



2024.gada 16.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Tukuma novadā,
Jaunsātu pagastā, “Stadions”**
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9058 001 0135, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, “Stadions”**, ir reģistrēts Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0067 0417 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0135 un kopējo platību 3,52 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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, Jaunsātu pagastā, “Stadions”**, 2024.gada 11.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

25 600 (divdesmit pieci tūkstoši seši simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus 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

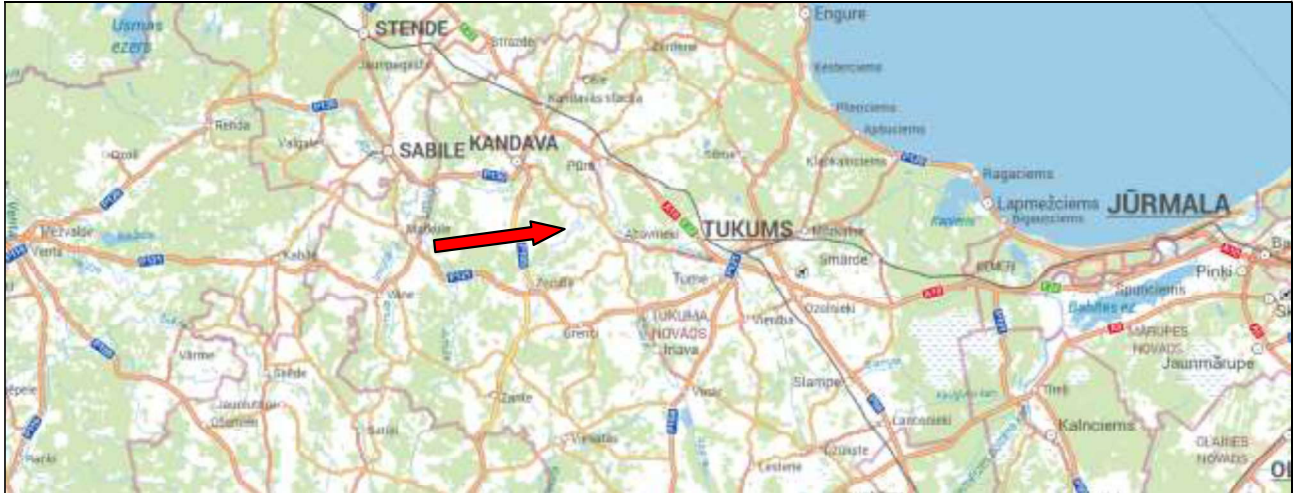
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0135 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 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 tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

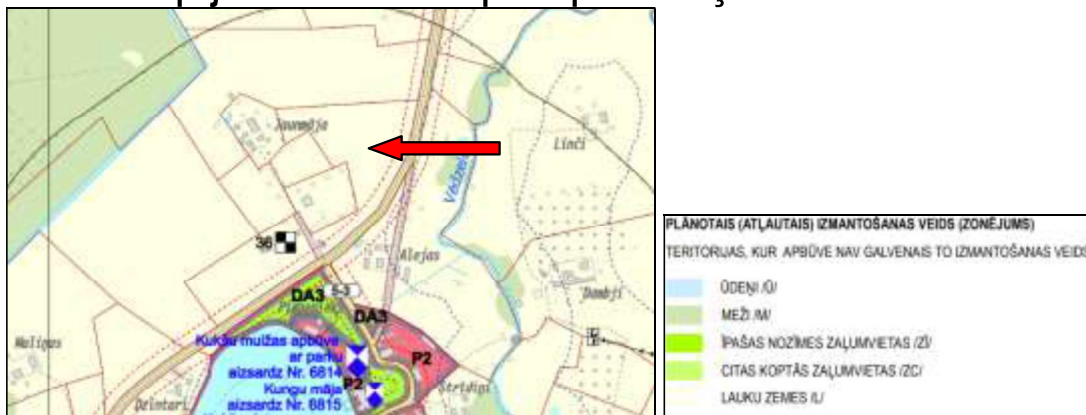
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, "Stadions" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 11.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: Tukuma novada pašvaldības 2023.gada 27.marta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr. TND/4-4.2.3/23/412.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0135 un kopējo platību 3,52 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0067 0417 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valstsvietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,73 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija garelektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām unciemām ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem – 0,06 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija garelektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām unciemām ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem – 0,01 ha, - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas(aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 3,52 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0067 0417 III.daļas 1.iedaļā izdarītas aizīmes: <ul style="list-style-type: none"> - Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Jaunmājas", Jaunsātu pag., Tukuma nov., Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.195 – 0,0388 ha, - Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Dzilnas", Jaunsātu pag., Tukuma nov., Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.148 – 0,0388 ha, - Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Kukšu muiža", Jaunsātu pag.,Tukuma nov., Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.222 – 0,0388 ha, - Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Jaunsātu pag., Tukuma nov., Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000642803 – 0,0388 ha, - Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Putniņi", Jaunsātu pag., Tukuma nov., Jaunsātu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.191 – 0,0388 ha.
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

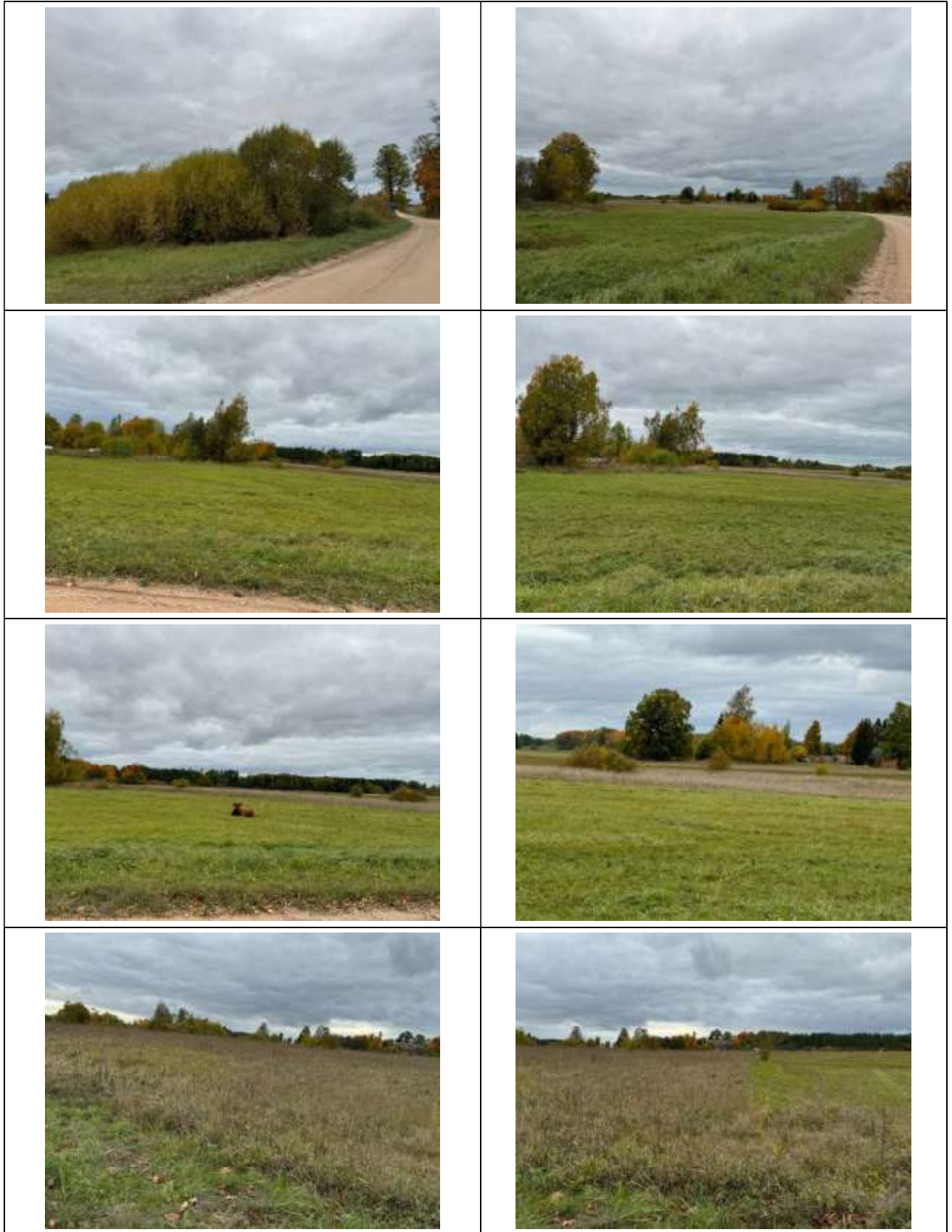


Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukums.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Jaunsātu pagastā, Kukšas.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	7,5	10	30	90

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 001 0135 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,52 ha un kadastra apzīmējumu 9058 001 0135.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,43	97,44
Zemes zem ceļiem	0,06	1,71
Pārējās zemes	0,03	0,85
KOPĀ	3,52	100

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts vietājo autoceļu Zemīte – Kukšas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar lauksaimniecības tehniku ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,43 ha vai 97,44 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 55 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik daļēji tiek izmantotas kā ganības, daļēji atstātas atmatā.