

Nekustamā īpašuma



**Purva iela 10, Tukums,
Tukuma novads, LV-3104**

Tirgus vērtības aprēķins

Tukuma novada pašvaldība

2025.gada 15.aprīlī

Par nekustamā īpašuma
Purva iela 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3104
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1,7592 ha** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1000 0032 6877** ar kadastra Nr. **9001 005 0209**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 04.aprīlī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

33`600,- EUR
(Trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

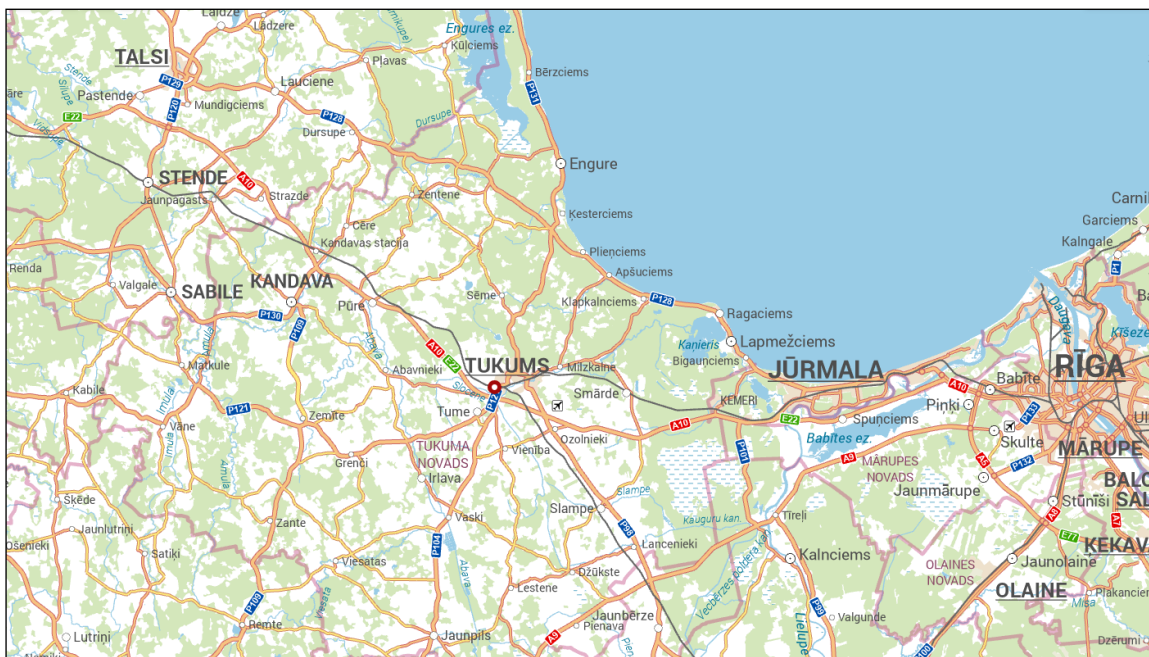
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Purva iela 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3104
Kadastra Nr.:		9001 005 0209
Īpašnieks:		Tukuma pilsētas dome
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0032 6877
Kopējā platība:		1,7592 ha
Esošais izmantošanas veids:		Neapgūta rūpnieciskās apbūves teritorija
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Rūpnieciskās/komerčiālas nozīmes apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:		Tukuma pilsētas dome
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	• atzīme - aizsargjolsas teritorija gar Purva ielu – būvlaide 0,0723 ha. • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 1.7592 ha. • Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0317 ha. • Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0317 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0031 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0317 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0007 ha. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>	
Tirgus vērtība:		33`600,- EUR (Trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 04.aprīlī
Piezīmes:	• Novērtējamais zemes gabals atrodas teritorijā ar paaugstinātu mitruma un augstu gruntsūdens līmeni. Novērtējuma pasūtītājs neiesniedza sīkaku informāciju, tāpēc vērtētājs balstoties uz publiski pieejamo informāciju datu bāzēs un īpašuma vizuālās apsekošanas rezultātiem (tika konstatēts, ka zemes gabals ir mitrs un blakus esošo īpašumu grunts līmenis ir pacelts vai tiek celts) uzskata, ka zemes gabala izmantošanai atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam veidam nepieciešams veikt lielu ieguldījumus meliorācijas sistēmas izbūvē, grunts līmeņa pacelšanā u.tml. • Noteiktajā vērtībā tiek iekļauti riski, kas saistīti ar šiem apstākļiem. Riski un to ietekme uz īpašuma tirgus vērtību var tikt precizēta, ja vērtētājiem tiks iesniegta tehniskā un/vai finanšu dokumentācija, kuros varēs konstatēt nepieciešamos kapitālieguldījumus zemes gabala izmantošanai atbilstoši definētajam labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (rūpnieciskās/komerčiālas nozīmes apbūve).	

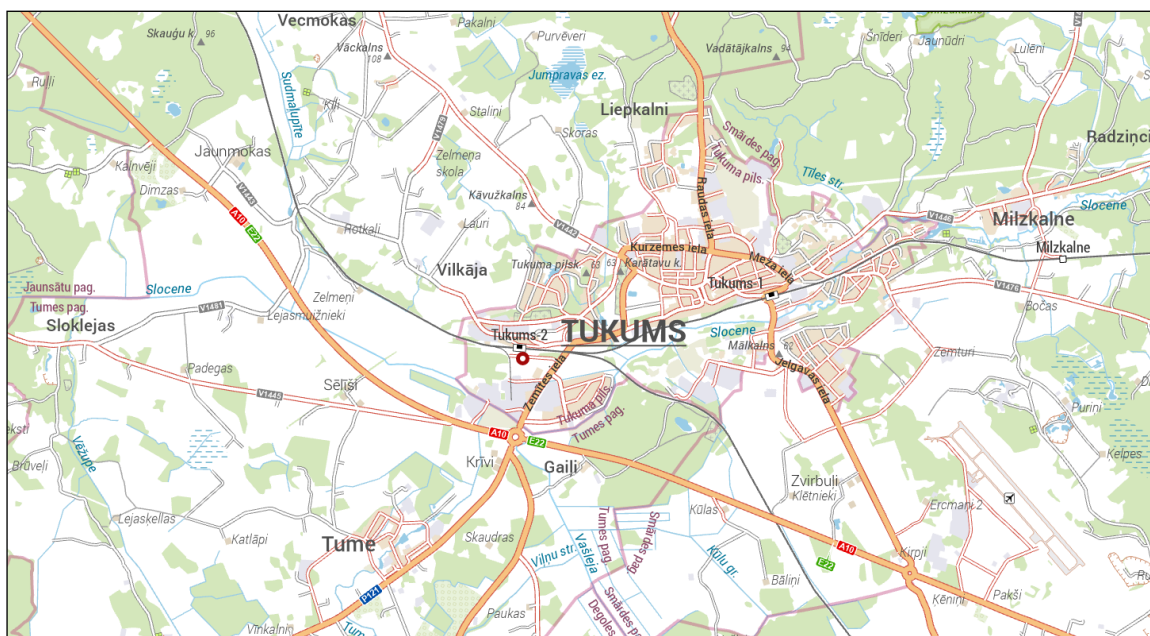
Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Purva iela 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3104

Situācijas plāns

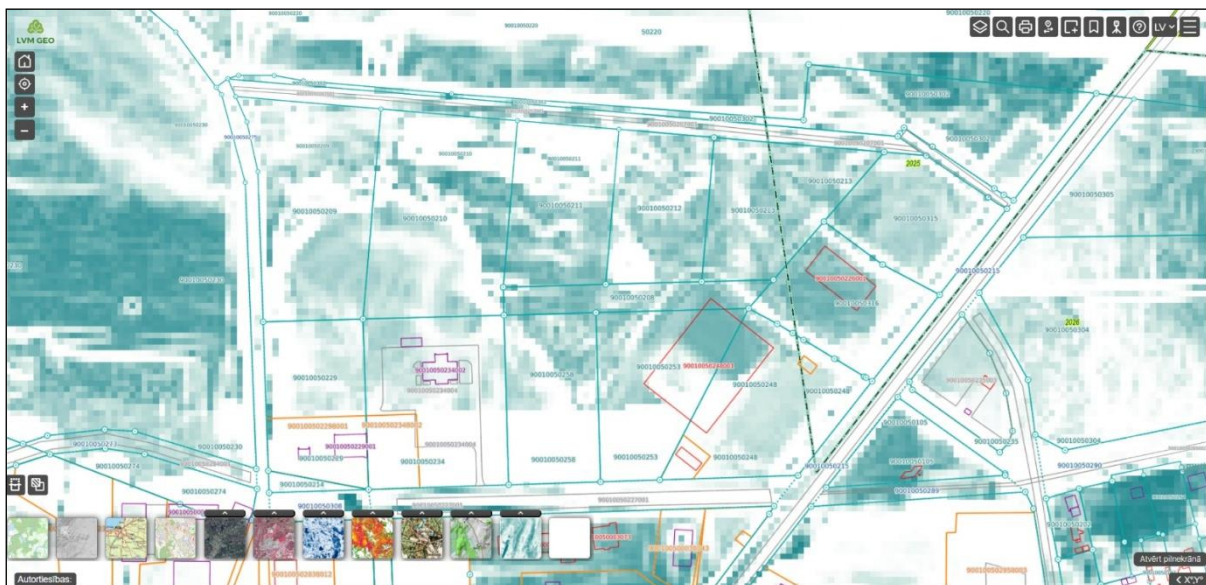


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

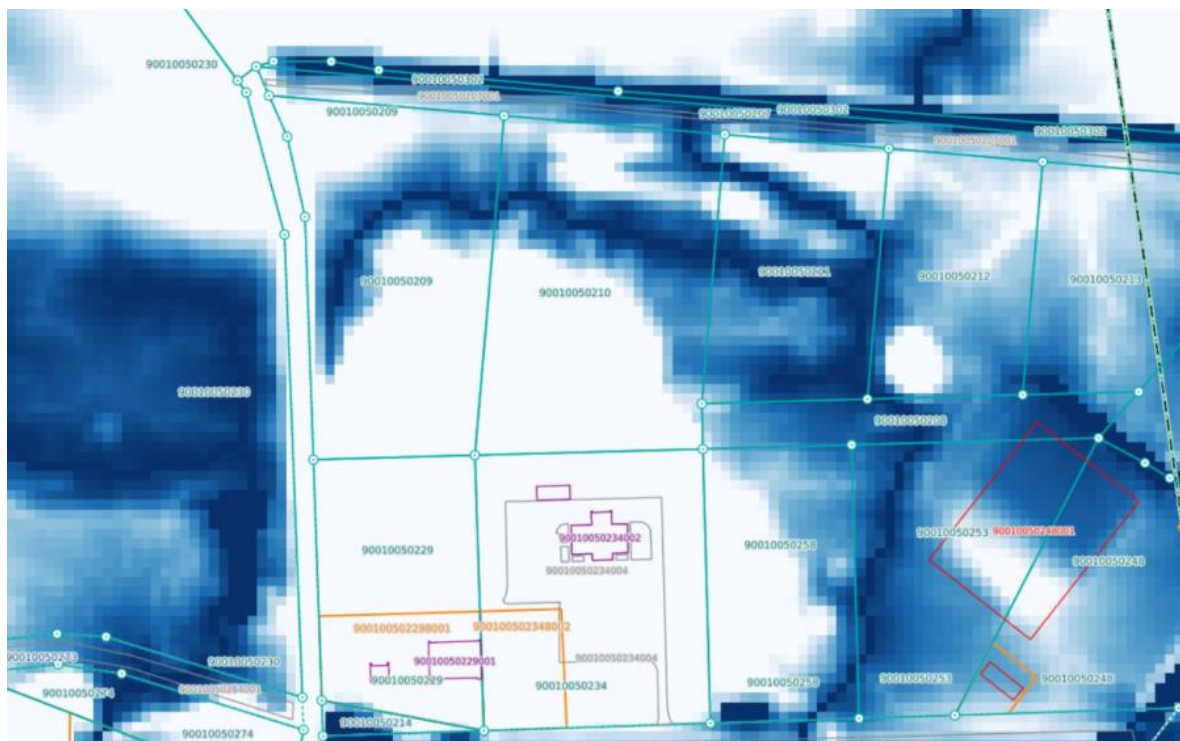
Novērtējamais īpašums: Purva iela 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3104

Pārmitro teritoriju un Gruntsūdens 10ha kartes

Pārmitro teritoriju karte:



Gruntsūdens 10ha karte:



Novērtējamais zemes gabals atrodas teritorijā ar paaugstinātu mitruma un augstu gruntsūdens līmeni. Novērtējuma pasūtītājs neiesniedza sīkāku informāciju, tāpēc vērtētājs balstoties uz publiski pieejamo informāciju datu bāzēs un īpašuma vizuālās apsekošanas rezultātiem (tika konstatēts, ka zemes gabals ir mitrs un blakus esošo īpašumu grunts līmenis ir pacelts vai tiek celts) uzskata, ka zemes gabala izmantošanai atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam veidam nepieciešams veikt lielu ieguldījumus meliorācijas sistēmas izbūvē, grunts līmeņa pacelšanā u.tml.

Avots: <https://www.lvmgeo.lv/kartes>

Novērtējamais īpašums: Purva iela 10, Tukums, Tukuma novads, LV-3104

Foto attēli



Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



Piebraucamais ceļš un apkārtnē



Piebraucamais ceļš