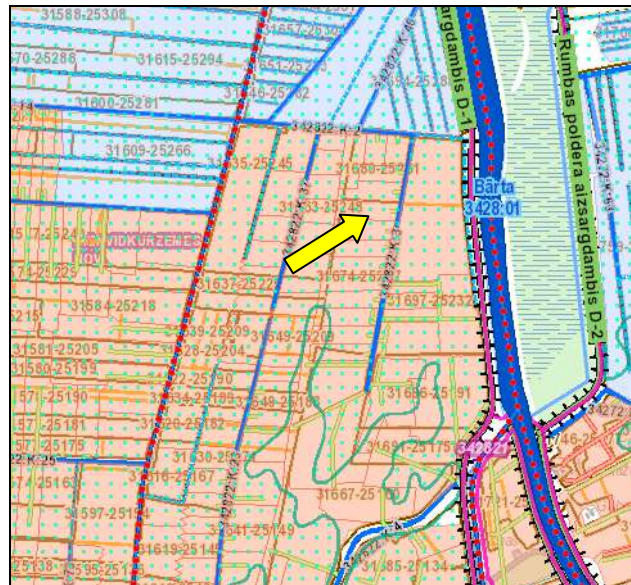
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,53	94%
Pārējās zemes	0,16	6%
KOPĀ	2,69	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A11 puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa vietējas nozīmes autoceļu ar grants ceļa segumu, pēc tam šķēsojot blakus esošos zemes gabalus. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir neiespējama, bet un juridiski daļēji pamatota (daļai zemes gabalu kuri tiek šķēršoti nav reģistrēti ceļu servitūti).

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 2.53 ha vai 94 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudaugu sējumiem. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ir svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Nīcas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā /L/.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem šā gada 2. ceturksnī, salīdzinot iepriekšējā gada 2. ceturksni, ir palielinājies par 2,6%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes ātrais novērtējums.

Pēc provizoriskām aplēsēm IKP ietekmēja kritums ražojošajās nozarēs par 0,4% un pakalpojumu nozaru pieaugums par 4,1%.

Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem IKP samazinājās par 1,4%.



Ekonomikas bremsēšanās bija gaidāma. Tā ir saistīta ar nenoteiktību par to, kādas būs siltumenerģijas cenas nākamajā apkures sezonā.

Latvijas IKP šā gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, pieauga par 6,7%. Faktiskajās cenās IKP 1. ceturksnī bija 8,1 miljards eiro. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP palielinājās par 3,6%.

Latvijas ekonomikas izaugsme pirmajā ceturksnī bija straujāka nekā gaidīts, tāpēc Latvijas Banka pārskatīja valsts ekonomikas izaugsmes prognozi šim gadam. Ja martā centrālās bankas eksperti lēsa, ka Latvijas ekonomika šajā gadā augs par 1,8%, tad saskaņā ar jaunāko prognozi IKP izaugsme gaidāma 2,9% apmērā.

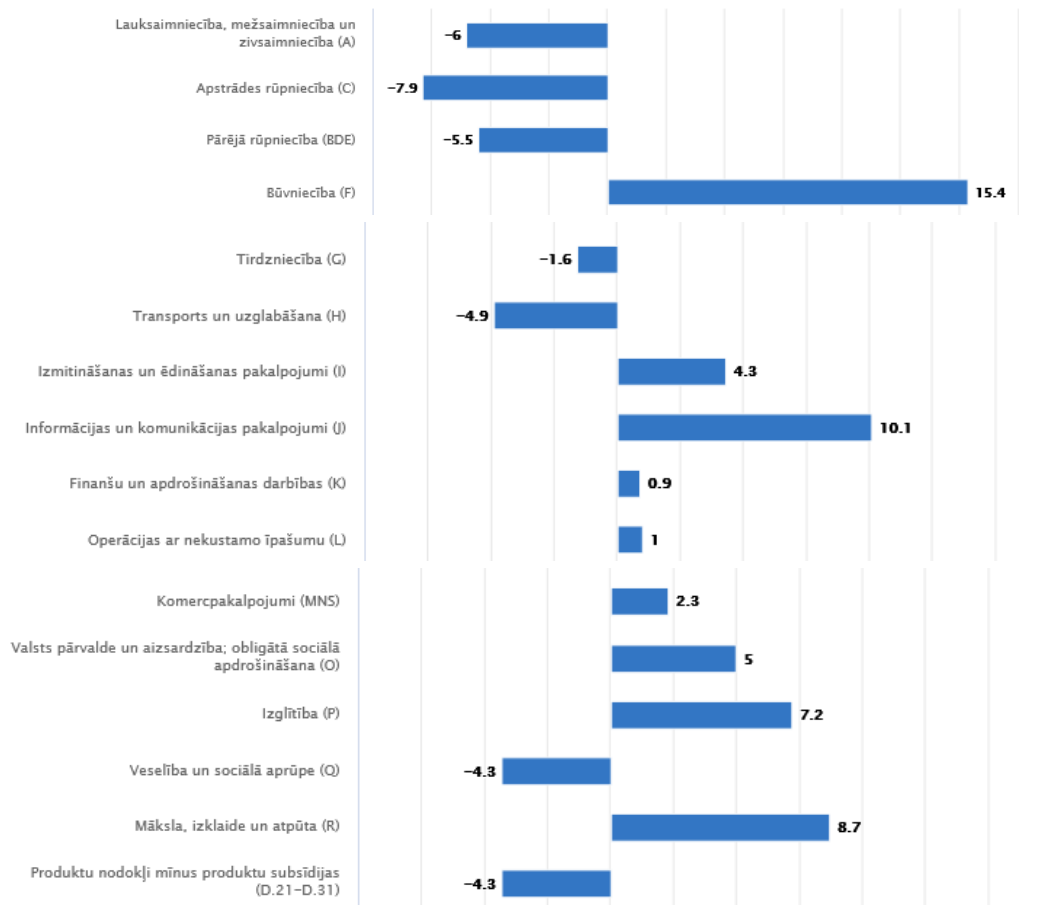
2023. gada 2. ceturksnī, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās ir samazinājies par 0,5 %, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) apkopotie dati. Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP samazinājās par 0,3 %.

Faktiskajās cenās IKP 2. ceturksnī bija 10,2 miljardi eiro.

Centrālās statistikas pārvaldes apkopotie dati liecina, ka 2023. gada pirmajā pusgadā IKP palielinājās par 0,1 % salīdzinājumā ar 2022. gada atbilstošo periodu. IKP faktiskajās cenās bija 19,3 miljardi eiro.

IKP izmaiņas pa darbības veidiem 2023. gada 2. ceturksnī

(% pret iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni)



2023. gada 2. ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu kopējā pievienotā vērtība saglabājusies iepriekšējā gada līmenī, pakalpojumu nozarēm pieaugot par 1,4 %, bet ražojošām nozarēm samazinoties par 3,8 %.

Lauksaimniecības nozarē novērots samazinājums par 9,3 %, ko ietekmēja augkopības nozares novērtējums (kritums par 13,0 %) un samazinājums lopkopībā (par 1,9 %). Zivsaimniecības nozarē vērojams pieaugums par 12,9 %, bet samazinājums mežsaimniecības un mežizstrādes nozarē – par 3,3 %.

Ilgstošs samazinājumu periods (ceturto ceturksni pēc kārtas) konstatēts apstrādes rūpniecībā – par 7,9 %. To ievērojami ietekmēja kritums lielākajā apstrādes rūpniecības nozarē – koksnes un koka izstrādājumu ražošanā par 13,2 % (galvenokārt zāģēšanā, ēvelēšanā un impregnēšanā). Citās būtiskās apstrādes rūpniecības nozarēs vērojamas atšķirīgas tendences – pieaugumi vērojami pārtikas produktu ražošanā (par 1,9 %), elektrisko iekārtu ražošanā (par 8,4 %), datoru, elektronisko un optisko iekārtu ražošanā (par 23,8 %). Savukārt samazinājumu uzrāda nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošana (par 19,3 %), gumijas un plastmasas izstrādājumu ražošana (par 14,9 %), gatavo metālizstrādājumu ražošana (par 6,9 %).

Pārējā rūpniecībā novērojamo kritumu (par 5,5 %) ietekmēja samazinājums elektroenerģijā, gāzes apgādē, siltumapgādē un gaisa kondicionēšanā (par 4,8 %) un ieguves rūpniecībā un karjeru izstrādē (par 13,0 %). Savukārt pieaugums bija ūdens apgādē, notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošanā un sanācijā (par 4,2 %).

Lielāko pozitīvo ietekmi uz kopējo ekonomikas attīstību deva būtiskais būvniecības nozares pieaugums (par 15,4 %). Izaugsme novērota visās trijās apakšnozarēs: ēku būvniecība pieauga par 21,7 %, inženierbūvniecības veikto darbu apjoms – par 0,9 % un specializēto būvdarbu veikšana – par 21,1 %.

Tirdzniecības nozarē samazinājums par 1,6 %, ko ietekmēja kritums vairumtirdzniecībā par 5,6 %. Mazumtirdzniecībā vērojamo samazinājumu (par 2,9 %) veicināja samazinājums gan pārtikas preču mazumtirdzniecībā, gan nepārtikas preču mazumtirdzniecībā – attiecīgi par 5,5 % un par 1,4 %. Pozitīvas tendences joprojām automobiļu un motociklu tirdzniecības un remonta nozarē – pieaugums par 18,4 %.

Transporta un uzglabāšanas nozares samazinājumu (par 4,9 %) negatīvi ietekmēja sauszemes un cauruļvadu transporta darbības (par 7,7 %) un uzglabāšanas un transporta palīgdarbību joma – par 3,7 %. Turpretī pozitīvu ieguldījumu sniedza gaisa transporta nozares izaugsme (par 24,6 %), ūdens transporta darbības (par 4,0 %) un pieaugums pasta un kurjeru darbību nozarē (par 2,0 %).

Izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumu nozares pozitīvu attīstību nodrošināja ēdināšanas pakalpojumu sniegšana (pieaugums par 6,8 %), savukārt izmitināšanas nozarē vērojams samazinājums par 3,1 %.

Būtisku pozitīvu ietekmi uz kopējās pievienotās vērtības attīstību nodrošināja informācijas un komunikāciju nozaru darbības (pieaugums par 10,1 %), ko veicināja apjoma pieaugums informācijas pakalpojumu sniegšanā (par 14,5 %), kā arī datorprogrammēšanā un konsultēšanā (par 18,3 %), savukārt samazinājums (par 5,4 %) vērojams telekomunikāciju pakalpojumu sniegšanā.

Finanšu un apdrošināšanas nozares pieaugumu 0,9 % apmērā ietekmēja pieaugums apdrošināšanas darbību un pensiju uzkrāšanas nozarē 54,7 % apmērā un kritums finanšu pakalpojumu nozarē par 9,8 % un finanšu pakalpojumus un apdrošināšanas darbības papildinošās darbībās par 0,9 %. Apdrošināšanas darbību un pensiju uzkrāšanas nozarē pieaugumu nodrošināja bruto parakstīto prēmiju pieaugums nedzīvības apdrošināšanā, atlīdzību, kas pienākas pie izmaksas, samazinājums dzīvības apdrošināšanā un kopējo izmaksāto atlīdzību samazinājums vienlaikus ar darba devēju iemaksu pieaugumu privātajos pensiju plānos.

Profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu nozares apjoma palielinājumu par 2,1 % sekmēja pieaugums centrālo biroju darbībā, konsultēšanā komercdarbībā un vadītzinībās (par 17,0 %), arhitektūras un inženiertehnisko pakalpojumu sniegšanā (par 6,4 %), citu profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu sniegšanā (par 2,7 %). Negatīva ietekme uz nozares attīstību vērojama juridisko un grāmatvedības pakalpojumu jomā (samazinājums par 4,5 %) un reklāmas un tirgus izpētes pakalpojumu sniegšanā (samazinājums par 1,2 %).

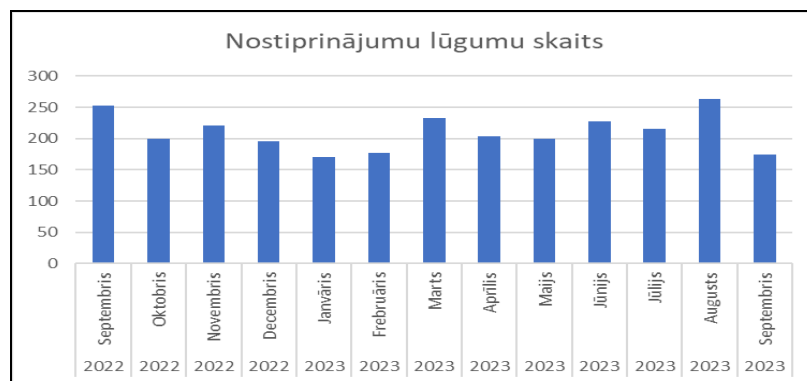
Stabilu pieaugumu ilgākā laika periodā uzrāda administratīvo un apkalpojošo dienestu pakalpojumu darbības (2. ceturksnī pieaugums par 3,9 %). Situācija dažādās nozares jomās ir atšķirīga – pozitīvas attīstības tendences vērojamas iznomāšanas un ekspluatācijas līzinga pakalpojumos (pieaugums par 3,0 %), ceļojumu biroju, tūrisma operatoru rezervēšanas pakalpojumu nozarē (par 3,4 %), apsardzes pakalpojumu un izmeklēšanas darbībās (par 7,2 %), ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumu sniegšanā (par 14,3 %). Negatīva ietekme uz nozares attīstību 2. ceturksnī bija darbaspēka meklēšanā un nodrošināšanā ar personālu – samazinājums par 2,7 %, kā arī biroju administratīvajām darbībām (samazinājums par 4,6 %).

Produktu nodokļu (galvenokārt pievienotās vērtības nodoklis, akcīzes un muitas nodokļi) samazinājumu 5,3 % apmērā noteica pievienotās vērtības nodokļa ieņēmumu samazinājums.

	2023	2024	2025
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas; %; salīdzināmajās cenās; sezonāli korigēti dati)			
IKP	0.5	3.7	3.3
Privātais patēriņš	0.7	4.2	4.1
Valdības patēriņš	-2.0	0.5	0.8
Investīcijas	0.8	5.1	6.0
Eksports	-0.4	2.9	3.3
Imports	-4.3	3.0	4.1

SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)			
Inflācija	10.0	2.7	2.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	7.7	5.8	4.8
Darba tirgus			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	7.4	7.3	7.0
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.1	8.8	7.8
Ārējais sektors			
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-2.8	-3.2	-3.8
Valdības finanses (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	41.6	40.0	39.8
Budžeta pārpalikums/deficīts	-4.0	-2.7	-1.5

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada septembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
6	9	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
7	9	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
109	9	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
5	9	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
3	9	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
1	9	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
5	9	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
2	9	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
6	9	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata

Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, "JAUNIE RUKŠI" tirgus vērtības noteikšana

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1686, CB-1504625). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3.4 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 3.3 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.01 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2022.gada novembra mēnesī, pārdošanas cena bija 17 000 EUR, jeb 5000 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1687, CB-1485628). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2.2 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 2.1 ha, zeme zem ūdeņiem – 0.01 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2022.gada novembra mēnesī, pārdošanas cena bija 13 200 EUR, jeb 6000 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1688, CB-1485486). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3.03 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 3.03 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2022.gada oktobra mēnesī, pārdošanas cena bija 20 000 EUR, jeb 6601 EUR/ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	17 000		13 200		20 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada novembris	1,05	2022.gada novembris	1,05	2022.gada oktobris	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	17 850		13 860		21 000	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	3,4		2,2		3,03	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	3,3		2,1		3,03	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 409		6 600		6 931	

1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0,98	Mazāks	0,98	Mazāks	0,98
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,98	Labāks	0,90	Labāks	0,93
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9988	Labāka	0,9985	Līdzīga	1,0000
Kopējais korekcijas koeficients, %	-7		-15		-17	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5024		5600		5752	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR						5 459
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha						2,53
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha						0,16
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR						30,0
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR						13 800

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;

- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6478 008 0285, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Nīcas pagastā, “JAUNIE RUKŠI”** un reģistrēts Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000302758, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 14.oktobrī* ir

13 800 (trīspadsmit 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 zemes gabala 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Agnija Pērkone 11.09.2023 11:23:42

KURZEMES RAJONA TIESA

Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000302758

Kadastra numurs: 6478 008 0285

Nosaukums: JAUNIE RUKŠI

Adrese: "JAUNIE RUKŠI", Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0285. <i>Žurn. Nr. 300001838222, lēmums 15.12.2006, tiesnese Inta Pūce</i>		2.69 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts, Valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 6. decembra uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr. 137. <i>Žurn. Nr. 300001838222, lēmums 15.12.2006, tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1.	Persona: AS "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891 (iepriekšējie nosaukumi Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum, Valsts akciju sabiedrība un AS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" reģistrācijas numurs 40003132437). Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Nīcas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031531.	1	
2.3.	Pamats: 2014.gada 12.maija nodošanas - pieņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300003923188, lēmums 17.08.2015, tiesnese Elga Guitāne</i>		
3.1.	Persona: Nīcas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031531. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
3.3.	Pamats: 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005656812, lēmums 01.08.2022, tiesnese Elga Guitāne</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - ceļš. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)		0.04 ha
1.2.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)		0.06 ha
1.3.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)		0.07 ha
1.4.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)		0.07 ha

1.

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.5.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)	0.07 ha
1.6.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)	0.07 ha
1.7.	Atzīme - Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības josla. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812)	2.69 ha
1.8.	Pamats: 2006. gada 6. decembra Valsts zemes dienesta lēmums Nr. 10A-1/L/997. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005656812) <i>Žurn. Nr. 300001838222, lēmums 15.12.2006, tiesnese Inta Pūce</i>	
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas I.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 un ieraksts 1.8 (žurnāls Nr.300001838222, 13.12.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005656812, lēmums 01.08.2022, tiesnese Elga Guitāne</i>	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	



LATVIJAS REPUBLIKA

LIEPĀJAS rajona

Nīcas pagasts

Nekustamā īpašuma JAUNIE RUKŠI

kadastra Nr. 6478 008 0285

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Nīcas pagasta padomes 2006. gada 14. septembra lēmumam Nr. 345.

Robežu plāns sastādīts pēc 2006. gada 29. septembra uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:5000.

Zemes platība ir 2.69 ha

2.2 ha ir liecuma



VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Liepājas biroja
vadītāja

I.Gusta

zemes vienības Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA	
	kopplatība ha	lauksaimniecība izmantojamā zeme	tās skaita				meži	krūmņi	purvi	zem ūdeņiem	tās skaita		meliorsētā LIZ		
			arāmzeme	augļu dārzeņi	plavas	gaitbas					zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagalmiem			
1	2.69	2.53	2.53	-	-	-	-	-	0.12	-	-	0.04	-	2.53	

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS-92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
1	252525.93	316319.54
2	252509.69	316698.02
3	252436.98	316682.66
4	252452.58	316420.12
5	252465.11	316302.11
+6	252465.81	316295.49
+7	252526.25	316310.53

+ apvidū nenostiprināti punkti

Kad. Nr. 6478 008 0285

30101006

A. Biskors

SASKAŅOTS

Liepājas rajona Nīcas pagasta
ZEMES IERĪKOTĀJS

KIKULTE
16.10.06.

Meliorsētā LIZ
SASKAŅOTA *Herbsts*
2006.g. 11.10.

Dienvidkurzemes reģionālā lauksaimniecības pārvalde Zemes un ūdens resursu daļa

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B saimn. Rītni zeme
- No B līdz C saimn. Grabji zeme
- No C līdz D saimn. Aleksandri zeme
- No D līdz E saimn. Dižķurķi zeme
- No E līdz F saimn. Lankas Jekuji 1 zeme
- No F līdz A saimn. Lankas Jekuji 4 zeme

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪNĀJUMI

- 1.050203 - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu saimn. 64780080276; 64780080597; 64780080284 - 0.04ha
- 2.010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.06ha
- 3.010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.07ha
- 4.010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.07ha
- 5.010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.07ha
- 6.010402 - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla - 0.07ha
- 7.010103 - atrodas Baltijas jūras ierobežotās saimn. darbības joslā - 2.69ha

Ortofoto: 3131-14
Mērogs: 1:5000 Mēroga koeficients: 1.000013

SASKAŅOTS: _____ pagasta pašvaldība

(paraksts) _____ (vārds, uzvārds) _____
2006.gada _____

METRUM

Licences Nr. 122

Mēriecības noz. vadītājs	R.Pjaviņš	<i>[Paraksts]</i>	10.10.2006
Mērtāja	R. Ārgalis	<i>[Paraksts]</i>	29.08.2006



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64780080285	Jaunie Rukši	1623	100000302758	Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		1623		
Kopplatība:		2.6900		
Platības mērvienība:		ha		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1623 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		6036 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		1623 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		6036 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64780080285	1/1	1623	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		1623	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		2.6900	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		25	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1623 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		6036 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.6900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.5300
t.sk. Aramzemes platība:	2.5300
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	2.5300
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0400
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.6900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	29.08.2006	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	ha
2	29.08.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0600	ha
3	29.08.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0700	ha
4	29.08.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0700	ha
5	29.08.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0700	ha
6	29.08.2006	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.0700	ha
7	29.08.2006	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	2.6900	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
globālā pozicionēšana	Raimonds Ārgalis	29.08.2006

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nīcas pagasta zemesgrāmata	17.08.2015	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	15.12.2006	-

Dokumenti

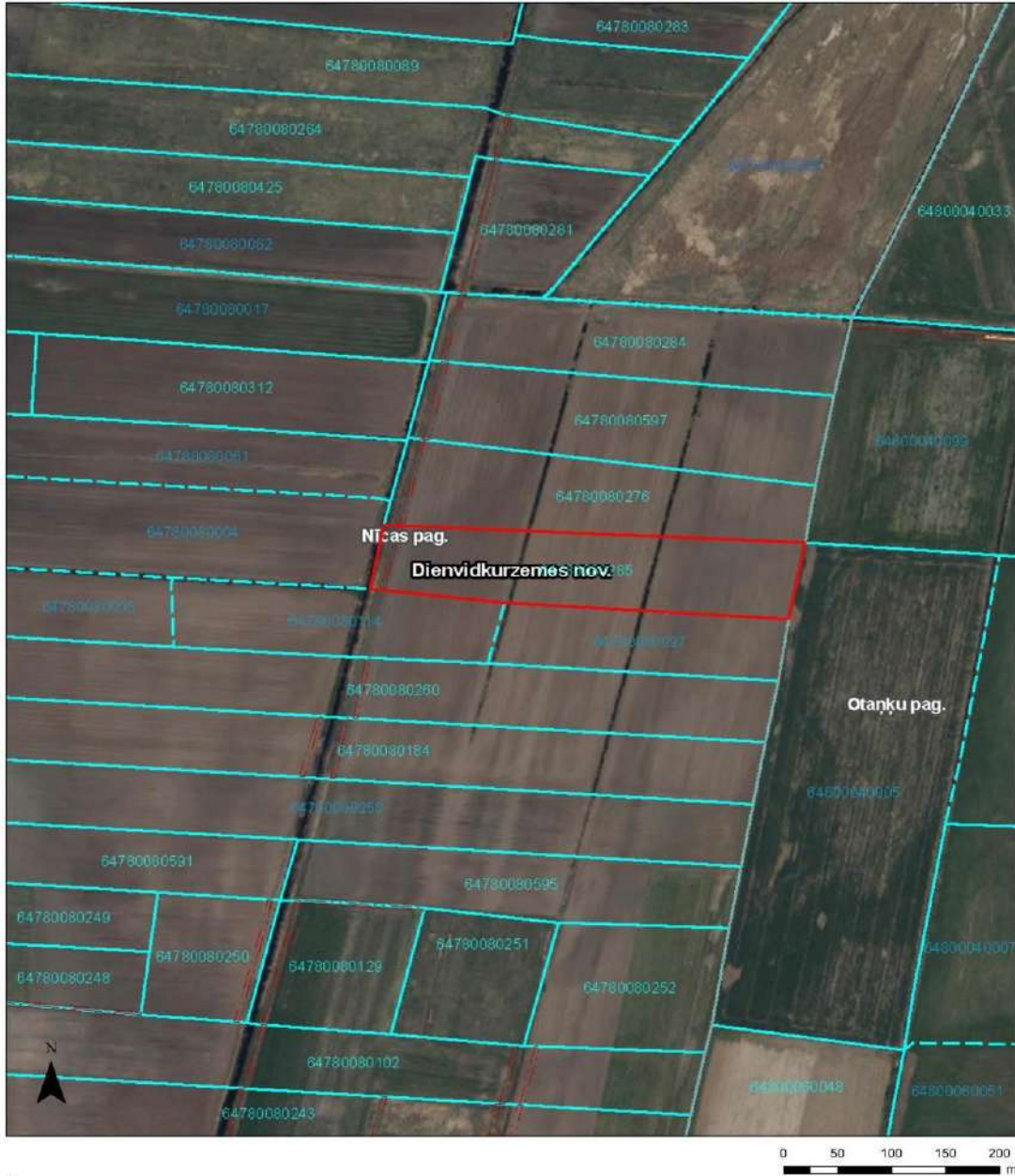
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	15.12.2006	100000302758	Kurzemes apgabaltiesas Liepājas zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesībām	06.12.2006	10A-1/L/997	LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	06.12.2006	137	A/s "Latvijas Hīpotēku un zemes bankas" pilnvarotā persona Irina Kandevica
Lēmums par iekļaušanu privatizācijas grafikā	24.10.2006	10F-2/L/1689	LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	14.09.2006	345	Nīcas pagasta Padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	29.08.2006	-	SIA METRUM
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	14.07.2005	154	Nīcas pagasta Padome

Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija- valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
---	------------	-------	---

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Kartes skata izdruka



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2023.gads



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2017
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .



LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pagarinājis SIA "Interbaltija", reģistrācijas numurs 40003518352, Kompetences sertifikātu Nr.11 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, **no 2023.gada 18.septembra līdz 2028.gada 17.septembrim.** Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>