



2026.gada 5.jūnijā

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dobeles novadā, Annenieku pagastā, Annenieki, "Osīši 1"
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 35.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Edgaram Mihailovam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4642 502 0003, kas atrodas **Dobeles novadā, Annenieku pagastā, Annenieki, "Osīši 1"**, ir reģistrēts Annenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000660097 un sastāv no būves (katlu mājas) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008 un kopējo platību 148.9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 35.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Edgaram Mihailovam**, 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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dobeles novadā, Annenieku pagastā, Annenieki, "Osīši 1"**, 2026.gada 4.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 300 (trīs tūkstoši trīs 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

Annis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

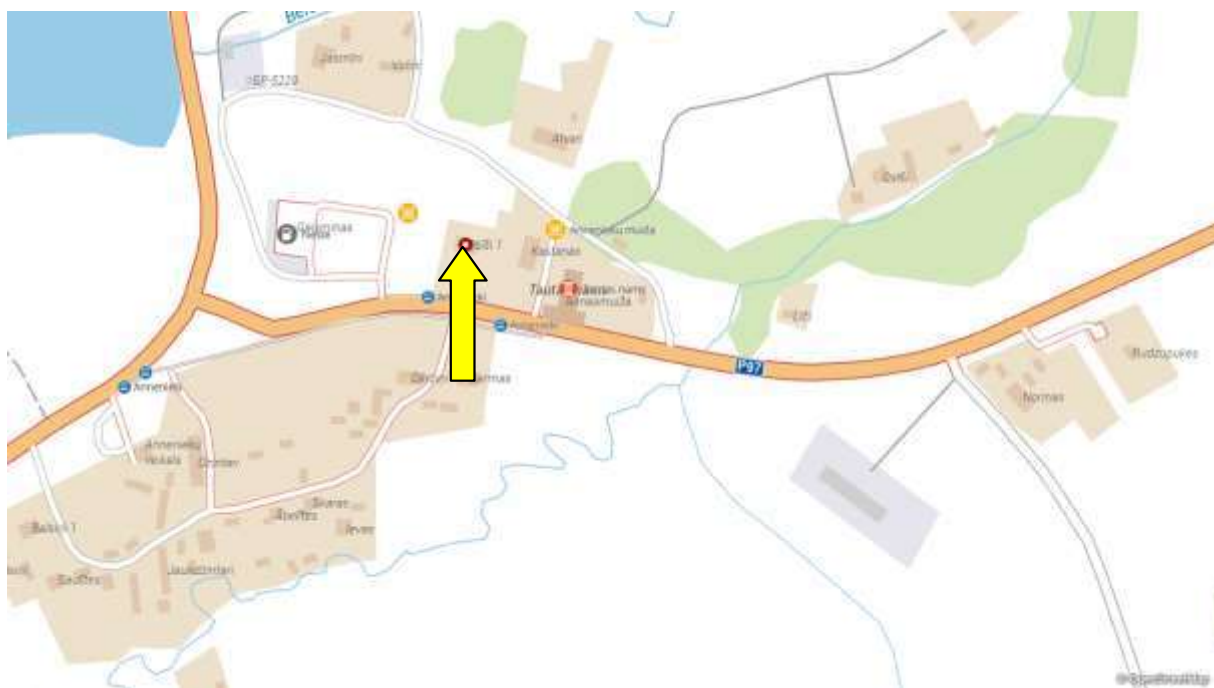
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 (katlu mājas) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008 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, Annenieku pagastā, Annenieki, "Osīši 1" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 4.jūnijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību ANNAS B, reģistrācijas numurs 50203306271.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008 un kopējo platību 148,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Izdemolēta katlu māja.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma ražošanas/noliktavas ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 26.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova Pieprasījums Nr.06019/035/2026-NOS. Annenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000660097 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Annenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000660097 1.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 46420020074). Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: fiziska persona.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Annenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000660097 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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



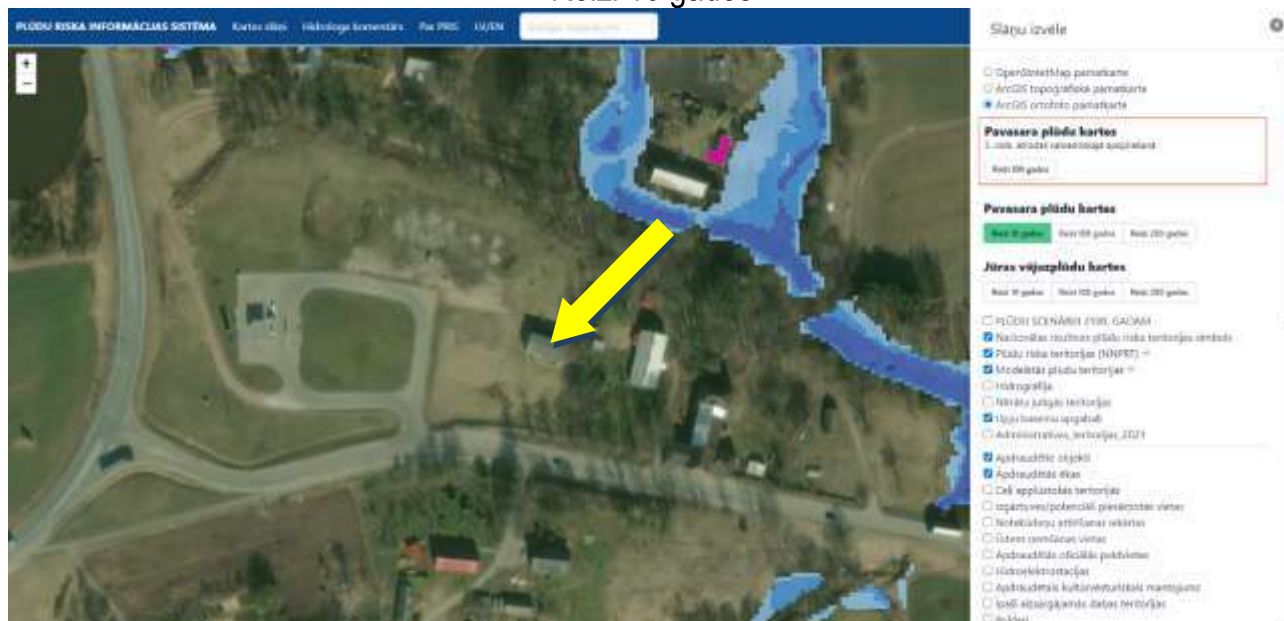
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c_56.664681-23.036163-17/bl_cl/s_56.665884-23.036395/q_annenieku%20d%C4%81rza%2013a

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

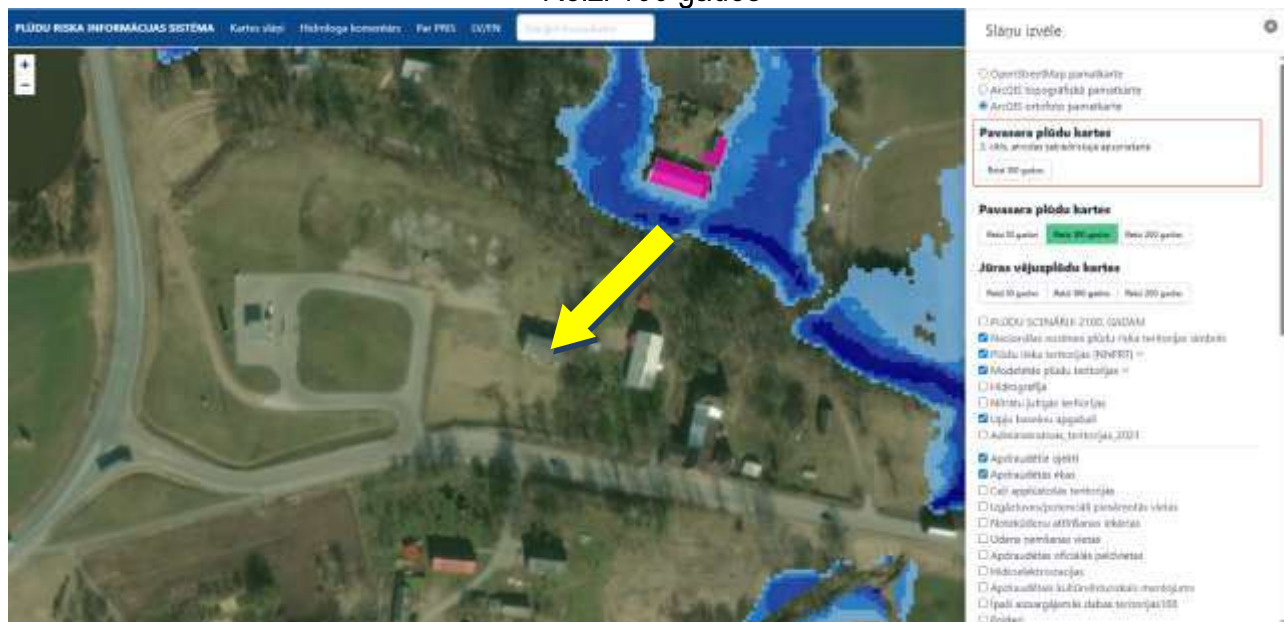


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

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 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/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Būve (katlu māja) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008



Apkārtne ap ēku



Apkārtne ap ēku



Apkārtne ap ēku



Valsts reģionālais autoceļš P97 Jelgava – Dobeles – Annenieki

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Annenieku pagastā, apdzīvotā vietā Annenieki.

Līdz Annenieku pagasta centram ir aptuveni 3.5 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu, Dobeles novada centram ir aptuveni 13.5 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Dobeles novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Anneniekos pie vērtējamā īpašuma.

	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.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals. Īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0074, kura platība ir 2900 m². Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: fiziska persona.

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

Zemes gabals atrodas autoceļa P97 Jelgava – Dobeles – Annenieki ceļa malā, un zemes gabals ir apgrūtināts ar ceļa servitūtu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas/noliktavas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēka un pļava.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (katlu mājas) ar kadastra apzīmējumu 4642 002 0060 008 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1950. Ēka netiek izmantota un ir izdemolēta.

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	175.1
Tilpums, m ³	1129
Kopējā telpu platība, m ²	148.9
1.stāva, m ²	148.9

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	Kieģeļu mūris	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka	Slikts
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betona, flīzes	Slikts
Sienas	Bez apdares, krāsotas	Slikts
Griesti	Bez apdares, krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Saskaņā ar VZD Informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas.

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)	-	-

X-par darbību dabā nebija iespēja pārliecināties**