

2024.gada 23.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, “Jurģu Centrs”,
patieso vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9056 006 0142, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, “Jurģu Centrs”**, ir reģistrēts Jaunpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0056 1116 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 un kopējo platību 2,87 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 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, Jaunpils pagastā, “Jurģu Centrs”**, 2024.gada 18.aprīlī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

25 700 (divdesmit pieci tūkstoši septiņi simti) 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 9056 006 0138 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 uzlabojumi
 - 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 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

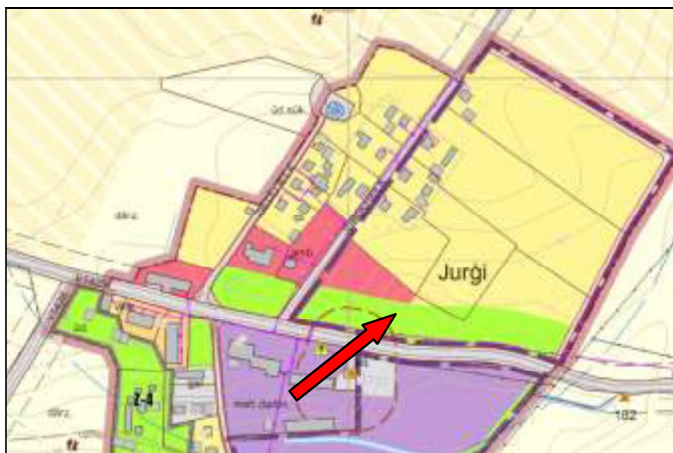
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, "Jurģu Centrs" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 18.aprīlis.
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: 2022.gada 19.decembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 un kopējo platību 2,87 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Zaļumvietas, publiskas un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0056 1116 datorizdruka. 2021.gada 21.februārī Jaunpils pagastā noslēgtā "Zemes nomas līgums" Nr.6-1/32-2021, kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2021.gada 21.februārī Jaunpils pagastā noslēgtais "Zemes nomas līgums" Nr.6-1/32-2021, līguma darbības termiņš 2026.gada 31.decembrim.
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- 2021.gada 21.februārī Jaunpils pagastā noslēgtā "Zemes nomas līgums" Nr.6-1/32-2021, ar līguma darbības termiņu 2026.gada 31.decembrim 7.1. punkts nosaka "Puses var lauzt Līgumu pirms termiņa, brīdinot par to otru Pusi vismaz 6(sešus) mēnešus iepriekš, - 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



PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)	
TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS	
	ŪDEŅU TERITORIJA /Ū/
	MEŽU TERITORIJA /M/
	ZAĻUMVIETAS /Z/
	LAUKU ZEMES /L/
APBŪVES TERITORIJAS	
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVES TERITORIJA /DZM/
	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVES TERITORIJA /DZD/
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA /P/
	RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJA /R/
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA /T/

Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Jaunpils pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	6	10	40	95

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 kopējo platību 2,87 ha.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,87	100
KOPĀ	2,87	100%

4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts vietējo autoceļu Jaunpils - Remte, 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 9056 006 0138 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 9056 006 0138 uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 006 0138 lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,87 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles, tas ir meliorēts. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik daļēji tiek apstrādātas, daļēji izmantotas kā ganības.



www.melioracija.lv