



2026.gada 25.jūnijā

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dobeles novadā, Bikstu pagastā, “Noliktava”
nosaukums: **Noliktava**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 114.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Pārsļai Bērziņai

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4654 503 0005, kas atrodas **Dobeles novadā, Bikstu pagastā, “Noliktava”**, ir reģistrēts Bikstu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000021992 un sastāv no būves (noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001 un kopējo platību 395.7m² (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 Pārsļai 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 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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dobeles novadā, Bikstu pagastā, “Noliktava”**, 2026.gada 18.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 200 (viens tūkstotis divi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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

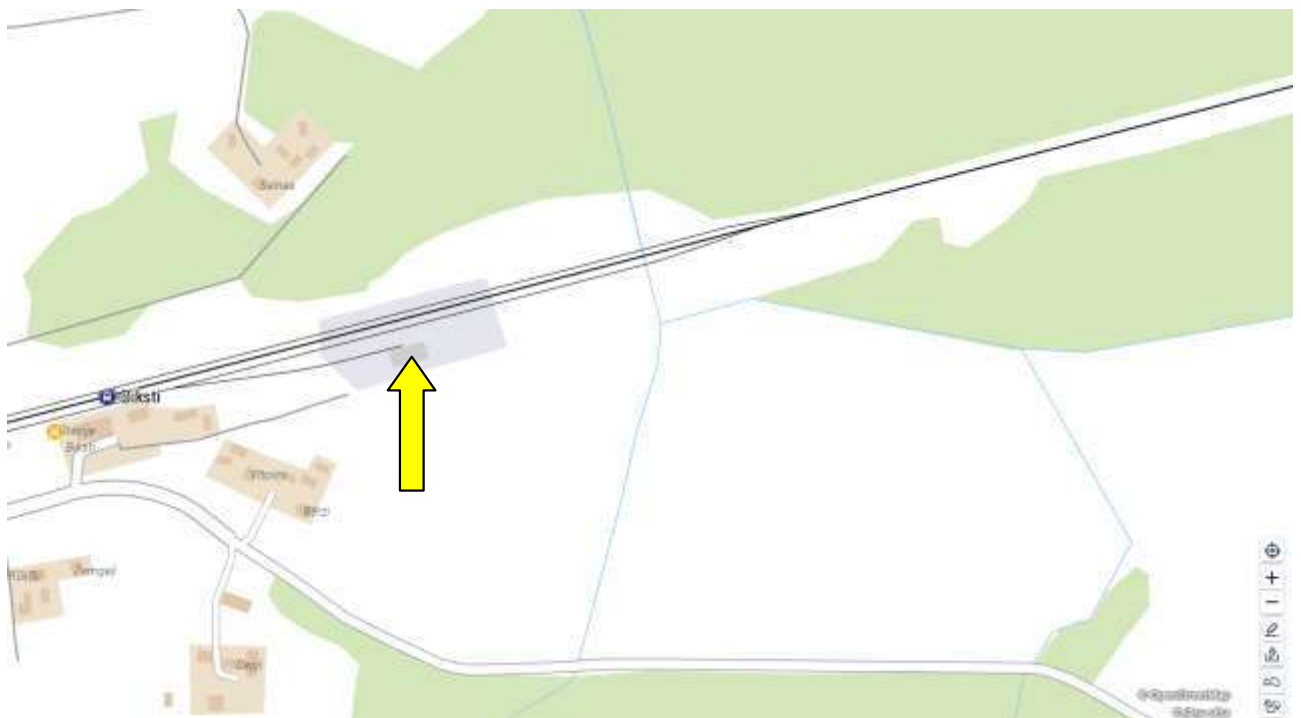
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 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 (noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Dobeles novadā, Bikstu pagastā, "Noliktava" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērināts tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 18.jūnijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Edgars Gurovskis.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001 un kopējo platību 395.7 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sliktā stāvoklī esoša noliktavas ēka.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Transporta infrastruktūras teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma ražošanas/noliktavas ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 12.jūnija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.114 zvērināta tiesu izpildītāja Pārslas Bērziņas Pieprasījums Nr.18706/0114/2026-NOS. Bikstu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000021992 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Bikstu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000021992 1.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 46540030128). Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: Satiksmes ministrija/Valsts akciju sabiedrība "Latvijas dzelzceļš".
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bikstu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000021992 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās aprādes aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts; - ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



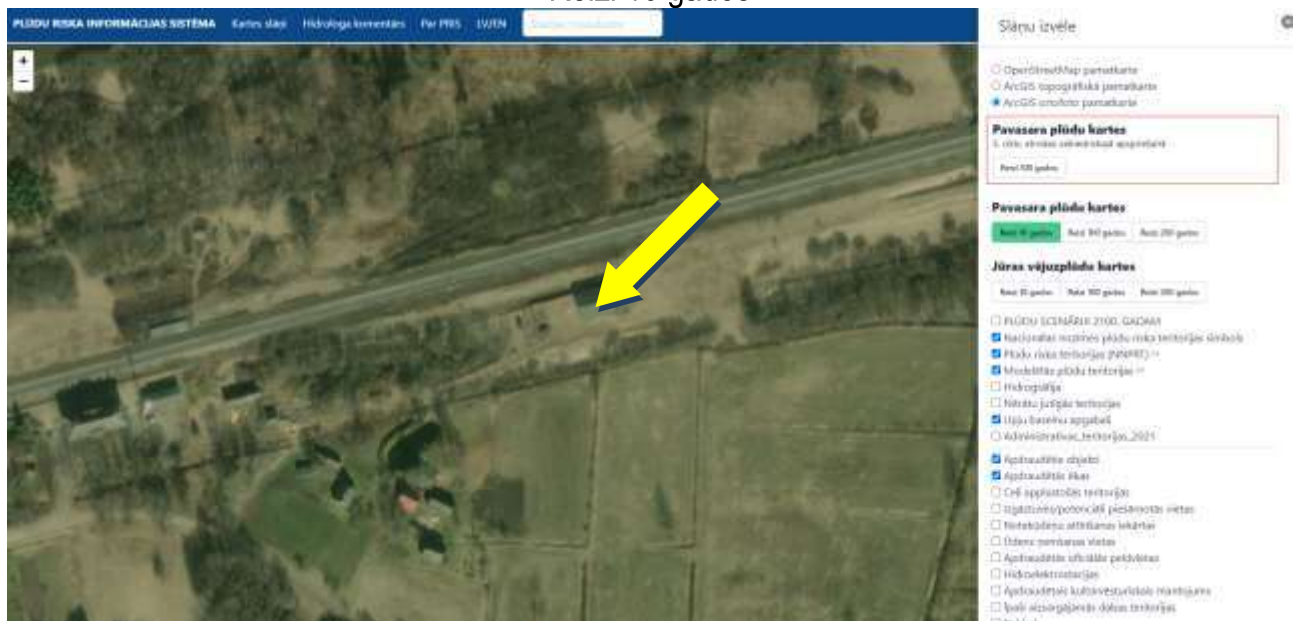
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.691960-22.986106-17/f%5F%5F%5FIs-bbmK%2BjgXp0c8Z%2B%2B%2Bp5hAfBW%2Ash%2B%2B%2BnJ/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolatvija.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 vējuzplūdīs 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/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Būve (noliktava) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001



Apkārtne ap ēku



Apkārtne ap ēku

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Bikstu pagastā, Noliktava, dzelzceļa līnijas Rīga – Liepāja malā.

Līdz Bikstu pagasta centram ir aptuveni 3.5 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu, Dobeles novada centram ir aptuveni 26 km jeb 20 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 89 km jeb 75 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Dobeles novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P104 aptuveni 0.7 km attālumā.

	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 Dobeles novadā uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals. Īpašums saistīts ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 46540030128). Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: Satiksmes ministrija/Valsts akciju sabiedrība "Latvijas dzelzceļš".

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

Piebraukšana būvei no pašvaldības autoceļa: Autoceļš V1132 km 0,000-0,365 puses, tālāk pa īpašumā "Stacija "Biksti", Bikstu pag., Dobeles nov., LV-3713, izvietotu zemes ceļu, kam Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu uz vērtējamo būvi. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, juridiski nesakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Ar būvi saistītā zemes vienība ir 27.89 ha liela un Kadastra informācijas sistēmā nav noteikta uz ēkas lietošanu attiecīgā daļa.

Teritorija ap ēku ar samērā līdzenu reljefu, tikai vienā ēkas galā dzelzbetona konstrukcijas, kas veido paaugstinājumu.



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Teritoriju ar būvi aizņem pļava, koki un krūmi, dzelzsbetona konstrukcijas.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 4654 003 0086 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1957. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): 1957.

Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	518.8
Tilpums, m ³	1428
Kopējā telpu platība, m ²	395.7
1.stāva, m ²	309.6
pagrabstāva, m ²	86.1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Kieģeļu mūris	Slikts
Nenesošās starpsienas		Slikts
Starpstāvu pārsegums		Slikts
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija		Slikts
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Bez aizpildījuma	-
Ārdurvis	Bez aizpildījuma/koka	Slikts
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Bez aizpildījuma	-
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 telpu tehniskais stāvoklis ir slikts.

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

Sanitārtehniskās ierīces vannas:

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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.