

2023.gada 31.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Tukuma novadā,
Jaunsātu pagastā, "Strēļi"**
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godāti kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9058 001 0106, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, "Strēļi"**, ir reģistrēts Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0064 0451 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0106 un kopējo platību 29,0 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 **Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, "Strēļi"**, 2023.gada 29.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

232 300 (divi simti trīsdesmit divi tūkstoši trīs simti) eiro.

* - 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

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

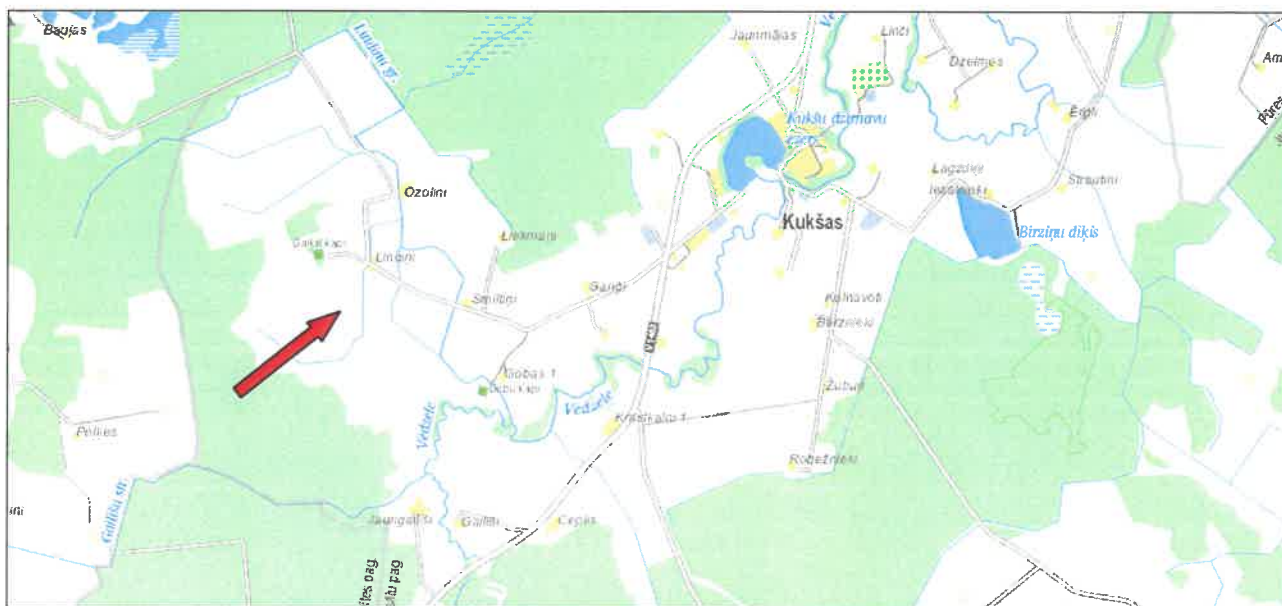
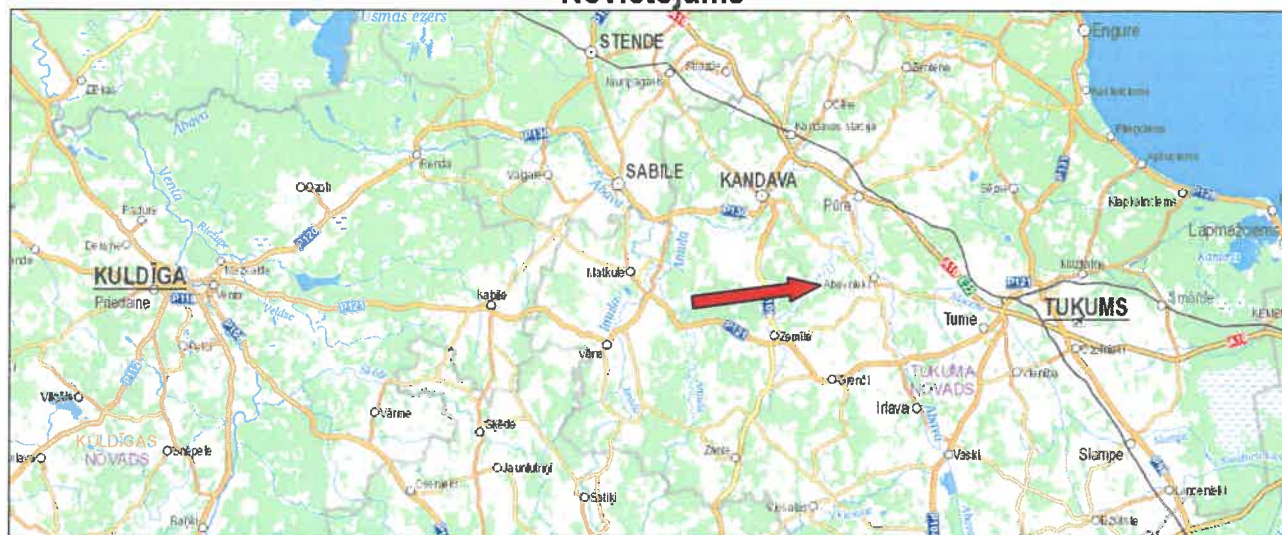
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 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 9058 001 0152 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 Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, "Strēji".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 29.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: 2022.gada 1.novembra Tukuma novada pašvaldībasuzziņa Nr.TND/4-4.2./22/1160.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0152 un kopējo platību 29,0 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0064 0451 datorizdruka. Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - Vēdzeles upes aizsargjosla – 1,5 ha, - aizsargjosla ap koplietošanas ūdensnoteku – 0,3 ha, - aizsargjosla ap koplietošanas ūdensnoteku – 0,7 ha, - aizsargjosla ap koplietošanas ūdensnoteku – 1,7 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	Saskaņā ar Tukuma novada pašvaldības īpašumu nodaļas vadītājas Mairas Zonenbergas mutisku informāciju, vērtējamam īpašumam piebraukšana ir juridiski nodrošināta, VZD Kartes izdrukā neprecizitātes ir novēršamas, jo apkārt esošajiem īpašumiem nav veikta precīzā uzmērīšana, šī Atzinuma ietvaros vērtētāji uzskata, ka piebraukšana ir juridiski nodrošināta. SIA "INTERBALTIJA" Vērtēšanas nodaļas vadītāja Arņa Zeiļa Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.23 nekustamā īpašuma vērtēšanā ir pagarināts līdz 16.05.2028 (derīgs no 17.05.2023. līdz 16.05.2028.). Informācijas avots: https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



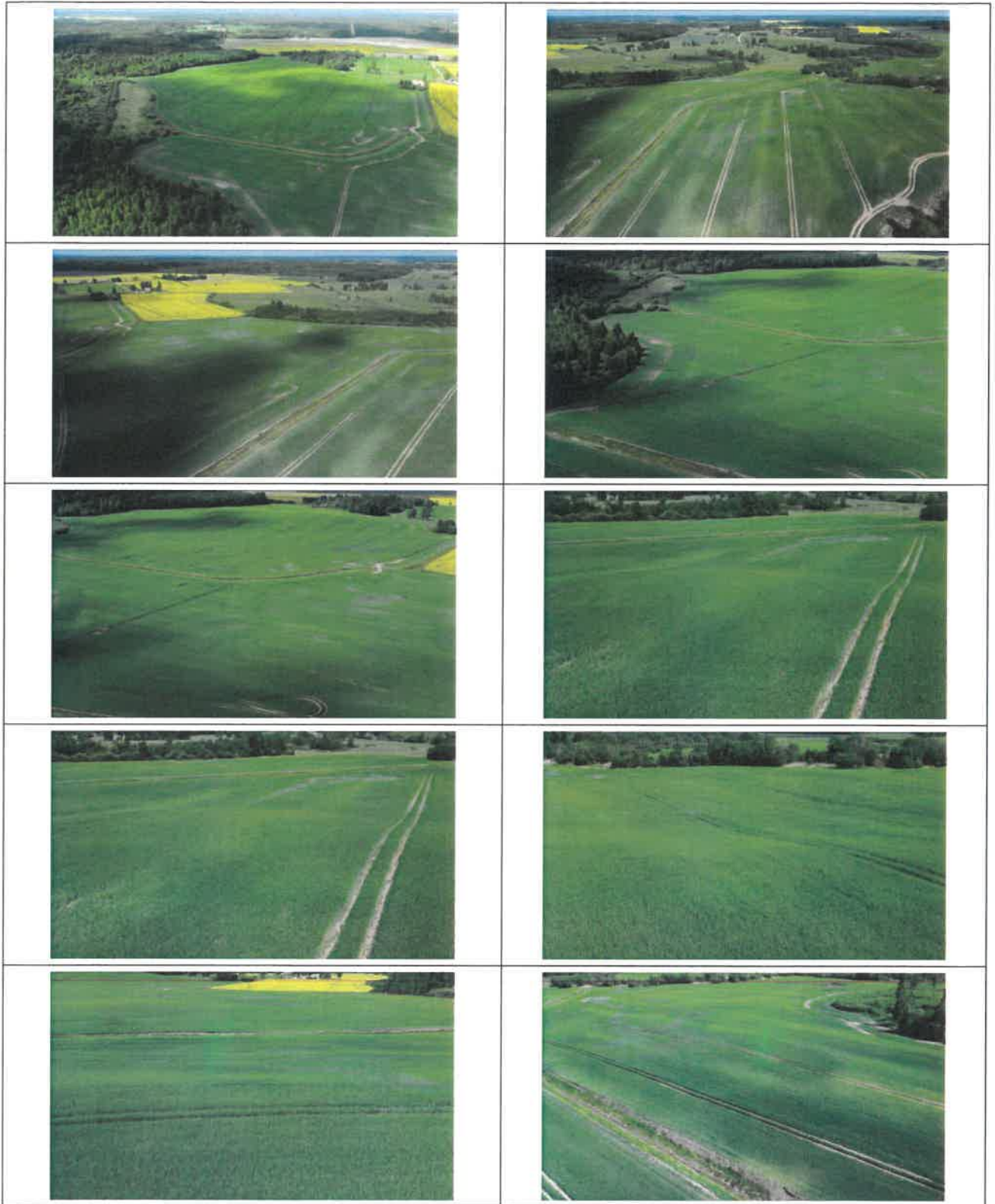
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS	
	ŪDEŅI /Ū/
	MEŽI /M/
	ĪPAŠAS NOZĪMES ZAĻUMVIETAS /ZĪ/
	CĪTAS KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZC/
	LAUKU ZEMES /L/

Informācijas avots: www.tukums.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	7,5	10	30	90

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	X				
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	X				
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-	X				
Tirgus pievilcība-	X				

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0152 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 29,0 ha un kadastra apzīmējumu 9058 001 0152.

Zemes eksplīkācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	27,1	93,45
Krūmāji	0,6	2,07
Purvi	0,1	0,34
Zemes zem ūdens	1,1	3,80
Pārējās zemes	0,1	0,34
KOPĀ	29,0	100

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

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa Zemīte – Kukšas puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pa pašvaldības autoceļu Bangas - Lindiņi, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir viegli paugurains, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 27,1 ha vai 93,45 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.