

Nekustamā īpašuma



**"Sapņi", Irlava, Irlavas pag.,
Tukuma nov., LV-3137**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Tukuma novada pašvaldībai

2025.gada 06.oktobris

Par nekustamā īpašuma
"Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137
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 12`358 m<sup>2</sup>** platībā un **trīs ēkām** ar **2`309,7 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000068247** ar kadastra Nr. **9054 002 0161**.

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 18.jūnijā**.

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:

155 500,- EUR**(Viens simts piecdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)**

Nomnieka atlīdzināmo ieguldījumu vērtība apskates datumā ir:

76 900,- EUR**(Septiņdesmit seši tūkstoši deviņi 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

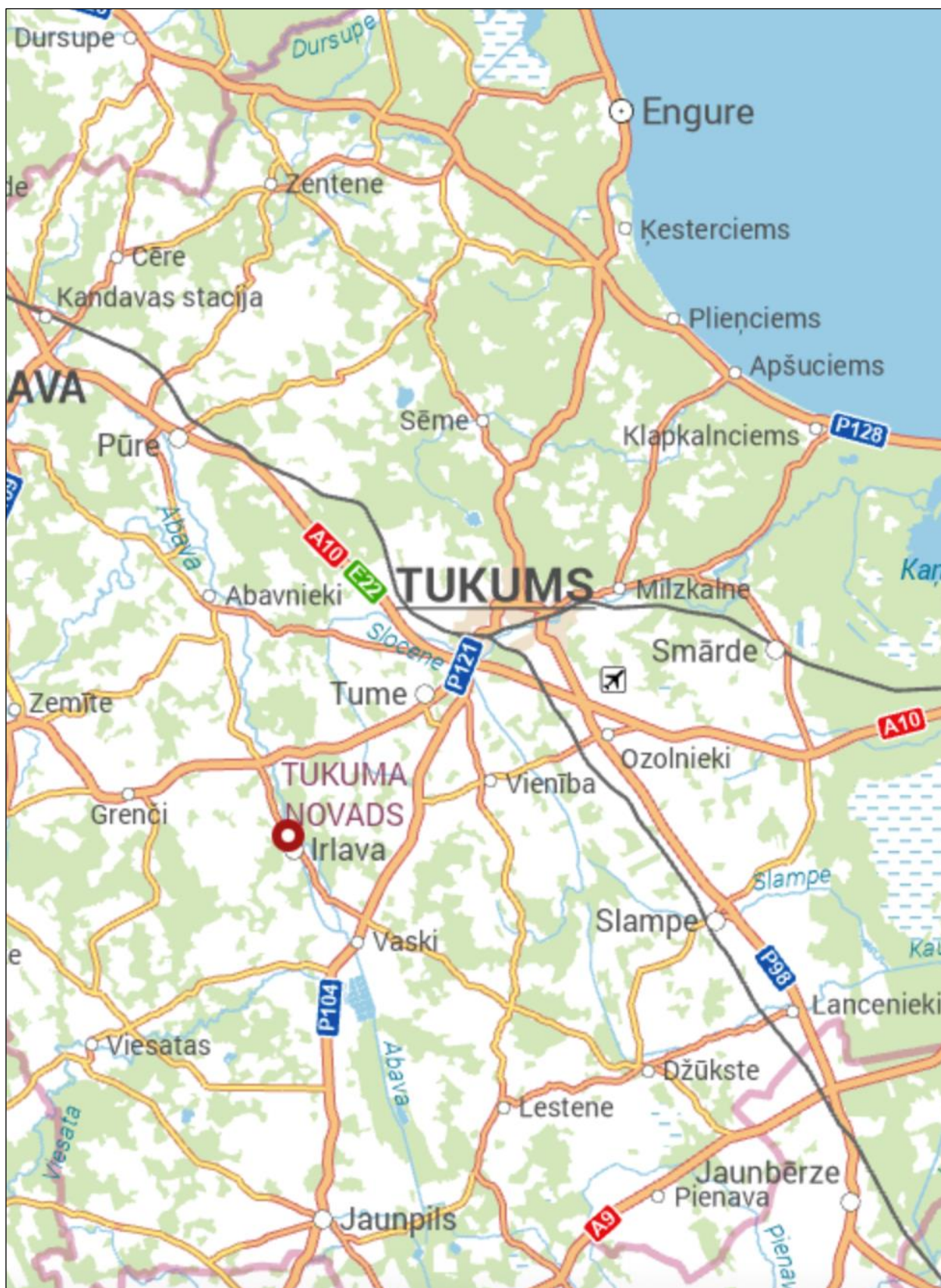
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Neapdzīvojamās ēkas "Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137	
Kadastra Nr.:		9054 002 0161	
Īpašnieks:		Tukuma novada pašvaldība	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Irlavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000068247	
Zemes platība:		12 358 m ²	
Ēku un būvju platības:		2 309,7 m², t.sk.: • Internāts – 2 023,8 m² • Katlu māja – 253,6 m² • Nojume – 32,3 m²	
Esošais izmantošanas veids:		Pansionāts	
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:		Pansionāts	
Vērtējuma pasūtītājs:		Tukuma novada pašvaldība	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai	
Apgrūtinājumi:		• ceļa servitūta teritorija 0,1136 ha • Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1470 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0920 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0369 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0927 ha • Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1470 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0484 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0.0180 ha • Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1123 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0851 ha	
Tirgus vērtība:		155 500,- EUR (Viens simts piecdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)	
Nomnieka atlīdzināmo ieguldījumu vērtība:		76 900,- EUR (Septiņdesmit seši tūkstoši deviņi simti euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 18.jūnijā	
Piezīmes:			

Novērtējamais īpašums: "Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137

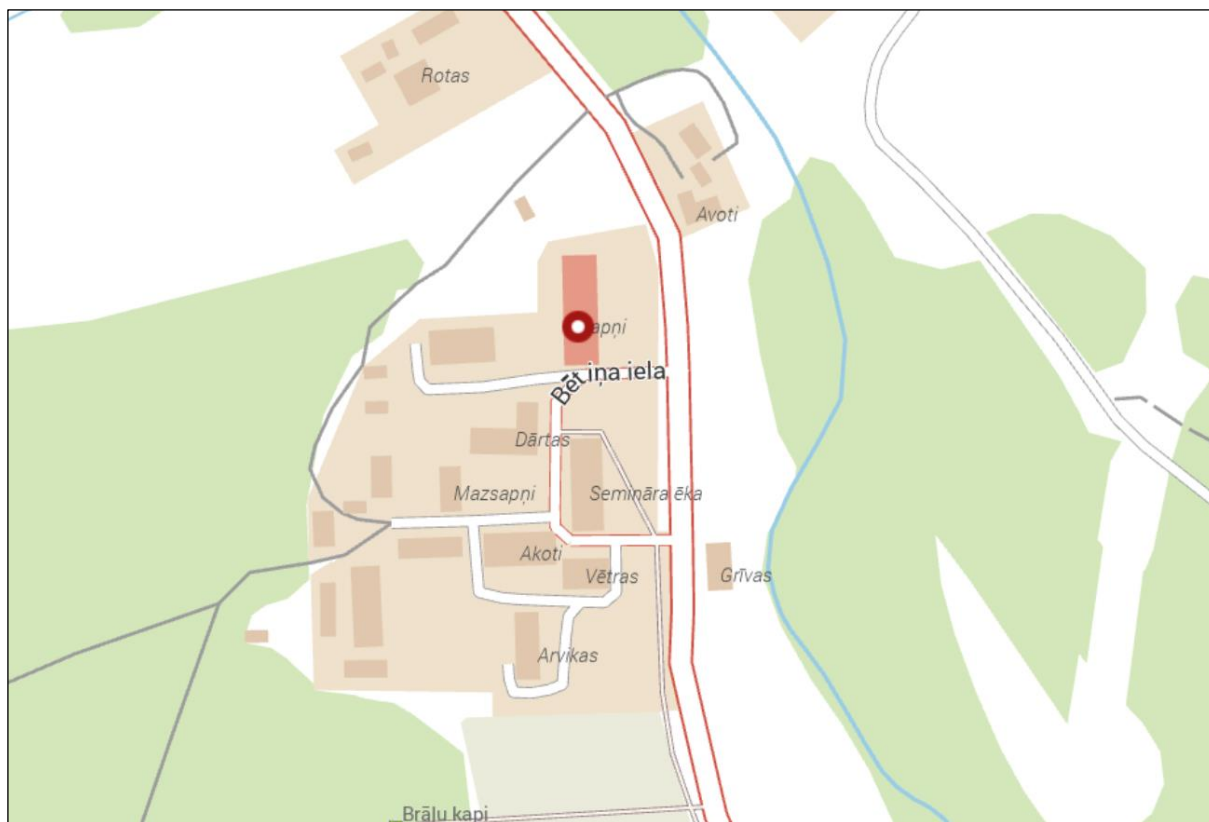
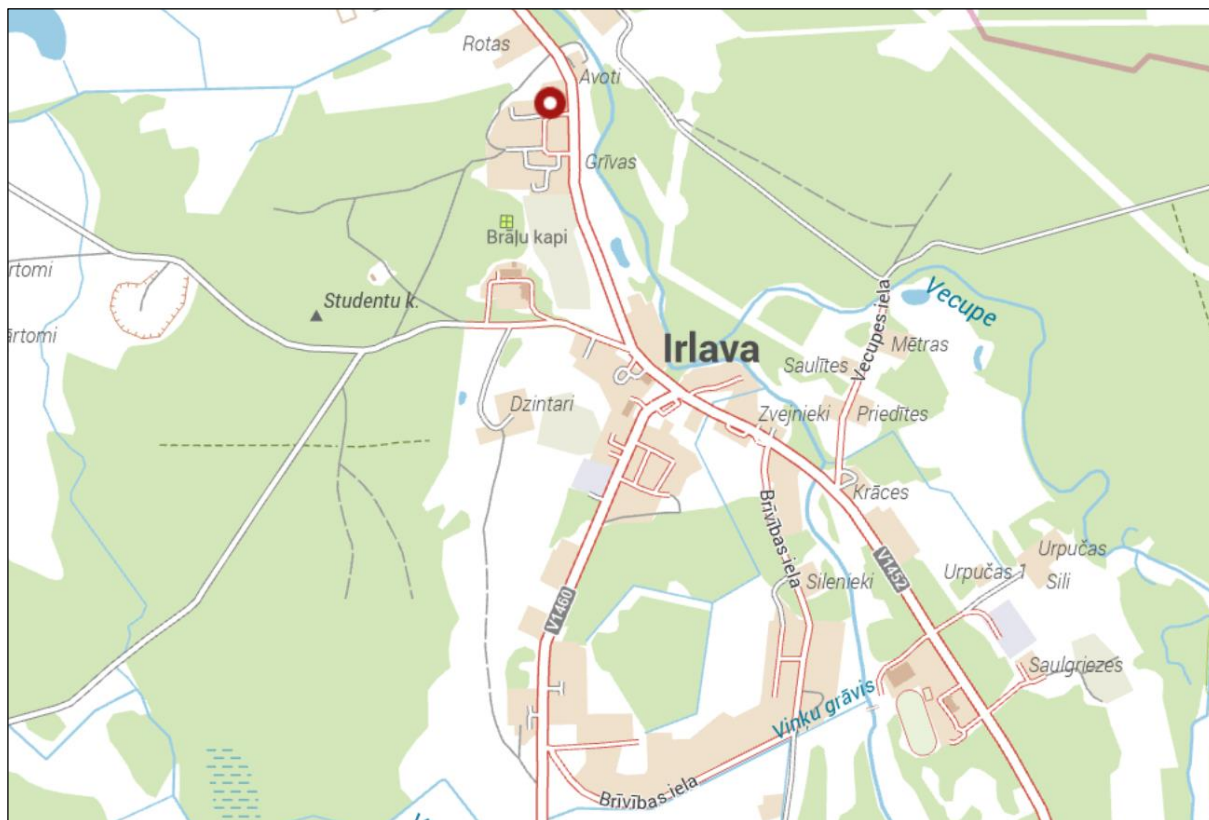
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: "Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Novērtējamais īpašums: "Sapņi", Irlava, Irlavas pag., Tukuma nov., LV-3137

Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā

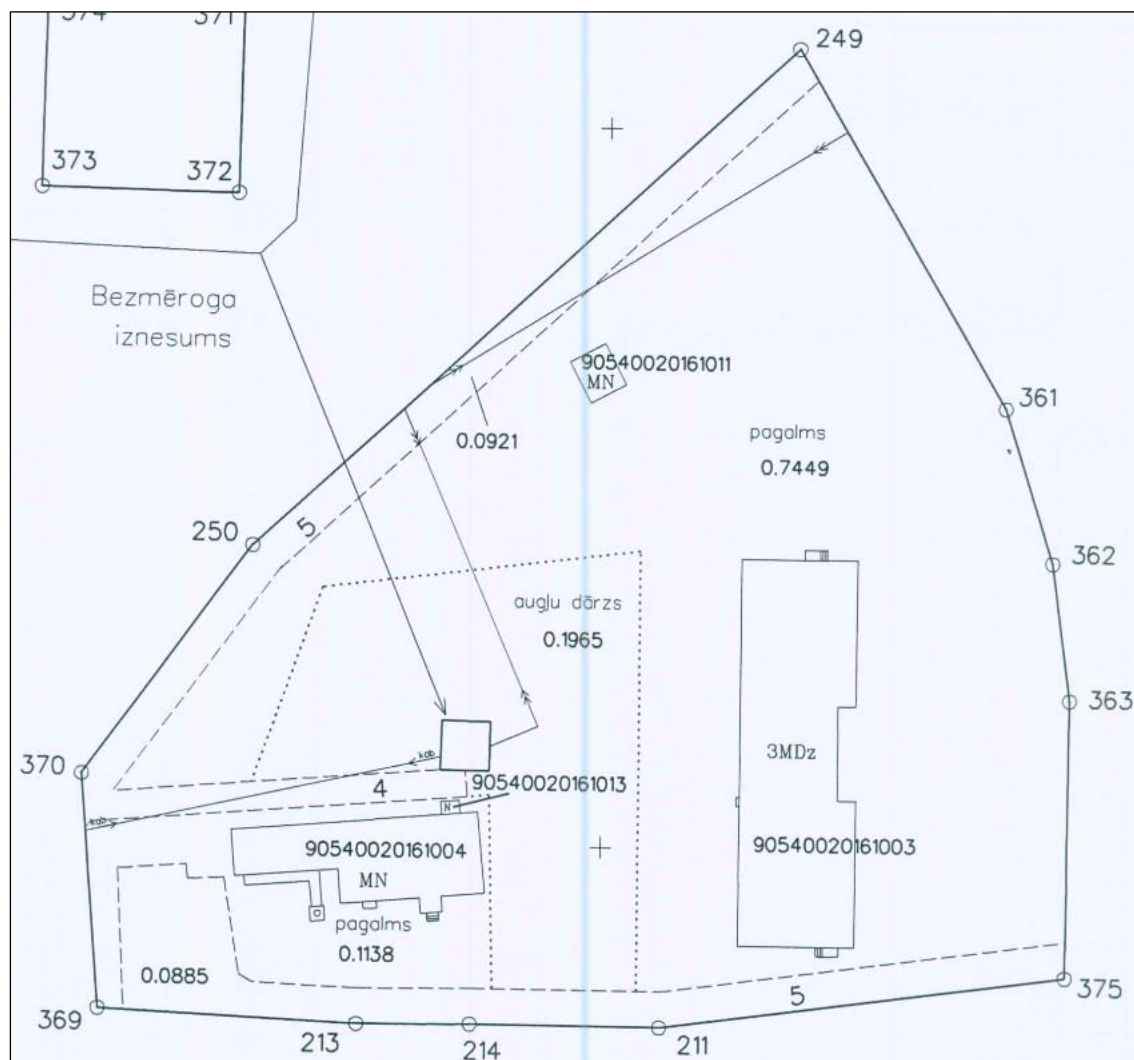


Foto attēli



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



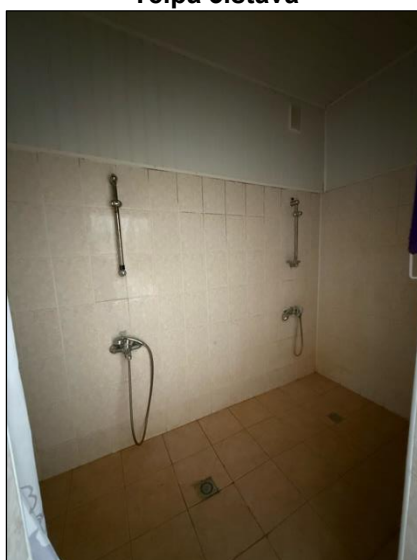
Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Telpa 3.stāvā



Kāpņutelpa



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



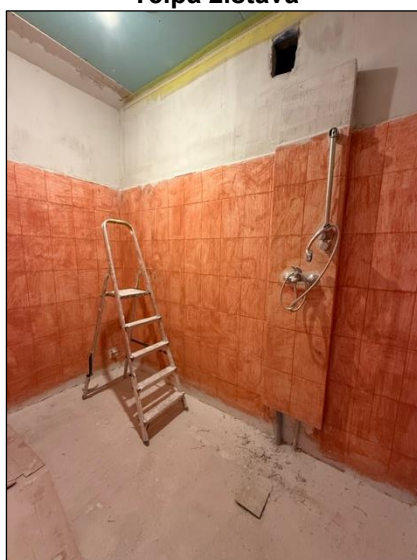
Telpa 2.stāvā



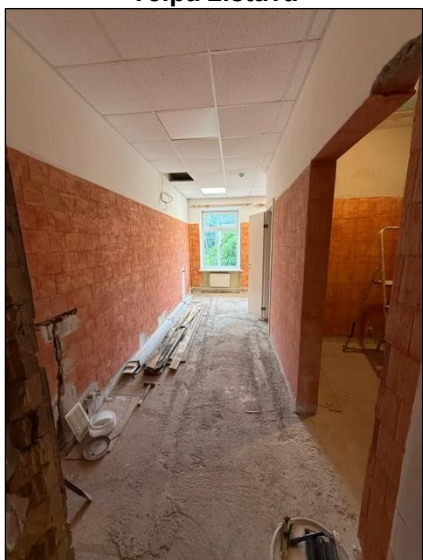
Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Telpa 2.stāvā



Kāpņutelpa



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Elektrības skapju telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Telpa 1.stāvā



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēka ar kadastra apz.: 90540020161003



Ēkas ārdurvis



Ēkas ārdurvis



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



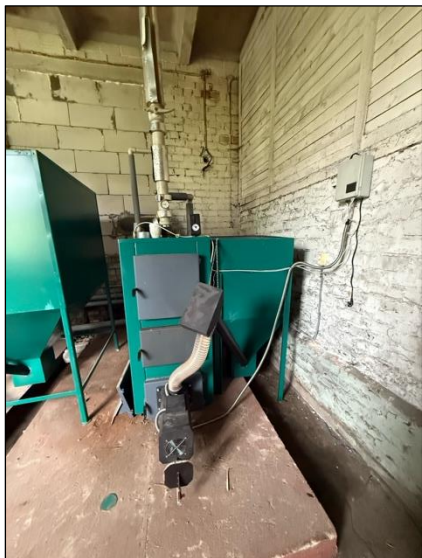
Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



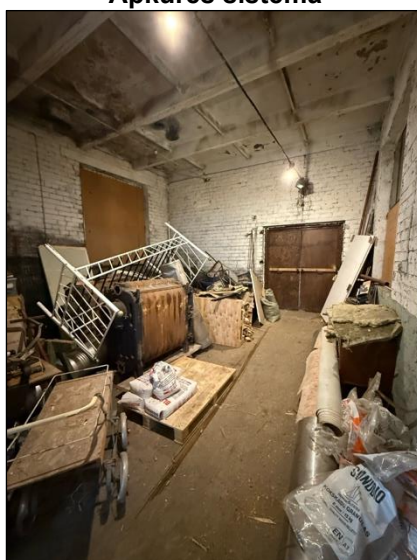
Apkures sistēma



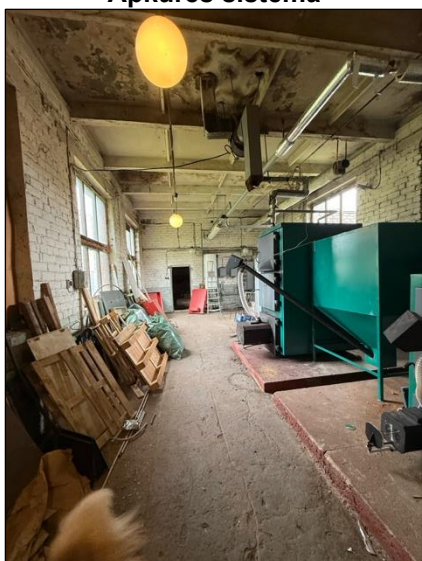
Apkures sistēma



Apkures sistēma



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Telpa, katlu mājā



Ārdurvis nr.1 katlu mājai



Katlu māja kad.apz.: 90540020161004



Katlu māja kad.apz.: 90540020161004



Katlu māja kad.apz.: 90540020161004



Ārdurvis nr.1 katlu mājai



Katlu māja kad.apz.: 90540020161004



Katlu māja kad.apz.: 90540020161004





Nojume kad apz.: 90540020161011



Piebraucamais ceļš