



2023.gada 18.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Tukuma novadā, Lestenes pagastā, "Celmiņi",**  
patieso vērtību atbilstoši  
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Tukuma novada pašvaldībai  
(Irlavas un Lestenes pagastu pārvalde)

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9068 003 0154, kas atrodas **Tukuma novadā, Lestenes pagastā, "Celmiņi",** ir reģistrēts Lestenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0071 8396 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 un kopējo platību 16,14 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

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

Nosakot vērtību, ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta nosacījumus, to vislabāk raksturo Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 sadaļa 3.15. “Patiesā vērtība” un p.2.1.3. definīcija - “Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī 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, Lestenes pagastā, "Celmiņi",** 2023.gada 17.augustā\* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**116 000** (simts sešpadsmit tūkstoši) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā 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 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 uzlabojumi
    - 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 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 patieso vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

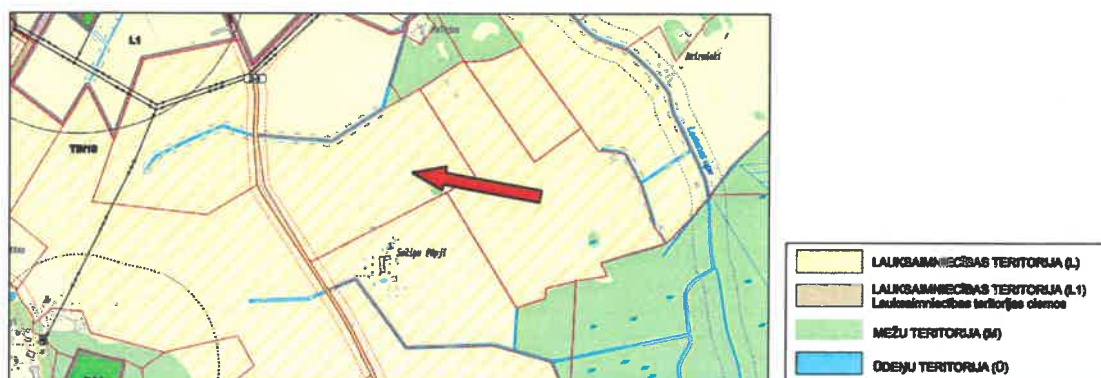
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Lestenes pagastā, "Celmiņi".
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 17.augusts.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Tukuma novada pašvaldībā.
1.6	Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000050975. Pamats: Tukuma novada pašvaldības 2023.gada 28.jūlija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.TND/4-4.2.3/23/806.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 un kopējo platību 16,14 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Lestenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0071 8396 datorizdruka. 2014.gada 7.janvārī Lestē noslēgtā "Zemesgabala nomas līgums", kopija. 2020.gada 11.februārī Lestenes pagastā noslēgtā "Zemes nomas līgums", Nr 2-58.2.1/20.4, kopija. 25.10.2022 Vienošanās Nr.IL/2-58.2.1/22/5 pie zemes nomas līguma Nr.310, kopija. 25.10.2022 Vienošanās Nr.IL/2-58.2.1/22/4 pie zemes nomas līguma Nr 2-58.2.1/20.40, kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas guļtnes), kā arī uz tās esošāshidro tehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,3 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,35 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2014.gada 7.janvārī Lestē noslēgtais "Zemesgabala nomas līgums". 2020.gada 11.februārī Lestenes pagastā noslēgtais "Zemes nomas līgums", Nr 2-58.2.1/20.4. 25.10.2022 Vienošanās Nr.IL/2-58.2.1/22/5 pie zemes nomas līguma Nr.310. 25.10.2022 Vienošanās Nr.IL/2-58.2.1/22/4 pie zemes nomas līguma Nr 2-58.2.1/20.40.
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



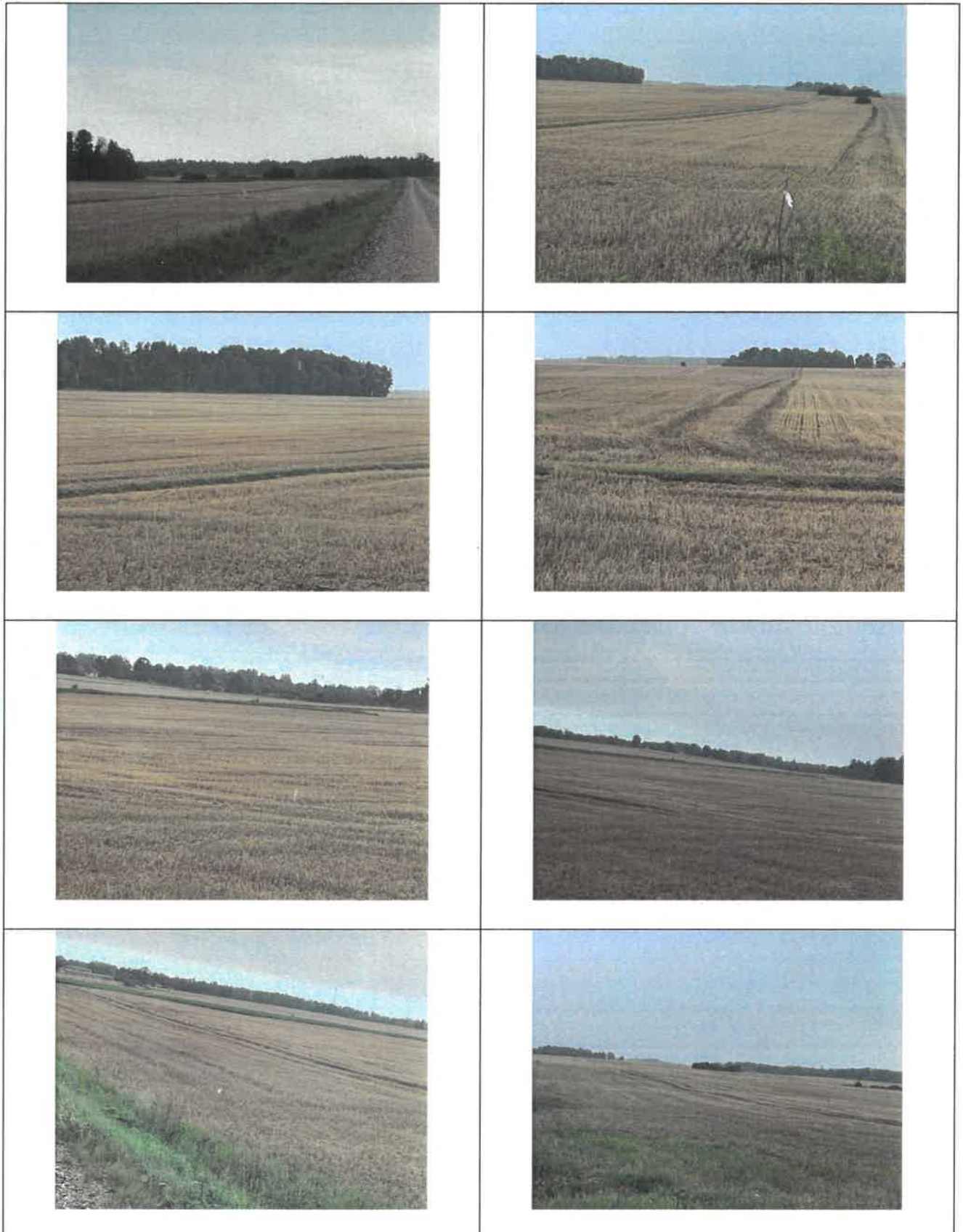
### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: [www.tukumanovads.lv](http://www.tukumanovads.lv)



### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Lestenes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0,6	1	30	80

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 kopējo platību 16,14 ha.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	15,75	97,58
Krūmāji	0,26	1,61
Zeme zem ūdeņiem	0,13	0,81
<b>KOPĀ</b>	<b>16,14</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu Centrs - Cīruļi, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir ērta, piebraukšana juridiski nodrošināta.

#### 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 konfigurācija un reljefs

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

#### 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9068 003 0324 lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 4,38 ha vai 98,65 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 5+2 balles, tas ir daļēji meliorēts. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.