

2024.gada 11.septembris

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

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9054 003 0008, kas atrodas **Tukuma novadā, Irlavas pagastā, “Starpnieki”**, ir reģistrēts Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0063 9903 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 un kopējo platību 2,05 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, “Starpnieki”**, 2024.gada 6.septembrī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi 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

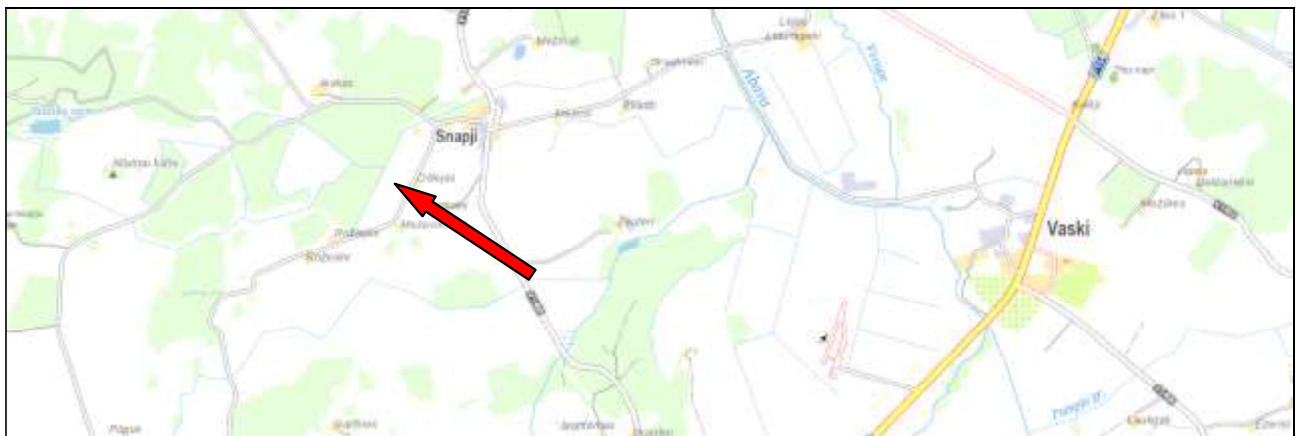
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9054 003 0112 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 uzlabojumi
 - 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 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, "Starpnieki" .
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 6.septembris.
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 22.septembra Tukuma novada pašvaldības uzziņa Nr.TND/4-4.2.2/22/1061.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 un kopējo platību 2,05 ha.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9	Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0063 9903 datorizdruka. 2021.gada 31.augustā Irlavas pagastā noslēgtā "Zemesgabala nomas līgums" Nr.IL/2-58.2.1/21/14, kopija. Zemes robežu plāna kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: <ul style="list-style-type: none"> - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma unspeciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,11 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektriskotīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem arnominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,13 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,26 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2021.gada 31.augustā Irlavas pagastā noslēgtais "Zemesgabala nomas līgums" Nr.IL/2-58.2.1/21/14.
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

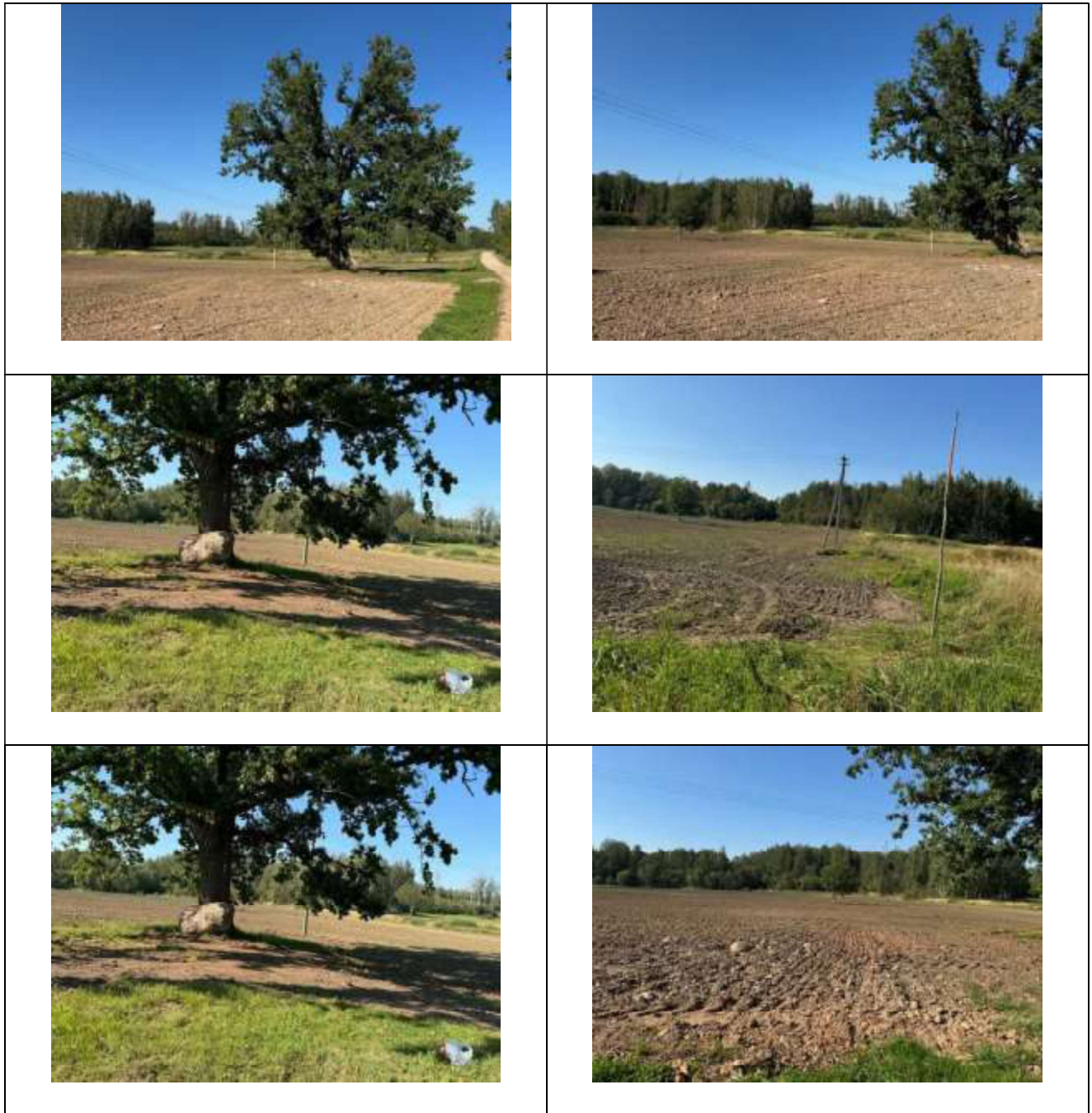


APZĪMĒJUMI:

	SAVRUMĀJU APŠŪVES TERITORĪJA (SdS)
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APŠŪVES TERITORĪJA (dM)
	PUBLISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (P)
	RŪPNĒCĪGĀS APŠŪVES TERITORĪJA (R)
	RŪPNĒCĪGĀS APŠŪVES TERITORĪJA (R1)
	RŪPNĒCĪGĀS APŠŪVES TERITORĪJA (R2) Darbīgo izstrādes ieguves teritorija
	TEHNISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (TA)
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA (TR)
	DABAS UN APSTĀDLĪJUMU TERITORĪJA (DA)
	DABAS UN APSTĀDLĪJUMU TERITORĪJA (DA1) Kopējās teritorijas
	LAUKSAIMNĪCĪBAS TERITORĪJA (L)

Informācijas avots: www.tukums.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
-	00	3	3,5	25	80

Kopumā vērtēšanas Objektā novietojums Tukuma novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 kopējo platību 2,05 ha.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,29	62,93
Krūmāji	0,64	31,22
Zeme zem ūdeņiem	0,04	1,95
Zeme zem ēkām	0,04	1,95
Zeme zem ceļiem	0,04	1,95
KOPĀ	2,05	100%

4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu Snapji - Romji, kas klāts ar grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 konfigurācija un reljefs

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



www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9054 003 0112 lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,29 ha vai 62,93 % no kopējās zemes platības. Krūmāji 0,64 ha vai 31,22 ha dabā neeksistē, tie ir lauksaimniecības zemes. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tas ir meliorēts. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas graudkopībai. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.