

2023.gada 30.marts

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

Tukuma novada pašvaldībai  
(Irlavas un Lestenes pagastu pārvalde)

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9054 005 0222, kas atrodas **Tukuma novadā, Irlavas pagastā, "Jaunpriedes"**, ir reģistrēts Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0066 5876 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 un kopējo platību 2,14 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 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, Irlavas pagastā, "Jaunpriedes"**, 2023.gada 29.martā\* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**10 500** (desmit tūkstoši pieci 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

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

## SATURS

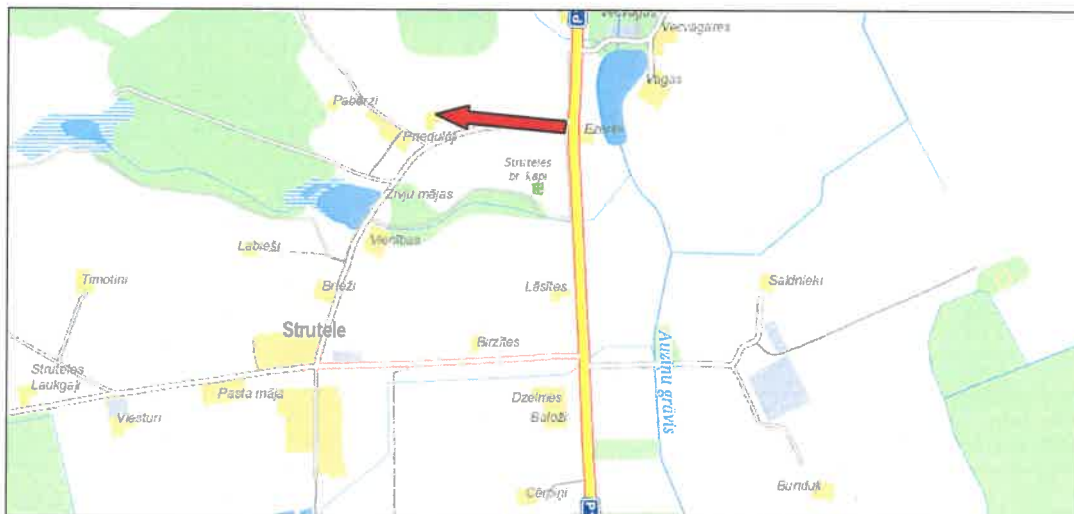
1. Vispārējā informācija
    - 1.1 Vērtējamais īpašums
    - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
    - 1.4 Vērtēšanas datums
    - 1.5 Vērtēšanas mērķis
    - 1.6 Īpašumtiesības
    - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    - 1.8 Pašreizējā izmantošana
    - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana 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 gabalu apraksts
      - 4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
      - 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 konfigurācija un reljefs
      - 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 uzlabojumi
      - 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 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

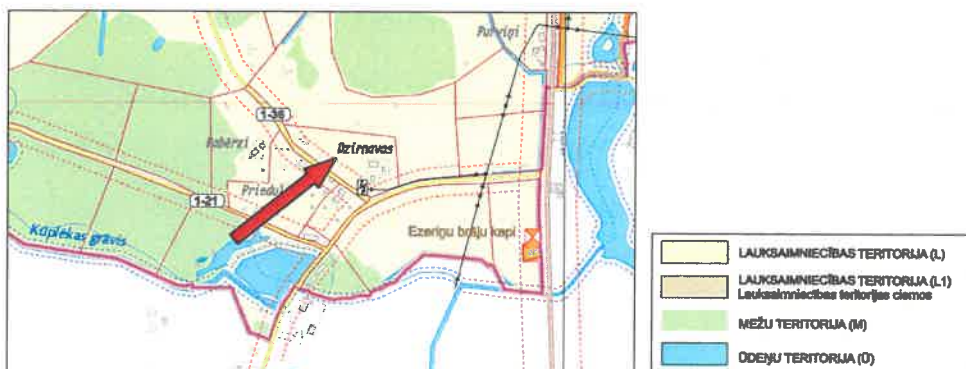
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Irlavas pagastā, "Jaunpriedes".
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 29.marts.
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: 2023.gada 6.marta nostiprinājuma līgums nekustamā īpašuma sadalīšanai.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 un kopējo platību 2,14 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	Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0066 5876 datorizdruka. 2020.gada 3.decembrī Irlavas pagastā noslēgtā "Zemes nomas līgums" Nr.ILP/2-58.2.1/20/19, kopija. 2020.gada 12.martā Irlavas pagastā noslēgtā "Līgums par zemes vienības nodošanu bezatlīdzības lietošanā", kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. 2020.gada 27.februāra Tukuma novada domes lēmums, prot.Nr.3,31.&, kopija.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valdīts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,77 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,006 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,006 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,008 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,11 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju – 0,01 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2020.gada 3.decembrī Irlavas pagastā noslēgtais "Zemes nomas līgums" Nr.ILP/2-58.2.1/20/19. 2020.gada 12.martā Irlavas pagastā noslēgtais "Līgums par zemes vienības nodošanu bezatlīdzības lietošanā".
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- saskaņā ar 2020.gada 12.martā Irlavas pagastā noslēgto "Līgums par zemes vienības nodošanu bezatlīdzības lietošanā", zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 daļa, ar kopējo platību 0,001 ha nododa bezatlīdzības lietošanā pazemes ūdeņu monitoringa stacijas izveidei un uzturēšanai, līguma termiņš 10.gadi no parakstīšanas un reģistrēšanas brīža, - 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, Irlavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0,3	10	20	85

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabalu apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 kopējo platību 2,14 ha.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,14	100
<b>KOPĀ</b>	<b>2,14</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības piebraucamo ceļu, 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 9054 005 0179 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 9054 005 0179 uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 005 0179 lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,14 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tas ir meliorēts. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik tiek izmantotas kā aramzeme, daļēji zālājs.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.2.1.3. noteikto definīciju:

“Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”. Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 sadaļa 3.15. “Patiesā vērtība” nosaka:

3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

3.15.2. Šī definīcija ir atšķirīga no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos (SFPS) sniegtās patiesās vērtības definīcijas. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (SVSP) uzskata, ka SFPS patiesās vērtības definīcija kopumā atbilst tirgus vērtības definīcijai. Paiesās vērtības noteikšana un izmantošana saskaņā ar SFPS ir aplūkota 5.7. nodaļā “Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām”.

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām