



2026.gada 7.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dobeles novadā, Auces pilsētā, Jelgavas ielā 15
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 106. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Andželai Klāģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4605 017 1705, kas atrodas **Dobeles novadā, Auces pilsētā, Jelgavas ielā 15**, ir reģistrēts Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.63 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 un kopējo platību 2255 m², būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001 un kopējo platību 219 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003 un kopējo platību 54.7 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Andželai Klāģei**, 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 **Dobeles novadā, Auces pilsētā, Jelgavas ielā 15**, 2026.gada 6.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 900 (vienpadsmit 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 iespējamajiem 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 4605 017 1705 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 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003 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 Dobeles novadā, Auces pilsētā, Jelgavas ielā 15.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Klāģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 6.janvārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Gunita Dirko.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 un kopējo platību 2255m ² . Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001 un kopējo platību 219 m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003 un kopējo platību 54.7 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar šķūni un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar šķūni un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 16.decembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāģes Pieprasījums Nr.17071/106/2025-NOS. Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.63 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.63 II.daļas 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.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

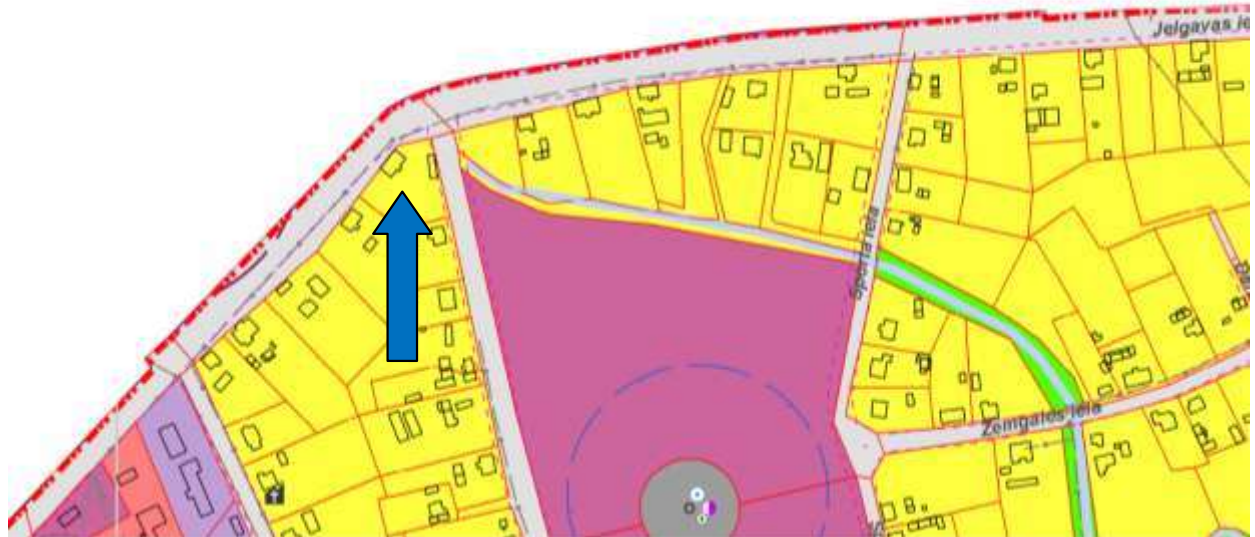
Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.469489-22.899292-18/b1%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.469670-22.899191/q%5F%5F%5Fauce%20jelgavas%2015>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

Galīgā redakcija



Apzīmējumi:

Teritorijas funkcionālais zonējums:

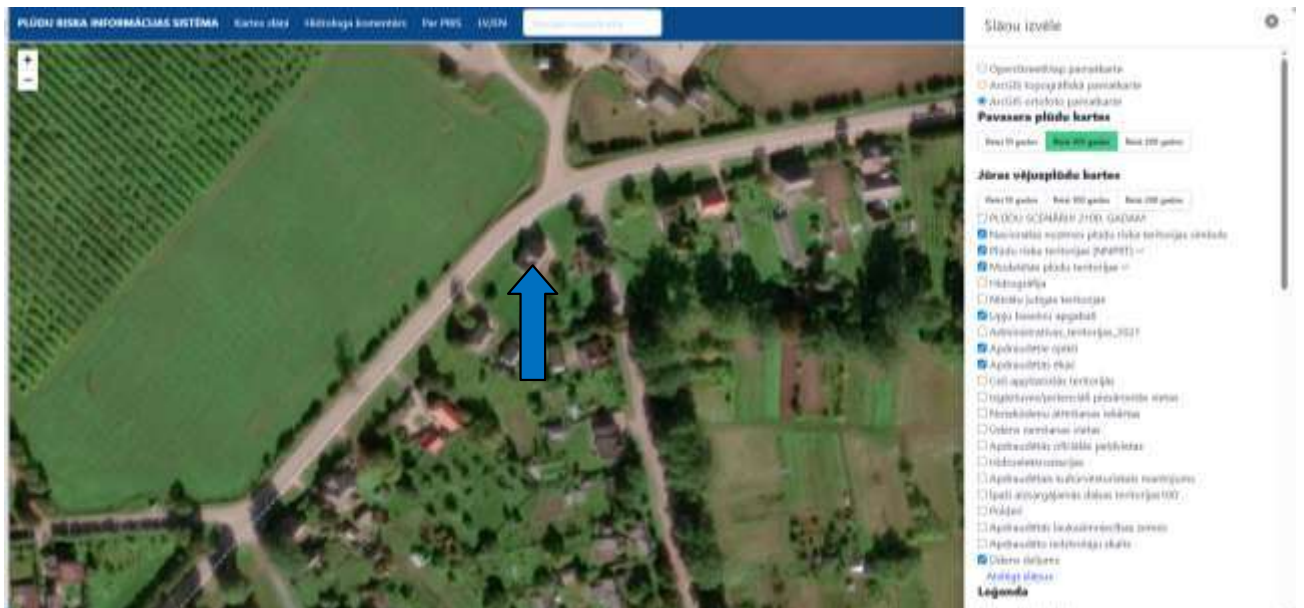
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jaukta centru apbūves teritorija (JC)
- Rūpniecības apbūves teritorija (R1)
- Rūpniecības apbūves teritorija (R2)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L3)

Informācijas avots: <https://www.dobeles.lv/lv/dokumenti/auces-novada-teritorijas-planojums-2013-2025qadam>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001



Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Jelgavas iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Auces pilsētā, kvartālā, ko veido Oskara Kalpaka iela, Bēnes iela, Rūpniecības iela un Jelgavas ielas.

Līdz Auces pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Jelgavas ielas.

	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, Auces pilsētā uzskatāms par vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2255 m² un kadastra apzīmējumu 4605 017 1705.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Jelgavas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Jelgavas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka, palīgēka, pagalms, zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija		X (sausā tualete)
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 001 apraksts

Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1920. Ēkai veikta logu nomaiņa. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs/slikts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	147.4
Tilpums, m ³	745
Fiziskais stāvoklis, %	60
Kopējā telpu platība, m ²	219
1.stāvs, m ²	119.7
2.stāvs, m ²	80.3
Pagrabstāvs, m ²	19

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	120.7
Palīgtelpas, m ²	98.3
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs/slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs/slikts
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs/slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	Notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
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	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

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

4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4605 017 1705 003 apraksts

Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1956. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	63.9
Tilpums, m ³	170
Fiziskais stāvoklis, %	65
Kopējā telpu platība, m ²	54.7
1.stāvs, m ²	54.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas		Slikts
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Slikts
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 slikts.

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

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