

Nekustamā īpašuma



**Dīķa iela 5, Jaunbērze, Jaunbērzes
pagasts, Dobeles novads**

Tirgus vērtības aprēķins

2021.gads
Rīga

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2021.gada 12.maijā

Par nekustamā īpašuma

Dīķa iela 5, Jaunbērze, Jaunbērzes pagasts, Dobeles novads
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **diviem zemes gabaliem 1 700 m²** kopplatībā, **divām dzīvojamām mājām 325,2 m² un 95,0 m²** platībā un garāžas ēkas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jaunbērzes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000048117** ar kadastra Nr. **4668 003 0139**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 03.maijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

3 700,- EUR
(Trīs tūkstoši septiņi euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

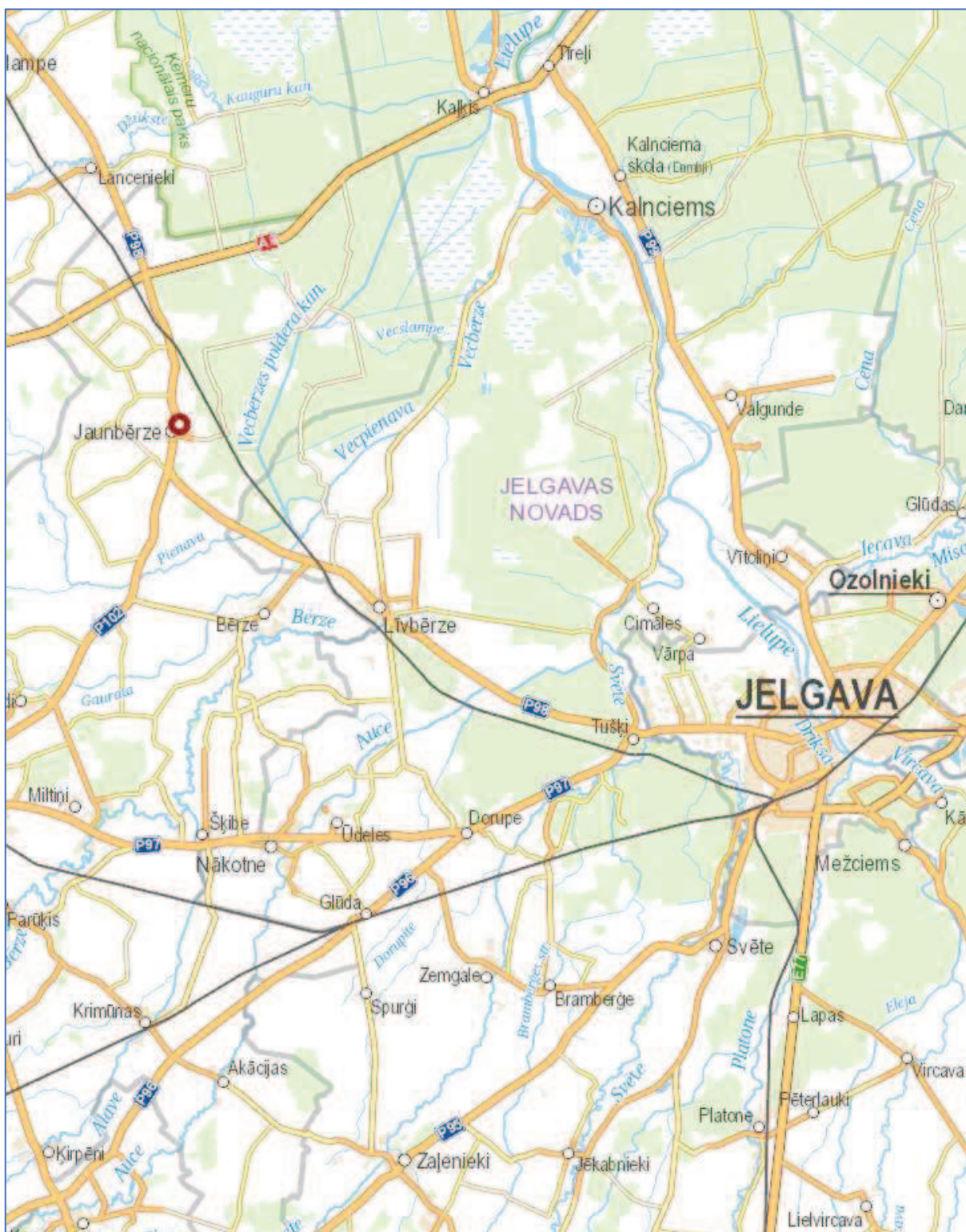
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē.....	8
6. Zemes gabalu robežu plāni	9
7. Foto attēli	11
8. Vērtības definīcija.....	13
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	14
10. Apkaimes apraksts.....	15
11. Tirgus analīze	16
12. Atrašanās vieta	17
13. Zemes gabala īss apraksts	17
14. Dzīvojamās mājas īss apraksts	19
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	20
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	20
17. Novērtēšanas pieejas.....	21
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	21
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	22
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	25
21. Iegūtā vērtība	26
22. Neatkarības apliecinājums	26
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	27

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

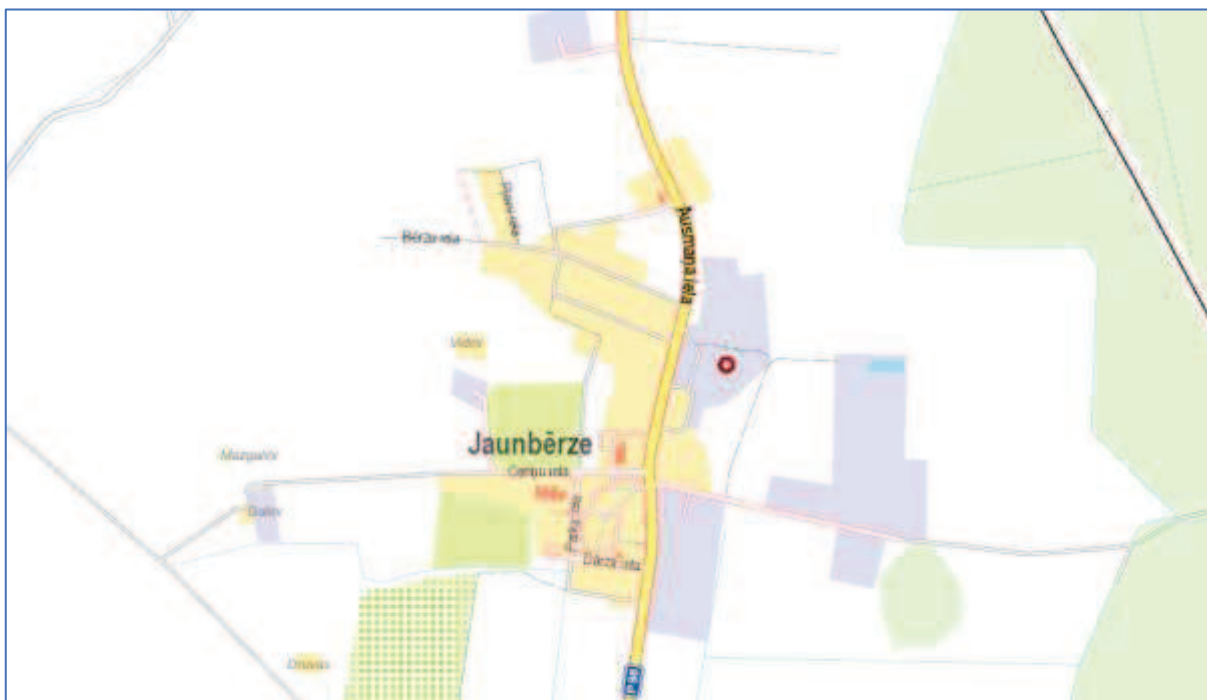
Novērtējamais īpašums:		Dīķa iela 5, Jaunbērze, Jaunbērzes pagasts, Dobeles novads
Kadastra Nr.:		4668 003 0139
Īpašnieks:		Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunbērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000048117
Zemes platība:		1 700 m ² , tai skaitā: 4668 003 0139 – 1 600 m ² 4668 003 0140 – 100m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1
Dzīvojamo māju platības:		46680030139001 -325,2 m ² 46680030139002 - 95,0 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Triju vai vairāku dzīvokļu māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Triju vai vairāku dzīvokļu māja
Vērtējuma pasūtītājs:		SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	III tehniskās kategorijas valsts autoceļa P98 aizsargjosla – 0,01 ha <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>	
Vērtības:		
Tirgus vērtība:		3 700,- EUR (Trīs tūkstoši septiņi euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2021.gada 03.maijā
Piezīmes:		

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts vai pašvaldības ceļa tiek organizēta pa ceļu, kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes. Par cik novērtējamā dzīvojamā māja ir nodota ekspluatācijā un reģistrēta atbilstoši LR likumdošanas prasībām, tad var secināt, ka pieklūšana līdz īpašumam ir legāli iespējama un nevar tikt apgrūtināta jeb ierobežota no citu personu puses.

5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



46680030139



46680030140



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

Novērtējamais īpašums: Dīķa iela 5, Jaunbērze, Jaunbērzes pagasts, Dobeles novads.

6. Zemes gabalu robežu plāni

zemes vienības Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA			
	kopplatība ha	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūņdāji	purvi	zemi ūdeņiem	zemi zivju dīķiem	zemi akām un pagāmiem		zemi celiem	pārējās zemes	malotāts LZ
			aranzēne	augļu dārz	plavas	gembas										
1	0,62	0,29	-	0,29	-	-	-	-	-	-	-	0,31	0,02	-	-	

Mērogs 1:2000

**ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS-92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ**

N	X	Y
2	278536.4	354089.0
3	278494.8	354038.0
4	278499.3	354014.4
5	278537.9	354003.4
6	278541.9	353976.0
7	278563.5	353980.1
1	278574.9	354061.0

kadastra Nr. 64660030065

Ortofotokartes Nr. 3143-11

Mēroga koeficients: 0.999861

APROBEŽOJUMI
1.020501 - aizsargjosta gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4kV - 0.17ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES
No A līdz A valsts brīvā zeme

VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES
MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA

Daļas vad.	Raimonds Plaviņš	11.03.2004
Mērnīeks	Arnis Dūrinš	09.03.2004
Zīmēja	Inga Folkmane	11.03.2004

TRIAL MODE - Click here for more information

Robežpunktu koordinātas			EKSPĻIKĀCIJA														
Nr.	x	y	Zemes gabala Nr.	Kopējais ha	Zemes lietošanas veidi										Zemes gabala izvietojuma shēma		
					Lielākā daļa izņemot zemi	Grāvis	Augļu dārzi	Pļavas	Barības	Hai	Krievu	Purvi	Zem ūdens	Zem atpūtas		Zem dzīvnieku	Zem cilvēku
256	288532.26	462880.74															
257	288518.27	462877.70															
258	288519.62	462870.78															
259	288533.58	462874.12															

Koordinātu sistēma: LKS92 TN
mēroga koeficients: 0.999617
M 1:500
Pļauja 0.01 ha

Zemes gabala izvietojuma shēma

4668 003 0140

APROBEŽOJUMI:
AIZSARGJOSLAS GĀR IELĀM, AUTOCEĻIEM UN DZELZCEĻIEM
1.3 tehn.kat.valsts autoceļa P96 aizsargjosla - 0.01 ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

A-A Jaunbērzes pagasta pašvaldība

UR VZD Zemgales reģionālās nodalītes Pasūtījuma izpildes pārvaldes Mēmiectības un topogrāfijas daļa			
Kontrollieris		S.Lazmane	21.08.2001.
Mēmiectis		I.Lepets	17.01.2001.

TRIAL MODE - Click here for more information

7. Foto attēli



Dzīvojamā māja 46680030139001



Dzīvojama māja 46680030139001



Dzīvojama māja 46680030139001



Dzīvojama māja 46680030139001



Mājas iekštelpas



Mājas iekštelpas



Mājas iekštelpas



Mājas iekštelpas



Elektrības pieslēguma vieta



Dzīvojama māja46680030139002



Piebraucamais ceļš



Garāžas ēka



Garāžas ēka

8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 03.maijā**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10. Apkaimes apraksts

Dobeles novada administratīvais centrs ir Dobeles pilsēta. Jaunā Dobeles novada teritorijas platība ir 889,7 km², iedzīvotāju skaits - 22 173 (pēc 2016. gada datiem). Dobeles novadā iekļaujas Dobeles



pilsēta un 10 pagasti – Annenieku, Auru, Bēzes, Bikstu, Dobeles, Jaunbēzes, Krimūnu, Naudītes, Penkules, Zebrenes.

Dobele ir pilsēta [Bēzes](#) upes krastos [Zemgalē](#), [Dobeles novada](#) administratīvais centrs. Kopš 2009. gada 1. jūlija Dobele ir novada administratīvais centrs. Dobele jau izsenis zināma kā apdzīvota vieta Zemgales līdzenuma rietumu malā, Bēzes upes

krastos. Pilsētas tiesības Dobele ieguva 1917. gadā, bet Dobeles vārds rakstos minēts jau 1254. gadā. Klimats šeit ir viens no siltākajiem un sausākajiem Latvijā. Teritorijas lielums - 8 km². Dobelene, Doblen, Доблень - tie visi ir Dobeles vārdi dažādos laikos. Zemgales auglīgā zeme un rosīgā tauta bija labi pazīstama sirotājiem un tirgotājiem, kuri bieži apmeklēja Lielupes grīvu. Vikingi, lietuvieši, krievi, lībieši nāca šajā zemē postīt, dedzināt zemgaļu sētas un aizvest gūstā ļaudis. Lai sargātu savu brīvību, zemgalieši meklēja sabiedrotus. Pienāca 1219. gads, kad notika pirmās nopietnās zemgaļu sadursmes ar vācu krustnešiem: zemgaļu valdnieks Viestards cīnījās ar bruņās kaltiem vīriem Mežotnē. Zemgaļi jūta, ka viņu brīvība tiek apdraudēta, bet krustneši izjuta cieņu par tik niknu pretošanos. No 1236.-1250. gadam Zemgalē valda relatīvs miers, bet nekas nav galā, jo pāris gadus vēlāk sākas Zemgales dalīšana starp Livonijas ordeni, Rīgas arhibīskapu un Rīgas domkapitulu. 1254. gadā vēstures dokumentā - Zemgales dalīšanas aktā - pirmo reizi rakstos tiek minēts Dobeles vārds. Kopš tā laika Dobeles vārds nav izzudis no vēstures lappusēm, lai arī daudzas no tām bijušas sāpju un asaru pilnas. Pāri zemgaliešu nedienām uzvirtojusi rosība, panākumi un prieks: 1495. gadā sākas baznīcas celtniecība, tai līdzās veidojas tirgus laukums. 17. gadsimtā, Hercoga Jēkaba valdīšanas laikā, uzceļ kokzāģētavu, darbojas ūdensdzirnavas, vilnas kārstuve un etiķa darītava. 19. gadsimtā izbūvē dzelzceļa līniju Jelgava-Mažeiki-Liepāja. 1870. gadā Dobelē notiek pirmie Kurzemes dziesmu svētki. Pirmā pasaules kara laikā lielākā daļa Dobeles iedzīvotāju dodas bēgļu gaitās. Dobeles pārmaiņus atrodas vāciešu, lielinieku un bermontiešu rokās. 1917. gadā Krievijas pagaidu valdība piešķir Dobelei pilsētas tiesības. 1925. gadā tiek apstiprināts pilsētas ģerbonis, kura zīmējums - sarkans lauks ar sudraba svītru valsts karoga dalījumā, pāri tam slīpi novietots zobens - simbolizē zemgaļu varonīgās cīņas. Desmit gadus vēlāk notiek 3. Dobeles novada dziesmu svētki, kuru laikā tiek ielikts pamatakmens tēlnieka Kārļa Zemdegas veidotajam Dobeles atbrīvošanas piemineklim. Šim piemineklim nav lemts ilgs mūžs - 1950. gadā padomju vara to iznīcina uzspriecinot. Vēl pirms tam, jo īpaši 1945. gadā un 1949. gadā, daudzi pilsētas iedzīvotāji tiek pakļauti padomju režīma represijām un deportācijām. Iet gadu desmiti, mainās paaudzes un tām līdzī - Dobele, kamēr pienāk 1988. gada 18. novembris, kad, atzīmējot Latvijas Republikas proklamēšanas gadadienu, virs Dobeles kultūras nama tiek pacelts sarkanbaltsarkanais karogs. 1996. gadā atklāj atjaunoto, nu jau par pilsētas simbolu kļuvošo Dobeles atbrīvošanas pieminekli.

Citur Latvijā un arī ārzemēs Dobeli atpazīst saistībā ar lielākajām ražotnēm: AS „Dobeles dzirnavnieks”, SIA „Tenax”, AS Ķīmisko rūpnīcu „Spodriņa”, SIA „Baltic Candles” un nenoliedzami arī ar Dārzkopības institūtu, kuru tautā arvien sauc par Upīša dārzu, kaut arī jau desmitiem pavasaru tas saplaukst bez sava kādreizējā saimnieka, selekcionāra Pētera Upīša. Upīša dārzs plaši pazīstams ar Eiropā lielāko ceriņu kolekciju. Maija beigās un jūnija sākumā te sabrauc tūkstošiem tūristu, lai baudītu ceriņziedu krāsu un smaržas burvību.

Līdzīgi kā daudzās Latvijas mazpilsētās, Dobelē ir vairākas izglītības iestādes: piecas vispārizglītojošās skolas, ieskaitot Dobeles Valsts ģimnāziju, četri bērnudārzi, Mūzikas skola un Mākslas skola, Amatniecības vidusskola un Pieaugušo izglītības un uzņēmējdarbības atbalsta centrs, Bērnu un jauniešu centrs u.c.

Avots: www.dobelev.lv

11. Tirgus analīze

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz ir pārdevēju, kas savus īpašumus joprojām mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām.

Galvenie faktori, iegādājoties mājoklis, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

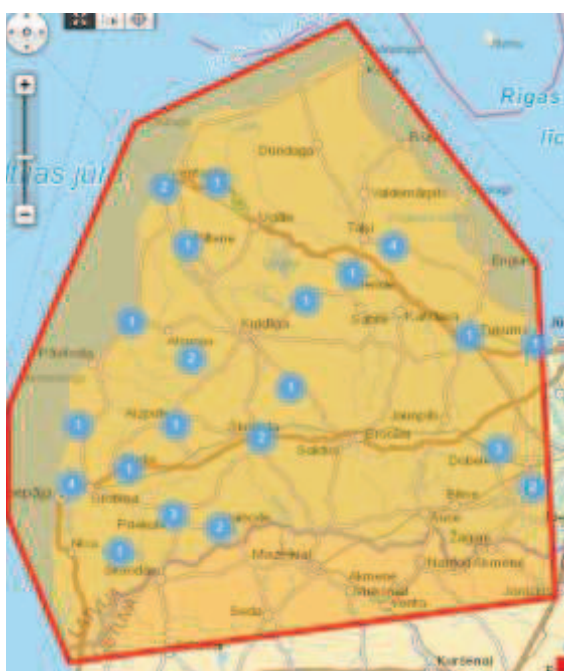
- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- kopējais ēkas tehniskais, konstruktīvais un apdares stāvoklis.

Triju vai vairāku dzīvokļu māju Dobeles novadā pēdējā gada laikā nav samērā aktīvs. Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši aptuveni 11 darījumi ar triju vai vairāku dzīvokļu mājām, kuru īpašuma sastāvā ir zeme līdz 2 ha. Galvenokārt darījumi notikuši Dobeles pilsētā.

Zeme Būve	Aizsū muiža 1	410.50 m²	16.01.2020	10 000 €
Triju dzīvokļu māja	Alksējas Krīnšņu pag., Dobeles nov.	31.400 m²	1/1	24.36 €/m²
Zeme Būve	Sāras	236.60 m²	25.09.2019	14 500 €
Triju dzīvokļu māja	Auru pag., Dobeles nov.	17600 m²	1/1	80.77 €/m²
Zeme Būve	Kābe	201.40 m²	27.08.2019	4 130 €
Triju dzīvokļu māja	Sāras pag., Dobeles nov.	11500 m²	1/2	20.51 €/m²
Zeme Būve	Augsmaļi	288 m²	12.08.2019	9 395 €
Triju dzīvokļu māja	Annemīku pag., Dobeles nov.	6200 m²	1/1	32.62 €/m²
Zeme Būve	Kriņģu Sāras iela 11	133.60 m²	24.02.2021	10 000 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	3093 m²	5/5	76.85 €/m²
Zeme Būve	Kriņģu Sāras iela 11	133.60 m²	24.09.2012	12 605.85 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	2476 m²	2/3	55.85 €/m²
Zeme Būve	Zaķa iela 4	226 m²	14.02.2020	26 000 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	801 m²	1/1	122.81 €/m²
Zeme Būve	Kriņģu Sāras iela 11	133.60 m²	22.02.2021	6 000 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	513 m²	1/5	44.51 €/m²
Zeme Būve	Kriņģu Sāras iela 28	231.96 m²	25.10.2020	2 000 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	434 m²	1/2	8.62 €/m²
Zeme Būve	Kriņģu Sāras iela 28	231.96 m²	04.11.2020	2 000 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.	434 m²	1/2	8.62 €/m²
Būve	Sāras iela 12	191.70 m²	24.11.2020	10 900 €
Triju dzīvokļu māja	Dobeles, Dobeles nov.		1/2	13.6 €/m²



Triju vai vairāku dzīvokļu mājās sliktā stāvoklī tiek pārdotas reti. Pārsvārā pircēju interese par šādiem objektiem ir saistīti ar šo īpašumu novietojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Pēdējā gada laikā Kurzēmē ir notikuši 36 darījumi ar šādām ēkām, kuras ir ļoti sliktā stāvoklī



Avots. www.zemesgrāmata.lv

Novērtējamais īpašums: Dīķa iela 5, Jaunbērze, Jaunbērzes pagasts, Dobeles novads.

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jaunbērzes ciemata malā tuvu rūpnieciskas apbūves teritorijai
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no Dīķa ielas pa vietējas nozīmes piebraucamu ceļu. Tiešais piebraucamais ceļš ir sliktas kvalitātes. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu kustību maršruti. Tuvākā autobusu pietura atrodas ciemata centrālā daļā netālu no vērtējamā īpašuma
Apkārtnē, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido rūpnieciska apbūves teritorija un lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Ciemata centrālā daļā ir nelieli infrastruktūru veidojoši objekti
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

13. Zemes gabala īss apraksts

Kadastra apzīmējums	4668 003 0139
Zemes gabala platība:	1 600 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Zemes kadastrālā vērtība:	1600,- EUR
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst savrupmāju apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz ticami
Uz zemes gabala esošā apbūve:	Divas dzīvojamās mājas

Kadastra apzīmējums	4668 003 0139
Zemes gabala platība:	100 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Zemes kadastrālā vērtība:	47,- EUR
Apgrūtinājumi:	Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,01 ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst transporta līdzekļu garāžu apbūvei
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz ticami
Uz zemes gabala esošā apbūve:	Auto garāža

14. Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	46680030139 001	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1900	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	13244,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	232,9 m ²	
Būvtilpums:	1427 m ³	
Būves kopējā platība:	325,2 m ²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Laukakmens	Slikts
Ārsienas:	Silikātķieģeļi	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Kokmateriāli	Ļoti slikts
Jumts:	Azbestcements	Ļoti slikts
Ārdurvis:	Koka	Ļoti slikts
Logi:	Koka dubultrāmji	Ļoti slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Krāsns apkure	
Elektrība:	-	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Vērtētāji nesniedz detaļu telpu aprakstu, jo apskates datumā ēkas iekštelpas ir ļoti slītā tehniskā un vizuālā stāvoklī, nepieciešams kapitāls remonts		

Piezīmes: Dzīvojamās mājas ar kad apz. 46680030139002 un garāžas ēkas detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **triju vai vairāku dzīvokļu māja**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Īpašums atrodas ciemata malā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Uz zemes gabala esoša ēka ir ļoti sliktā stāvoklī

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

3 700,- EUR
(Trīs tūkstoši septiņi euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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