

2023.gada 1.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Tukuma novadā,
Smārdes pagastā, Smārde, Meža ielā 6A**
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9082 010 0544, kas atrodas **Tukuma novadā, Smārdes pagastā, Smārde, Meža ielā 6A**, ir reģistrēts Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0072 6716 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9082 010 0534 un kopējo platību 8615 m² (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, Smārdes pagastā, Smārde, Meža ielā 6A**, 2023.gada 29.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

47 400 (četrdesmit septiņi tūkstoši četri 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

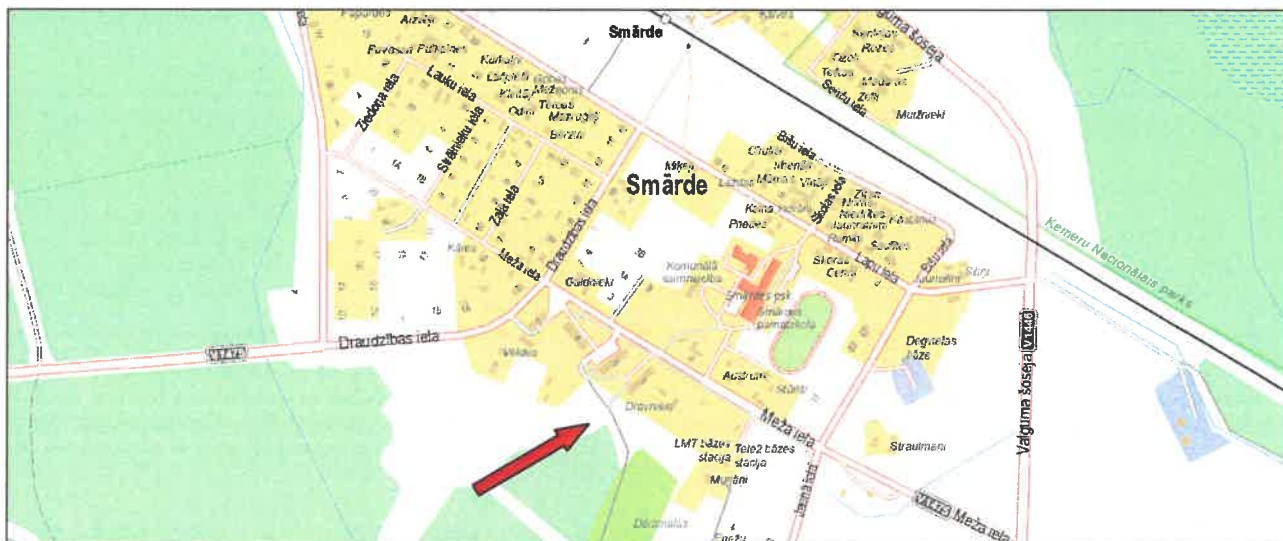
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9082 010 0534 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
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, Smārdes pagastā, Smārde, Meža ielā 6A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 29.augusts.
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: 2023.gada 24.jūlija nostiprinājuma lūgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9082 010 0534 un kopējo platību 8615 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots daudzstāvu dzīvojamai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0072 6716 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. Zemes apgrūtinājumu plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0135 ha, - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,8615 ha, - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanas tālās ietekmes zona – 0,8615 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekošanas brīdī uz zemes gabala atrodas bērnu rotaļu laukums, saskaņā ar Tukuma novada pašvaldības zemes ierīkotājas Evijas Liepiņas mutisku informāciju, atsavināšanas gadījumā rotaļu laukums tiks demontēts, un zemes gabals tiks sakārtots atbilstoši labas zemes pārvaldības prasībām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



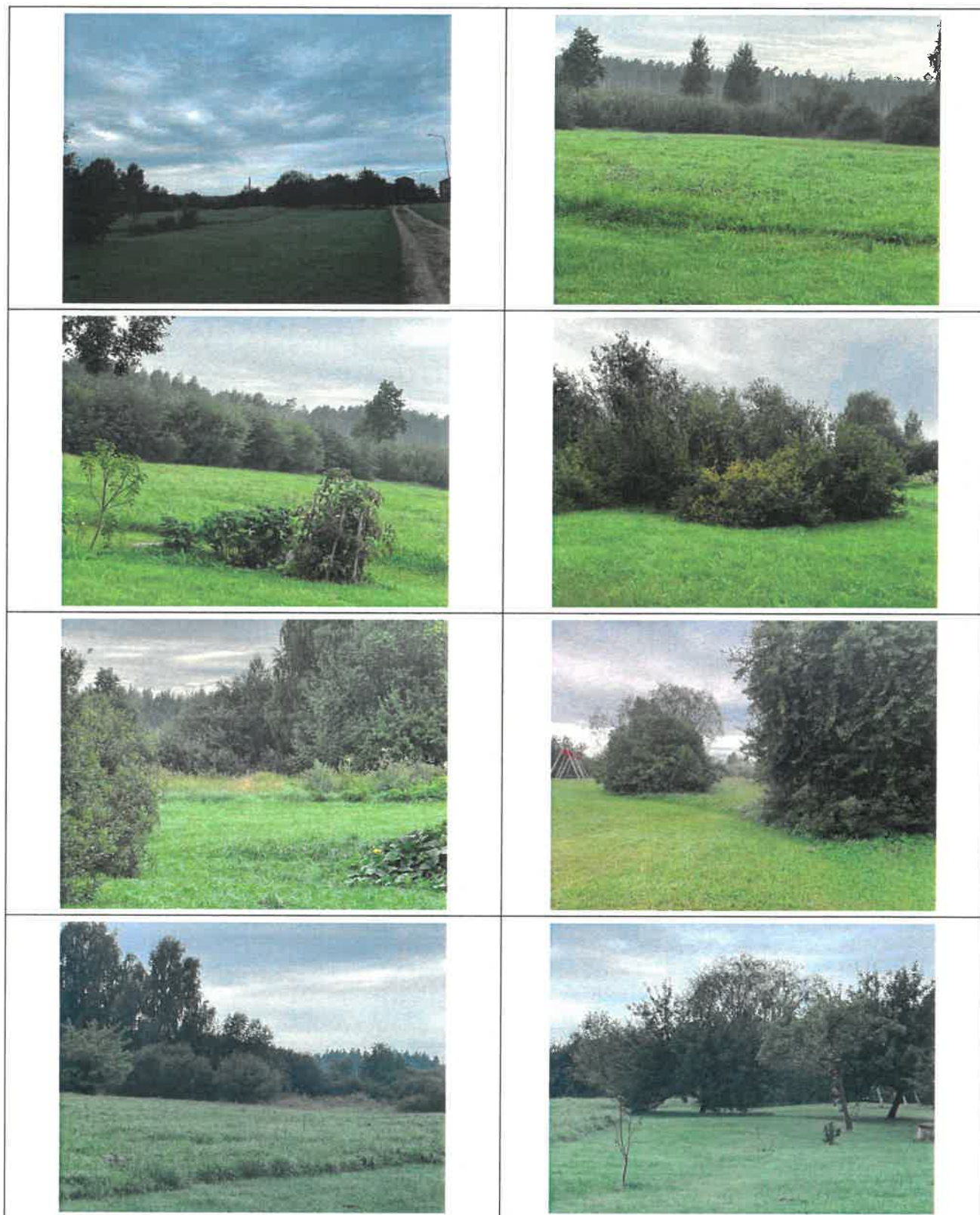
APZĪMĒJUMI:

APBŪVES ZĒMES:

- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzM)
- DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzD)
- PUBLISKĀ APBŪVE (P)
- JAUKTĀ APBŪVE (J; J1)
- RAŽOŠANAS APBŪVE (R)

Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Smārdes pagastā, Smārde.

Līdz Tukuma pilsētas centram ir aptuveni 13 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas apdzīvotā vietā Smārde. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Smārde" ir aptuveni 0,7 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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, Smārdes pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9082 010 0534 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 8615 m² un kadastra apzīmējumu 9082 010 0534.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Meža ielas puses pa piebraucamo ceļu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, gar īpašumu iet servitūta ceļš, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	
Zālāja josla-	ir		nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	
Ielas apgaismojums-	ir		nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un koku/krūmu audze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-