



2025.gada 7.martā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dobeles novadā, Bērzes pagastā, "Jaunteņņi"
Nosaukums: **Jaunteņņi**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Andželai Klāgei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4652 005 0333, kas atrodas **Dobeles novadā, Bērzes pagastā, "Jaunteņņi"**, ir reģistrēts Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000178193 un sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 4652 005 0333 un kopējo platību 8000 m², uz kura atrodas būve ar nenoskaidrotu piederību, būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001 un kopējo platību 500.9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa zvērinātam 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 prasmī 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dobeles novadā, Bērzes pagastā, "Jaunteņņi"**, 2025.gada 26.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

13 900 (trīspadsmit 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 īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001 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 vērtību 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, Bērzes pagastā, "Jaunteņņi" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Klāge.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 26.janvārī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Ruslans Goculaks.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 un kopējo platību 8000m ² , uz kura atrodas būve ar nenoskaidrotu piederību. Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001 un kopējo platību 500.9m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Kūts ēka ar zemes gabalu uz kura atrodas zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēta ēka ar nenoskaidrotu piederību.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 22.janvāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāges Pieprasījums Nr.01024/106/2025-NOS. Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.100000178193 datorizdruka. 2025.gada 17.februāra VZD izziņa Nr.9-04/1437685 – 1/1. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.026 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0101 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.199 ha, - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0361 ha, - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.8 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0101 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.1939 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēta palīgēka ar kadastra apzīmējumu 46520050333002, kuras piederība nav noskaidrota. Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000178193 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – ceļa servitūts uz Bērzes pagasta pašvaldības zemēm. – 0.01 ha.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000178193 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000178193 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

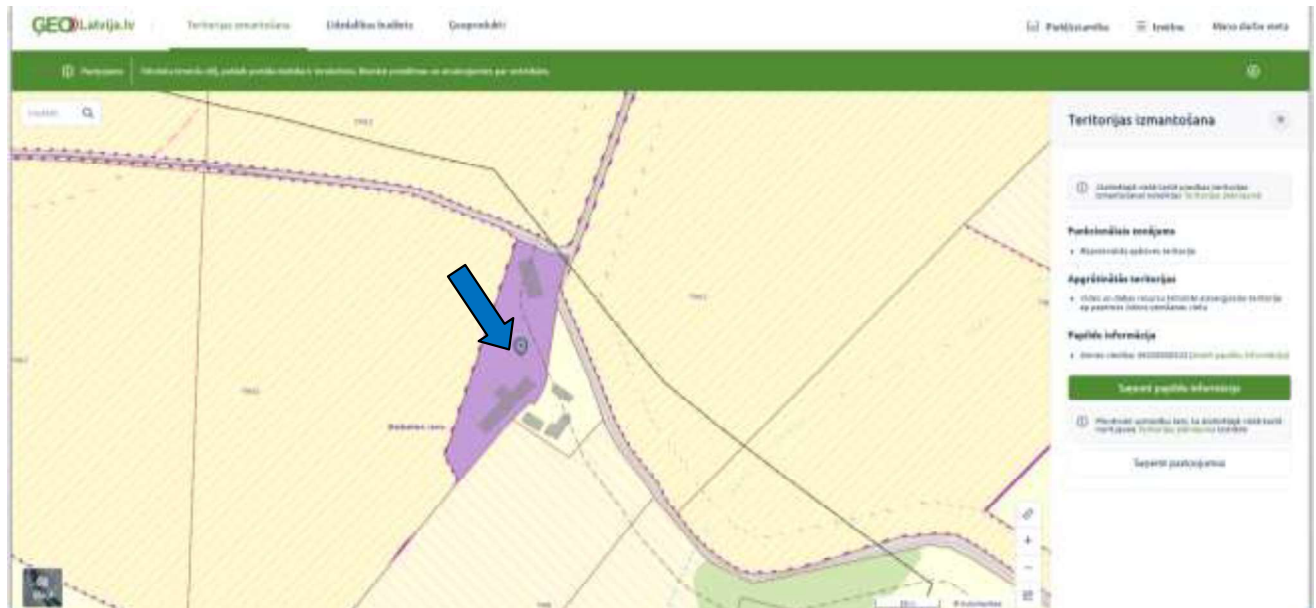
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



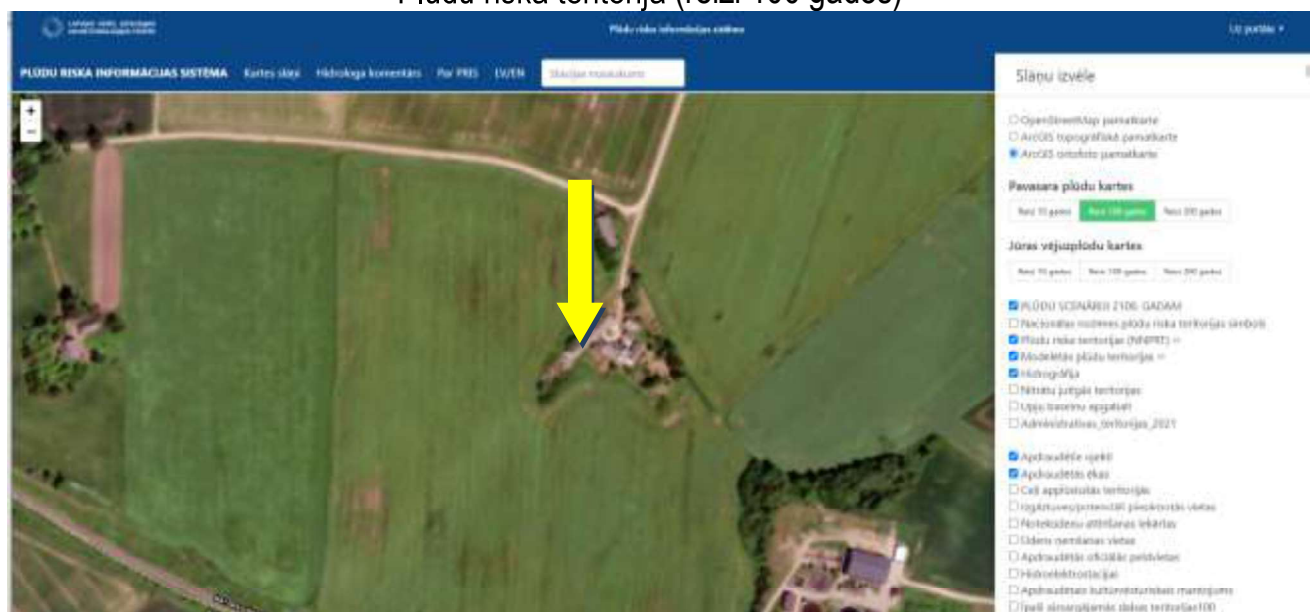
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c___56.319774-24.191974-17/bl___cl/s___56.319560-24.190926

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

Plūdu riska teritorija (reizi 100 gados)



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema>

3.FOTOATTĒLI

 Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001	 Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001
 Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001	 Būve ar nenoskaidrotu piederību
 Teritorija	 Teritorija un pašvaldības autoceļš P97 – Teņņi - Ustupji

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dobeles novadā, Bērzes pagastā, Jaunteņņi.

Līdz Dobeles novada centram ir aptuveni 4.9 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Dobeles novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P 97 aptuveni 1.4 km attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-				X	
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Dobeles novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 8000 m² un kadastra apzīmējumu 4652 005 0333.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu P97 – Teņņi - Ustupji, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir samērā ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, tai skaitā šķūnis ar nenoskaidrotu piederību, pļava, koki un lauksaimniecībā izmantota zeme. Zemes gabalā vietām uzstādīts žogs, kas sākas no kūts malas un turpinās blakus esošajā īpašumā.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4652 005 0333 001 apraksts

Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1967. Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): 1967. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	565.6
Tilpums, m ³	1786
Kopējā telpu platība, m ²	500.9
1.stāvs, m ²	500.9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcemetna loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
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 telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

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

Sanitārtehniskās ierīces:

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			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods	-	-	-
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	-	-
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-