



2025.gada 8.decembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas  
**Dobeles novadā, Auru pagastā, "Auru stacija"**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110. iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājam  
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra numuru 4646 900 0103, kas atrodas **Dobeles novadā, Auru pagastā, "Auru stacija"**, un reģistrēts Auru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.424 2, ar kopējo platību 17.1 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 1710/17460 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 4646 009 0074 001, būves ar kadastra apzīmējumu 4646 009 0074 002, zemes ar kadastra apzīmējumu 4646 009 0074, zemes ar kadastra apzīmējumu 4646 009 0075 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Dobeles novadā, Auru pagastā, "Auru stacija"**, ir 1-stabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Indrai Andrejevai**, 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 dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas **Dobeles novadā, Auru pagastā, "Auru stacija"** (kadastra numurs 4646 900 0103), 2025.gada 5.decembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**600 (seši simti) eiro.**

\* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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

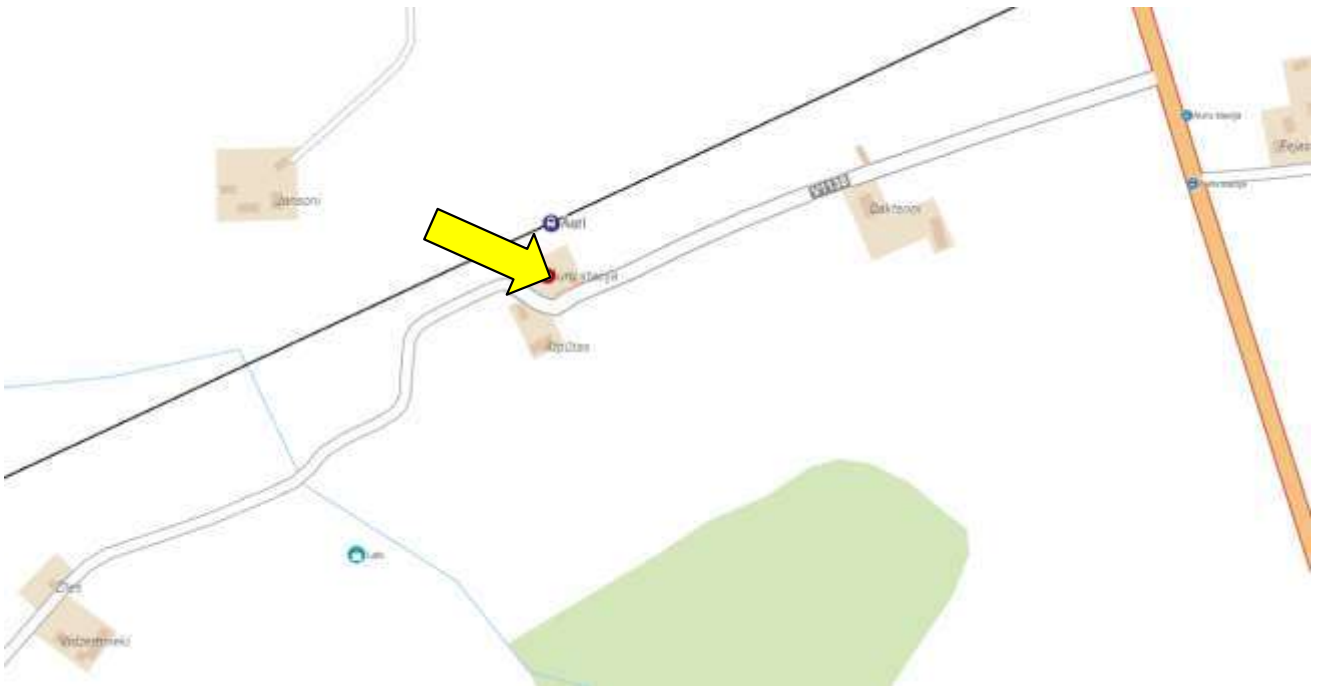
## SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.5 Šķūņa 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 vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

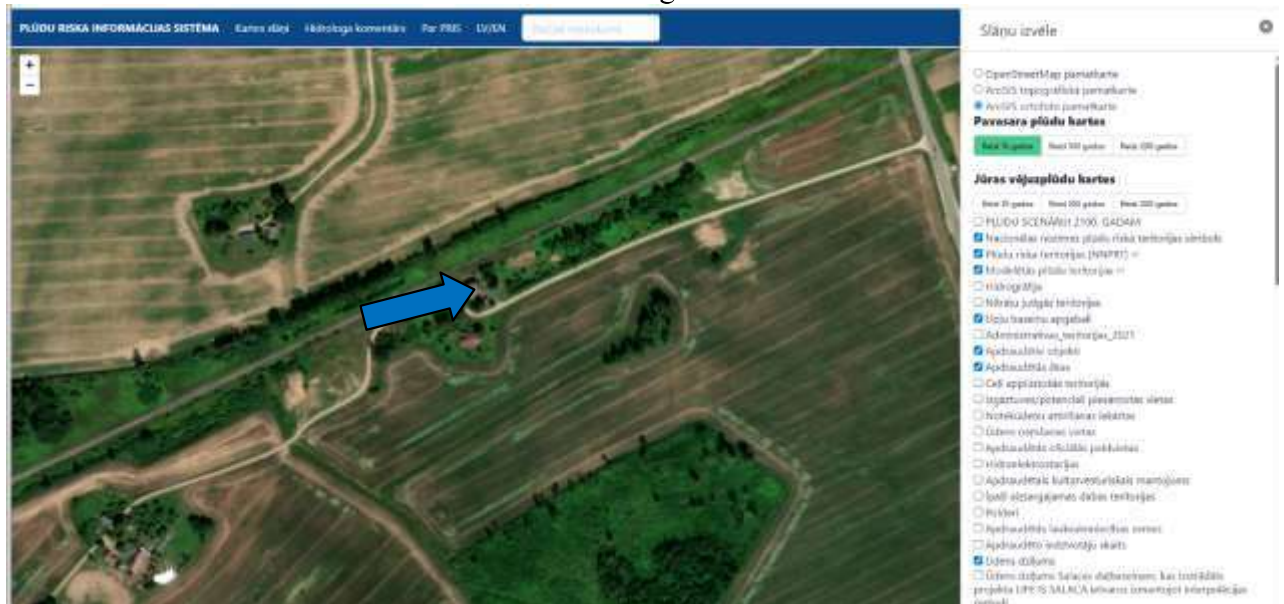
1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis <b>Nr.2</b> , kas atrodas <b>Dobeles novadā, Auru pagastā, "Auru stacija"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātā tiesu izpildītāja Indra Andrejeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 5.decembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Mārtiņš Veiss.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 17.1 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 3.decembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.51275/110/2025-NOS. Auru pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.424 2 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Auru pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.424 2 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (lietošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

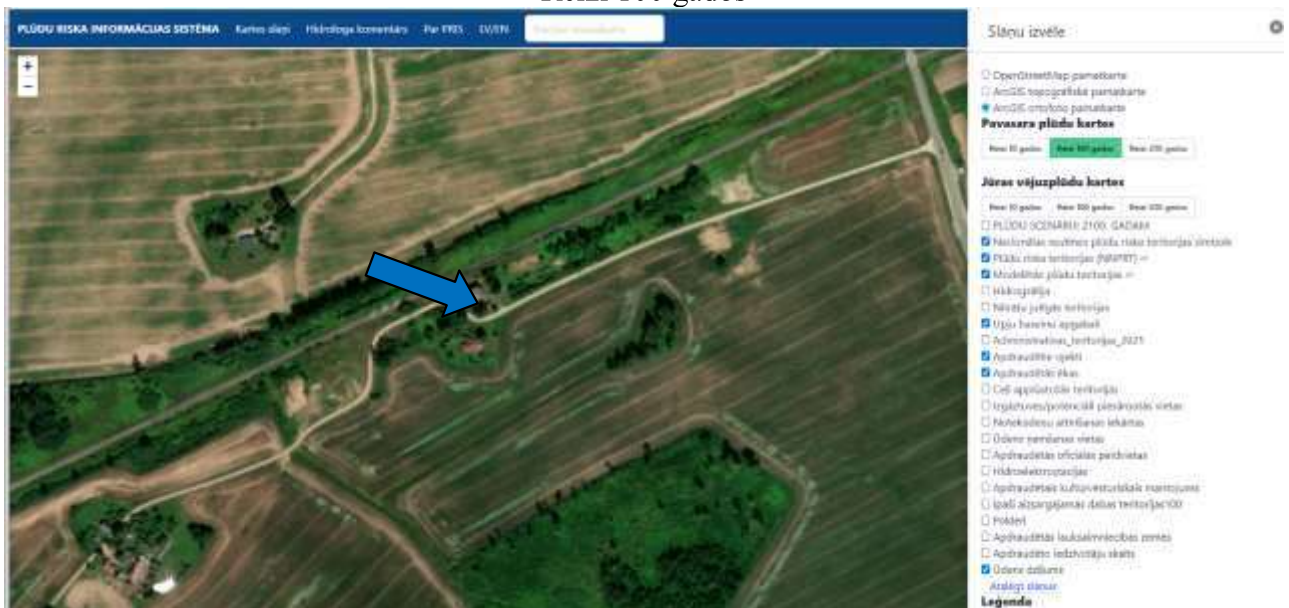


Informācijas avots: <https://balticmaps.eu>

## Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



## Reizi 100 gados



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

### 3.FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Šķūnis



Šķūnis



Šķūnis



Apkārtne



Apkārtne



Apkārtne



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Apkārtne



Apkārtne



Apkārtne

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, izvietota Dobeles novadā, Auru pagastā, Auru stacija.

Līdz Auru pagasta centram ir aptuveni 3 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Dobeles novada centram ir aptuveni 10 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P103.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli piebraucamam ceļam. Apkārtne nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido lauku viensētas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par vāju.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu/vāju.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Auru pagastā uzskatāms par apmierinošu/vāju.

### 4.2 Ēkas apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 20 to.- gadu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1929.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkastehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 17.1 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 9.4 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums ir 3.5 m.

Sakarā ar to, ka vērtējamajam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	9.4						Apmierinošs
Virtuve	2	7.7						Apmierinošs

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīts, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### 4.5 Šķūņa apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1987.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.