



2024.gada 12.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ogres novadā, Tinūžu pagastā,  
Saulesdārzis, "Saulesdārzis 19"**  
**Nosaukums: Saulesdārzis 19**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 35. iecirkņa  
zvērīnātam tiesu izpildītājam  
Edgaram Mihailovam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7494 007 0061, kas atrodas **Ogres novadā, Tinūžu pagastā, Saulesdārzis, "Saulesdārzis 19"**, ir reģistrēts Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.971 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 un kopējo platību 0,108 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 001 un kopējo platību 220,5 m<sup>2</sup> un saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 002 un kopējo platību 34,4 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 35. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Edgaram Mihailovam**, 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA «INTERBALTIJA» atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ogres novadā, Tinūžu pagastā, Saulesdārzis, "Saulesdārzis 19"**, 2024.gada 8.novembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**63 700** (sešdesmit trīs tūkstoši septiņi 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

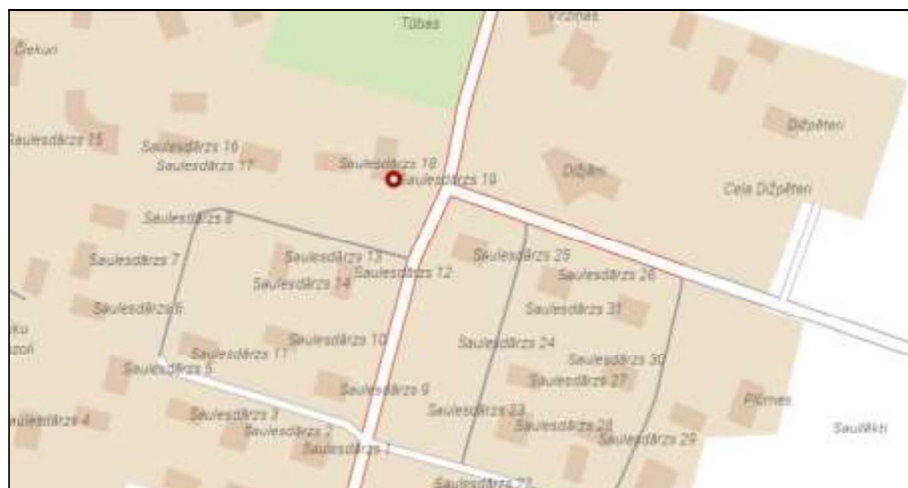
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
  - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 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 ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 001 apraksts
    - 4.3.2 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 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>Ogres novadā, Tinūžu pagastā, Saulesdārzis, "Saulesdārzis 19"</b> .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 8.novembrī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: nekustams īpašums ir Fiziskas personas atsevišķa manta.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 un kopējo platību 0,108 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 001 un kopējo platību 220,5m <sup>2</sup> . Saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 002 un kopējo platību 34,4 m <sup>2</sup> .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un 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 saimniecības ēku un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 21.oktobra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova Pieprasījums Nr.08084/35/2024-NOS. Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.971 noraksts. Stāvu plāni. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0258 ha. - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu – 0,0152 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.971 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts – 0,02 ha. - nostiprināts ceļa servitūts – tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra numuriem 7494 007 0074 un 7494 007 0071 – 0,01 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļu servitūta teritorija – 0,0095 ha. - ceļu servitūta teritorija – 0,0064 ha.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tinūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.971 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Papildus informācija	- VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrēta zemes gabala platība 0,1039 ha. Vērtētāji izmanto zemesgrāmatu apliecībā reģistrēto zemes gabala platību 0,108 ha. - uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta mazēka (šķūnis), kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m <sup>2</sup> , kas netiek aprakstīta un aprēķinots netiek ņemta vērā.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



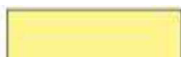
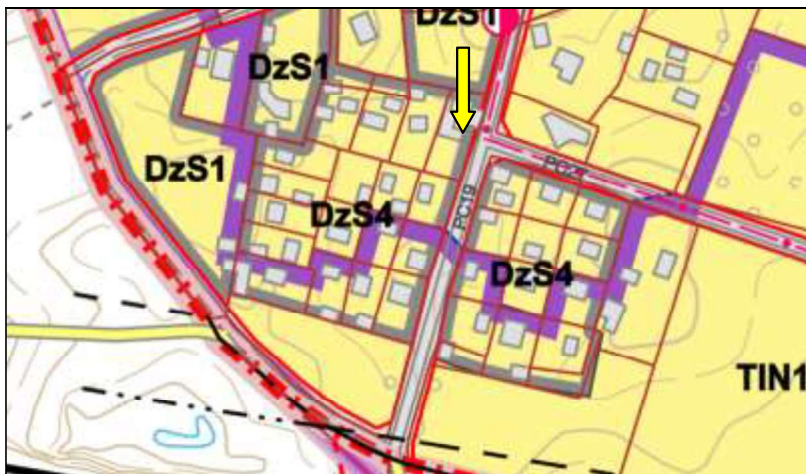
### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS4)
- 15 km zone ap lidlauku (TIN111)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)



### 3.FOTOATTĒLI



Neregistrēta mazēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka







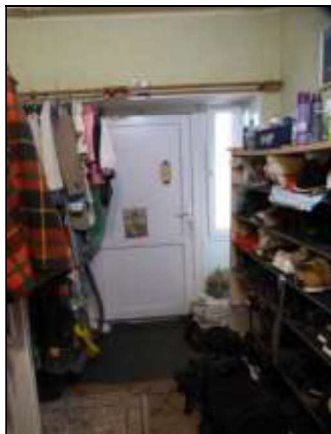




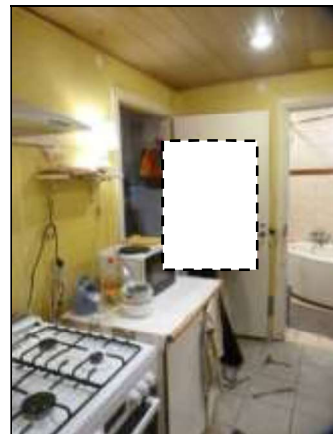
Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs(gāzes apkures katls)



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



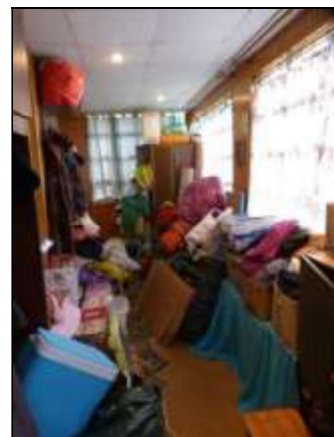
Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs



Ēkas pirmais stāvs





Kāpnes uz otro stāvu



Kāpnes uz otro stāvu



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



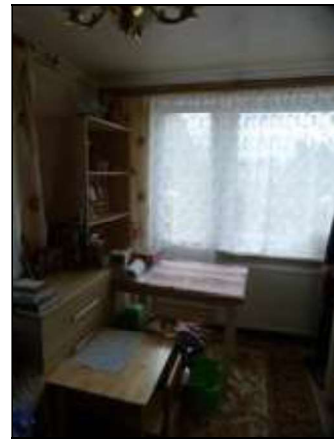
Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



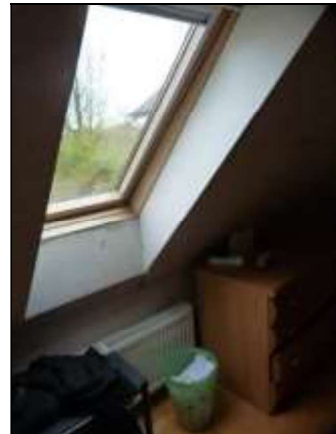
Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Ēkas otrais stāvs



Kāpnes uz pagrabstāvu



Malkas apkures katls pagrabstāvā





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, Saulesdārzs. Līdz Tīnūžu pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 15 min brauciens ar vieglo automašīnu, LĪDZ Ikšķiles centram aptuveni 3,5 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektroviļcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa A6 Rīga - Daugavpils. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Saulkalne" ir aptuveni 700 m.

	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 Ogres novadā, Tīnūžu pagastā, Saulesdārzs uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,108 ha un kadastra apzīmējumu 7494 007 0061.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A6 Rīga - Daugavpils puses pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu 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		nav	X

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, 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, zālāju un dekoratīvie krūmi.

Zemes gabalā ierīkots ar betona bruģakmeņiem ieklāts pagalms un iebraukšanas ceļš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Vārtu un 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	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.3 Apbūves apraksts

##### 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 001 apraksts

Ēka būvēta aptuveni 1995.gadā, ekspluatācijā pieņemta 2009.gadā. 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 <sup>2</sup>	152,0
Tilpums, m <sup>3</sup>	705,0
Fiziskais stāvoklis, %	0%
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	220,5
1.stāvs, m <sup>2</sup>	110,1
2.stāvs, m <sup>2</sup>	82,0
Pagrabstāvs, m <sup>2</sup>	28,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	80,7
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	93,1
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	46,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Labs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Labs
Jumta segums	Vijņotās azbestcements loksnes, bitumena šindeļi	Apmierinošs/labs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC, koka paketes(jumta logi), koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Labs/apmierinošs
Ārdurvis	PVC, koka pildīņu	Labs/apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Kāpnes	Ārējās-betona, iekšējās-koka	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, koka dēļi, lamināts, betona(pagrabis)	Labs/apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzes, tapetes, koka dēļi, bez apdares (pagrabis)	Labs/apmierinošs
Griesti	Krāsoti, plastmasa dēļi, bez apdares(pagrabis)	Labs/apmierinošs



## Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna		X	Labs
Izlietne	-	X	Labs
Ūdens maisītāji		X	Labs
Klozetpods		X	Labs
Dušas kabīne	-	-	-

## Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Centrālās apkures katls ar cieto kurināmo un metāla/čuguna sildelementiem, gāzes apkures katls, krāsns apkure
Ūdensapgāde		X Dziļurbums
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

**4.3.2 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7494 007 0061 002 apraksts**

Ēka celta 2009.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

## Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	39,8
Tilpums, m <sup>3</sup>	100,0
Fiziskais stāvoklis, %	0%
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	34,4
1.stāvs, m <sup>2</sup>	34,4

## Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Krāsoti kok dēļi	Labs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Labs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	PVC	Labs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Ruļveida paceļamie	Labs

## Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Fīzes	Labs
Sienas	Krāsotas	Labs
Griesti	Krāsoti	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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