

2026.gada 13.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 54**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa  
zvērīnātam tiesu izpildītājam  
Andželai Klāgei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9011 001 0361, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 54**, ir reģistrēts Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0012 3926 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 un kopējo platību 2364 m<sup>2</sup>, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 001 un kopējo platību 211,4 m<sup>2</sup>, palīgēkas - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 002, dabā neeksistējošas palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 004 un dabā neeksistējošas palīgēkas - šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 005 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Andželai Klāgei**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 54**, 2026.gada 12.martā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**12 000** (divpadsmit tūkstoši) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 001 apraksts
    - 4.3.2 Palīgēkas - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 002 apraksts
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 tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
  - 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 <b>Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 54.</b>																														
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Kļāģe.																														
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																														
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12.marts.																														
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																														
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.																														
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 un kopējo platību 2364 m <sup>2</sup> . Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 001 un kopējo platību 211,4 m <sup>2</sup> . Palīgēka - kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 002 un kopējo platību 149,6m <sup>2</sup> . Dabā neeksistējoša palīgēka ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 004. Dabā neeksistējoša palīgēka – šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 005.																														
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.																														
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.																														
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.																														
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 3.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Kļāģes Pieprasījums Nr.02549/106/2026-NOS. Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0012 3926 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kadastra kartes izdruka.																														
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <b>Apgrūtinājumi</b>																														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr.</th> <th style="width: 20%;">Reģistrācijas datums</th> <th style="width: 15%;">Tips</th> <th style="width: 40%;">Apraksts</th> <th style="width: 10%;">Platība</th> <th style="width: 10%;">Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">01.02.2025</td> <td style="text-align: center;">7312010300</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td> <td style="text-align: center;">0,0012</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">01.02.2025</td> <td style="text-align: center;">7313050600</td> <td>dabas parka neitrālās zonas teritorija</td> <td style="text-align: center;">0,2364</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">14.12.2025</td> <td style="text-align: center;">7314010604</td> <td>reģiona nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis</td> <td style="text-align: center;">0,2364</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">01.02.2025</td> <td style="text-align: center;">7312050201</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td style="text-align: center;">0,0005</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0012	ha	-	01.02.2025	7313050600	dabas parka neitrālās zonas teritorija	0,2364	ha	-	14.12.2025	7314010604	reģiona nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis	0,2364	ha	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0005	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																										
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0012	ha																										
-	01.02.2025	7313050600	dabas parka neitrālās zonas teritorija	0,2364	ha																										
-	14.12.2025	7314010604	reģiona nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis	0,2364	ha																										
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0005	ha																										
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dzīvojamā māja netiek ekspluatēta.																														
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0012 3926 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.																														
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														

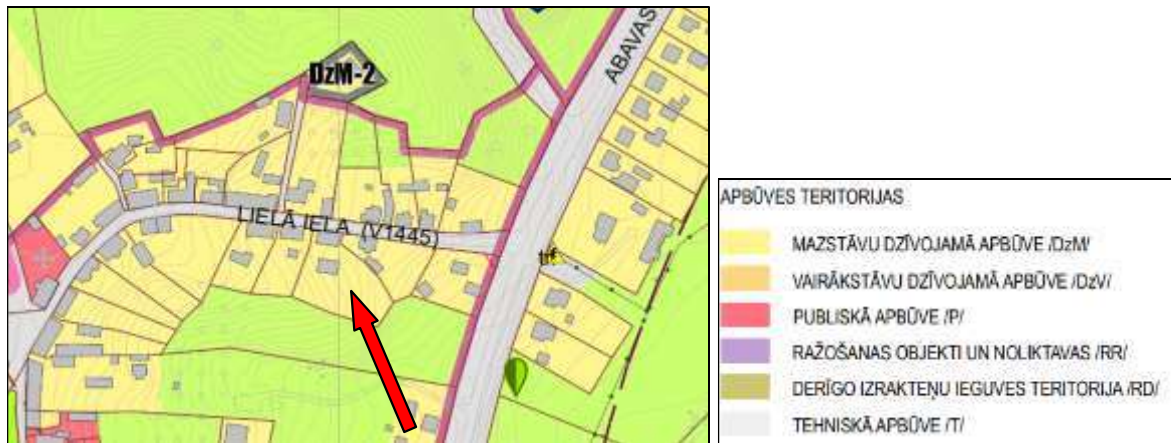
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums





**Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana**



Informācijas avots: [www.tukumanovads.lv](http://www.tukumanovads.lv)

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, kvartālā, ko veido Lielā iela un Abavas ielas.

Līdz Kandavas pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km jeb 12 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kūrorta ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-				X	
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā, Kandavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2364 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 9011 001 0361.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Lielo ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Lielajā ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar izteikti paugurainu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu, dabīgs zālājs un koku / krūmu audze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 120 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, ēka netiek apdzīvota un netiek ekspluatēta, novērojami ārēji fasādes, logu un jumta bojājumi.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	139,6
Tilpums, m <sup>3</sup>	909,0
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	211,4
1.stāvs, m <sup>2</sup>	89,2
2.stāvs, m <sup>2</sup>	56,7
pagrabstāvs, m <sup>2</sup>	65,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	90,2
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	116,2
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	5,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts, apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Slikts, apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums	Slikts, apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts, apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās bitumena loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Notekcaurules un notekrenes	Slikts
Logu ailes	Koka, PVC	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts, apmierinošs
Iekšējās durvis		Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes		Slikts

Telpu iekšējā apdare:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts.**

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir sliktā tehniskā stāvoklī.**

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.3.2 Palīgēkas - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0361 002 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 133 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši lirmaskara laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	96,7
Tilpums, m <sup>3</sup>	459,0
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	149,6
1.stāvs, m <sup>2</sup>	71,3
2.stāvs, m <sup>2</sup>	78,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Vieglbetons	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, bez apdares	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcementsa vīļņotās loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Bez logiem	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis		Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes		Slikts

Inženierkomunikāciju raksturojums:

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.**