

2025.gada 26.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas novadā, Valgundes pagastā, Tīrelī, Jaunā ielā 4
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 108.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Sniedzei Upītei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5486 004 0087, kas atrodas **Jelgavas novadā, Valgundes pagastā, Tīrelī, Jaunā ielā 4**, ir reģistrēts Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000252406 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 un kopējo platību 4240 m², dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001 un kopējo platību 164,5 m², palīgēkas (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 002 un kopējo platību 57,5 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 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 **Jelgavas novadā, Valgundes pagastā, Tīrelī, Jaunā ielā 4**, 2025.gada 23.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

39 900 (trīsdesmit deviņi tūkstoši deviņi 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 5486 004 0087 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 5486 004 0087 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēkas (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 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 Jelgavas novadā, Valgundes pagastā, Tīreļi, Jaunā ielā 4.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērināts tiesu izpildītājs Sniedzei Upītei.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 23.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Ilga Koršoka.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 un kopējo platību 4240 m ² . Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001 un kopējo platību 164.5 m ² . Palīgēka (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 002 un kopējo platību 57.5 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja, palīgēka un zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 19.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērinātas tiesu izpildītājas Sniedzes Upītes Pieprasījums Nr.14274/108/2025-NOS. Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000252406 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.011 ha, - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.5115 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0017 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0017 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.011 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0087 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 0.0041 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000252406 III.daļās 1.iedaļā izdarīta atzīme – ceļa servitūts. – 0.018 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000252406 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000252406 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 iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Īpašumam VZD kadastra informācijas sistēmā piešķirts nosaukums: Tīreļa iela 8

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



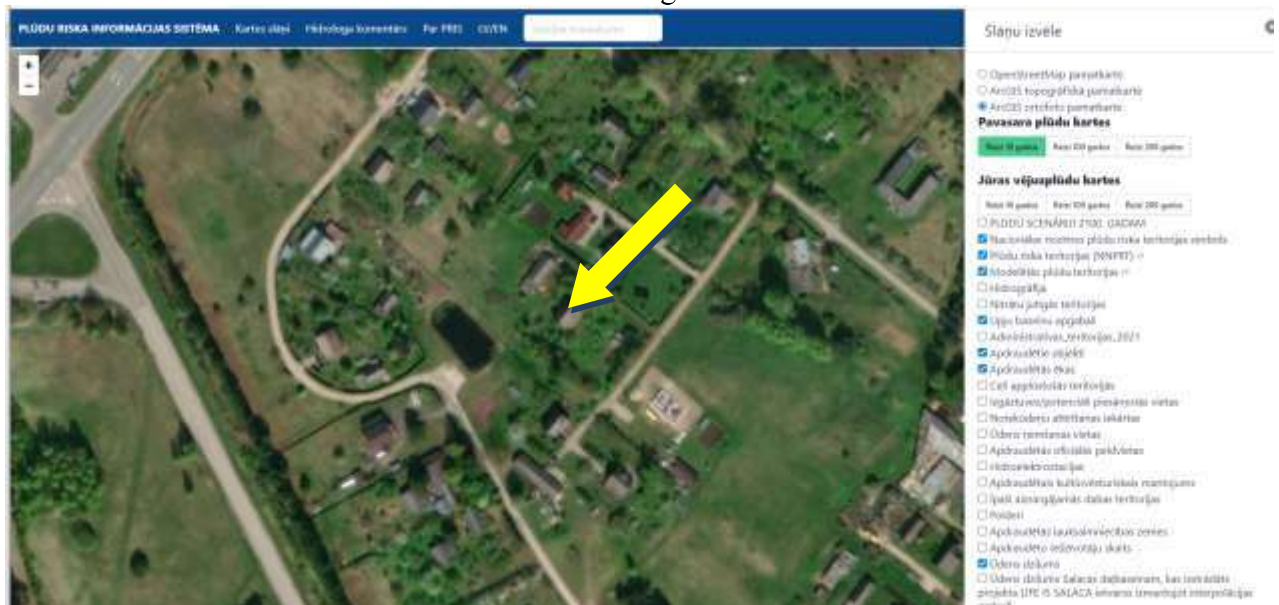
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.840496-23.589452-17/bl%5F%5F%5Fcd/s%5F%5F%5F56.841230-23.590906/q%5F%5F%5Fvalqundes%20jaun%C4%81%204>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

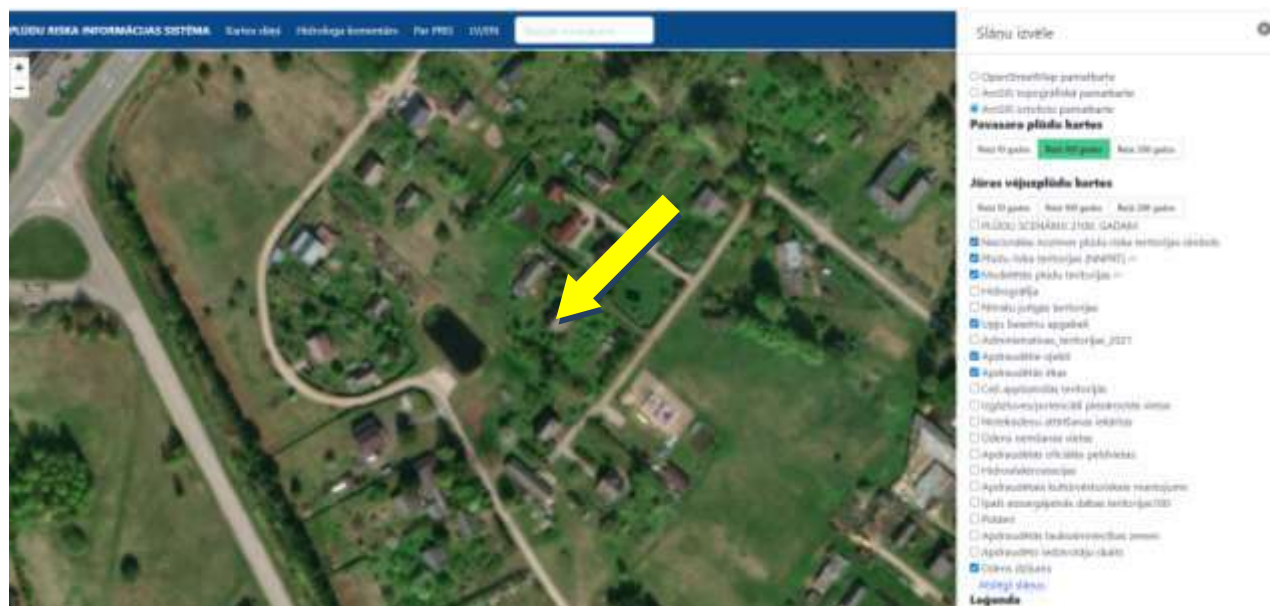


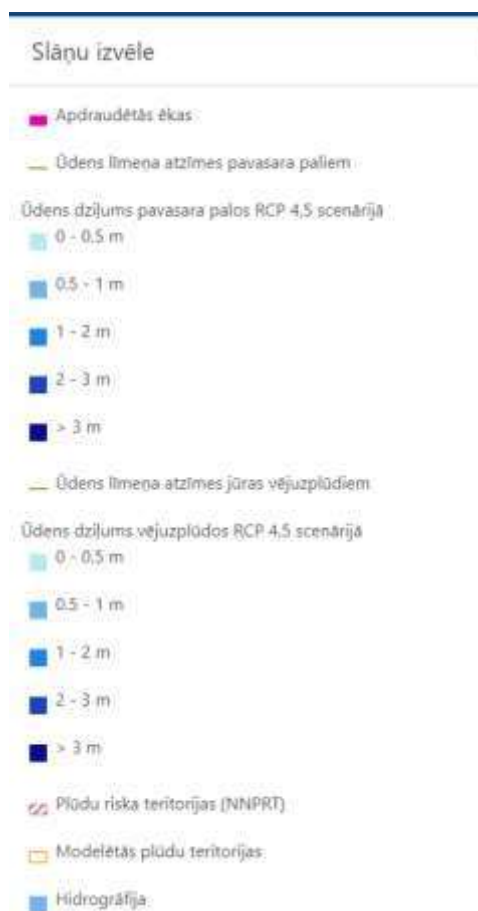
Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados





Informācijas avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema>

3.FOTOATTĒLI

 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001	 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001
 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001	 Palīgēka (kūts) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 002
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Jaunā iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas novadā, Valgundes pagastā, apdzīvotā vietā Tīreļi.

Līdz Valgundes pagasta centram ir aptuveni 13 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu, Jelgavas novada centram ir aptuveni 25 km jeb 21 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti satiksme.

	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 Jelgavas novadā, Valgundes pagasta uzskatāms par vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4240 m² un kadastra apzīmējumu 5486 004 0087.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Jauno ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir samērā ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, 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, palīgēka, zālājs, augļu koki un krūmi, dabīga pļava.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar žogu. Žoga un vārtu tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu/labu.

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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1988. Ēkai veikta lielākās daļas logu nomaīņa. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	85
Tilpums, m ³	501
Kopējā telpu platība, m ²	164.5
1.stāvs, m ²	66.1
2.stāvs, m ²	35.6
Pagrabstāvs, m ²	62.8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	61.9
Palīgtelpas, m ²	100.5
Ārtelpas, m ²	2.1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetons	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka ar stiklojumu/PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis		Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti		Apmierinošs
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).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

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.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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) ar kadastra apzīmējumu 5486 004 0087 002 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1988. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	62.2
Tilpums, m ³	148
Kopējā telpu platība, m ²	57.5
1.stāvs, m ²	57.5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis		Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

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 sanitārtehnisko ierīču.

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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-