Nekustamā īpašuma



Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Krukai

2026.gada 25.septembrī

Par nekustamā īpašuma
Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1360 m²** platībā, **vieņģimeņu dzīvojamās mājas 55,0 m²** platībā un divām saimniecības ēkām, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Bēnes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **90** ar kadastra Nr. **4650 005 0048**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.
Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību."
Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. (LVS 401:2013, p.3.19.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 10.septembrī**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

5 800,- EUR
(Pieci tūkstoši astoņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

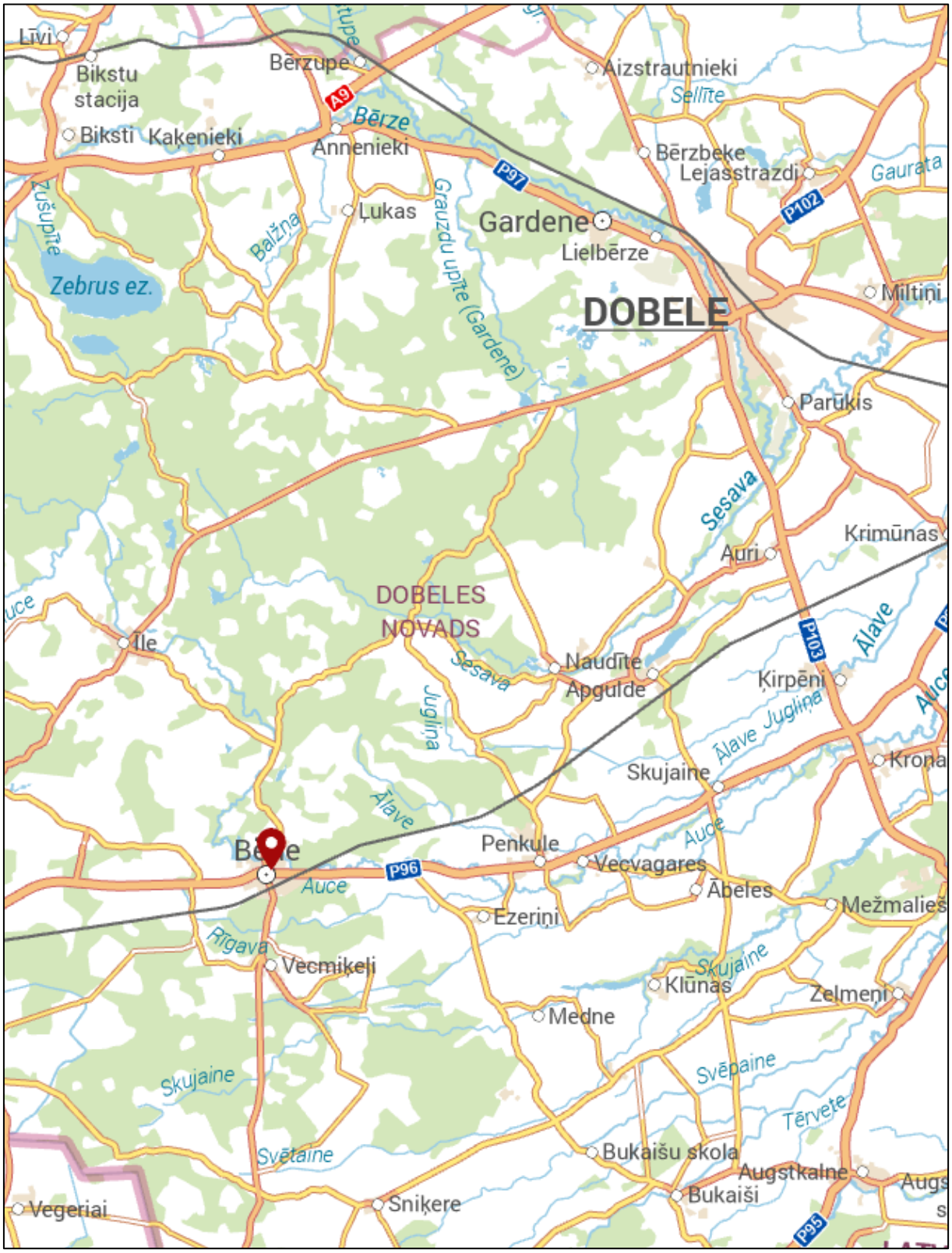
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	**Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.**
Kadastra Nr.:	**4650 005 0048**
Īpašnieks:	**Arnolds Kokins**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Bēnes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā **Nr. 90**
Zemes platība:	**1360 m^2**
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	**1**
Dzīvojamās mājas platība:	**55,0 m^2**
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	**Zemgales apgabaltiesas 36.iecirkņa zvērināta tiesu izpildītājā Iveta Kruka**
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**
Apgrūtinājumi:	• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija • Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA Julianus Portfolio ***Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.***
Piespiedu pārdošanas vērtība:	**5 800,- EUR (Pieci tūkstoši astoņi simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 10.septembrī**
Piezīmes:	• **Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informāciju par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.** • **Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un tehnisko stāvokli.** • **Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī tehniskā stāvoklī.** • **Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.**

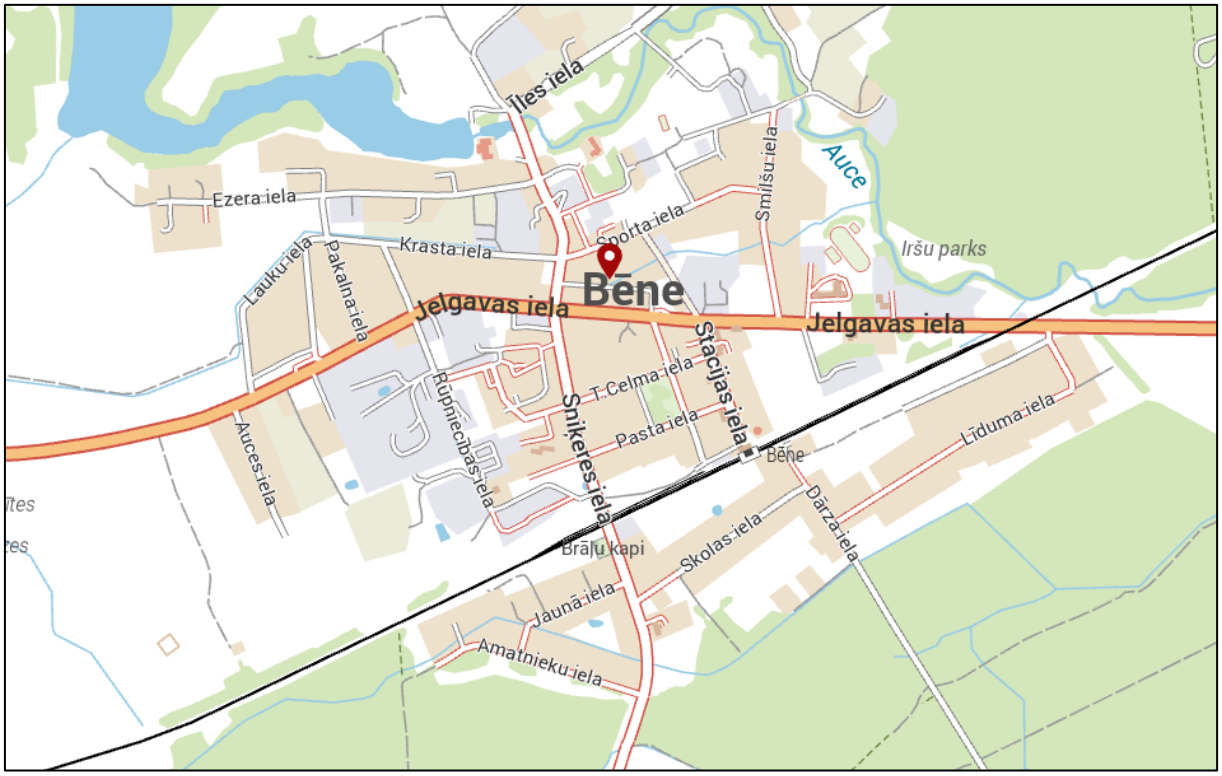
Novietnes plāns

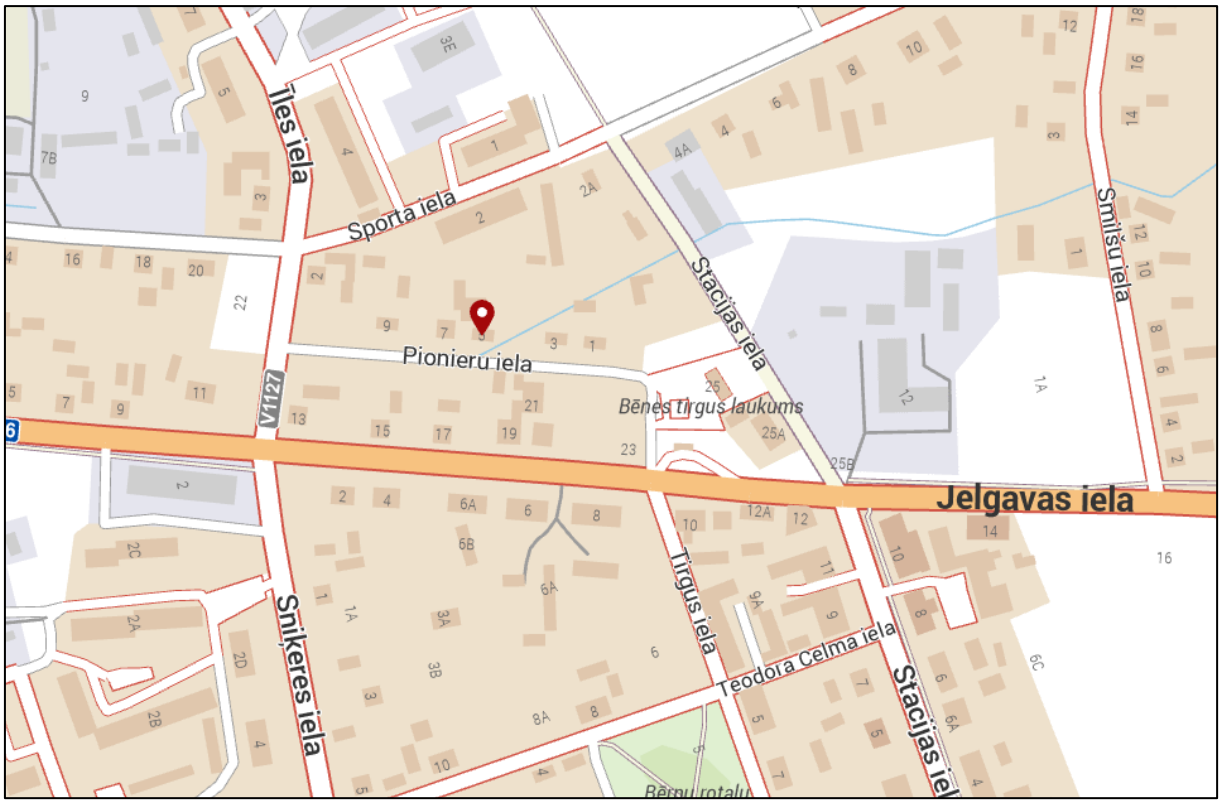


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Situācijas plāns





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

Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē





- **Foto fiksāžas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”**

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Foto attēli













Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Zemes gabala īss apraksts

<table>
<tr><td colspan="2">Zemes gabala platība:</td><td colspan="3">1360 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fiskālā kadastrālā vērtība:</td><td colspan="3">1156,- EUR (19.03.2026)
Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv</td></tr>
<tr><td colspan="2">Universālā kadastrālā vērtība:</td><td colspan="3">1088,- EUR(01.01.2025)
Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Apgrūtinājumi:</td><td>Apraksts</td><td>Platība</td><td>Mērv.</td></tr>
<tr><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras piemineklī laukos</td><td>0.1354</td><td>ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uzlabojumi:</td><td colspan="3">Bez uzlabojumiem</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pieejamās komunikācijas:</td><td colspan="3">Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Konfigurācija:</td><td colspan="3">Četrstūra formas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reljefs:</td><td colspan="3">Līdzens</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonējums un tā atbilstība:</td><td colspan="3">Atbilst savrupmāju apbūves teritorijai</td></tr>
<tr><td colspan="2">Drenāža un gruntsūdeņi:</td><td colspan="3">Nav informācijas</td></tr>
</table>

Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	**4650 005 0048 001**	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1955	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1996	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.01.2025**	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**2592,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**	
Universālā kadastrālā vērtība:	**3041,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	Trīs istabas, virtuve, palīgtelpas	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	70.0 m^2	
Būvtilpums:	201 m^3	
Būves kopējā platība:	**55.0 m^2**	
Griestu augstums:	2,65 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		**Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)**
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Koka karkasa konstrukcijas	Slikts
Pārsegumi:	Koka sijas	Slikts
Jumts:	Azbestcementa loksnes	Slikts
Ārdurvis:	Koka	Slikts
Logi:	Koka dubultrāmji	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kas atbilst dabā redzētajam un VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam. Dzīvojamai mājai ir krāsns apkure	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informāciju par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no mājas iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.

Novērtējamais īpašums: Pionieru iela 5, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Dzīvojamās mājas iekštelpu īss apraksts

Stāvs ēkā:	1.stāvs	
Telpu nosaukums	**Telpu Nr. pēc plāna**	**Platība, m^2**
Priekštelpa	Nr. 1	3.0
Virtuve	Nr. 2	5.5
Istaba	Nr. 3	11.9
Istaba	Nr. 4	12.4
Istaba	Nr. 5	13.3
Priekštelpa	Nr. 6	7.9
Kāpņutelpa	Nr. 7	1.0
	1.stāva kopējā platība, m^2:	**55.0**

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informāciju par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli, taču, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus, vērtētājs pieņem, ka novērtējamās vienģimeņu dzīvojamās mājas iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no mājas iekštelpu tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības ēkā un to tehniskā stāvokļa.