



2026.gada 23.aprīlī

Atzinums par ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas

Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, Ausmas ielā 8

piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 106. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Andželai Klāgei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4601 014 5328, kas atrodas **Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, Ausmas ielā 8**, ir reģistrēts Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000106362 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4601 014 5328 un kopējo platību 1069 m² uz kura atrodas fiziskai personai piederoša apbūve (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 Klāgei**, 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.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība

“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 ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, Ausmas ielā 8**, 2026.gada 21.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 400 (viens tūkstotis četri 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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4601 014 5328 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
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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, Ausmas ielā 8.																				
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Klāģe.																				
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																				
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 21.aprīlī.																				
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																				
1.6 Īpašumtiesības	Valdis Bugins – ¼ domājamā daļa.																				
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4601 014 5328 un kopējo platību 1069m² uz kura atrodas fiziskai personai piederoša apbūve.																				
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūves uzturēšanai piemērots zemes gabals.																				
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.																				
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots apbūves uzturēšanai.																				
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 14.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāģes Pieprasījums Nr.04884/106/2026-NOS. Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000106362 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																				
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes. <table><tr><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērs</th></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312060100</td><td>eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0055</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjosas teritorija ap pazemes ūdens pieņemšanas vietu</td><td>0.1069</td><td>ha</td></tr></table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērs	01.02.2025	7312060100	eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0007	ha	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju	0.0055	ha	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjosas teritorija ap pazemes ūdens pieņemšanas vietu	0.1069	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērs																	
01.02.2025	7312060100	eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0007	ha																	
01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjosas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju	0.0055	ha																	
01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjosas teritorija ap pazemes ūdens pieņemšanas vietu	0.1069	ha																	
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000106362 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme - uz zemes gabala atrodas Valdim Buginam piederošasēkas ar adresi Dobelē, Ausmas ielā Nr.8. Nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.																				
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000106362 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.																				
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																				
1.16 Papildus informācija	Vērtēšanas datumā apbūves īpašnieks ir arī vērtējamās zemes gabala domājamās daļas īpašnieks, tomēr izsoles rezultātā visdrīzāk apbūves īpašnieks atšķirsies no zemes gabala īpašnieka, tādēļ izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildus izdevumi.																				

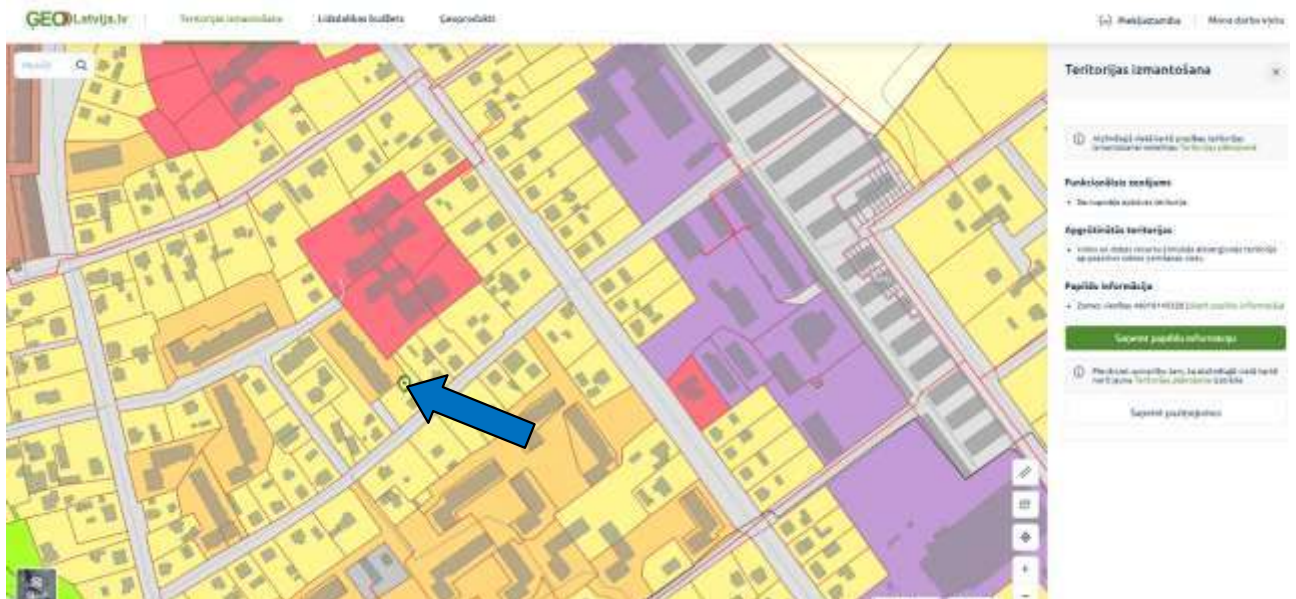
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



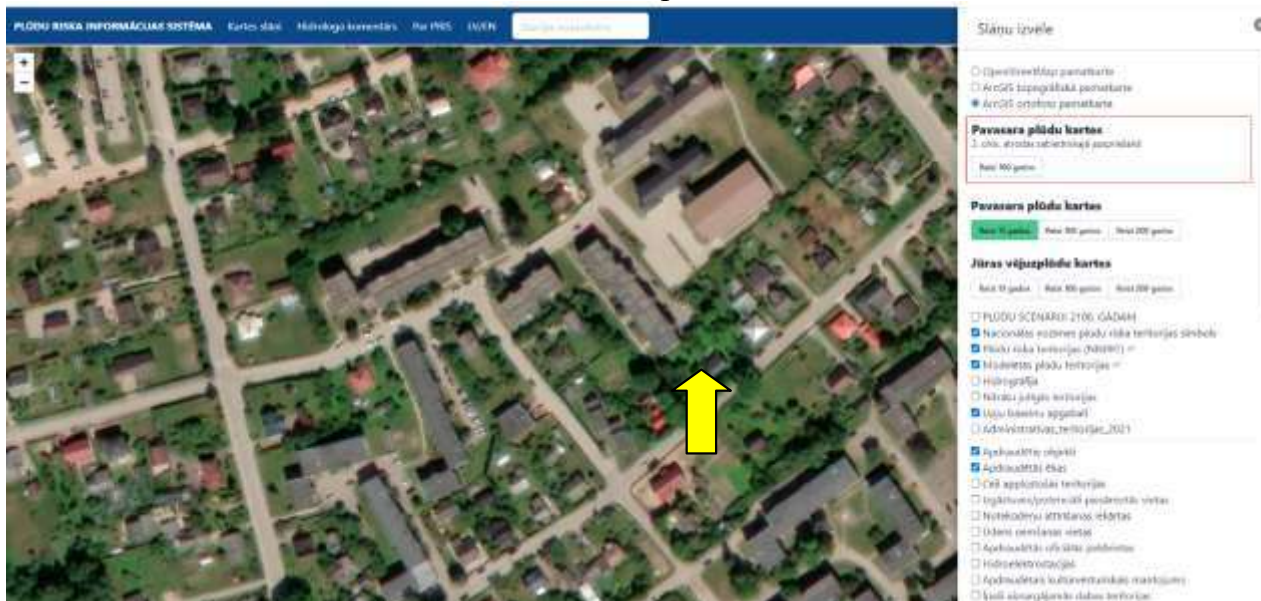
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.612795-23.288304-18/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.612900-23.288306/q%5F%5F%5Fdobeles%20ausmas%208>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

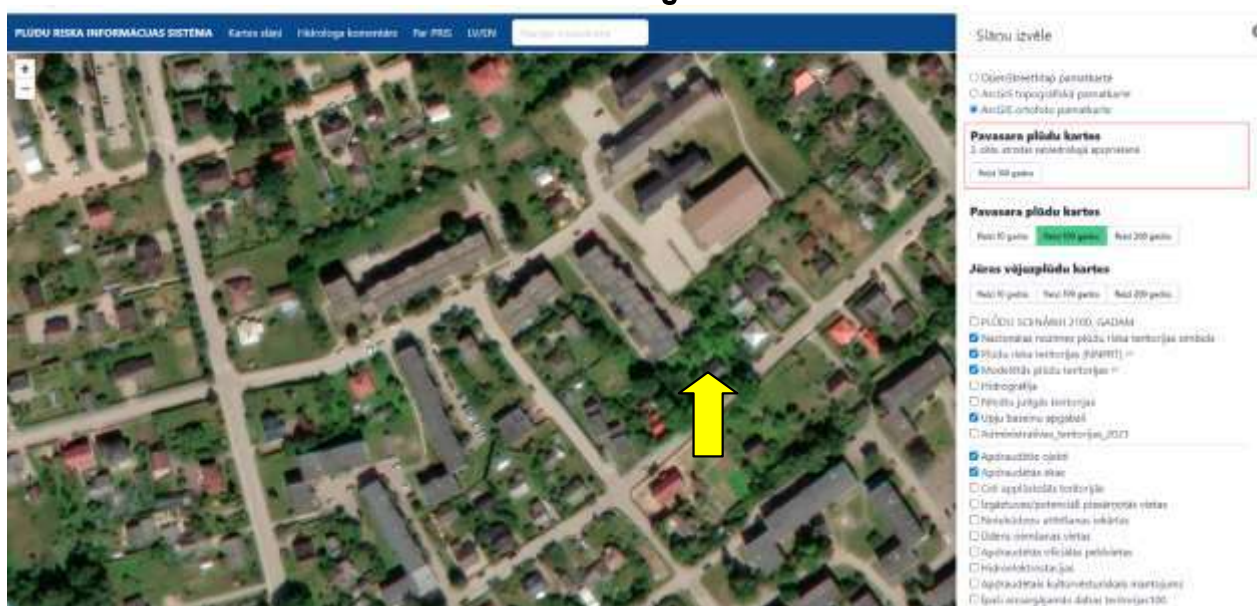


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328	Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328	Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328	Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328	Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328	Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328



Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328



Zemes gabals ar kadastra numuru 4601 014 5328 un apkārtnē



Ausmas iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, kvartālā ko veido Zaļā iela, Ausmas iela, Dainu iela, Meža prospekts un Deglava iela.

Līdz Dobeles pilsētas centram ir aptuveni 1.6 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas uz Zaļās 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, Dobeles uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4601 014 5328 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1069 m² un kadastra apzīmējumu 4601 014 5328 uz kura atrodas fiziskai personai piederoša apbūve.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Ausmas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir daļēji intensīva.

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 dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā māja ar palīgapbūvi (zemes gabala izsoles rezultātā, apbūve visdrīzāk piederēs citai personai), zālājs, augļu koki.

Vērtējamais nekustamais īpašums ir norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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