VCG ekspertu grupa

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma

Smilšu iela 23, Tukums, Tukuma nov., LV-3101

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

2026.gada 04.augusts

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Smilšu iela 23, Tukums, Tukuma nov., LV-3101
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 objektīvo īpašo vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **1/2 domājamās daļas** no **zemes gabala 2334 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000195352** ar kadastra Nr. **9001 001 0600**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pieņemšanai valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā**.
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.)
Tā kā novērtējamais īpašums ir kopīpašums un ņemot vērā spēkā esošo likumdošanu (Publiskās personas mantas atsavināšanas likums), tad šādam vērtēšanas gadījumam ir netirgus vērtēšanas bāze. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība" netiek lietots, LVS standarts 401:2013 formulē jēdzienu „Īpašā vērtība" (p.3.16.). Īpašā vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 21.jūlijā**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **1/2 d.d. īpašā vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

17 400,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 5

3. Situācijas plāns 6

4. Piebraucamais ceļš 7

6. Teritorijas plānojums 9

7. Topogrāfiskais plāns 10

8. Foto attēli 11

9. Vērtības definīcija 12

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 13

11. Apkaimes apraksts 14

12. Tirgus analīze 15

13. Atrašanās vieta 16

14. Zemes gabala īss apraksts 17

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 18

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 18

17. Novērtēšanas pieejas 19

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 19

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts 20

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (viss īpašums) 21

21. Iegūtā vērtība 22

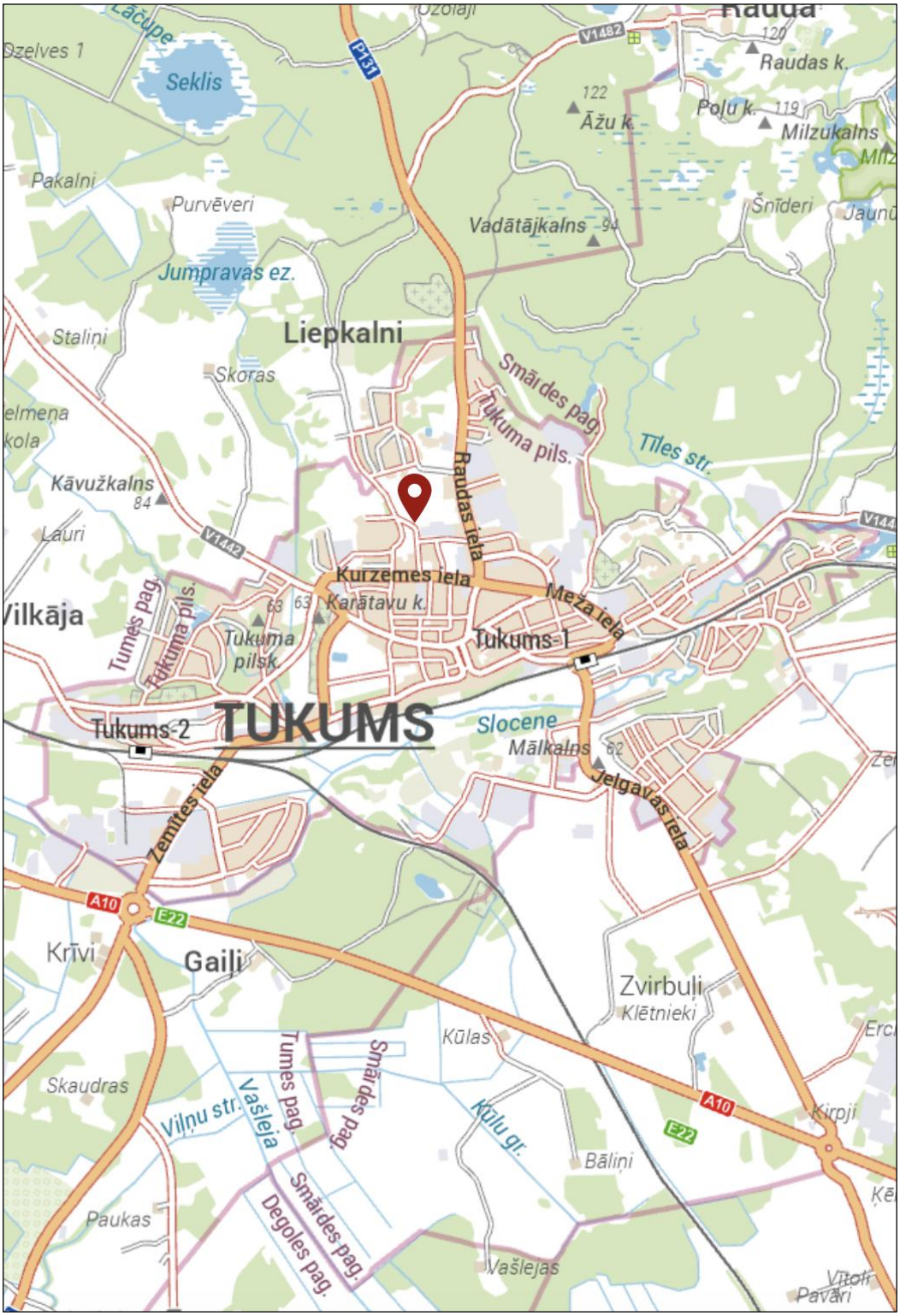
22. Neatkarības apliecinājums 22

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 23

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

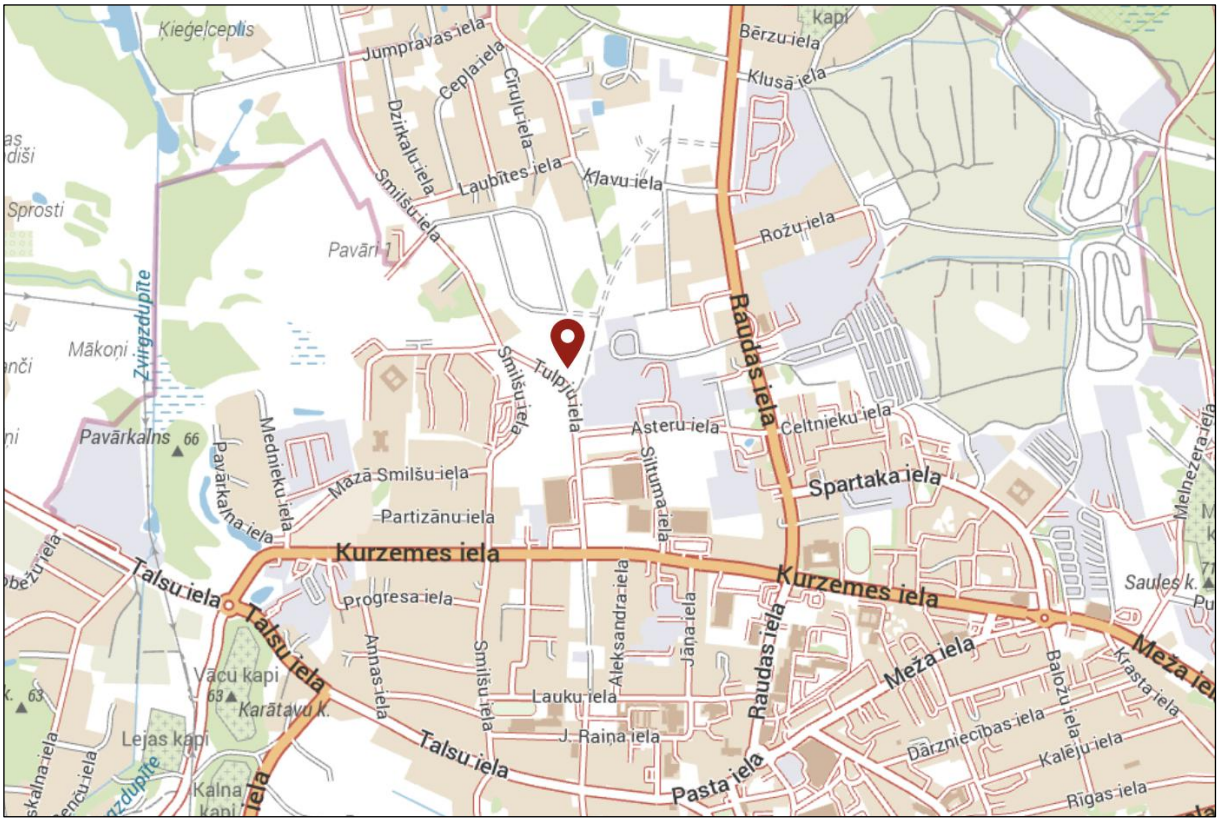
Novērtējamais īpašums:	1/2 domājamās daļas no īpašuma **Smilšu iela 23, Tukums, Tukuma nov., LV-3101**
Kadastra Nr.:	**9001 001 0600**
Īpašnieks:	**1/2 d.d. Velta Vācietis** **1/2 d.d. Latvijas valsts Finanšu ministrija**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000195352**
Kopējā platība:	**2334 m^2**
Esošais izmantošanas veids:	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pieņemšanai valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā**
Apgrūtinājumi:	• Atzīme - uz VELTAS VĀCIETES, personas kods 071024-13028, vārda reģistrēta 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, saskaņā ar Civillikuma 416.pantu piekrīt valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. ***Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.***
Īpašā vērtība:	**17 400,- EUR** **(Septiņpadsmit tūkstoši četri simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 21.jūlijā**
Piezīmes:	

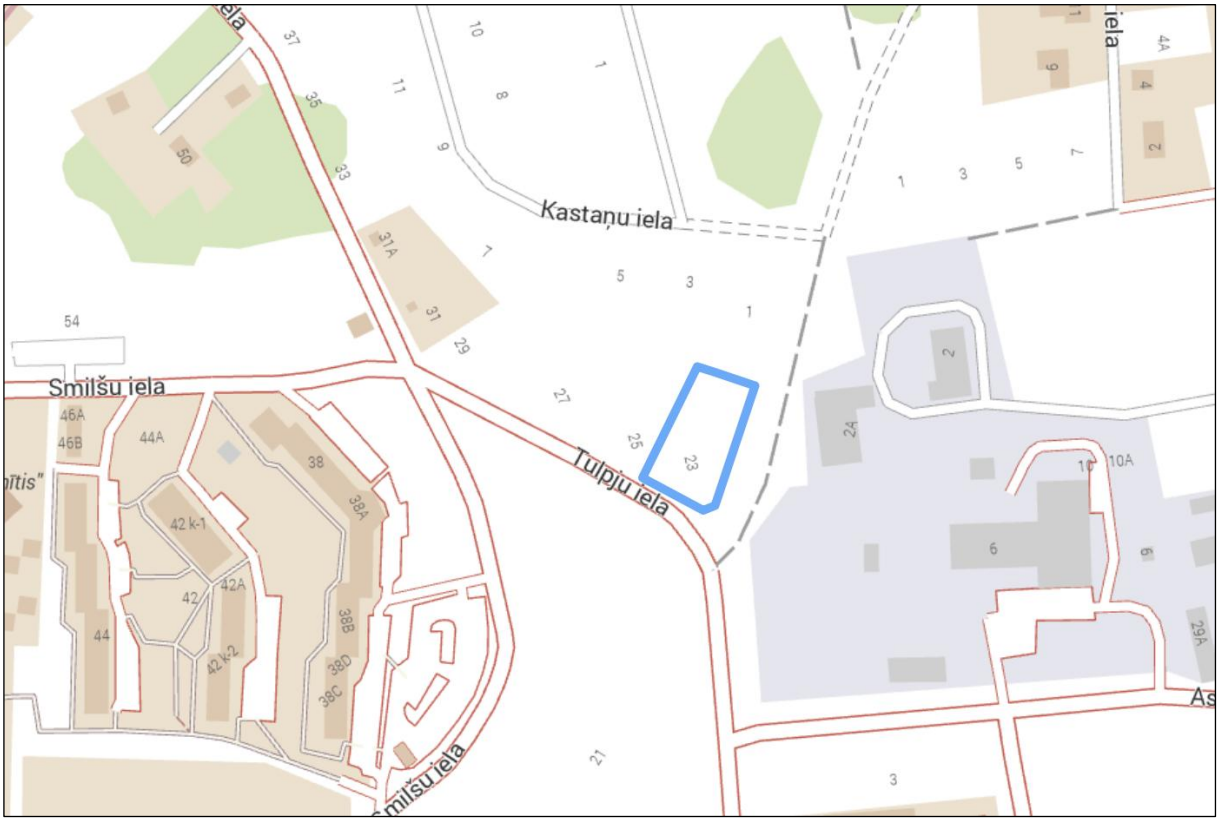
2. Novietnes plāns



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

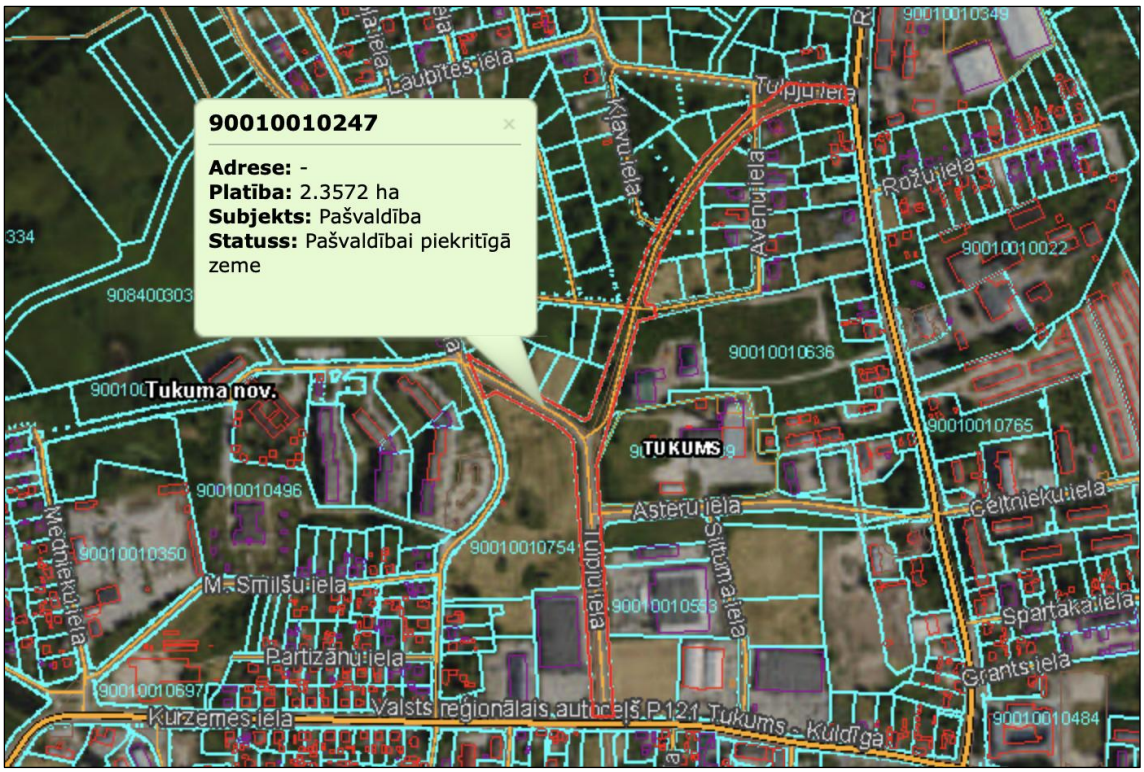
3. Situācijas plāns





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

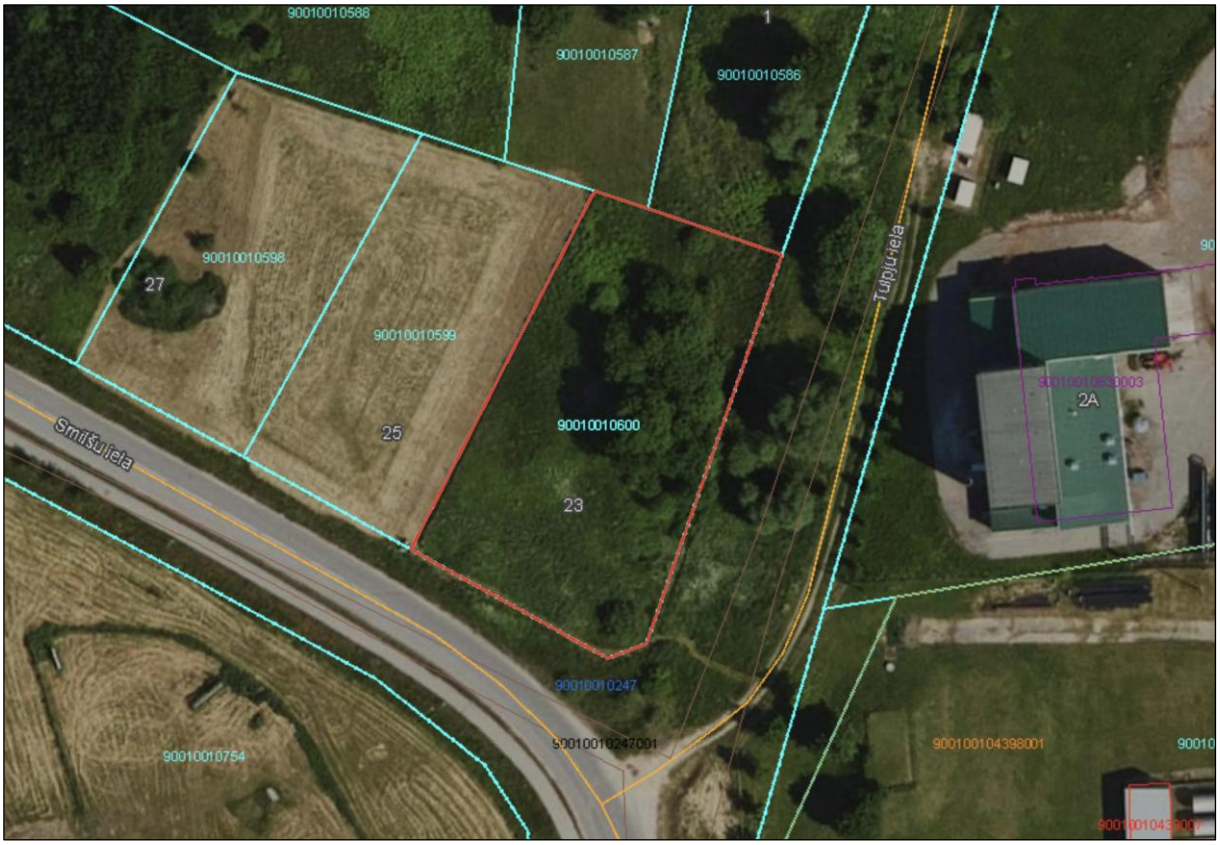
4. **Piebraucamais ceļš**



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

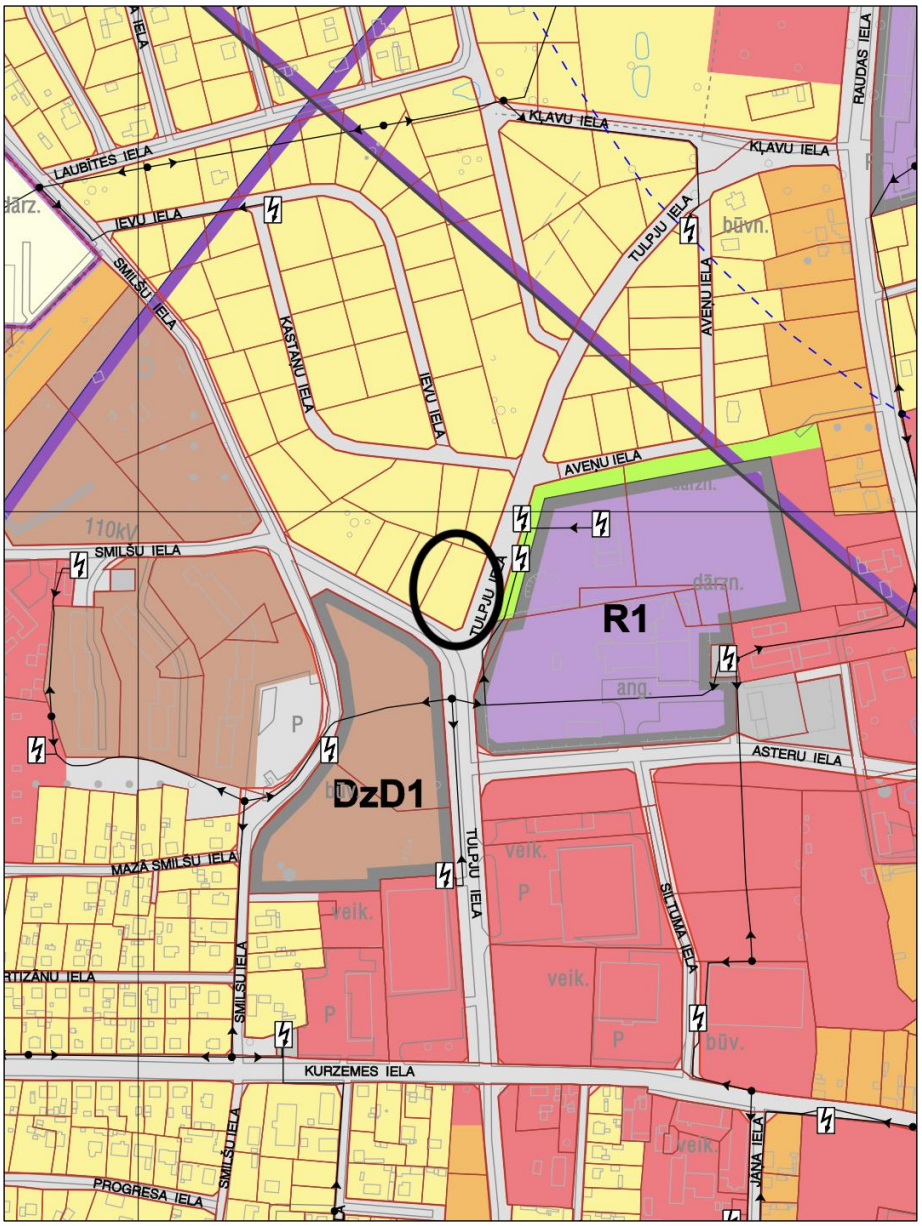
Piebraukšana pa Tulpju ielu, kas pieder Tukuma novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



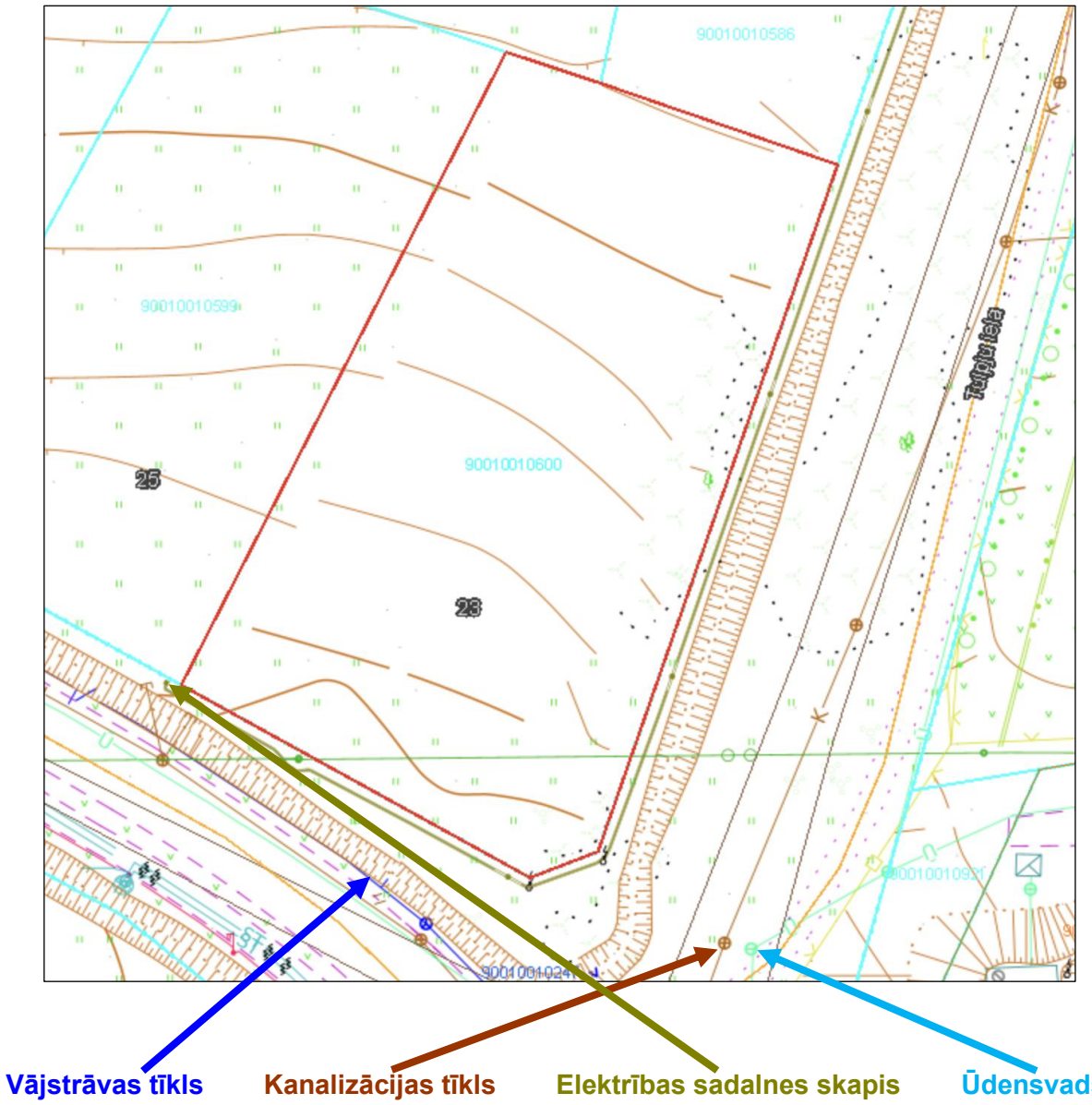
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Teritorijas plānojums



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

7. Topogrāfiskais plāns



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

8. Foto attēli

Piebraucamais ceļš

9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Tā kā novērtējamais īpašums ir kopīpašums un ņemot vērā spēkā esošo likumdošanu (Publiskās personas mantas atsavināšanas likums), tad šādam vērtēšanas gadījumam ir netirgus vērtēšanas bāze. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība" netiek lietots, LVS standarts 401:2013 formulē jēdzienu „Īpašā vērtība" (p.3.16.). Īpašā vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 21.jūlijā**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītās par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Apkaimes apraksts

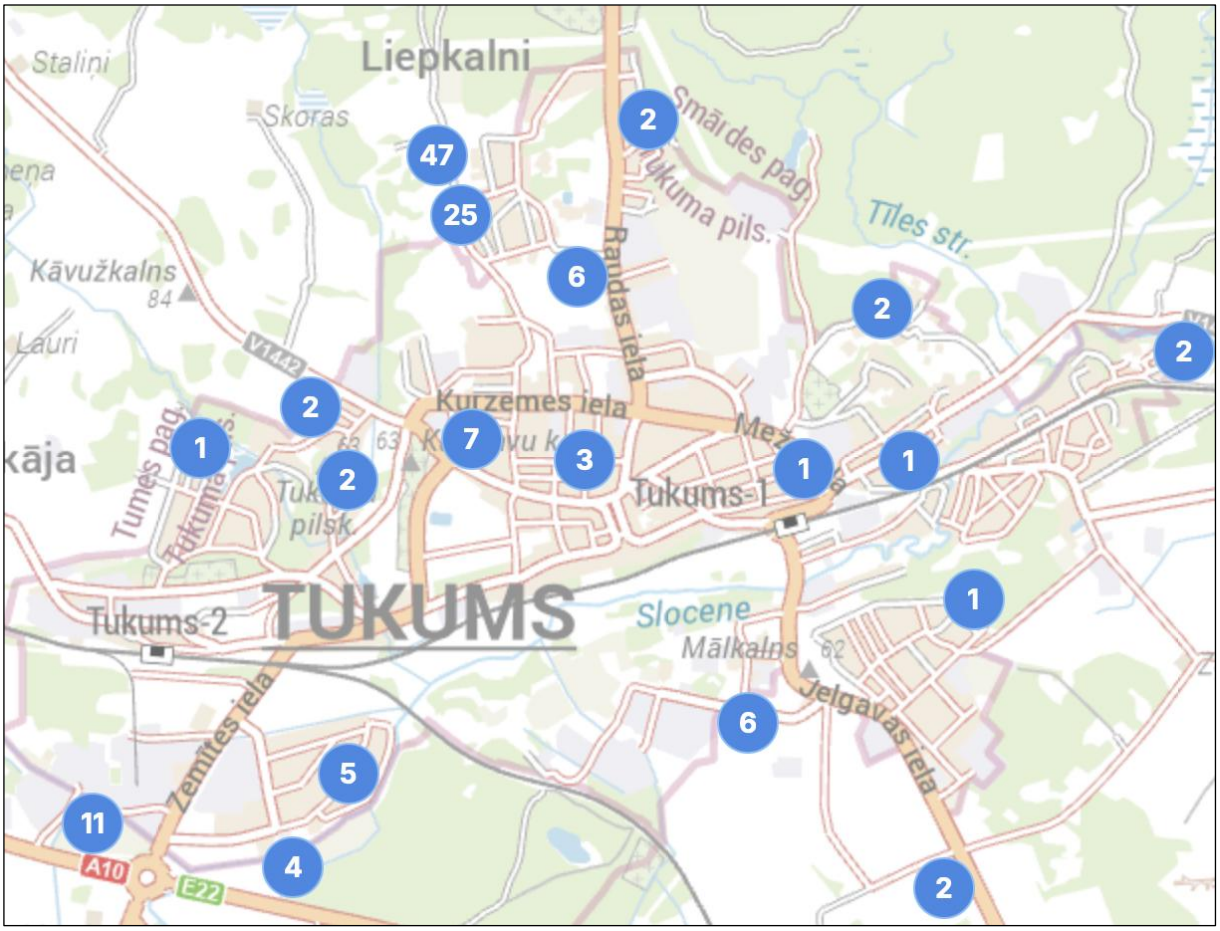
Tukuma novads ir viena no lielākajām pašvaldībām Latvijā. Tas izveidots 2021. gadā, apvienojot Tukuma, Engures, Kandavas un Jaunpils novadus. Novada administratīvais centrs ir Tukuma pilsēta. Novads atrodas Latvijas rietumu daļā, kur tā teritorijā satiekas pilsētvide, piekrastes ciemi, lauku teritorijas, meži, ezeri un lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Tukuma novads sastāv no 23 administratīvajām teritorijām — **Tukuma pilsētas**, **Kandavas pilsētas** un 21 pagasta: Cēres pagasta, Degoles pagasta, Džūkstes pagasta, Engures pagasta, Irlavas pagasta, Jaunpils pagasta, Jaunsātu pagasta, Kandavas pagasta, Lapmežciema pagasta, Lestenes pagasta, Matkules pagasta, Pūres pagasta, Sēmes pagasta, Slampes pagasta, Smārdes pagasta, Tumes pagasta, Vānes pagasta, Viesatu pagasta, Zantes pagasta, Zemītes pagasta un Zentenes pagasta.

Novadu raksturo izdevīgs novietojums starp Rīgu, Kurzemes un Zemgales virzieniem. Teritorijā apvienojas Tukuma un Kandavas pilsētvide, Rīgas jūras līča piekraste, Ķemeru nacionālā parka tuvums, Abavas senlejas ainavas, ezeru un mežu teritorijas, kā arī plašas lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Šī daudzveidība nosaka atšķirīgu apdzīvojuma, saimnieciskās darbības un nekustamā īpašuma tirgus raksturu dažādās novada daļās.

12. Tirgus analīze

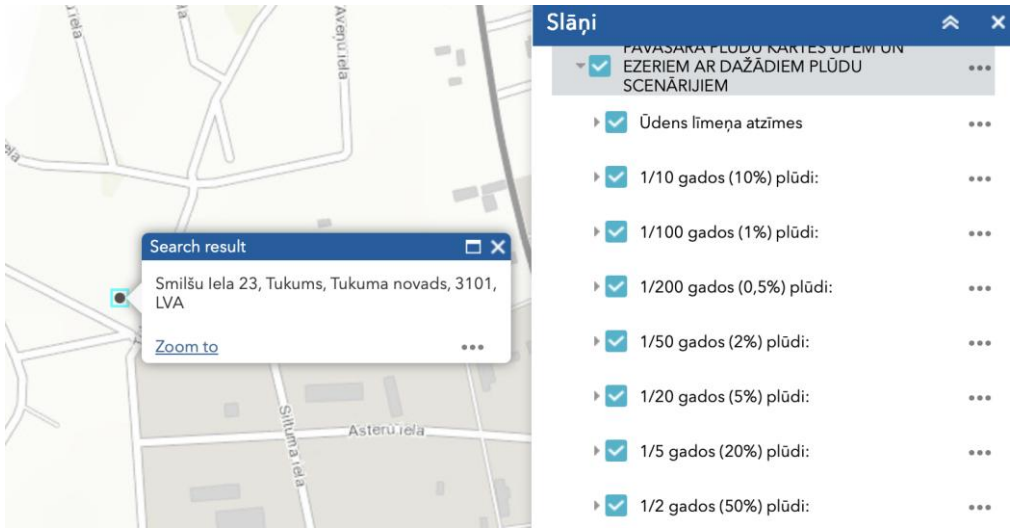
Pieprasījums zemes gabaliem individuālo dzīvojamo māju apbūvei Tukuma pilsētā un tās apkārtnē ir samērā pieprasīti. Pēdējo trīs gadu laikā ir notikuši 127 darījumi ar šāda veida zemes gabaliem platībā līdz 3000 m2. Cenas svārstās 4-20 EUR/m2 robežās. Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.



Galvenie faktori, iegādājoties zemes gabalu, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no Rīgas vai pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- kopējais zemes gabala lielums, sastāvs, izmantošanas iespējas.

13. Atrašanās vieta

<table>
<tr><td colspan="2">Novietojums:</td><td>Novērtējamais īpašums atrodas Tukuma pilsētas ziemeļu daļā pie klāt pieguļošās Tulpju ielas.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</td><td>Pie īpašuma var piekļūt pa Tulpju ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Tuvākā pieturvieta atrodas uz Kurzemes ielas ~ 450 m attālumā no vērtējamā īpašuma.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Apkārtne, infrastruktūra:</td><td>Īpašuma apkārtni veido Individuālo dzīvojamo māju, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī komerciāla rakstura apbūve.
Infrastruktūru veidojošie objekti: izglītības iestādes, Tukuma ledus halle, pārtikas veikali, DUS, medicīnas iestādes u.c. objekti atrodas Tukuma pilsētas centrālajā daļā netālu no vērtējamā īpašuma.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vides tīrība, īpašuma specifika:</td><td>Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</td><td colspan="2"> 

Avots:https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes
Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā.</td></tr>
<tr><td>- krasta erozija (“Coastal erosion”)
- karstuma viļņu (“Heatwave”) risks
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks
- vētras (“Storms”) risks
- īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks</td><td>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</td></tr>
</table>

14. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		**2334 m²**	
Fiskālā kadastrālā vērtība:		8870,- EUR (noteikts 22.12.2025)	
Universālā kadastrālā vērtība:		9140,- EUR (noteikts 01.01.2025)	
Apgrūtinājumi:	**Apraksts**	**Platība**	**Mērv.**
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0004	ha
	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2334	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha
Uzlabojumi:		Netika konstatēti	
Pieejamās komunikācijas:		Pieejamas pieslēguma vietas šādām centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, vājstrāvas tīkli)	
Konfigurācija:		Tuvu četrstūra formas	
Reljefs:		Līdzens	
Drenāža un gruntsūdeņi:		Nav informācijas	

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **individuālo dzīvojamo māju apbūve**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Piekļūšanas iespējas un ceļu kvalitāte

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Apsekošanas datumā zemes vienības nav sakopta
- Novērtējamā zemes vienība ir nedalīts kopīpašums

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas" apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi." Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi**. Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks**. Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums**. Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri**. Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

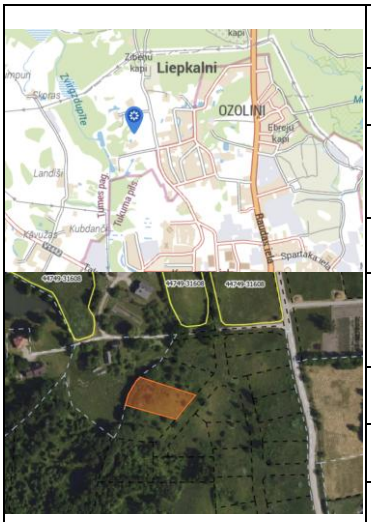
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

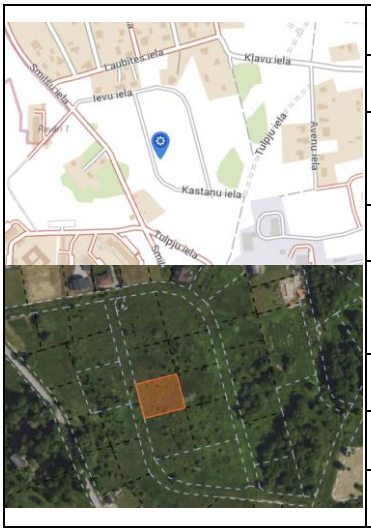
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	**Atrašanās vieta:**	**Tumes pag., Tukuma nov. Kadastra nr.: 90840030312**
	Kopējā platība:	1 920 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Pieejamas pieslēgšanās vietas šādām centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens, kanalizācija)
	Konfigurācija:	Tuvu četrstūra formas
	Piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pa Madaru ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu
	Pārdošanas datums:	08/05/2025
	Cena:	**30 600,- EUR**
	Piezīmes:	Individuālo dzīvojamo māju apbūvei

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	**Tumes pag., Tukuma nov. Kadastra nr.: 90840030307**
	Kopējā platība:	1 758 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Pieejamas pieslēgšanās vietas šādām centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens, kanalizācija)
	Konfigurācija:	Taisnstūra formas
	Piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pa Madaru ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu
	Pārdošanas datums:	29/04/2025
	Cena:	**32 500,- EUR**
	Piezīmes:	Individuālo dzīvojamo māju apbūvei

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	**Atrašanās vieta:**	**Kastaņu iela 10, Tukums, Tukuma nov.**
	Kopējā platība:	1 691 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Pieejamas pieslēgšanās vietas šādām centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens, kanalizācija)
	Konfigurācija:	Četrstūra formas
	Piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pa Kastaņu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu
	Pārdošanas datums:	10/04/2025
	Cena:	**33 000,- EUR**
	Piezīmes:	Individuālo dzīvojamo māju apbūvei

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (viss īpašums)

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	30600			32500			33000		
Platība, m2	2334	1920			1750			1691		
Cena par m2, EUR	---	15,94			18,57			19,52		
Vērtības koriģēšana:	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	08/05/2025	0%	0	29/04/2025	0%	0	10/04/2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	15,94			18,57			19,52		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Nedaudz labāks	-5%	-0,8	Nedaudz labāks	-5%	-0,93	Daudz labāks	-15%	-2,93
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Nedaudz lielāks	-5%	-0,8	Mazāks	-10%	-1,86	Mazāks	-10%	-1,95
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		**14,34**	*-10%*	*-1,6*	**15,78**	*-15%*	*-2,79*	**14,64**	*-25%*	*-4,88*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**14,91**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**34800**									

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 34 800,- EUR
(Trīsdesmit četri tūkstoši astoņi simti euro)

Novērtējamo īpašumu domājamo daļu īpašā vērtība ir aprēķināma kā matemātiskā vērtība no iegūtās īpašumu kopējās Tirgus vērtības:

34800 * 50% = 17 400,- EUR

Nekustamā īpašuma 1/2 d.d. īpašā vērtība noapaļojot ir: 17 400,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši četri simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA “VCG ekspertu grupa”, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG ekspertu grupa” intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Dairis Pinets)

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informācija par bezmantinieka mantu
- Informācija par zemes vienību

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Informācija par bezmantinieka mantu
- Informācija par zemes vienību
- SIA “VCG Ekspertu grupa” reģistrācijas apliecības kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000195352

Kadastra numurs: 90010010600

Smilšu iela 23, Tukums, Tukuma nov.

Nodalījuma aktualizēts (13.02.2024., 400001461390) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600. ***Žurn. Nr. 300001269527, lēmums 01.12.2005., tiesnese Mārīte Hazenfuse***		0.2334 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: GUNĀRS KAKTIŅŠ.	1/2	
1.2. Īpašnieks: VELTA VĀCIETIS, personas kods 071024-13028.	1/2	
1.3. Pamats: 2005. gada 26. maija Tukuma pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 1018 (prot. Nr. 116., 1.#), 2005. gada 16. jūnija Tukuma pilsētas domes lēmums prot. Nr. 9, 32.#. ***Žurn. Nr. 300001269527, lēmums 01.12.2005., tiesnese Mārīte Hazenfuse***		
2.1. Persona: GUNĀRS KAKTIŅŠ, dzimšanas datums: 27.09.1929. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1/2	
2.3. Pamats: 2024.gada 10.decembra akts Nr. 00130/114/2024-AKT. ***Žurn. Nr. 300008246105, lēmums 27.01.2025., tiesnese Līga Ieleja***		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 2309,78 EUR piedziņa uz GUNĀRAM KAKTIŅAM, piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005833119)***
1.2. Pamats: 2021.gada 30.augusta zvērinātas tiesu izpildītājas Pārslas Bērziņas nostiprinājuma lūgums, 2021.gada 19.maija Tukuma novada domes lēmums - izpildrīkojums Nr.2-65.3/21-21-LI. ***Žurn. Nr. 300005427936, lēmums 09.09.2021., tiesnese Inese Ziediņa*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005833119)***
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005427936, 30.08.2021) dzēsta. Pamats: 2023.gada 16.marta zvērinātas tiesu izpildītājas Pārslas Bērziņas nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300005833119, lēmums 20.03.2023., tiesnese Līga Ieleja***
3.1. Atzīme - GUNĀRAM KAKTIŅAM (GUNARS KAKTINS), dzimšanas datums: 27.09.1929., personas kods nav piešķirts, piederošā 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ir bezmantinieku manta un piekritīga valstij, vai likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008246105)***
3.2. Pamats: 2024.gada 2.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu . ***Žurn. Nr. 300006543397, lēmums 13.02.2024., tiesnese Evita Sietniece*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008246105)***
4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300006543397, 05.02.2024) dzēsta. Pamats: 2025.gada 14.janvāra nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai. ***Žurn. Nr. 300008246105, lēmums 27.01.2025., tiesnese Līga Ieleja***
5.1. Atzīme - uz VELTAS VĀCIETES, personas kods 071024-13028, vārda reģistrēta 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, saskaņā ar Civillikuma 416.pantu piekrīt valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai.

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
5.2. Pamats: 2026.gada 25.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.678. ***Žurn. Nr. 300008543404, lēmums 31.03.2026., tiesnese Glorija Sorokina***

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar Tulpju ielu - būvlaide. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005427936)***	0.0403 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar Smilšu ielu- būvlaide. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005427936)***	0.0104 ha
1.3. Pamats: 2005. gada 10. oktobra VZD Kadastra reģistra izziņa par nekustama īpašuma sastāvu, vērtību un piederību Nr. 10B-1.3/1589. ***Žurn. Nr. 300001269527, lēmums 01.12.2005., tiesnese Mārīte Hazenfuse*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005427936)***	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300001269527, 22.11.2005). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. ***Žurn. Nr. 300005427936, lēmums 09.09.2021., tiesnese Inese Ziediņa***	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS https://ozols.gov.lv/pub

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 10.07.2026 13:14:28.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

TUKUMA RAJONS

TUKUMA PILSĒTA

Smilšu iela 23

Zemes kadastra Nr. **9001 001 0600**

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Tukuma pilsētas zemes komisijas 2005. gada 26. maija lēmumam Nr.1018 un Tukuma pilsētas domes 2005. gada 16. jūnija lēmumam, prot.Nr.9.32.#.

Plāns sastādīts pēc 2005.gada uzmērīšanas materiāliem M 1:500

Zemes īpašuma kopplatība ir **0.2334 ha (2334 kv.m.)**

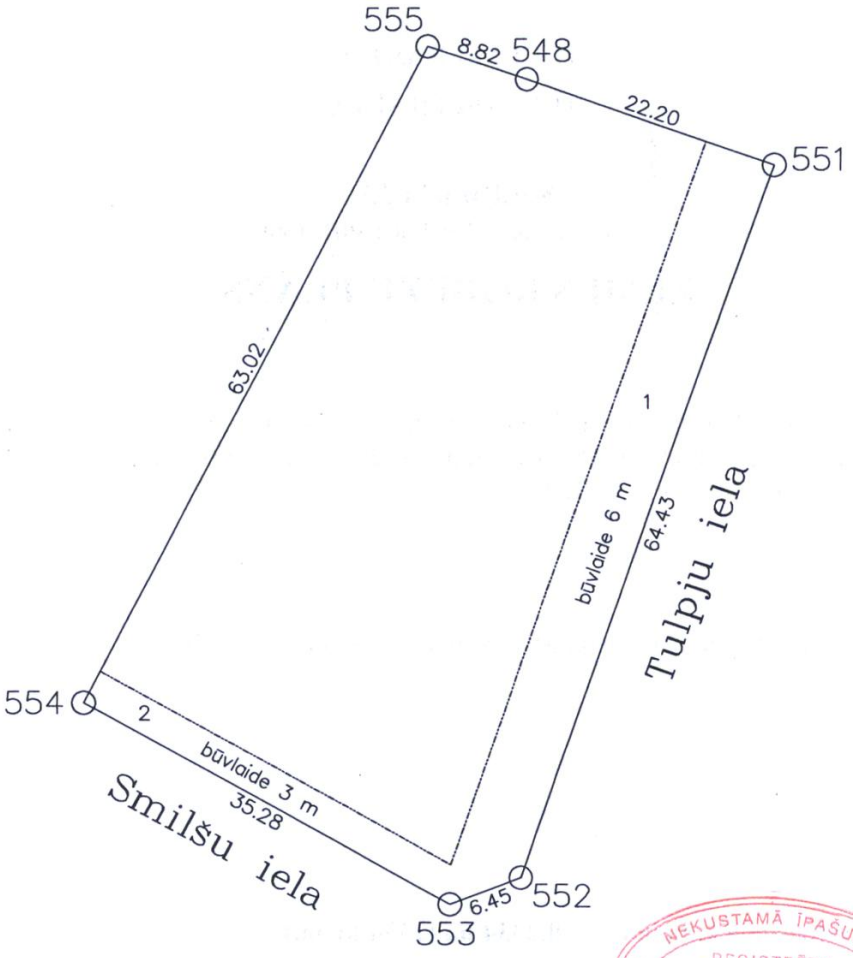
LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS • ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA •

VALSTS ZEMES DIENESTS **ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA**			
Kadastra pārvaldes Tukuma biroja vadītāja		G. Nagle	12.10.05.

Robežpunktu koordinātas LKS-92 (m) m=0.99963280		
Nr.	X	Y
555	314973.88	448261.97
548	314971.11	448270.33
551	314963.90	448291.32
552	314903.09	448270.10
553	314900.77	448264.08
554	314917.83	448233.21

Zemes īpašuma kopplatība ir 0.2334 ha (2334 kv.m.)

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

1 - aizsargjosla gar Tulpju ielu - būvlaide 0.0403 ha
2 - aizsargjosla gar Smilšu ielu - būvlaide 0.0104 ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS 21.09.2005 G.Skribie 8 VALSTS KADASTRA REĢISTRS

Mērogs 1:500

Nekustamā īpašuma aģentūra NĪTA
Licence Nr. 042

Direktore		V.Ruņģe	18.08.05
Uzmērīja		A.Kumaļāns	12.07.05
Plānu zīmēja		V.Jermaļonoka	18.08.05

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
90010010600	Smilšu iela 23	0.2334 ha	100000195352	-	Tukums, Tukuma novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8870	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9140	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	8870	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8870	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9140	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	8870	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
90010010600	1/1	Smilšu iela 23, Tukums, Tukuma nov., LV-3101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2334
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas	Piezīmes

		datums	
Fiskālā kadastrālā vērtība	8870	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9140	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	8870	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2334
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2334
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2334	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0004	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2334	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Arvīds Kumalāns	12.07.2005

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Tukuma pilsētas zemesgrāmata	27.01.2025	-
Tukuma pilsētas zemesgrāmata	01.12.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	21.09.2005	-	Licencēta firma SIA "Nekustamā īpašuma aģentūra Nīta"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.06.2005	9,32	Tukuma pilsētas dome
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	26.05.2005	1018	Tukuma pilsētas zemes komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Pielikums pie ZTI akta Nr. 00130/114/2024-AKT
(VNĪ Akta Nr. A/2024/7592)
Izpildu lietā Nr. 00001/114/2024-BL

Informācija par bezmantinieka mantu –
nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 9001 001 0600)
Smilšu ielā 23, Tukumā, Tukuma novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā 1/2 domājamās daļas pieņemšanu
valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā

1. Nekustamā īpašuma 1/2 domājamā daļa, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr. 364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieka mantu" 14.1. apakšpunktu, Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 114 zvērinātas tiesu izpildītājas Pārslas Bērziņas izpildu lietu Nr. 00001/114/2024-BL, pamatojoties uz Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Maijas Lerhas 2024. gada 2. februārī izdoto notariālo aktu Nr. 346 par mantojuma lietas izbeigšanu un par mantojamās mantas atzīšanu par bezmantinieka mantu, kas piederēja mantojuma atstājējam Gunāram Kaktiņam (Gunārs Kaktiņš), dzimšanas datums 1929. gada 27. septembrī, uz kura pamata reģistrēta bezmantinieku lieta Nr. 00001/114/2024-BL, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemta valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējumu 9001 001 0600) ar kopējo platību 0,2334 ha jeb 2334 m^2, attiecīgi 1/2 domājamai daļai atbilst 0,1167 ha jeb 1167 m^2 platība. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem tās lietošanas mērķis: 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības uz tā 1/2 domājamo daļu nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000195352 uz fiziskas personas – Gunāra Kaktiņa (Gunārs Kaktiņš) – vārda, kurš saskaņā ar NĪVKIS datiem un Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Maijas Lerhas 2024. gada 2. februārī izdoto notariālo aktu Nr. 346 par mantojuma lietas izbeigšanu, ir miris. Otras 1/2 domājamās daļas īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas – Veltas Vācietes (Velta Vācietis) – vārda.
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri noteikta EUR 7983,00 (septiņi tūkstoši deviņi simti astoņdesmit trīs eiro, 00 centi), attiecīgi 1/2 domājamai daļai atbilst EUR 3991,50 (trīs tūkstoši deviņi simti deviņdesmit viens eiro, 50 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	12.07.2005.	120302	Aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0,0403	ha
2.	12.07.2005.	120302	Aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0,0104	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

7. Nekustamā īpašuma 1/2 domājamās daļas pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
   8.1.Nekustamais īpašums ir jaukta statusa kopīpašums;
   8.2.veicot Nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts, ka tas ir nekopts – aug koki, nav pļauta zāle.
9. Ar Nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Maijas Lerhas izdots notariāls akts Nr. 346 par mantojama lietas izbeigšanu	2024. gada 2. februāris	Oriģināls (edoc formātā)	2

10. Nekustamā īpašuma 1/2 domājamās daļas pieņemtas Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi"
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

TUKUMA NOVADA PAŠVALDĪBA

Iestādes reģistrācijas Nr. 90000050975
Talsu iela 4, Tukums, Tukuma novads, LV-3101
Tālrunis 63122707, mobilais tālrunis 26603299, 26205936
www.tukums.lv e-pasts: pasts@tukums.lv

Tukumā

Droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums	Nr.	TND/6-2.2/25/112
Uz 19.12.2024	Nr.	2/9-3/9649

Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu

Tukuma novada pašvaldība ir saņēmusi VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamo īpašumu formēšanas un reģistrācijas daļas vadītājas I.Silabriedes vēstuli (reģistrēta pašvaldībā 2024. gada 19. decembrī ar Nr. TND/1-23/24/10519), kurā tiek lūgts sniegt informāciju par nekustamā īpašuma Smilšu ielā 23, Tukumā, Tukuma novadā, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600:

1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībai ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
2) vai saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteikto Zemes vienība ir uzskatāma par starpgabalu;
3) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
4) vai Zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;
5) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Tukuma novada pašvaldība izskatot iesniegumu un tās rīcībā esošo informāciju informē:

1) Saskaņā ar Tukuma novada domes 2022. gada 26. janvāra saistošo noteikumu Nr. 10 „Grozījumi Tukuma novada domes 2012. gada 26. aprīļa saistošajos noteikumos Nr. 12 „Tukuma novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Apbūves noteikumi), zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600 noteikts funkcionālais zonējums "Savrupmāju apbūves teritorija DzS";
2) saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteikto Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600 nav uzskatāma par starpgabalu;
3) uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
4) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600 nav noteikts degradētas teritorijas statuss;
5) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9001 001 0600 ir nodrošināta piekļuve no pašvaldības ielas – Tulpju iela.

Izpilddirektora vietnieks Egīls Dude

Tramdaha 25426889

13.01.2025. Nosūtāmais dokuments TND/6-2.2/25/112

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

inga.tramdaha@tukums.lv

13.01.2025. Nosūtāmais dokuments TND/6-2.2/25/112

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu