

2024.gada 2.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Tukuma novadā,**
Smārdes pagastā, "Loka ceļš četri"
Nosaukums: Loka ceļš četri
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9082 008 0322, kas atrodas **Tukuma novadā, Smārdes pagastā, "Loka ceļš četri"**, ir reģistrēts Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0056 7220 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0389 un kopējo platību 17400 m², būves ēkas ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 002 un kopējo platību 1085,4 m², būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 016 un būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 020 (turpmāk tekstā „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, "Loka ceļš četri"**, 2024.gada 31.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

46 700 (četrdesmit seši 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 īpašuma lietošana nav ierobežota ar 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

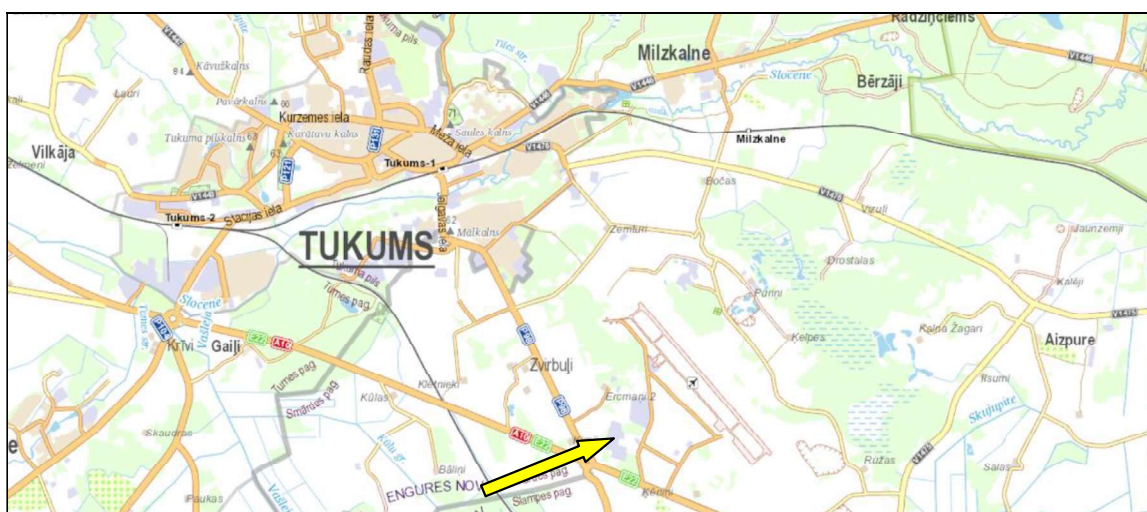
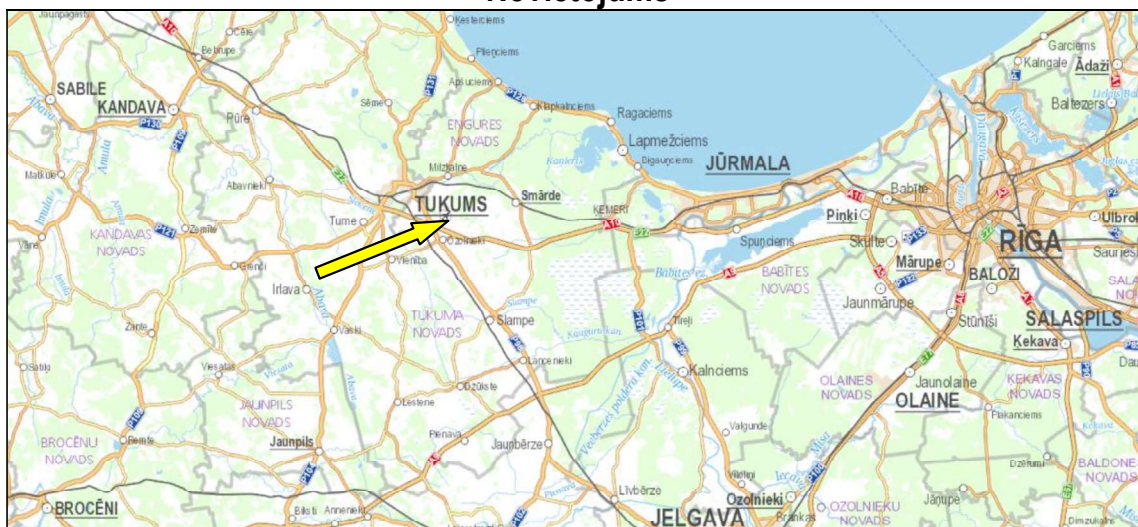
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 0389 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
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 002 apraksts
 - 4.3.2 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 016 apraksts
 - 4.3.3 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 020 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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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, "Loka ceļš četri".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 31.janvāris.
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 19.decembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0389 un kopējo platību 17400m ² . Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 002 un kopējo platību 1085,4m ² . Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 016 un kopējo platību 1748,4m ² . Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 020 un kopējo platību 470,0 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības, sliktā tehniskā stāvoklī esošas ražošanas/noliktavas ēkas ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un jauktas apbūves teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēkas ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0056 7220 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija Zemes apgrūtinājumu plāna kopija VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2024.gada 29.janvārī sastādīts "Darba uzdevums".
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu nodrošināšanai – 1,74 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,77 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas Smārdes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0056 7220 neregistrētas ēkas grausts, par to nav informācija arī Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas, saskaņā ar 2024.gada 29.janvārī sastādīto "Darba uzdevumu", ēka paredzēta nojaukšanai, iegūto būvmateriālu atlieku vērtība pieņemta līdzvērtīga nojaukšanas izmaksām; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, 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



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



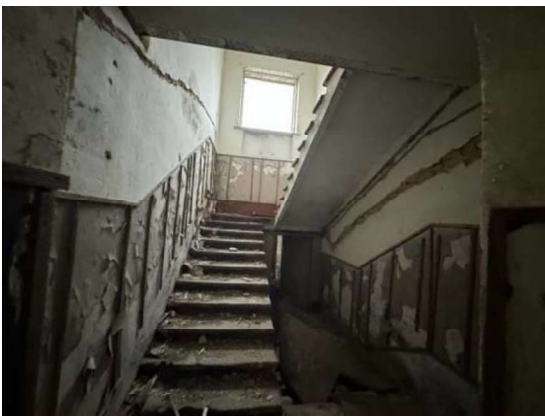
Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



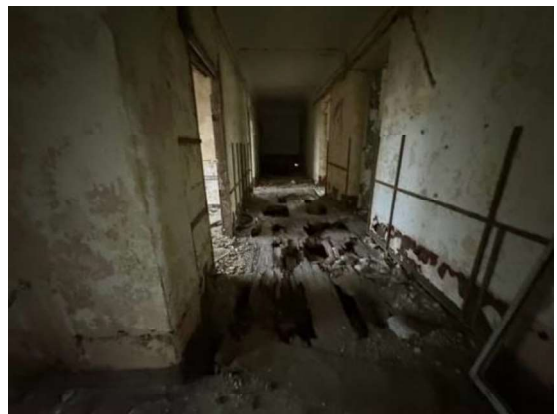
Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



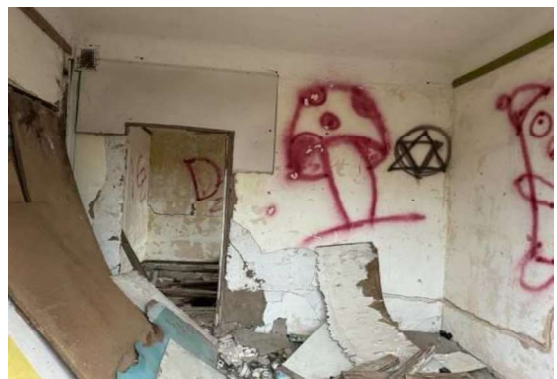
Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 020



Celtne 9082 008 0112 002



Celtne 9082 008 0112 002



Celtne 9082 008 0112 002



Celtne 9082 008 0112 002



Celtne 9082 008 0112 002



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Celtne 9082 008 0112 016



Zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētā ēka



Zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētā ēka



Zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētā ēka



Zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētā ēka

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Smārdes pagastā, pie lidlauka Jūrmala un autoceļa Rīga - Ventspils. Līdz Smārdes pagasta centram ir aptuveni 15 km jeb 15 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Smārdes pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Rīga - Ventspils. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Tukums 1" ir aptuveni 5 km.

	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 Smārdes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0389 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 17400 m² un kadastra apzīmējumu 9082 008 0389.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Rīga - Ventspils puses pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 300 m pa Loka ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar vērtējamo īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūrta forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas/noliktavu ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas un pagalmi, 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	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 002 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 68 - 70 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēka ir grausts, no ēkas atlikuši sienu fragmenti. Ēkas atjaunošanai nav ekonomiska un racionāla pamatojuma.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	653,9
---------------------------------	-------

4.3.2 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 016 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 44 - 45 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	696,2
Tilpums, m ³	8783,
Fiziskais stāvoklis, %	35
Kopējā telpu platība, m ²	1748,4
1.stāvs, m ²	581,8
2.stāvs, m ²	583,8
3.stāvs, m ²	582,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs, slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs, slikts
Nenesošās starpsienas	Viegļbetons	Apmierinošs, slikts
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs, slikts
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs, slikts
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs, slikts
Jumta segums	Profilēta metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs, slikts
Logu ailes		Slikts
Ārdurvis		Slikts
Iekšējās durvis		Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs, slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons	Slikts
Sienas	Krāsotas	Slikts
Griesti	Krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

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)	-	-

4.3.3 Būves ar kadastra apzīmējumu 9082 008 0112 020 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 61 - 63 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	316,2
Tilpums, m ³	1983,0
Fiziskais stāvoklis, %	55
Kopējā telpu platība, m ²	470,0
1.stāvs, m ²	246,6
2.stāvs, m ²	223,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Vieglbetons	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Dzelzbetona konstrukcija	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēji	Slikts
Sienas	Krāsotas	Slikts
Griesti	Krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

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)	-	-