



2024.gada 16.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Tukuma novadā,
Jaunsātu pagastā, “Mazstrēji”**
Nosaukums: Mazstrēji
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9058 001 0329, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, “Mazstrēji”**, ir reģistrēts Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0064 1367 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0220 un kopējo platību 1,2 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, “Mazstrēji”**, 2024.gada 11.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

7 900 (septiņi tūkstoši deviņi 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

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

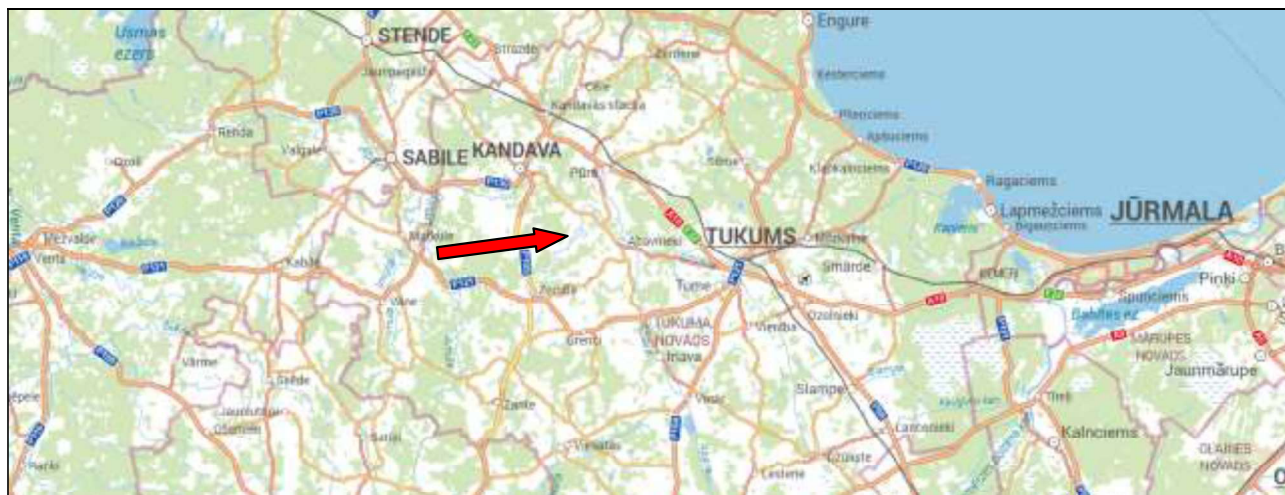
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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 9058 001 0220 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 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

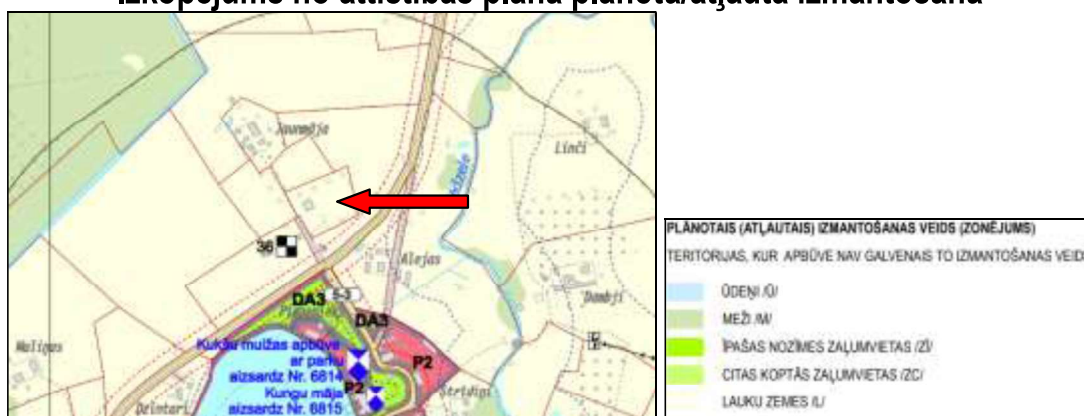
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, “Mazstrēji” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 11.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: 2022.gada 29.novembra Tukuma novada pašvaldības uzziņa Nr.TND/4-4.2.2/22/1229.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0220 un kopējo platību 1,2 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 1367 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0064 1367 III.daļas 1.iedaļā izdarītas aizīmes - ceļa servitūta teritorija – 0,1 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0064 1367 neregistrētas ēkas grausts, par kuru nav informācija arī VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas, šīs ēkas vērtība veicot aprēķinus ir ņemta vērā, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

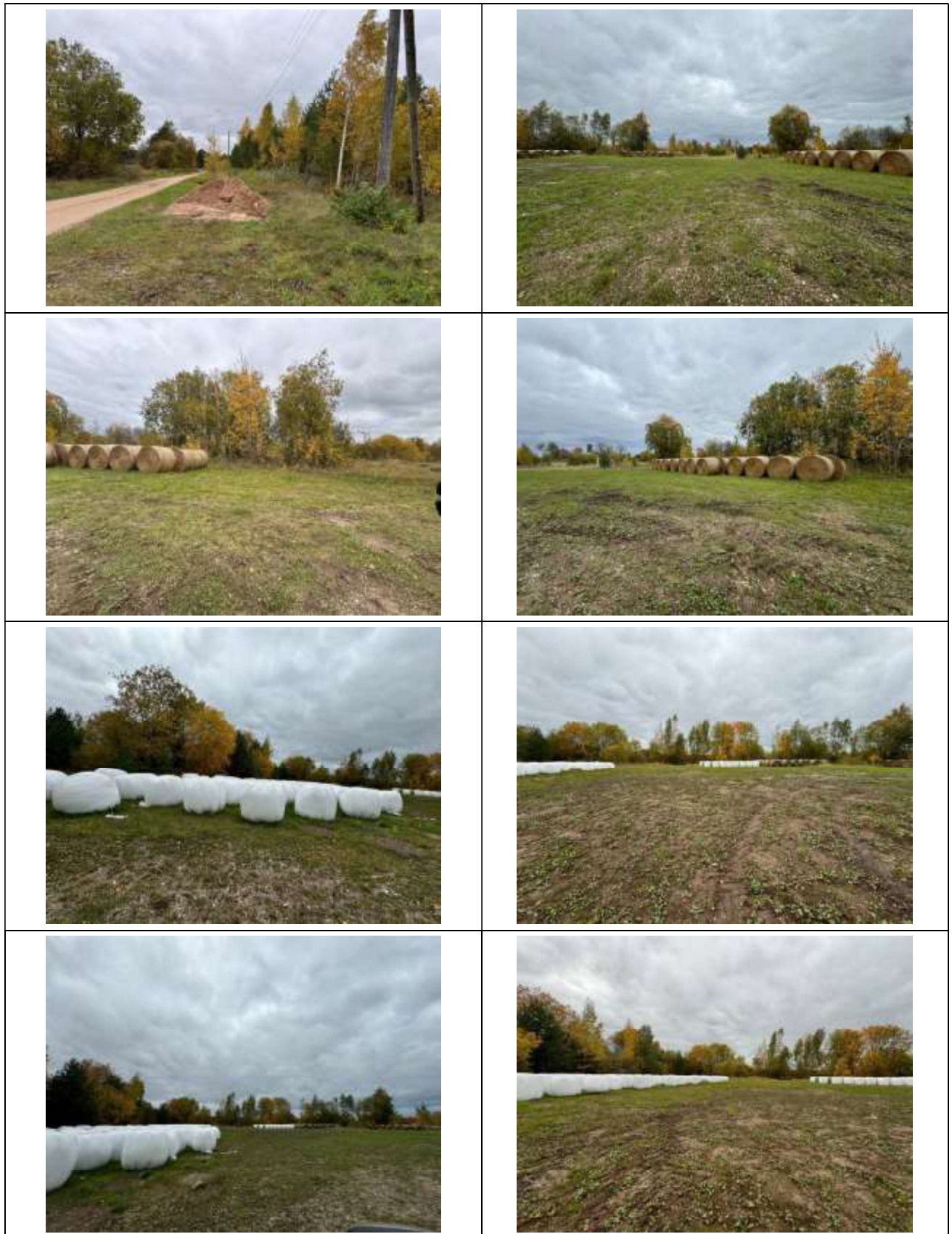


Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukums.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, Kukšas.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,1	7,5	10	30	90

Iedzīvotāju nodarbinātība -

Darba vietu pieejamība-

Iepirkšanās vietu pieejamība-

Skolu pieejamība-

Sabiedriskā transporta pieejamība-

Atpūtas vietu pieejamība-

Labiekārtojuma atbilstība-

Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-

Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-

Drošība-

Īpašumu izskats-

Tirgus pievilcība-

Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
☐	☐	☒	☐	☐
☐	☐	☒	☐	☐
☐	☐	☒	☐	☐
☐	☐	☐	☒	☐
☐	☐	☐	☒	☐
☐	☐	☒	☐	☐
☐	☒	☐	☐	☐
☒	☐	☐	☐	☐
☒	☐	☐	☐	☐
☐	☒	☐	☐	☐
☒	☐	☐	☐	☐
☒	☐	☐	☐	☐

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0220 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,2 ha un kadastra apzīmējumu 9058 001 0220.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Zemes zem ēkām	1,2	100
KOPĀ	1,2	100

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts vietājo autoceļu Zemīte – Kukšas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 100 m pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu. Uz zemes gabala atrodas vēsturiskas lauksaimnieciskas ražošanas ēkas grausts

4.2.4 Zemes raksturojums

Zemes zem ēkām aizņem 1,2 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas lauksaimnieciskas ražošanas nodrošināšanai, patreiz tiek izmantots kā zemes gabals, un kura uzglabā lauksaimniecības produkciju un izejmateriālus.