

2026.gada 1.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jelgavas pilsētā, Dūņu ielā 21**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 114. iecirkņa  
zvērinātam tiesu izpildītājam  
Pārslai Bērziņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 008 0164, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Dūņu ielā 21**, ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2177 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164 un kopējo platību 714 m<sup>2</sup> un būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164 001 un kopējo platību 485.2 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 114. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Pārslai Bērziņai**, 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 pilsētā, Dūņu ielā 21**, 2026.gada 31.martā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**84 600** (astoņdesmit četri tūkstoši seši 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 0900 008 0164 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 0900 008 0164 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



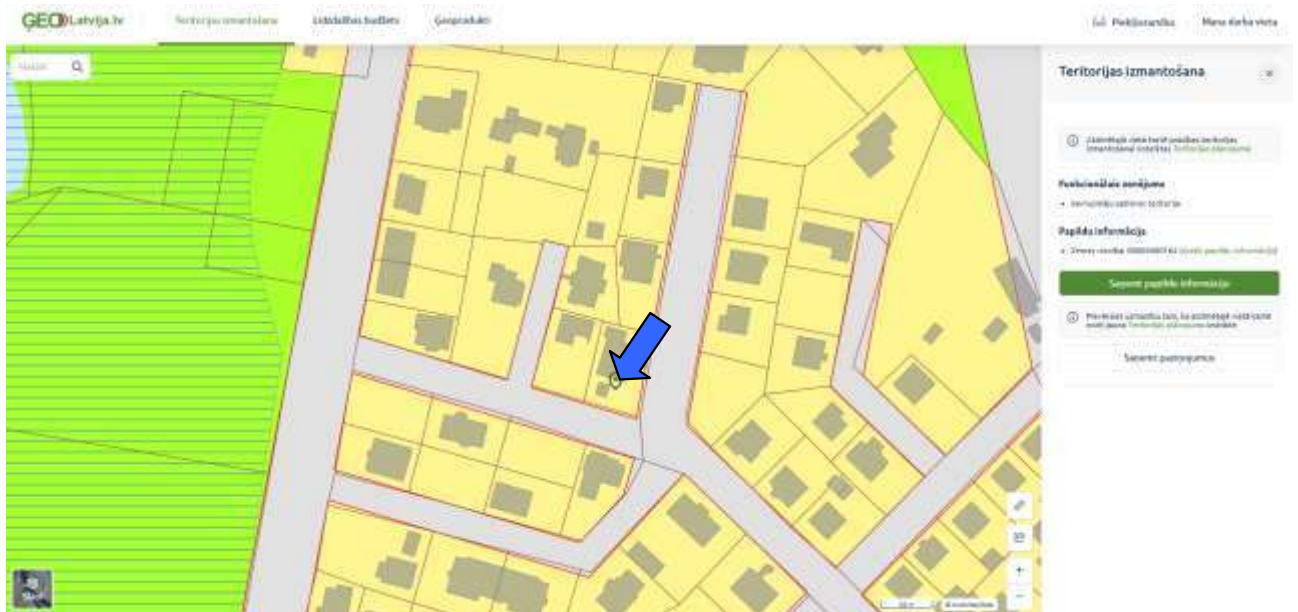
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



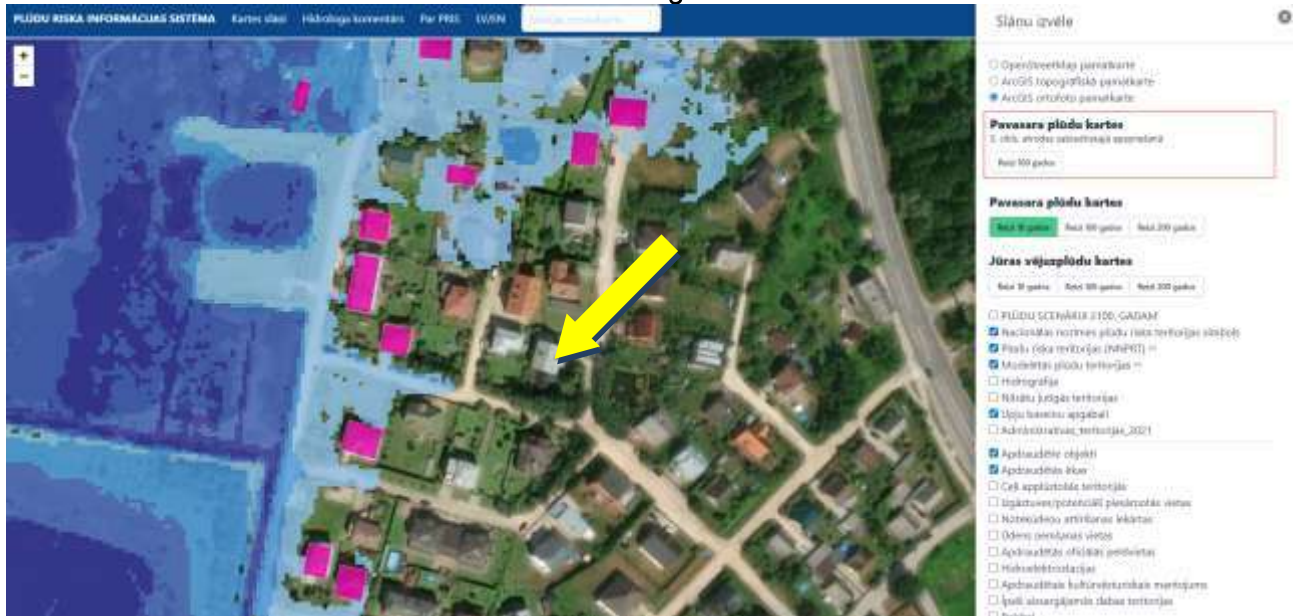
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.644218-23.690357-18/bl/%5F%5F%5Fcl/s/%5F%5F%5F56.644493-23.690268/q/%5F%5F%5Fjelgava%20d%C5%AB%C5%86u%2021>

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

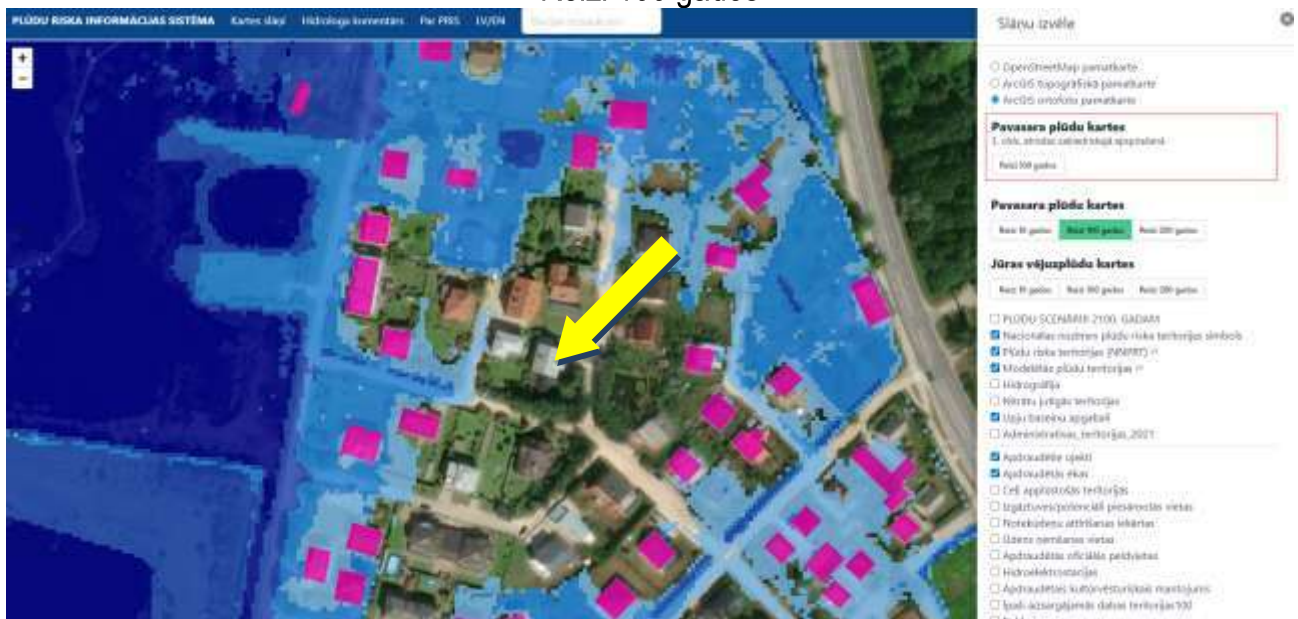


Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

## Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados




## Reizi 100 gados




## Slāņu izvēle


 Apdraudētās ēkas


 Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem

Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā

 0 - 0.5 m

 0.5 - 1 m


 1 - 2 m

 2 - 3 m

 > 3 m


 Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem

Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā


 0 - 0.5 m

 0.5 - 1 m

 1 - 2 m

 2 - 3 m

 > 3 m

 Plūdu riska teritorijas (NNPRT)

 Modelētās plūdu teritorijas

 Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

### 3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164  
001



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Dūņu iela



Laipu un Dūņu ielas krustojums

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētā, kvartālā, ko veido Dūņu iela, Laipu iela, Sniega iela un Miezītes ceļš.

Līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 2.8 km jeb 4 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Atmodas ielas, aptuveni 0.3. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jelgava" ir aptuveni 3.2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikti
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 pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 714 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 0900 008 0164.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Laipu ielas puses pa Dūņu ielu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā māja, palīgēka (mazēka), koki, zālājs, dekoratīvie stādījumi. Zemes gabalā ierīkots ar betona bruģakmeņiem klāts laukums, iebraukšanas ceļš un gājēju ceļiņi. Vērtējamais nekustamais īpašums ir daļēji iežogots.

#### 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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0164 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1992. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): 2022. Ēkai veikta logu nomaīņa. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs/labs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu - fasāde.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	231.4
Tilpums, m <sup>3</sup>	1616
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	485.2
1.stāvs, m <sup>2</sup>	171.8
2.stāvs, m <sup>2</sup>	135.8
3.stāvs, m <sup>2</sup>	126.3
4.stāvs, m <sup>2</sup>	51.3

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	170.1
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	271.4
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	43.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	Apmierinošs/labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs/labs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzezelbetona/betona/koka konstrukcija	Apmierinošs/labs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris/apmetums	Apmierinošs/labs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs/labs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs/labs
Lietus ūdens novadīšana	Notekrenes un notekcaurules	Apmierinošs/labs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Metāla	Labs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	Metāla	Labs
Kāpnes	Betona (ārējās)	Apmierinošs/labs

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 sliktā tehniskā stāvoklī.**

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/ duša			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			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	X	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-