

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Dobeles novada Dobelē,
Gaurata ielā 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 14. jūlijs

VAS “Valsts nekustamie īpašumi

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves Dobeles novada Dobelē, Gaurata ielā 1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Dobeles novada Dobelē, Gaurata ielā 1 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4601 504 4450	Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļums	100000119124
Medpunkta kadastra apzīmējums:	4601 004 4423 012		
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodaļumā, būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 4601 004 4423). Zemes īpašnieks ir fiziska persona.		
Pieklūšana:	Pieklūve pie Objekta nodrošināta pa pašvaldībai piederošu grants seguma Gaurata ielu.		

Īpašnieki:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Medpunkts 012	1960.	2	554,6	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	14.07.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem netika nodrošināta pieklūve Objekta iekštelpām tā tehniskā stāvokļa dēļ. Ņemot vērā potenciālos drošības riskus, ēkas durvis un logi bija aiznagloti. Vērtēšanas procesā tika izmantota pasūtītāja iesniegtā fotofiksācija no ēkas iekštelpām. Līdz ar to apbūves tehniskais stāvoklis tika novērtēts, balstoties uz ēkas ārējās apskates rezultātiem un pieejamo dokumentāciju. Uz minētajiem pieņēmumiem balstās šī vērtējuma ietvaros noteiktā tirgus vērtība.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 14. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 14. jūlijā ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

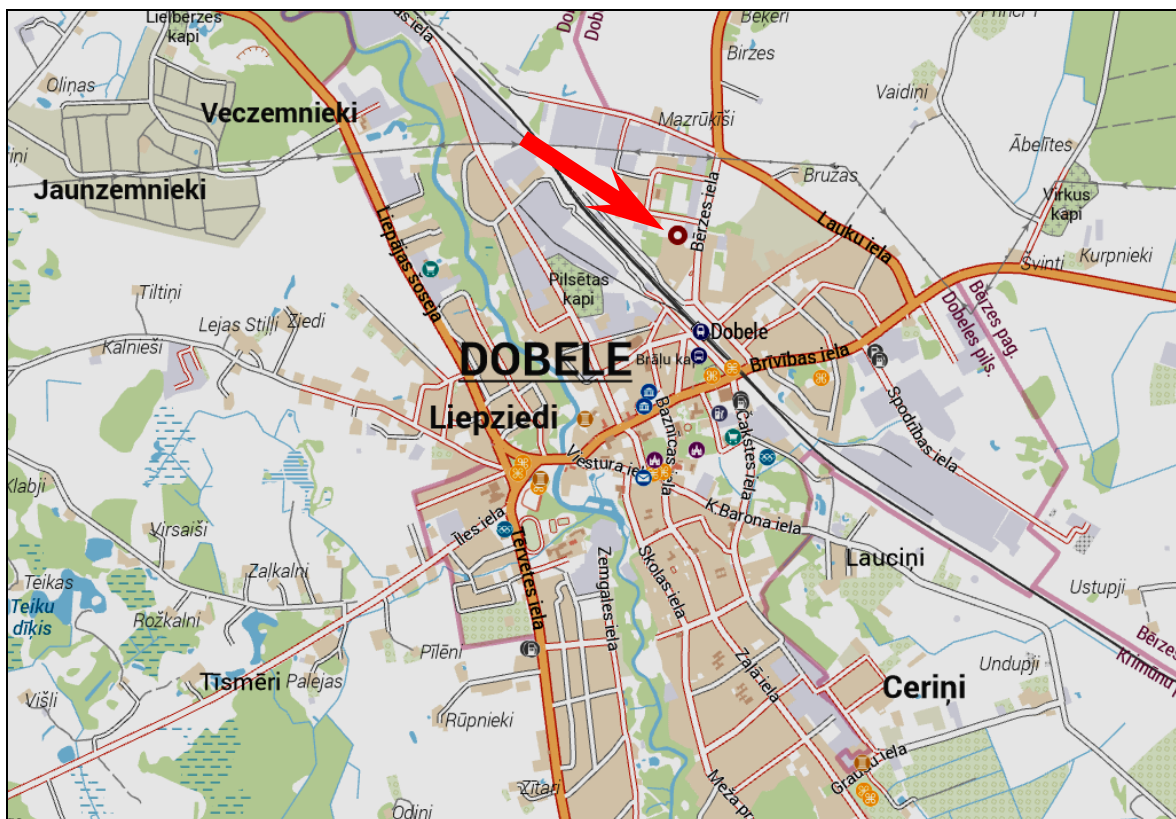
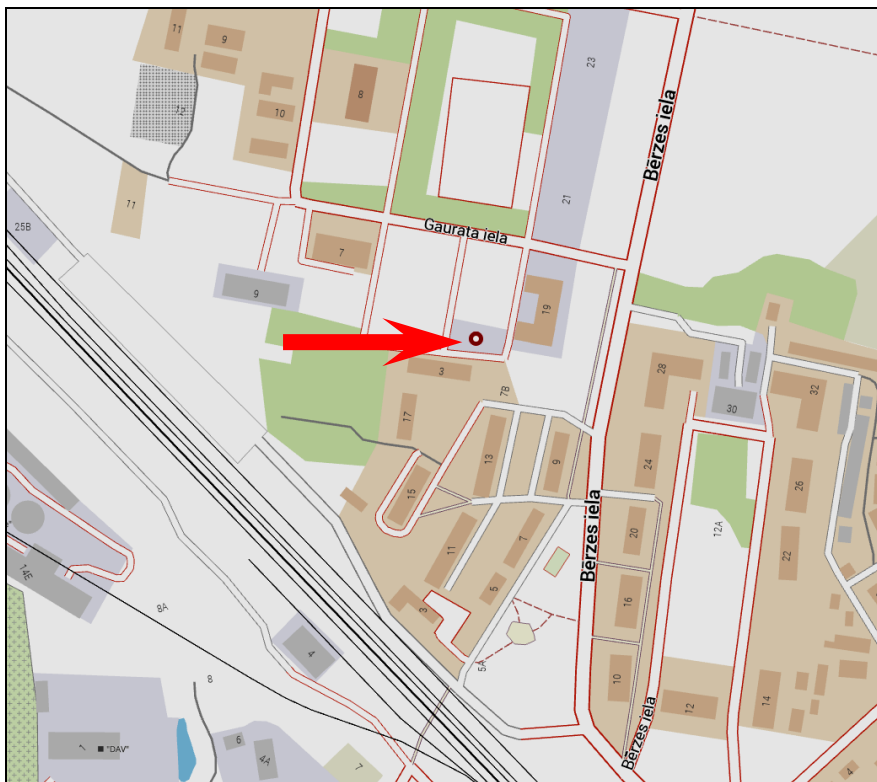
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	5
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	8
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	9
4. SLĒDZIENS.....	11
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	12
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13

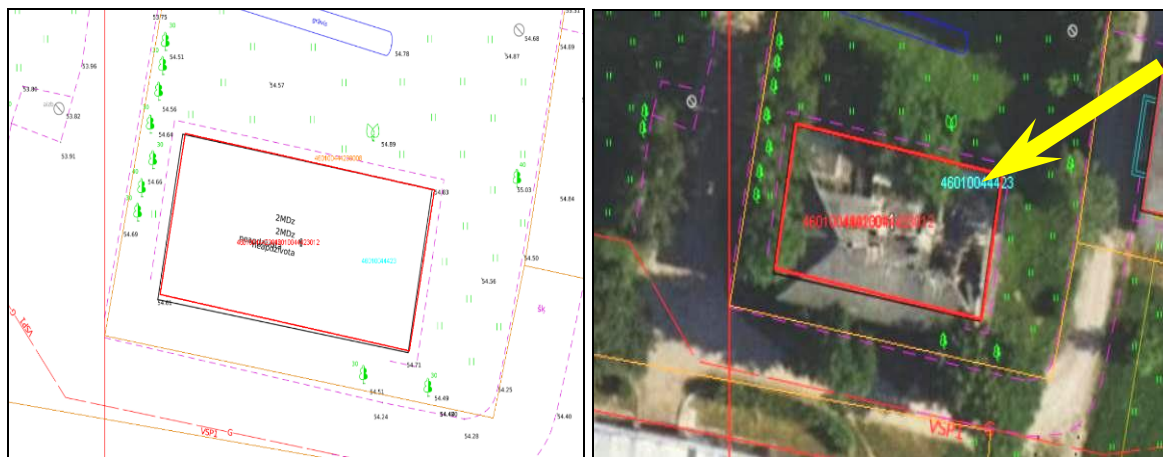
PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 2 lapas;
2.	pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
3.	pielikums	Akta Nr. 00180/106/2024-AKT kopjas	- 7 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Dobeles pilsētā, apbūvētā kvartālā, kuru telpiski norobežo Gaurata, Bērzes ielas un dzelzceļa līnija, aptuveni 1,5 km attālumā no Dobeles pilsētas centra.

Tuvākajā apkārtnē dominē saimnieciskā apbūve. Tālāka apkārtnē pārsvarā sastāv no daudzdzīvokļu mājām. Apbūves blīvums konkrētajā pilsētas daļā vērtējams kā vidējs, kas veido funkcionāli attīstītu pilsētvidi.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamais piebraucamais ceļš ar grants segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā gandrīz laba. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 600 m attālumā, pārējie sabiedriskās infrastruktūras objekti izvietoti salīdzinoši netālu.

Piegulošās teritorijas labiekārtojums ir vērtējams kā apmierinošs, gar Gaurata ielu izvietoti ielu apgaismojuma elementi, kas nodrošina teritorijas apgaismojumu diennakts tumšajā laikā. Autotransporta apstāšanās un novietošana iespējama gan pie īpašuma, gan tuvākajās piegulošajās ielās, kas rada labas piekļuves un lietošanas ērtības.

Sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā daļēji labs – tuvākā apkārtnē atrodas tirdzniecības un pakalpojumu objekti, iestādes darījumu vajadzībām, kā arī ir pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas pieņemamā attālumā no īpašuma. Minētie faktori kopumā nodrošina labvēlīgu īpašuma atrašanās vietas novērtējumu.

1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Medpunkts 001.

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	554,6	m ²
Apbūves laukums:	345,4	m ²
Būvtilpums:	2 297,0	m ³
Stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	slikts
Pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	slikts
Jumts:	azbestcements loksnes	slikts

Saskaņā ar iesniegto pielikumu – 2024. gada 16. augusta Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketu (skat. pielikumu), vērtējamā būve (kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) ir raksturota kā esoša avārijas tehniskā stāvoklī. Būves (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) konstrukcijas iebukušas, pastāv nekontrolētas sabrukšanas risks, tajā atrodas lielparāta atkritumi, tā nav norobežota un tajā brīvi var iekļūt nepiederošas personas.

Vizuālās apskates gaitā tika konstatēti būtiski bojājumi jumta konstrukciju nesošajos elementos, tostarp deformācijas un bojājumi, kas norāda uz nestspējas traucējumiem un ilgstošu būves ekspluatācijas

trūkumu. Ņemot vērā konstatēto, būves kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts, neatbilstošs drošai lietošanai vai ekspluatācijai bez kapitāliem ieguldījumiem.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu celtnu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc atjaunošanas ir tehniskas vai komerciālas nozīmes ēka.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tika izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

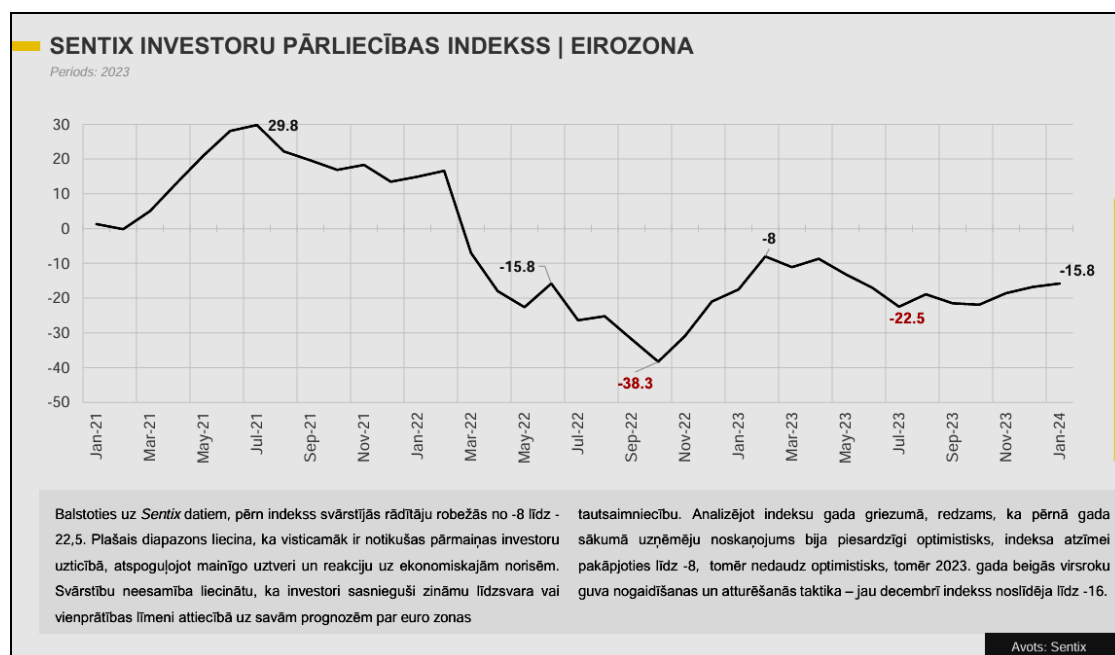
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Dobeles un apkārtējos novados.



Avots: PWC 2025. Global outlook Emerging trends in real estate.

Pēdējo desmitgažu laikā globālās ekonomiskās politikas nenoteiktības (EPN) līmenis ir būtiski svārstījies, īpaši pieaugot laikā, kad pasauli skārušas nopietnas krīzes – piemēram, 2008. gada globālā finanšu krīze, 2020. gada Covid-19 pandēmija, kā arī nozīmīgi politiskie notikumi, piemēram, ASV prezidenta vēlēšanas. 2024. gadā indeksā redzams vēl viens būtisks kāpums saistībā ar Donaldu Trampu atgriešanos amatā, kas atspoguļo pieaugošu nenoteiktību pasaules politiskajā un ekonomiskajā vidē. Šie notikumi arī skāruši eirozonu un investora pārliecības indeksu.

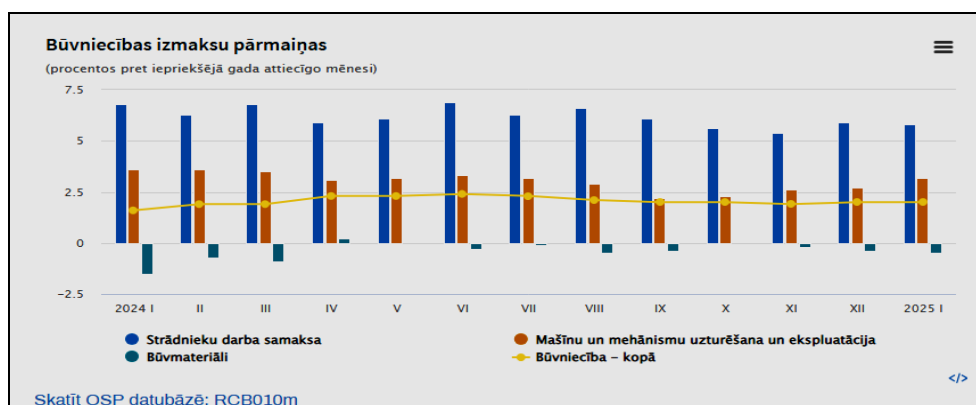


ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5% un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%. Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku. Latvijas komercbankās tiek novērota pakāpeniska un stabila Euribor likmju lejupslīde, kas jau sāk pozitīvi ietekmēt vietējo nekustamā īpašuma tirgu.

Arī Latvijā šāda globālā nenoteiktība ietekmēja nekustamā īpašuma tirgu vairākos veidos. Pirmkārt, investori kļūst piesardzīgāki – gan vietējie, gan ārvalstu – un kavējas ar lielākiem ieguldījumiem, īpaši attīstības projektos. Tas var nozīmēt būvniecības tempu palēnināšanos un zemāku pieprasījumu pēc komerciālajiem objektiem. Otrkārt, neskaidrība kredītpolitikas un procentu likmju kontekstā var samazināt aizņēmēju spēju iegādāties īpašumus, īpaši māsaimniecību sektorā, kur būtiska ir banku kreditēšana.

Būvniecības izmaksas turpina pieaugt, ko nosaka vairāku faktoru kombinācija – centrālo banku noteikto procentu likmju kāpums, likumdošanas izmaiņas, minimālās algas palielinājums, vispārējs dzīves dārdzības pieaugums, ģeopolitiskā nestabilitāte, kā arī atsevišķu resursu un materiālu trūkums. Šie apstākļi

kopumā ietekmē gan būvniecības procesā iesaistīto izmaksu struktūru, gan projekta realizācijas riskus, kas savukārt atspoguļojas arī nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēs un vērtēšanas pieņēmumos.



Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši saistīta ar vispārējo ekonomisko attīstību valstī, kā arī uzņēmēju noskaņojumu un investīciju plāniem. Veicot tirgus segmenta analīzi attiecībā uz apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī esošām, vidējas platības padomju laika un pirmskara perioda komerciālas nozīmes ēkām bez zemes īpašuma sastāvā, Dobeles novadā tika konstatēts, ka šobrīd piedāvājumā nav konstatēti tieši salīdzināmi īpašumi.

Laika posmā no 2024. gada jūnija līdz 2025. gada jūnijam Dobeles novadā reģistrēti divi darījumi ar komerciālas nozīmes ēkām bez zemesgabaliem ar platībām 200 un 1 000 m². Darījumu summas bija robežās no 2 000 EUR līdz 5 800 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Dobeles pilsētā;
- ēkas optimāla platība.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi rekonstrukcijai.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmo nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamā īpašumu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Zemgales reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5					
	Dobeles nov. Dobeļe, Gaurata iela 1	Rūpniecības iela 2F, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.	Raiņa iela 9, Auce, Dobeles nov.	Tālavas iela 31, Valka, Valkas nov.	Mehanizācijas iela 6D, Limbaži, Limbažu nov.	Krišjāņa Barona iela 2B, Dobeļe, Dobeles nov.					
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2000	5800	4000	2950	4000					
Darījuma laiks		12.2024.	10.2024.	02.2025.	03.2025.	11.2024.					
Zemes platība, īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav	868 m²					
Ēkas kopplatība, m²	554.6	886.7	859.7	695.6	643.0	231.9					
Lietošanas mērķis	Medpunkts	Administratīvais korpuss	Ēdnīca	Maizes ceptuve	Katlumāja un ražošanas ēka	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas					
Ēkas tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	apmierinošs	apmierinošs	slikts	daļēji slikts					
Ēkas platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	2.26	6.75	5.75	4.59	17.25					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2		EUR 7		EUR 6		EUR 5		EUR 17	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2		EUR 7		EUR 6		EUR 5		EUR 17	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2		EUR 7		EUR 6		EUR 5		EUR 17	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	25%	sliktāks	15%	sliktāks	15%	sliktāks	20%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3		EUR 8		EUR 7		EUR 6		EUR 17	
5. Ēkas platība		lielāka	10%	lielāka	10%	lielāka	5%	lielāka	5%	mazāka	-10%
		EUR 3		EUR 9		EUR 7		EUR 6		EUR 16	
6. Zemes platība, īpašumtiesības		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	ir	-20%
		EUR 3		EUR 9		EUR 7		EUR 6		EUR 12	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 3		EUR 9		EUR 7		EUR 6		EUR 12	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	labāk	-30%	labāk	-30%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
		EUR 3		EUR 6		EUR 5		EUR 6		EUR 12	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāka	-10%	labāka	-15%	labāka	-15%	labāka	-10%	labāka	-10%
		EUR 3		EUR 5		EUR 4		EUR 5		EUR 11	
10. Teritorijas labiekārtojums, nožogojums u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3		EUR 5		EUR 4		EUR 5		EUR 11	
11. Ēkas uzlabojumi:											
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi			0%		0%		0%		0%		0%
		EUR 2.8		EUR 5.1		EUR 4.1		EUR 5.2		EUR 10.6	
Pārreķinu koeficients		24%		-25%		-28%		13%		-38%	
Pārreķinu korekcija		EUR 1		-EUR 2		-EUR 2		EUR 1		-EUR 7	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2,475		EUR 4,366		EUR 2,874		EUR 3,345		EUR 2,462	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:											
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		-EUR 1 998		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2475		EUR 4366		EUR 2874		EUR 1347		EUR 2462	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 2.79		EUR 5.08		EUR 4.13		EUR 2.10		EUR 10.62	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0.25		0.2		0.2		0.25		0.1	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 4.13									
Objekta tirgus vērtība		EUR 2 288									

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 288.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 14. jūlijā varētu būt
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000119124

Kadastra numurs: 46015044450

Gaurata iela 1, Dobeles nov.

Nodalījuma aktualizēts (25.04.2024., 400001464240) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no vienas ēkas - medpunkta (kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012). <i>Žurn. Nr. 300000624374, lēmums 09.12.2003., tiesnese Ausma Tamkoviča</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001464240)</i>		
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 46010044423012). <i>Precizēts 25.04.2024., Žurn. Nr. 400001464240, tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
1.2. Atzīme - zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. <i>Žurn. Nr. 300000624374, lēmums 09.12.2003., tiesnese Ausma Tamkoviča</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (400001464240)</i>		
1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 46010044423). <i>Precizēts 25.04.2024., Žurn. Nr. 400001464240, tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SOLVITA SUBAČA, personas kods 110375-12207.	1	
1.2. Pamats: 2000. gada 10. augusta nomaksas pirkuma līgums, 2000. gada 21. septembra pieņemšanas-nodošanas akts. <i>Žurn. Nr. 300000624374, lēmums 09.12.2003., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
2.1. Īpašnieks: IVANS ŠESTAKS, personas kods 170460-13001.	1	
2.2. Persona: SOLVITA SUBAČA, personas kods 110375-12207. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2004. gada 3. marta dāvinājuma līgums reģ.Nr.4876.-4878.		
2.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: ēka - Ls 9475, -. <i>Žurn. Nr. 300000733108, lēmums 23.04.2004., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
3.1. Persona: IVANS ŠESTAKS, personas kods 170460-13001. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2024.gada 27.decembra akts Nr. 00180/106/2024-AKT izpildu lietā Nr. 00008/106/2024-BL, 2024.gada 16.aprīļa akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.1399. <i>Žurn. Nr. 300008246840, lēmums 27.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i>		
<i>II daļas 2.iedaļa</i> <i>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</i>		
1.1. Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta, kas piekrīt valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008246840)</i>		
1.2. Pamats: 2024.gada 16.aprīļa Akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.1399. <i>Žurn. Nr. 300006739294, lēmums 23.04.2024., tiesnese Aija Bisāne</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008246840)
2.1. Dzēsta atzīme Nr. 1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300006739294, 17.04.2024). Pamats: 2025.gada 22.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/502. Žurn. Nr. 300008246840, lēmums 27.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.06.2025 11:52:44.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Izpildu lietā Nr. 00008/106/2024-BL

**Akts. Nr. 00180/106/2024-AKT
(VNĪ reģ. Nr. A/2024/5733)
par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 504 4450)
Gaurata ielā 1, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. **Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāģes** (turpmāk – Tiesu izpildītāja), prakses vieta: Zaļā iela 44-1, Dobeles, LV-3701, lietvedībā atrodas Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Libertes 2024. gada 16. aprīlī izsniegtais notariālais akts Nr. 1399 par mantojuma lietas izbeigšanu un par mantojamās mantas atzīšanu par bezmantinieka mantu, kas piederēja mantojuma atstājējam Ivanam Šestakam (Ivans Šestaks), personas kods 170460-13001, uz kura pamata reģistrēta bezmantinieku lieta Nr. 00008/106/2024-BL.

Bezmantinieka mantas sastāvā ietilpst Ivanam Šestakam (Ivans Šestaks) piederošais nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 504 4450) Gaurata ielā 1, Dobelē, Dobeles novadā, kas ierakstīts Zemgales rajona tiesas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000119124.

Kreditors – Dobeles novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009115092, juridiskā adrese: Brīvības iela 17, Dobeles, Dobeles novads – Tiesu izpildītājas noteiktā termiņā neiemaksāja Tiesu izpildītājas depozīta kontā amata atlīdzību kreditora pretenziju pamatotības izvērtēšanai, kā arī neiesniedza Tiesu izpildītājai dokumentus, kas pierāda pretenzijas un tās apmēra pamatotību, līdz ar to, atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr. 364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu" 6.⁷ punktā noteiktajam, pārtraukta bezmantinieku mantas atsavināšana.

Ja neviens no kreditoriem šajos noteikumos noteiktajā kārtībā nav iemaksājis atlīdzību kreditora pretenziju pamatotības izvērtēšanai, zvērināts tiesu izpildītājs pārtrauc bezmantinieku mantas atsavināšanu un nodod to šo noteikumu 14. punktā minētajai institūcijai, ja tas ir nekustamais īpašums.

Pamatojoties uz Civillikuma 416. panta septīto daļu, ierakstot zemesgrāmatā īpašuma tiesības valstij uz nekustamo īpašumu, kas atzīts par bezmantinieka mantu, vienlaikus tiek dzēstas uz šo īpašumu ierakstītās parādu saistības, apgrūtinājumi un aizlieguma atzīmes.

Pamatojoties uz minēto un Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr. 364 „Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu” 14. punktu, Tiesu izpildītāja, nepiedaloties kreditoram, **nodod** un

Finanšu ministrija, reģistrācijas Nr. 90000014724, juridiskā adrese: Smilšu iela 1, Rīga, LV-1919, kuru saskaņā ar Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 pārstāv **valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”**, reģistrācijas Nr. 40003294758, juridiskā adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, kuru saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6 pārstāv Nekustamā īpašuma portfeļa vadības pārvaldes direktore Dita Grinberga-Ķesele, **pieņem**

valstij piekrītošo par bezmantinieku mantu atzīto **nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 504 4450) – būvi (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) – Gaurata ielā 1, Dobelē, Dobeles novadā** (turpmāk – Nekustamais īpašums) **ar akta parakstīšanas dienu** (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

2. Vienlaikus ar Nekustamo īpašumu Tiesu izpildītāja nodod šādu dokumentu:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres ILZES LIBERTES akts Nr. 1399 par mantojuma lietas izbeigšanu	2024. gada 16. aprīlis	Origināls (edoc formātā)	2

3. Tiesu izpildītāja apliecina, ka tās rīcībā nav ar Nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītu dokumentu, materiālo vērtību un atslēgu.

Akts sagatavots uz 2 (divām) lapām ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un tas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Nodod:

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 106
zvērināta tiesu izpildītāja

(paraksts*) /A. Klāģe/

Pieņem:

Finanšu ministrijas vārdā
valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma portfeļa vadības
pārvaldes direktore

(paraksts*) /D. Grinberga-Ķesele/

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

**Informācija par bezmantinieka mantu –
nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 504 4450)
Gaurata ielā 1, Dobelē, Dobeles novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumu Nr. 364 “Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieka mantu” 14.1. apakšpunktu, Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Libertes 2024. gada 16. aprīlī izsniegto notariālo aktu Nr. 1399 par mantojuma lietas izbeigšanu un par mantojamās mantas atzīšanu par bezmantinieka mantu, kas piederēja mantojuma atstājējam Ivanam Šestakam (Ivans Šestaks), personas kods 170460-13001, uz kura pamata reģistrēta bezmantinieku lieta Nr. 00008/106/2024-BL, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves – medpunkta (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (medpunkts), būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Pods, pīsuārs, bidē (saskaņā ar apsekojumu dabā – nav)
4.	Elektroapgāde	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	554,6
12.	Apbūves laukums (m ²)	345,4
13.	Virszemes stāvu skaits	2
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
16.	Būves tips	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
17.	Telpu grupu skaits	1

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (medpunkts), būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012
18.	Telpu skaits	34
19.	Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
20.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
21.	Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes
22.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	35% (saskaņā ar apsekojumu dabā 79 %)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024., EUR	14205,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.09.2003.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (medpunkts), 4601 004 4423 012	872 386	79%	183 201	Jā

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000119124 nostiprinātas uz fiziskas personas – Ivana Šestaka (Ivans Šestaks) – vārda, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem un Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Libertes aktu Nr.1399 par mantojuma lietas izbeigšanu, ir miris.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri ir EUR 14205,00 (četrpadsmit tūkstoši divi simti pieci eiro, 00 centi).
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:

10.1.Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 004 4423) – zemes vienību 7,2458 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4601 004 4423) – Bērzes ielā 7, Dobelē, Dobeles novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:

10.1.1. īpašuma tiesības Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000128819 nostiprinātas uz fiziskas personas – Aivara Strazda (Aivars Strazds) – vārda;

10.1.2. lietošanas mērķis:

Nr. p.k.	Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
1.	Komerccarbības objektu apbūve	0801	0,9258	ha
2.	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	1,3358	ha
3.	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0,7897	ha
4.	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	4,1945	ha

10.1.3. noteikta kadastrālā vērtība uz 2024. gada 1. janvāri EUR 107956,00 (viens simts septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit seši eiro, 00 centi) apmērā;

- 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS un Dobeles novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000128819 datiem: nav noteikti;
- 10.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas. Būves (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) konstrukcijas iebrukušas, pastāv nekontrolētas sabrukšanas risks, tajā atrodas lielparabūve atkritumi, tā nav norobežota un tajā brīvi var iekļūt nepiederošas personas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Zemgales apgabaltiesas Zvērinātas notāres ILZES LIBERTES akts Nr. 1399 par mantojuma lietas izbeigšanu	2024. gada 16. aprīlis	Orģināls (edoc formātā)	2

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

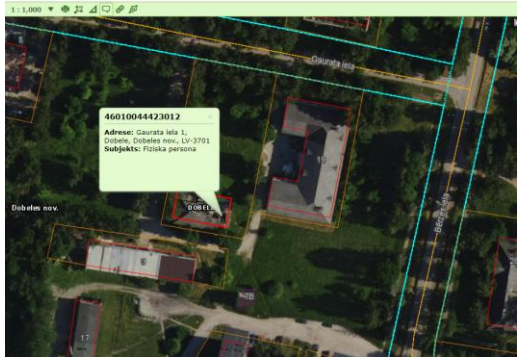
Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 504 4450) - būve
(medpunkts, būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) – Gaurata ielā 1,
Dobelē, Dobeles novadā

Apsekots 16.08.2024.

Kadastra karte 4601 004 4423 012	Būve (kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012)
	
Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)	Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)
	
Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)	Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)
	
Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)	Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)
	

Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)	Būve (kadastra apzīmējums 80110030216002)
	
Veicot nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts: Nekustamais īpašums atrodas Dobeles pilsētas teritorijā, piebraukšana pa Bērzes ielu un Gaurata ielu. Īpašuma teritorija nav nožogota. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas. Būves (būves kadastra apzīmējums 4601 004 4423 012) konstrukcijas iebrukušas, pastāv nekontrolētas sabrukšanas risks, tajā atrodas liелgabarīta atkritumi, tā nav norobežota un tajā brīvi var iekļūt nepiederošas personas. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000119124 nostiprinātas uz fiziskas personas – Ivana Šestaks (Ivans Šestaks) – vārda (miris). Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4601 004 4423) – zemes vienību 7,2458 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4601 004 4423) – Bērzes ielā 7, Dobelē, Dobeles novadā, saskaņā ar NĪVKIS datiem īpašuma tiesības Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000128819 nostiprinātas uz fiziskas personas – Aivara Strazda /Aivars Strazds/ vārda.	



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
46015044450	Gaurata iela 1	-	100000119124	-	Dobele, Dobeles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	27952	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	14205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	27952	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46010044423012	1/1	Gaurata iela 1, Dobele, Dobeles nov., LV-3701

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	554.6
Nosaukums:	Medpunkts
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	19.09.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	27952	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	554.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	554.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	554.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	554.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
4601004423012001	-

Nosaukums:	Medpunkts
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	34
Ēkas apsekošanas datums:	19.09.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	27952	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	554.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	554.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	554.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.2	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	21.4	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	22.9	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	16.2	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	16.2	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	3.4	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.1	-

8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	2.6	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	3.8	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	19.5	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	6.4	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	5.7	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	13.2	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	20.3	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	21.9	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	20.4	-
17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	14.9	-
18	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.5	-
19	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	2.3	-
20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.9	-
21	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	17.6	-
22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	17.0	-
23	Kāpnes	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.2	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	21.2	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	23.2	-
26	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	17.8	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	33.8	-
28	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	12.5	-
29	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	33.4	-
30	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	11.1	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	40.3	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	22.4	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	21.0	-
34	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	46.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2297.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	345.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1960
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1960
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1960

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	27.01.2025	-
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	23.04.2004	-
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	09.12.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Dāvinājuma līgums	03.03.2004	4876.-4878.	Zv.notārs Ingūna Bobrovska (Solvita Subača-Ivanam Šestakam būvi -012)
Lēmums par īpašuma tiesībām	04.11.2003	1330	Dobeles pilsētas zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	15.09.2003	-	LR VZD Zemgales reģionālās nodaļas Pasūtījuma izpildes pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas daļa
Personas iesniegums	14.08.2003	14614	Solvita Subača īpašuma Gaurata iela Nr.1 uzmērīšana
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	10.10.2000	92	Dobeles pilsētas zemes komisija
Nodošanas un pieņemšanas akts	21.09.2000	-	Dobeles pilsētas dome-Solvitai Subačai (-012)
Nomaksas pirkuma līgums	10.08.2000	-	Dobeles pilsētas dome-Solvitai Subačai (-012)

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Igors Lepets	03.09.2003

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.