

2026.gada 14.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Slocenes ielā 8A
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Andželai Vaitovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9001 007 0046, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Slocenes ielā 8A**, ir reģistrēts Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.303 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9001 007 0046 un kopējo platību 963 m², uz kura atrodas zemesgrāmatas nodaļā neregistrēta garāžas ēka (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andželai Vaitovskai**, 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, Tukuma pilsētā, Slocenes ielā 8A**, 2026.gada 19.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

16 200 (sešpadsmit tūkstoši divi 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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, mainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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 007 0046 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
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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

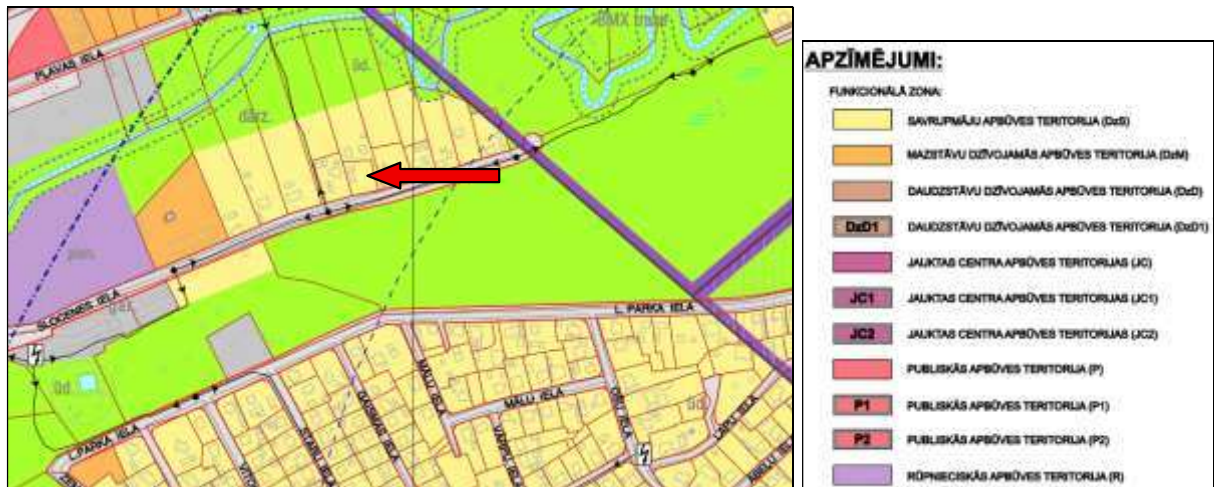
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Slocenes ielā 8A.																																																
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Vaitovska.																																																
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																																																
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.augusts.																																																
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																																
1.6 Īpašumtiesības	Māris Kalniņš.																																																
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 9001 007 0046 un kopējo platību 963 m ² , uz kura atrodas zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta garāžas ēka.																																																
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas neregistrēta garāžas ēka, kurai konstatējamas patvaļīgas būvniecības pazīmes.																																																
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.																																																
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, uz kura atrodas neregistrēta garāžas ēka, kurai konstatējamas patvaļīgas būvniecības pazīmes.																																																
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 12.augusts Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Vaitovskas Pieprasījums Nr.05583/116/2026-NOS. Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.303 noraksta datorizdruka. Tukuma novada Būvvaldes izdotie dokumenti “Par informācijas pieprasījumu jaunbūvei nekustamā īpašumā Slocenes ielā 8A, Tukums, Tukuma novads” Nr.TND/6-2.1/26/3852 un Nr.TND/6-2.1/26/3856 . Projekta vadītāja Jāņa Stūra, sert.Nr.1-00025, uzstrādātā “Dzīvojamās mājas un garāžas” projekta dokumentācijas kopijas. 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>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>0,0009</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>0,0009</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>0,0009</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0,0015</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0,0041</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0,0963</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0,0089</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0009	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0009	ha	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0,0009	ha	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0015	ha	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0041	ha	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0,0963	ha	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0089	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																												
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0009	ha																																												
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0009	ha																																												
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0,0009	ha																																												
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0015	ha																																												
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0041	ha																																												
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0,0963	ha																																												
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0089	ha																																												
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala esošā garāžas ēkas jaunbūvei Tukuma novada Būvvalde konstatējusi patvaļīgas būvniecības pazīmes.																																																
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.303 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.																																																
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-apsekojot īpašumu dabā un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala esošajai garāžas ēkas jaunbūvei, Tukuma novada Būvvalde konstatējusi patvaļīgas būvniecības pazīmes – ēkas būvniecība klasificējama kā patvaļīga būvniecība; izmaksas, kas saistītas ar šīs ēkas dokumentācijas sakārtošanu, kā arī ēkas vērtība, veicot aprēķinus ir ņemtas vērā; - 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

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā.

Līdz Tukuma pilsētas centram ir aptuveni 2 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Jelgavas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Tukums - 1" ir aptuveni 1 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 007 0046 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 963 m² un kadastra apzīmējumu 9001 007 0046. Uz zemes gabala atrodas garāžas ēkas jaunbūve, kurai Tukuma novada būvvalde konstatējusi patvaļīgas būvniecības pazīmes. Ir izstrādāts un apstiprināts dzīvojamās ēkas un garāžas projekts, būvatļaujā norādītie būvdarbu uzsākšanas nosacījumi ir jāizpilda speciālajos būvnoteikumos noteiktajā termiņā, kurus būvniecības ierosinātājs minētos nosacījumus norādītajā termiņā nav izpildījis, būvatļauja pēc minētā termiņa beigām ir atceļama.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Slocenes ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Slocenes 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	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar Z nogāzes reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un garāžas ēkas jaunbūve.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu. Iebraukšanas ceļš aizzogots ar stabos stiprinātu metāla dēļu žogu un vērtiem. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

X** - pieejams pieslēgums uz Sloceņu ielas