

3/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Rūpniecības iela 4, Tukums,
Tukuma nov., LV-3101**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Gunitai Gruzīnai-Vancevičiai**

2024. gada 22. novembrī

Par 3/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov. LV-3101
piespiedu pārdošanas 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 piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējams objekts ir **3/8 domājamās daļas** no **zemes gabala 1287 m²** platībā, **viengimeņu dzīvojamās mājas 129,4 m²** platībā un divām palīgēkām (saimniecības ēka, pagrabs), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000424425** ar kadastra Nr. **90010060062**.

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

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.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604. panta 1. punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.) Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024. gada 15. novembrī**.

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

Nekustamā īpašuma **3/8 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

2 500,- EUR**(Divi tūkstoši pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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:	3/8 domājamās daļas no īpašuma Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov. LV-3101
Kadastra Nr.:	90010060062
Īpašnieks:	Artis Jaunkļaviņš ¼ domājamā daļa Dace Jaunkļaviņa ¾ domājamās daļas
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000424425
Zemes platība:	1287 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	129,4 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Rūpnieciska rakstura apbūves teritorija
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Atzīme - vērsta piedziņa uz MODRA GLEMBERGA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Ārvalsts komersanta PlusPlus Baltic OU filiāle Latvijā. <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
3/8 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	2 500,- EUR (Divi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 15.novembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un tehnisko stāvokli. • Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējumu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

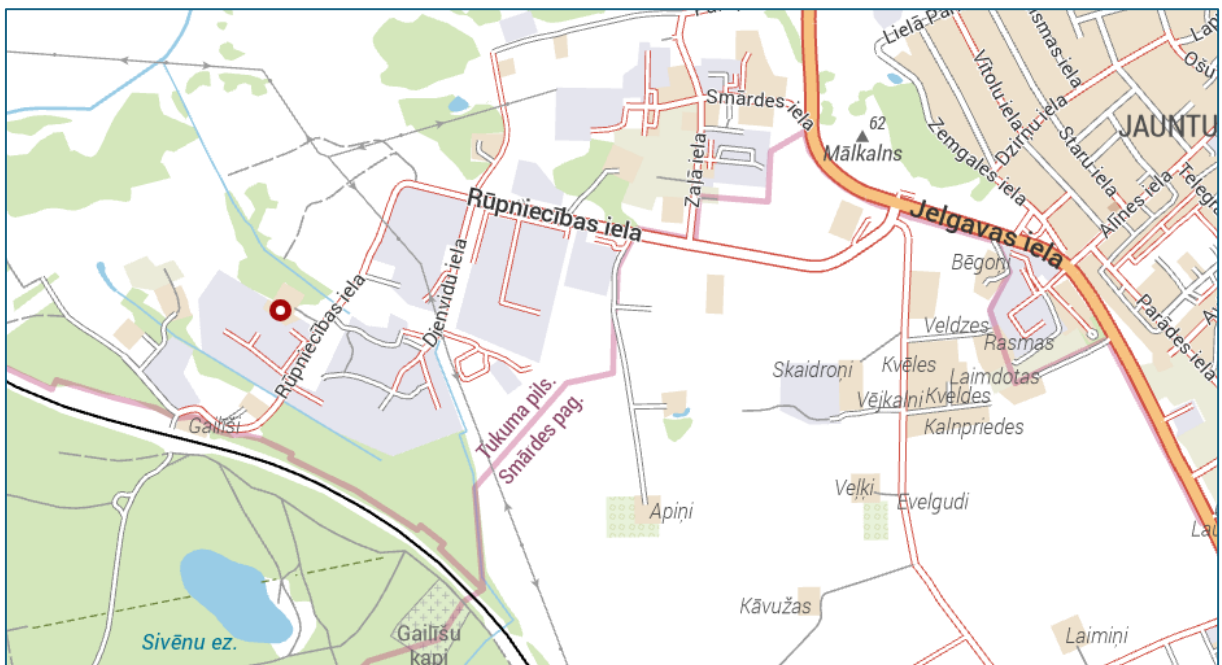
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

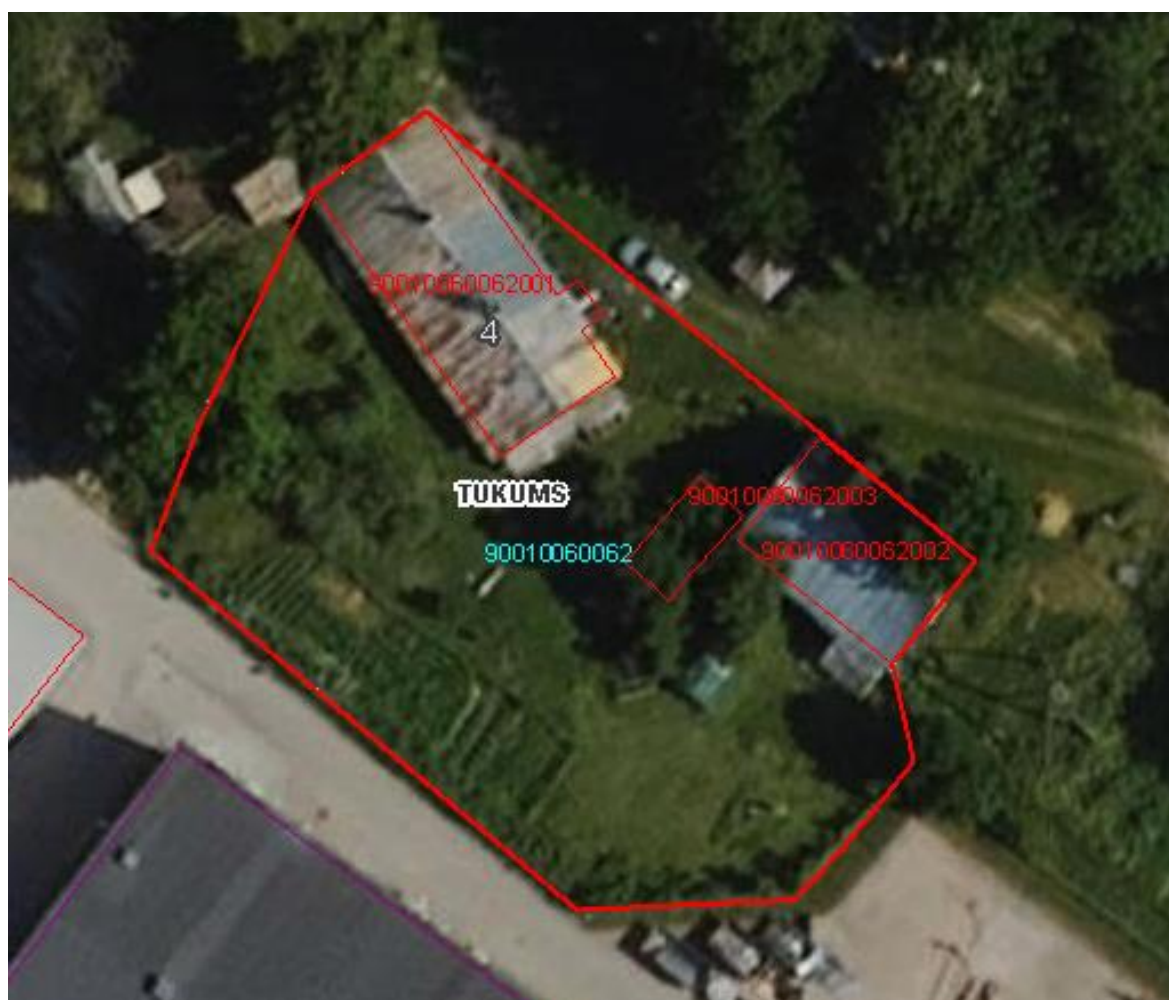
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

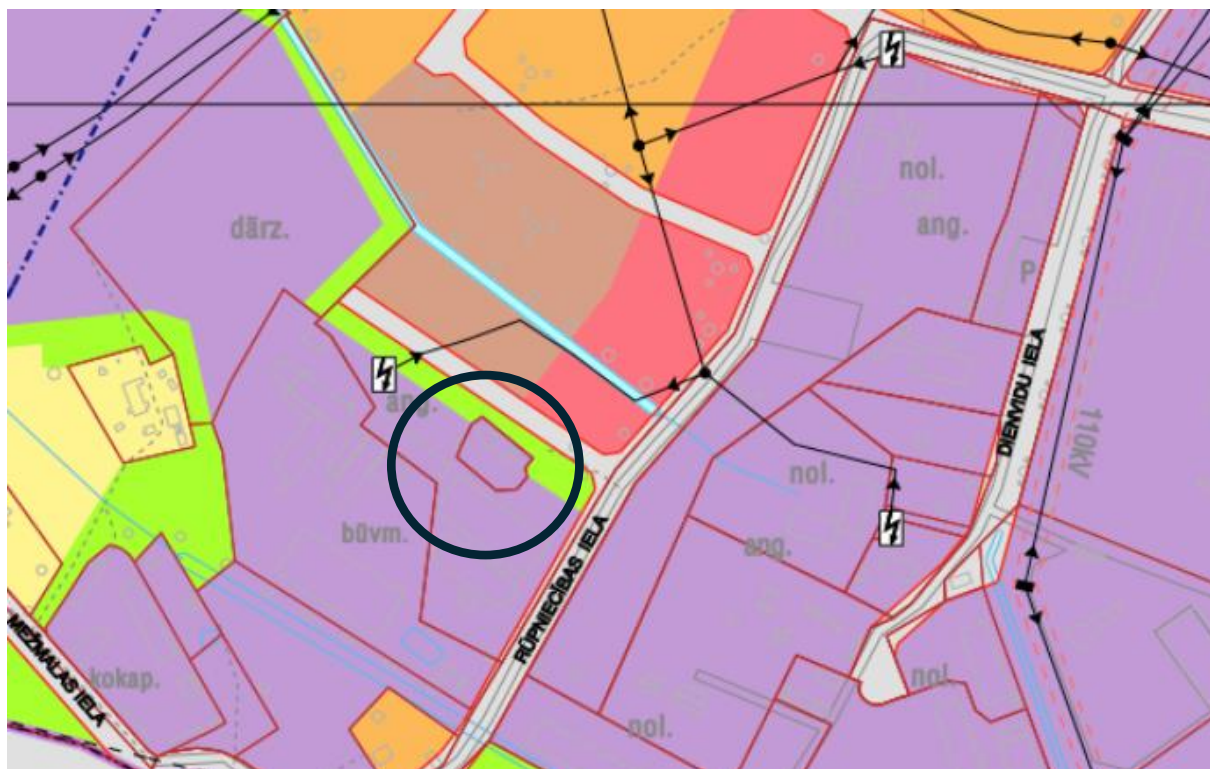
Zemes gabala izvietojums apkārtnē



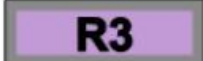


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

1. Teritorijas plānojums



-  RŪPnieciskās apbūves teritorija (R)
-  **R1** RŪPnieciskās apbūves teritorija (R1)
Teritorijas vieglās rūpniecības uzņēmumiem
-  **R3** RŪPnieciskās apbūves teritorija (R3)

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

375. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

376. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

377. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002).

378. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

379. Derīgo izrakteņu ieguve (13004): izņemot Tukuma pilsētas un ciemu teritorijās.

380. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): izņemot ciemu teritorijās.

381. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

382. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

383. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

384. Noliktavu apbūve (14004).

385. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

386. Biroju ēku apbūve (12001).

387. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot azartspēļu organizēšanas vietas Tukuma pilsētā.

388. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

2. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Sainiecības eka



Klāt piegulošā teritorija



Klāt piegulošā teritorija



Biebraucamais ceļš

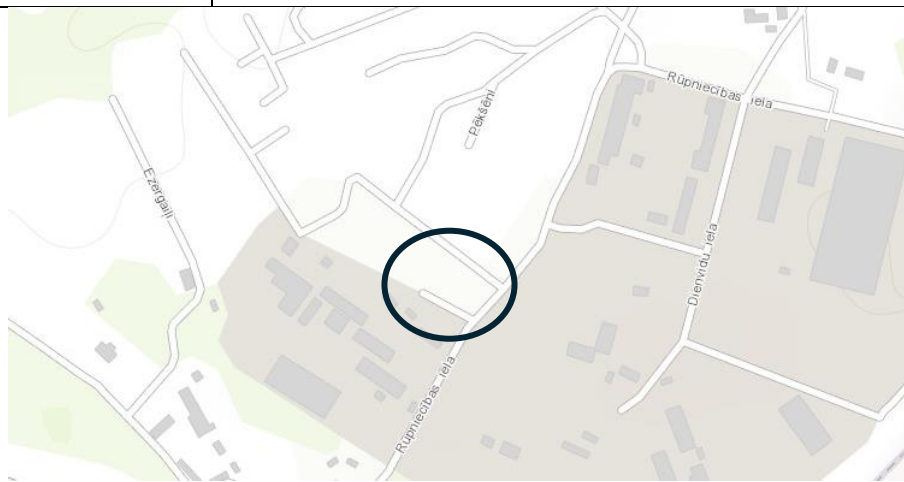
Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Tukuma pilsētas dienvidu daļā rūpnieciska rakstura apbūves teritorijā
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pe īpašuma var piekļūt no Rūpniecības ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfata ceļa segumu, pavietejas nozīmes piebraucamu ceļu Sabiedriskā transporta kustību ar citiem rajoniem nodrošina autobusa kustības maršruti un pasažieru dzelzceļš, dzelzceļa stacija un autoosta atrodas aptuveni 3 km attālumā.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne atrodas rūpnieciska rakstura apbūve. Tirdzniecības centri, bērnudārzs, skola un sabiedriskā rakstura objekti atrodas Tukuma centrā aptuveni 3 km attāluma.
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	1287 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	1467,- EUR
Aprūtinājumi:	Netika konstatēti
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst rūpnieciska rakstura apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Maz ticams

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	90010060062 001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1900	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	2816,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	Virtuve, četras istabas un plaīgtelpas	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodamā Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	155,1 m ²	
Būvtilpums:	402 m ³	
Būves kopējā platība:	129,4 m²	
Griestu augstums:	2,2-2,6 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas:	oka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Slikts
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Jumts:	Ruberoīds	Slikts
Ārdurvis:	Koka	slikts
Logi:	Standarta	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kas atbilst dabā redzētajam un VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam.	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, kas liedza iespēju veikt iekštelpu apskati”.

Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no mājas iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.

Novērtējamais īpašums: 3/8 d.d. Rūpniecības iela 4, Tukums, Tukuma nov.

Dzīvojamās mājas iekštelpu īss apraksts

Stāvs ēkā:	1.stāvs	
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²
Saimniecības telpa	Nr. 1	14.4
Saimniecības telpa	Nr. 2	11.5
Skapis	Nr. 3	0.2
Istaba	Nr. 4	18.1
Istaba	Nr. 5	10.6
Istaba	Nr. 6	14.3
Priekštelpa	Nr. 7	10.5
Virtuve	Nr. 8	9.8
Istaba	Nr. 9	14.3
Virtuve	Nr. 10	10.7
Priekštelpa	Nr. 11	11.4
Veranda	Nr. 12	3.6
1.stāva kopējā platība, m ² :		129.4

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli, taču, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus, vērtētājs pieņem, ka novērtējamās vienģimeņu dzīvojamās mājas iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no mājas iekšējās telpas tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.