

2025.gada 19.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Industriālais ceļš piecpadsmit";
Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Brūveri"
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Tukuma novada pašvaldība
(Smārdes pagasta pārvalde)

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9082 008 0449, kas atrodas **Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Industriālais ceļš piecpadsmit"; Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Brūveri"**, ir reģistrēts Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0088 3156 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0447 un kopējo platību 12,5 ha (t.sk. meža zeme 9,11 ha), būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2208 un kopējo platību 156,5 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2211 grausta un būves (kūts ēkas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2214 grausta (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā (Smārdes pagasta pārvaldē)** 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 "INTERBALTĪJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Industriālais ceļš piecpadsmit"; Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Brūveri"**, 2025.gada 14.februārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

99 700 (deviņdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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

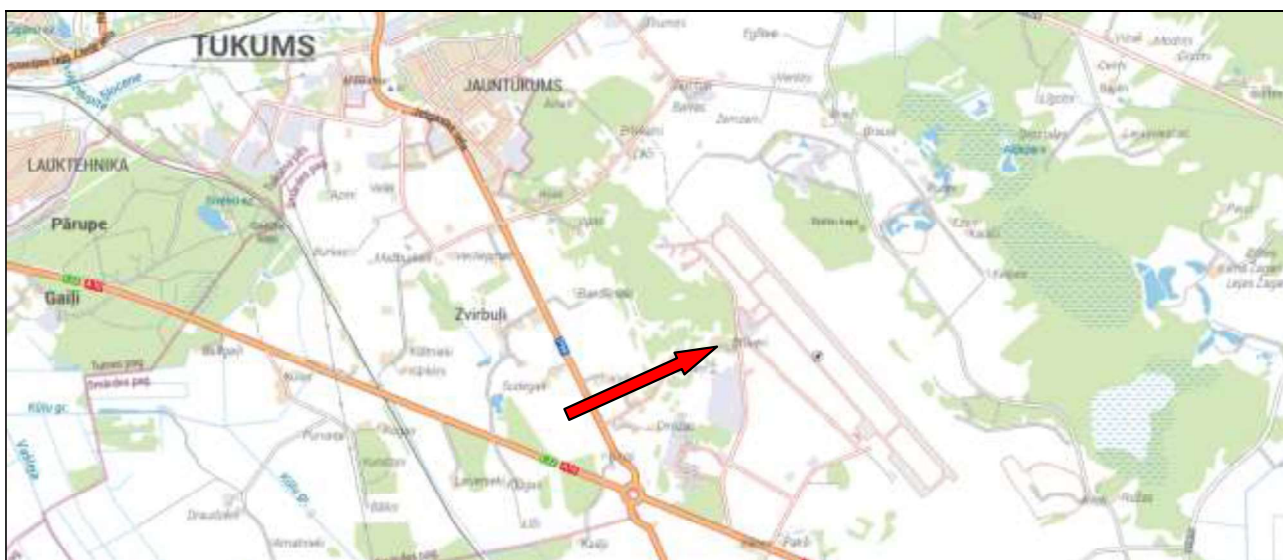
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9082 008 0447 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2208 apraksts
 - 4.3.2 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2211 apraksts
 - 4.3.3 Būves (kūts ēkas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2214 apraksts
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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās ražošanas apbūves zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 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, “Industriālais ceļš piecpadsmīt” “Tukuma novadā, Smārdes pagastā, “Brūveri”
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība (Smārdes pagasta pārvalde).
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 14.februāris.
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: 2024.gada 9.jūlija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0447 un kopējo platību 12,5 ha. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2208 un kopējo platību 156,5 m ² . Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2211 – grausts. Būve (kūts ēka) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2214 – grausts.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sliktā tehniskā stāvoklī esoša divģimeņu dzīvojamā māja ar ēku drupām un rūpnieciskai apbūvei un mežsaimniecībai izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Ražošanas apbūvei un mežsaimniecībā piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Darba uzdevums. Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.1000 0088 3156 noraksta datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopijas. Meža Inventarizācijas dati. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojuma drošības nodrošināšanai – 12,5 ha, - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojuma drošības nodrošināšanas tālās ietekmes zona – 12,5 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,29 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,34 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,00 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala esošās ēkas ir grausti un sliktā tehniskā stāvoklī.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas vēsturisku ēku drupas, kuras nav reģistrētas Kadastra informācijas sistēmā, - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Industriālais ceļš piecpadsmit"; Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Brūveri" tirgus vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

3.FOTOATTĒLI



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



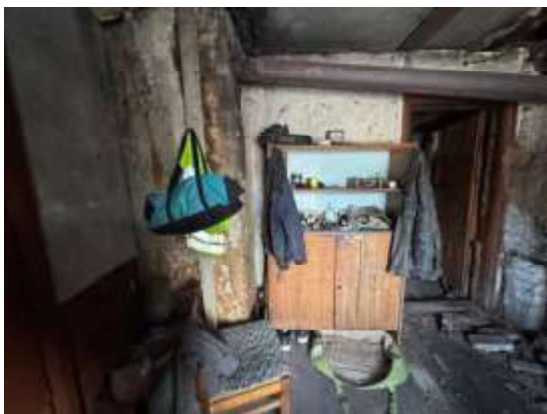
Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



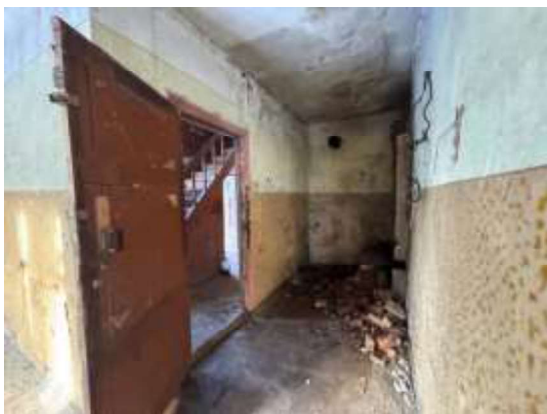
Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



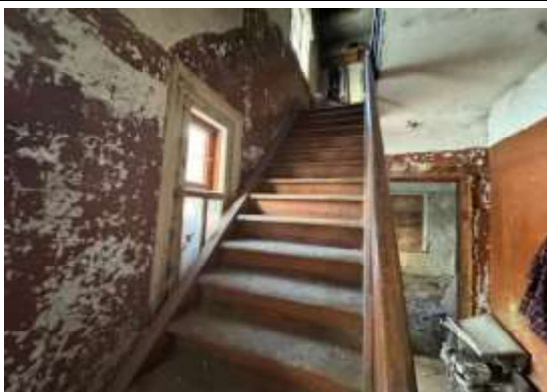
Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



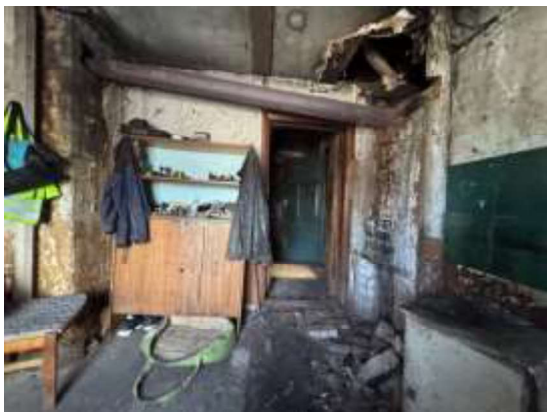
Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



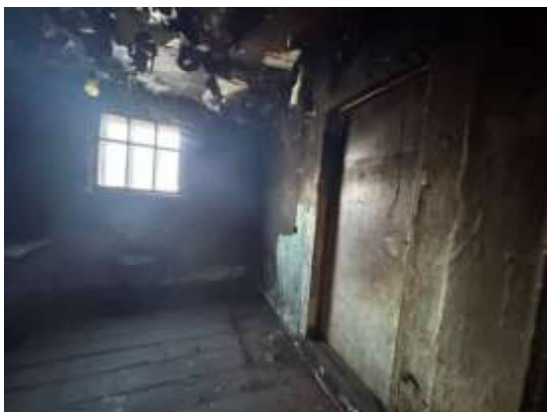
Celtne 9082 008 0122 008



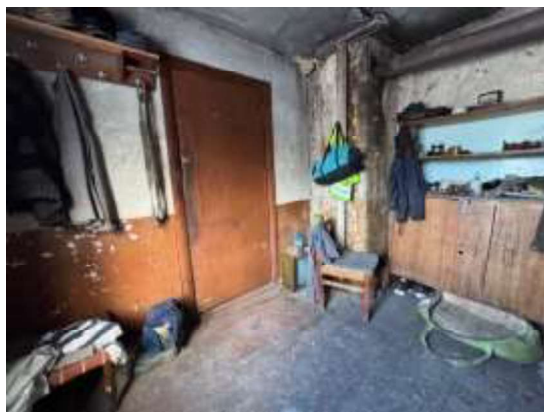
Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



Celtne 9082 008 0122 008



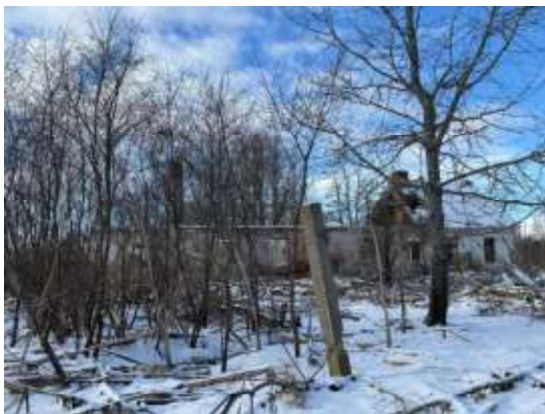
Celtne 9082 008 011 2211



Celtne 9082 008 011 2211



Celtne 9082 008 011 2211



Celtne 9082 008 011 2211



Celtne 9082 008 011 2214



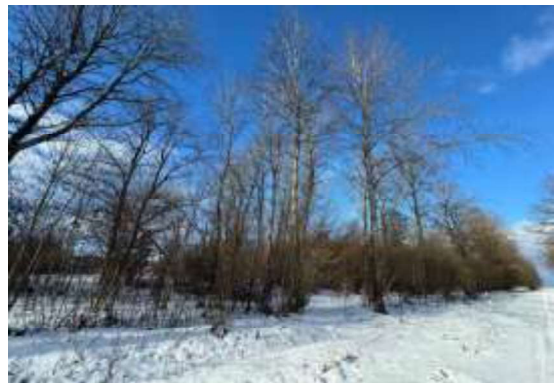
Celtne 9082 008 011 2214



Celtne 9082 008 011 2214



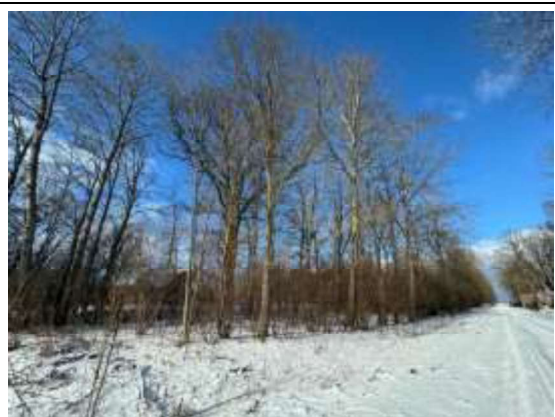
Celtne 9082 008 011 2214



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



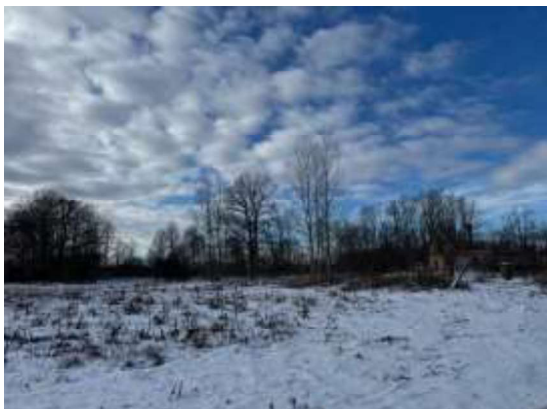
Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



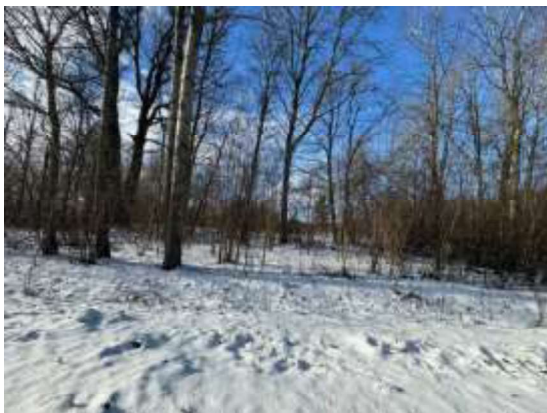
Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Zemes gabals 9082 008 0447



Nereģistrētie grausti



Nereģistrētie grausti



Nereģistrētie grausti

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Smārdes pagastā, Smārdes industriālā parka teritorijā. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas pie autoceļa Rīga - Ventspils.

	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 apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0447 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 12,5 ha un kadastra apzīmējumu 9082 008 0447, tai skaitā meža zeme 9,11 ha.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Loka ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Loka ceļā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas / noliktavu ēku būvniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem mežs, lauksaimniecības zeme, aizaugušas pļavas un ēkas un to atliekas.

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	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,57 ha no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas lauksaimniecībai. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas.

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 9,11 ha jeb 73 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, vietām, ar cilvēka radītiem, uzbūrumiem. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās minerālaugsnis. Mežizstrādi var veikt visa gada garumā. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas ozols, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido jaunaudzes un briestaudzes vecuma audzes. Daļā no mežaudzēm valdošā koku suga ir ozols. Mežaudzes, kur valdošā koku suga ir ozols, ir būtiski ierobežota mežsaimnieciskā darbība, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2208 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 150 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēkai bojāts jumta segums, daļēji ieburcis starpstāvu pārsegums, daļēji pirmā stāva telpām nav grīdas seguma. Ēkas atjaunošanai un rekonstrukcijai nav ekonomiska un praktiska pamatojuma, ēkas labākais izmantošanas veids ir nojaukšana.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	132,8
Tilpums, m ³	411,0
Fiziskais stāvoklis	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	156,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Slikts
Ārsienas ārējā apdare	Koka dēļi - krāsoti	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Koka konstrukcijas	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu, linolejs, bez seguma	Slikts
Sienas	Krāsotas, tapetes	Slikts
Griesti	Krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

X** - saskaņā ar dokumentāciju, dabā komunikāciju nav

4.3.2 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2211 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 150 gadiem. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēka ir grausts, ēkai atlikuši pamati un sienu fragmenti, lielākajā daļā ēkas ir drupas.

4.3.3 Būves (kūts ēkas) ar kadastra apzīmējumu 9082 008 011 2214 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 150 gadiem. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēka ir grausts, ēkai atlikuši pamati un sienu fragmenti, ēka ir drupas.