

2023.gada 18.maijs

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

Tukuma novada pašvaldībai
(Džūkstes pagasta pārvalde)

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9048 005 0284, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, "Mežaires",** ir reģistrēts Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0067 0397 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 un kopējo platību 2900 m² (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, Džūkstes pagastā, "Mežaires",** 2023.gada 15.maijā* visvairāk iespējamā patiesā vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

1 100 (viens tūkstotis simts) 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



SATURS

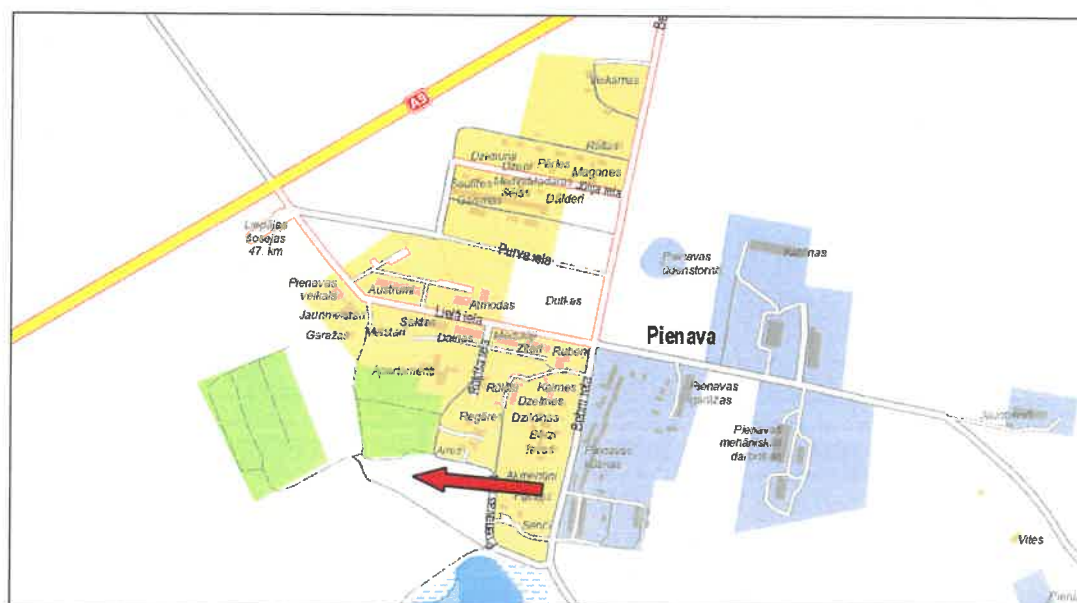
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9048 005 0282 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 uzlabojumi
 - 4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 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, Džūkstes pagastā, "Mežaires" .
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 15.maijs.
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 numurs 90000050975. Pamats: Tukuma novada pašvaldības 2023.gada 27.marta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.TND/4-4.2.3/23/415.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 un kopējo platību 2900 m ² .
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	Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0067 0397 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. Informācija par apgrūtinājumiem. Vienošanās par 2018.gada 11.janvāra zemes nomas līguma Nr.SD/2-58.2.2/18/29 termiņa pagarināšanu.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vienošanās par 2018.gada 11.janvāra zemes nomas līguma Nr.SD/2-58.2.2/18/29 termiņa pagarināšanu.
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



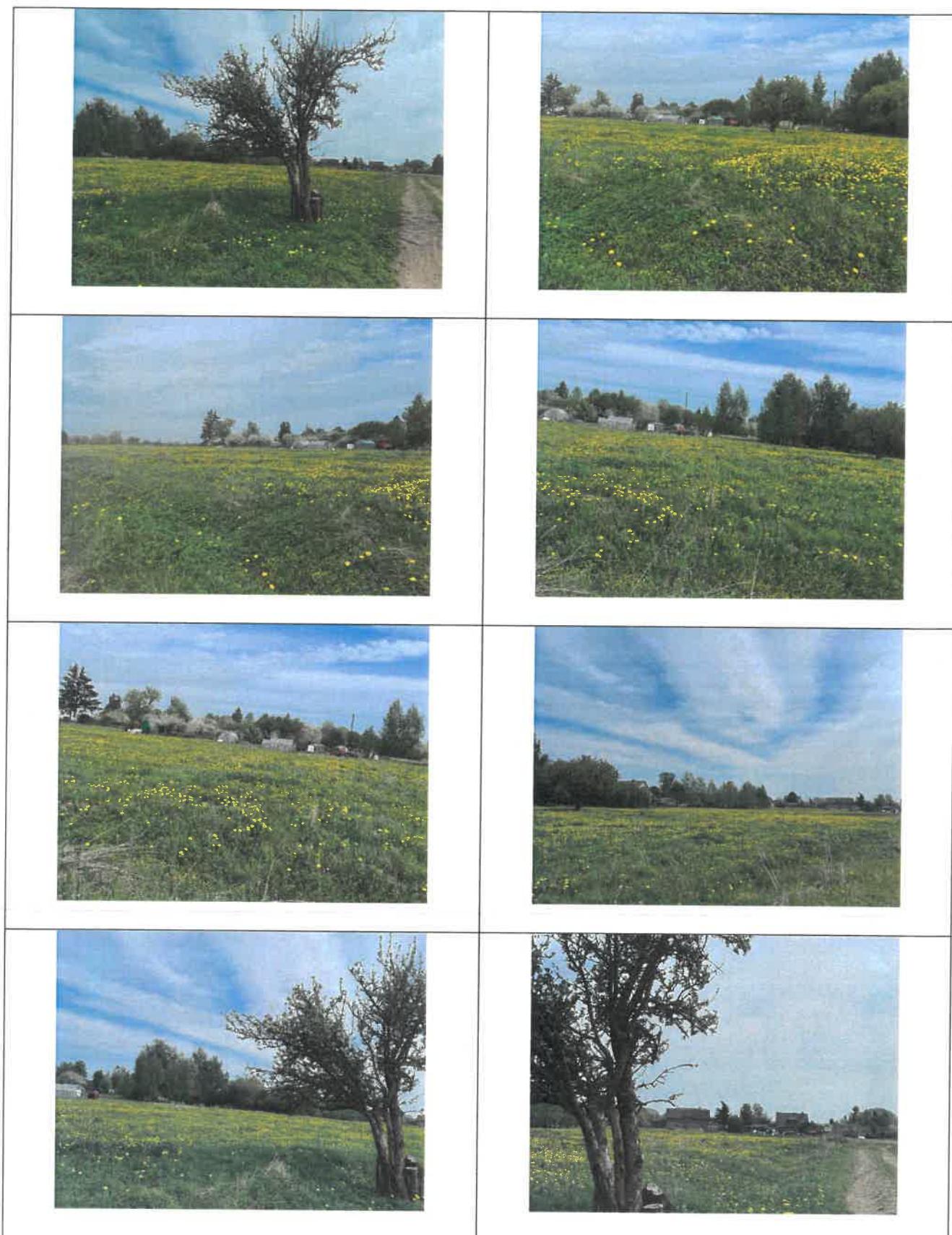
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, "Mežaires" patiesās vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0,2	8	40	65

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 kopējo platību 2900 m².

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,2795	96,38
Zemes zem ūdens	0,0041	1,41
Zemes zem ceļiem	0,0064	2,21
KOPĀ	0,29	100%

4.2.1 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam gan pa servitūta piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk kā pļavā iebraukts ceļš, gan pa pašvaldības būvi – Pruva iela. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotehniku ir ērta, piebraukšana juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0282 lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,2795 vai 96,38 % no kopējās zemes platības. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas mazdārziņa ierīkošanai, ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek izmantotas kā zālājs.