DĀRZA IELA 1, BĒNE,
BĒNES PAGASTS, DOBELES NOVADS
KADASTRA NR. 4650 005 0192



2026. GADA 3. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 3. septembris
Reģ. Nr. 26- 189

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dārza ielā 1, Bēnē, Bēnes pagastā, Dobeles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- 1/9 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 4650 005 0192, kas atrodas Dārza ielā 1, Bēnē, Bēnes pagastā, Dobeles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Bēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000195415, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 46500050192)- 1238 m^2 platībā, dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 46500050192001)- 65,9 m^2 un palīgbūve (kadastra apzīmējums 46500050192002)

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma- 1/9 domājamās daļas mantā ar kadastra Nr. 4650 005 0192, kas atrodas Dārza ielā 1, Bēnē, Bēnes pagastā, Dobeles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 1 300** (viens tūkstotis trīs simti eiro).

Ivars Gerulats
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

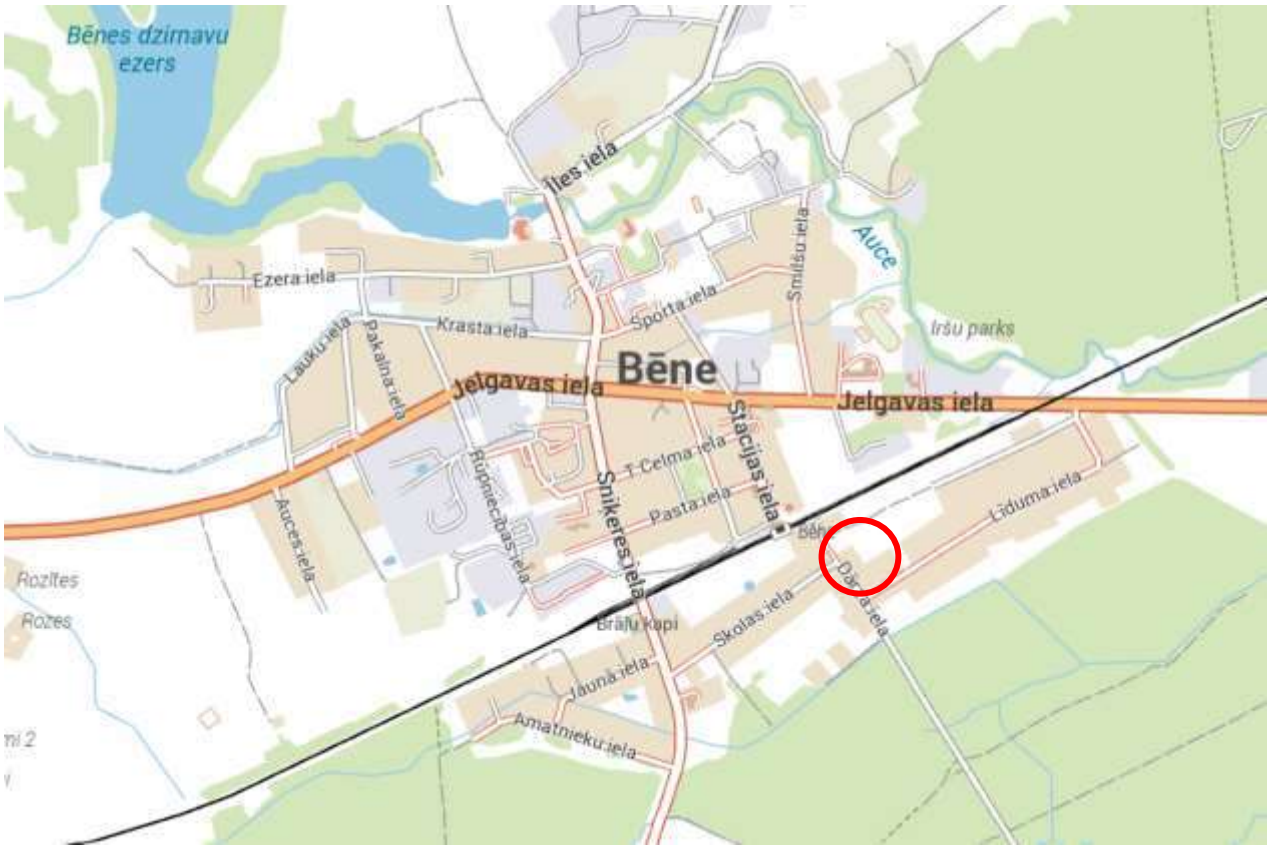
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti 6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Apbūves raksturojums 7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS **8**
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS **9**
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS **9**
Labākā un efektīvākā izmantošana 9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori 9
Īpašie pieņēmumi 9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **10**
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita 10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju 10
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana 13
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU **10**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **14**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **15**
PIELIKUMI **16**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**1/9 domājamā daļa no dzīvojamās mājas, palīgbūves un zemes gabala**
Īpašuma adrese	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pagasts, Dobeles novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	4650 005 0192
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000195415
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	1/9 domājamā daļa- fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes gabals (kadastra apzīmējums 46500050192)	**1238 m^2**
dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 46500050192001)	**65,9 m^2**
saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 46500050192002)	**61,6 m^2**
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgbūvi un zemi, tiek apdzīvota
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2.nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos 1/9 domājamai daļai	**EUR 1 300**
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 2. septembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





Avots: https://balticmaps.eu/

Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pagasts, Dobeles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



dzīvojamā māja, skats no Dārza ielas



dzīvojamā māja, skats no Dārza ielas



dzīvojamā māja ar palīgbūvi



dzīvojamā māja ar palīgbūvi



pagalms



nereģistrēta palīgbūve

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts 1/9 domājamai daļai no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 4650 005 0192, kas atrodas Dārza ielā 1, Bēnē, Bēnes pagastā, Dobeles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Bēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000195415.

Vērtēšanas objekts*- 1/9 domājamā daļa no

- zemes gabala 1238 m^2 (kadastra apzīmējums 46500050192);
- dzīvojamās mājas 65,9 m^2 (kadastra apzīmējums 46500050192001);
- saimniecības ēkas 61,6 m^2 (kadastra apzīmējums 46500050192002),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

*- *apsekojot vērtēšanas objektu un salīdzinot ar pieejamajiem dokumentiem vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas mazvērtīga nereģistrēta palīgbūve- šķūnis. Minētā būve tiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā.*

Vērtētājam netika nodrošināta iekšpagalma teritorijas un dzīvojamās mājas, palīgbūves apskate. Vērtējums veikts balstoties uz būvju apskati no ārpuses un LR VZD datos pieejamo informāciju par būvju platībām, plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvojamās mājas, palīgbūves un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, būvju platības atbilst LR VZD reģistrētajām.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Bēnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000195415- 1/9 domājamā daļa uz fiziskas personas vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2.nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Bēnes pagasts ir viena no Dobeles novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar Vecauces, Bukaišu, Naudītes, Penkules, Ukru un Vītiņu pagastu. Pagasta centrs atrodas Bēnē. Apdzīvotās vietas: Bēne, Krūškalne, Vecmiķeļi.

Bēne ir apdzīvota vieta Dobeles novada Bēnes pagastā, pagasta centrs. Atrodas Auces upes labajā krastā pie autoceļa P96 un Jelgavas-Reņģes dzelzceļa. Atrodas 30 km no novada centra Dobeles, 11 km no tuvākās pilsētas Auces, no Rīgas 98 km.

Iedzīvotāju skaits ~ 1100.

Vērtēšanas objekts novietots ciemata dienvidu daļā, kvartālā starp Skolas, Dārza, Līduma ielām un dzelzceļa līniju. Zemes gabals novietots Dārza ielas malā.

Apkārtējo apbūvi veido pārsvarā privātās dzīvojamās mājas, dzelzceļa stacijas ēka.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta pa Dārza ielu, kas klāta ar grants segumu. Kopumā piebraukšana ir vidēji laba.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	46500050192
Zemesgabala platība	1238 m^2





Apraksts	Taisnstūra formas, īsāko malu robežojas ar Dārza ielu, ar pārējām malām robežojas ar dzīvojamās apbūves zemi
Reljefs	Līdzens
Sastāvs pēc VZD datiem:	lauksaimniecības zeme- 0,0331 ha; zeme zem ēkām- 0,0907 ha.
Labiekārtojums	Neapbūvēto zemes platību veido pagalms un dārzs
Apbūve	Dzīvojamā māja ar palīgbūvi
Apgrūtinājumi	

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha

Teritorijas plānojums	Topogrāfija
	

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 46500050192001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēkas izmantošanas veids- 1-stāvu dzīvojamā māja. Ēkas celta 1936. gadā, uz apsekošanas dienu tiek apdzīvota.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas apskates no ārpuses un LR VZD pieejamo informāciju par ēkas platībām, plānojumu un nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas plānojums: mājā ir trīs dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, tualete, priekštelpa.

Ēkas kopējā platība- 65,9 m^2, t.sk., dzīvojamā platība- 38,7 m^2.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas, apdare	Koka konstrukciju/ ķieģeļu apmūrējums	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Jumts	Azbestcementa loksnes	apmierinošs
Logi	Koka konstrukciju	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs

Inženiertīkli	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde	aka ar sūkni	
kanalizācija	izsmeļamā bedre	

Palīgēkas

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m^2
46500050192002	Saimniecības ēka	Dzelzsbetona pamati, vieglbetona konstrukciju ārsienas, azbestcementa lokšņu jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas izmantošanas veids- saimniecības virtuve, kūts, šķūnis, pagrabs.	61,6

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

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 /LVS 401:2013/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas" situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketings. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pieprasījumam pēc dzīvojamām mājām Bēnes ciematā ir vidēji aktīvbs. Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas XX gs. būvētas vai renovētas dzīvojamās mājas.
Piedāvājumā praktiski nav jaunu, nesen būvētu privātmāju, tāpēc, kā alternatīvu, izvēlas būvēt māju, kas prasa lielus finanšu līdzekļus vai pārbūvē un atjauno vecas mājas.
No 2024. gada līdz 2026. gadam kopumā Bēnē ir notikuši pirkuma pārdevumi ar 16 līdzīgām privātmājām cenu diapazonā no 10 000 – 56 000 EUR jeb 100 līdz 800 EUR/m^2.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgbūvi un zemi, tiek apdzīvota
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie:
- dzīvojamās mājas plānojums;
- zemes gabala labiekārtojums;
- zemes gabala platība;

Negatīvie:
- novietojums ciemata daļā;
- domājamo daļu realizācijas iespējas tirgū ir ierobežotas.

Īpašie pieņēmumi
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- dzīvojamās ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāji uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 80 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Bēnes ciematā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies trīs pārdotas līdzīgas mājas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis pārdošanas cenas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	***Dārza iela 4, Bēne***
  	
Pārdošanas laiks	12.2025.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	1 930
Ēkas platība, m²	42
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1962. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā noēsdaka, mājā ir sausā tualete. Divas ķieģeļu/koka konstrukciju palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Atrodas ciemata nomalē, aiz dzelzceļa. Novietojums kvartālā un ciematā apmierinošs.

Objekts Nr.2	***Pakalna iela 7, Bēne***
   	
Pārdošanas laiks	06.2025.
Pārdošanas cena, EUR	23 000
Zemes gabala platība, m2	1 202
Ēkas kopējā platība, m²	87.4
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka/apmūrēta dzīvojamā māja, celta 1971. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs, PVC logi. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, māja ir vannas istaba un tualete. Viena palīgēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals ir labiekārtots. Atrodas centra daļā. Novietojums kvartālā un ciematā vidēji labs.

Objekts Nr.3	***Skolas iela 1A, Bēne***
   	
Pārdošanas laiks	06.2025.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	
Ēku kopējā platība, m²	96.5
Īss objekta raksturojums	2-stāvu vieglbetona/apmūrēta dzīvojamās mājas, celta 1974. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā noēsdaka, mājā ir sausā tualete. Viena ķieģeļu/koka konstrukciju palīgēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Atrodas ciemata nomalē, aiz dzelzceļa. Novietojums kvartālā un ciematā apmierinošs.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	**Vērtēšanas objekts**
	Dārza iela 4, Bēne	Pakalna iela 7, Bēne	Skolas iela 1A, Bēne	**Dārza iela 1, Bēne**
Darījuma laiks	12.2025.	06.2025.	06.2025.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	15 000	23 000	15 000
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	15 000	23 000	15 000

Zemes gabala platība, m²	***1930***	***1202***	***0***	***1238***
Ēkas kopējā platība, m²	***42.2***	***87.4***	***96.5***	***65.9***

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums pilsētā/kvartālā		-5%		
2. Piebraukšanas iespējas, lielo ielu tuvums				
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte	20%	-5%	20%	
4. Ēkas lielums	10%	-5%	-6%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums				
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids				
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids				
8. Zemes platība, īpašumtiesības			20%	
9. Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums				
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis	7%		3%	
11. Apgrūtinājumi				
Kopējā korekcija, %	**37%**	**-15%**	**37%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	**20 550**	**19 550**	**20 550**	**20 217**
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				**20 200**

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

Vērtētājs iegūst visa nekustamā īpašuma kopējo vērtību. Tālāk no kopējās vērtības tiek aprēķināta vērtēšanas objekta- 1/9 domājamās daļas vērtība. Nekustamais īpašums nav reāli sadalīts atbilstoši domājamām daļām. Līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū domājamo daļu pārdošana ir stipri ierobežota, sagaidāmā interese no pircēju puses būs maza, nesakārtoto īpašuma attiecību dēļ. Reālie īpašuma pircēji varētu būt pārējo domājamo daļu īpašnieki, kuriem būtu vēlme iegūt visu nekustamo īpašumu par iespējami zemāku cenu. Iepriekš minētā iemesla dēļ, domājamo daļu vērtība tiek samazināta ar korekcijas koeficientu- 0,8.
Balstoties uz veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek pieņemta 70% apmērā no tirgus vērtības.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**20 200**
1/9 domājamās daļas nosacītā vērtība, EUR	2 244
Korekcija par 1/9 domājamās daļas realizāciju tirgū	0.8
Koriģētā 1/9 domājamās daļas tirgus vērtība, EUR	1 796
1/9 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (70% no tirgus vērtības), EUR	1 257
1/9 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	**1 300**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma - 1/9 domājamās daļas ar kadastra Nr. 4650 005 0192, kas atrodas Dārza ielā 1, Bēnē, Bēnes pagastā, Dobeles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 1 300** (viens tūkstotis trīs simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Gerulats*
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
46500050192	Dārza iela 1	0.1238 ha	100000195415	-	Bēnes pagasts, Dobeles novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46500050192	1/1	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1238
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46500050192001	1/1	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711
46500050192002	1/1	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1238
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0331
t.sk. Aramzemes platība:	0.0270
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0061
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0907
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1238	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46500050192001	1/1	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	65.9
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1936
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	65.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	65.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	65.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	65.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	38.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	27.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46500050192001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	14.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	11.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	7.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	12.4	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	11.2	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	6.2	-
7	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	1.0	-
8	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	1.7	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1936
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1936
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1936
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1936

Reģistrētie labiekārtojumi

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

46500050192002	1/1	Dārza iela 1, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	61.6
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1982
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	61.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	61.6
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.):	61.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	61.6
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46500050192002001	-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Saimniecības virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	11.7	-
2	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	9.8	-
3	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	16.3	-
4	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	23.8	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1982
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1982
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1982
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1982

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

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