



2025.gada 30.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Ziedoņa ielā 15A
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 108.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Sniedzei Upītei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9001 002 0187, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Ziedoņa ielā 15A**, ir reģistrēts Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1426 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 un kopējo platību 332 m² un būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 001 un kopējo platību 145,1 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 108.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Sniedzei Upītei**, 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 piekrit 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, Tukuma pilsētā, Ziedoņa ielā 15A**, 2025.gada 29.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

63 400 (sešdesmit trīs tūkstoši četri simti) 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

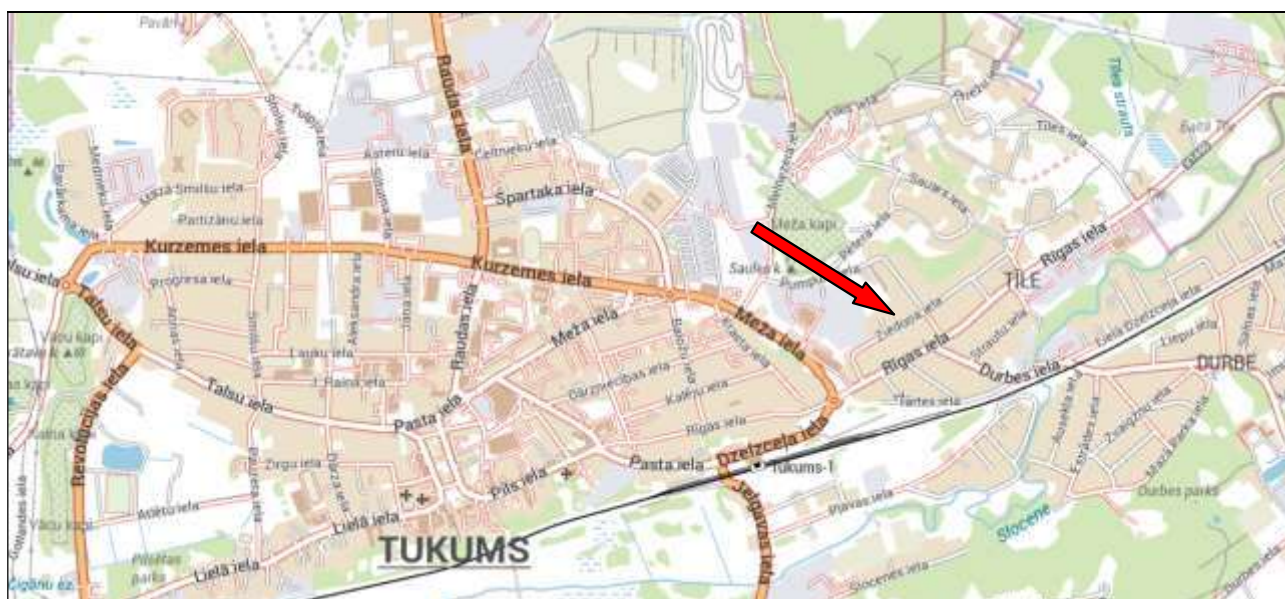
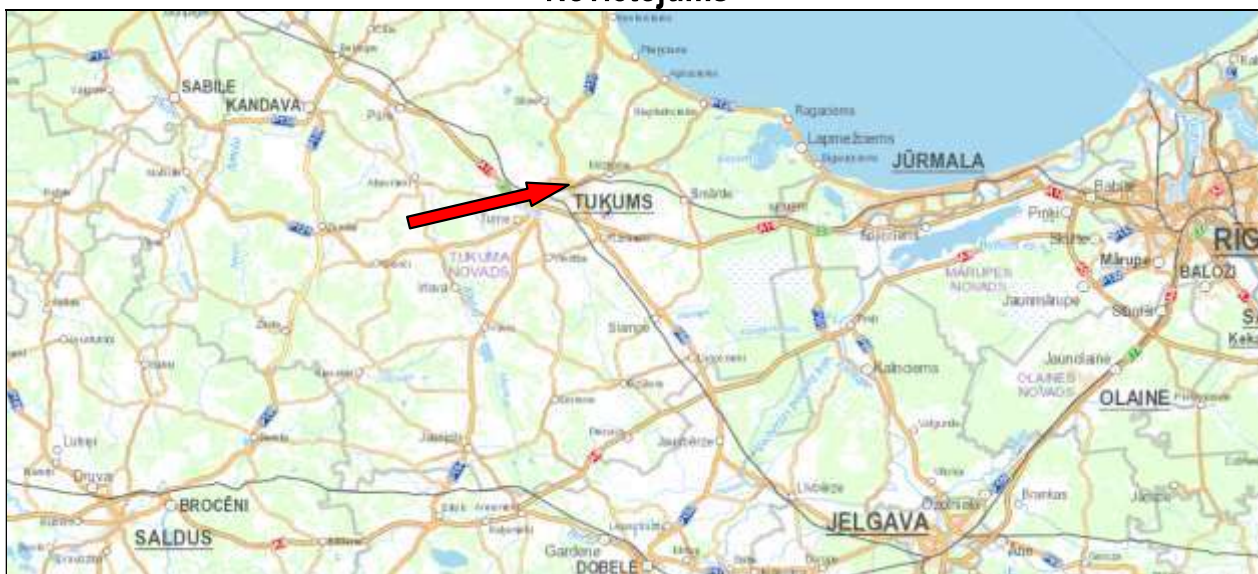
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9001 002 0187 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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 001 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 Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Ziedoņa ielā 15A.																																										
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērināts tiesu izpildītājs Sniedze Upīte.																																										
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																																										
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 29.septembris.																																										
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																										
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme – Bezmantinieku manta un ir piekritīga valstij, bet likumā noteiktos gadījumos – pašvaldībai.																																										
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 un kopējo platību 332 m². Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 001 un kopējo platību 145,1 m².																																										
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes gabalu.																																										
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.																																										
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes gabalu.																																										
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 24.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērinātas tiesu izpildītājas Sniedzes Upītes Pieprasījums Nr.16726/108/2025-NOS. Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1426 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: <table><tr><th colspan="6">Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0332</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7316080100</td><td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td><td>0.0332</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0332</td><td>ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0332	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0332	ha	-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0332	ha
Apgrūtinājumi																																											
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																						
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0332	ha																																						
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha																																						
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha																																						
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0332	ha																																						
-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0332	ha																																						
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																										
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1426 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1426 IV.daļas 1.,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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļauts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																										

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Ziedoņa ielā 15A piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, kvartālā, Saules kalna mikrorajonā.

Līdz Tukuma pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Tukuma autoostā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Tukums - 1" ir aptuveni 0,5 km.

	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, Tukuma pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 332 m² un kadastra apzīmējumu 9001 002 0187.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Ziedoņa ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Ziedoņa ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes 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 ir norobežots ar stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9001 002 0187 001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 57 -60 gadiem, ēka pēdējo gadu laikā atjunota. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	200,6
Tilpums, m ³	561,0
Fiziskais stāvoklis	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	145,1
1.stāvs, m ²	96,8
pagrabstāvs, m ²	48,3

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	64,8
Palīgtelpas, m ²	74,3
Ārtelpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Vieglobetonablocki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, metāla plātnes, sijas, metāla sijas arkoka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsoti koka dēļi	
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Bitumena šindeļi	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Notekrenes un notekcaurules	-
Logu ailes	Koka, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes		Apmierinošs

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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

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 apmierinošā 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	TV	
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-