

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

ZALĀ IELA 8A

DOBELE

DOBELES NOVADS

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE



2025

2025.gada 9.oktobrī

Par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** novērtēšanu.

Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību
“DOBELES ENERĢIJA”

Cienītās kundzes !
Godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma, kadastra Nr.4601 007 3910, kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** un reģistrēts Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0044 3477, novērtēšanu. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

Vērtējums veikts atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartiem LVS 401-2013 un Starptautiskajiem īpašuma vērtēšanas standartiem (IVS 2007), kas nosaka vērtēšanas principus profesionāliem vērtētājiem Latvijas Republikā.

Vērtējumā analizēta īpašuma atrašanās vieta un tā tehniskais stāvoklis saistībā ar vispārējo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, finanšu tirgū un juridiski tiesisko faktoru ietekmi uz īpašuma vērtību.

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kadastra Nr.4601 007 3910, kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** un reģistrēts Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0044 3477, 2025.gada 8.septembrī* aprēķinātā:

- *tirgus vērtība* ir **EUR 15 900** (piecpadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates datums

Aprēķinātā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos dotas iesniegto dokumentu kopijas, profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu

Anita Vēdiķe

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr. 76

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	Zaļā iela 8A, Dobeles novads
Kadastra Nr.	4601 007 3910
Vērtējamā objekta sastāvs vērtēšanas brīdī	Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 4601 007 3910) un būve-remontdarbnīca. Zemes lietošanas mērķis: rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001 (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).
Objekta raksturojums:	
Platības	Zemes vienības platība 0.1375 ha (1375 m ²), zeme zem ēkām 0.1267 ha, zeme zem ceļiem 0.0108 ha. Būves - remontdarbnīcas telpu kopējā platība 168.7 m ²
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums centralizētiem elektrotīkliem; pieslēgums centralizētiem pilsētas ūdens apgādes tīkliem; pieslēgums centralizētiem pilsētas kanalizācijas tīkliem; ir iespēja pieslēgties centralizētiem siltumapgādes tīkliem.
Pašreizējā izmantošana	Saimnieciskai darbībai neizmantots īpašums.
Labākais izmantošanas veids	Īpašuma izmantošana saimnieciskās darbības veikšanai ar papildus finansu līdzekļu ieguldīšanu būves labiekārtošanai.
Apkārtne	Jauktas centra apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamo māju apbūve, dabas apstādījumu teritorija.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kadastra Nr.4601 007 3910, ar ierakstu Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0044 3477, nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "DOBELES ENERĢIJA" vārda, nodokļu maksātāja kods 45103002039. Lēmuma datums: 2009.gada 8.janvāris.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu. Minētas zemesgrāmatas III.daļas 1.iedaļā	1.1.atzīme – 020502 – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0025 ha. 1.2.atzīme – 020502 – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0013 ha. 1.3.atzīme – 020103 – aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0039 ha. 1.4.atzīme – 020103 – aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0042 ha. 1.5.atzīme – 020101 – aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0.0064 ha. 1.6.atzīme – 020101 – aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0.0125 ha. 1.7.atzīme – 020601 – aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.0063 ha. 1.8.atzīme – 020601 – aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.0124 ha.
Zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi, kas minēti VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	Atzīme – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.1375 ha. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0022 ha. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.0053 ha.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Sniegt atzinumu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Pasūtītājs	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DOBELES ENERĢIJA", nodokļu maksātāja kods 45103002039
Aprēķinātā vērtība Tirgus vērtība	EUR 15 900 (piecpadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ar pārdošanas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2025.gada 8.septembris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2025.gada 9.oktobris

SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

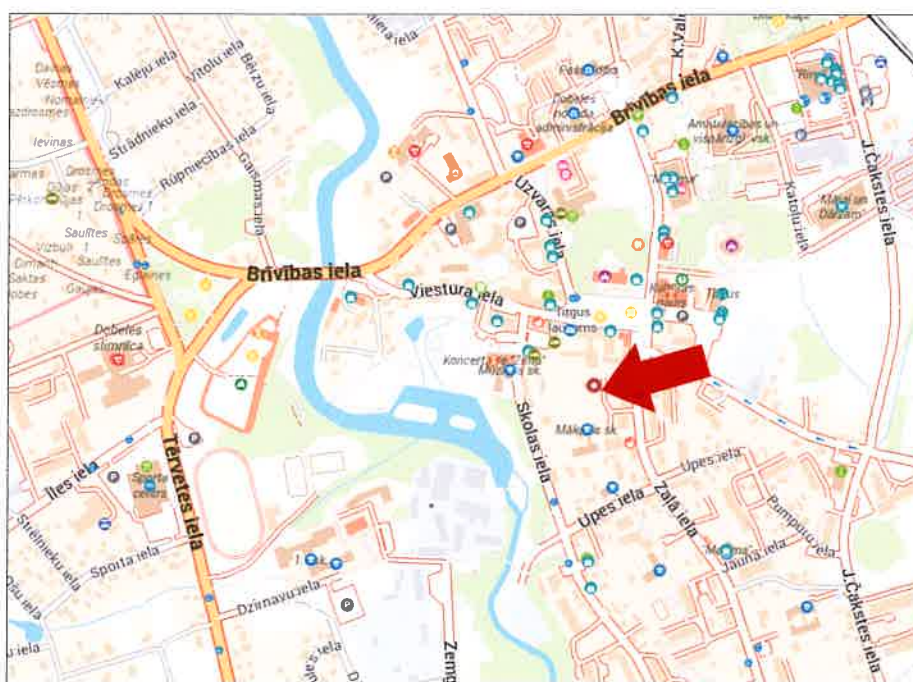
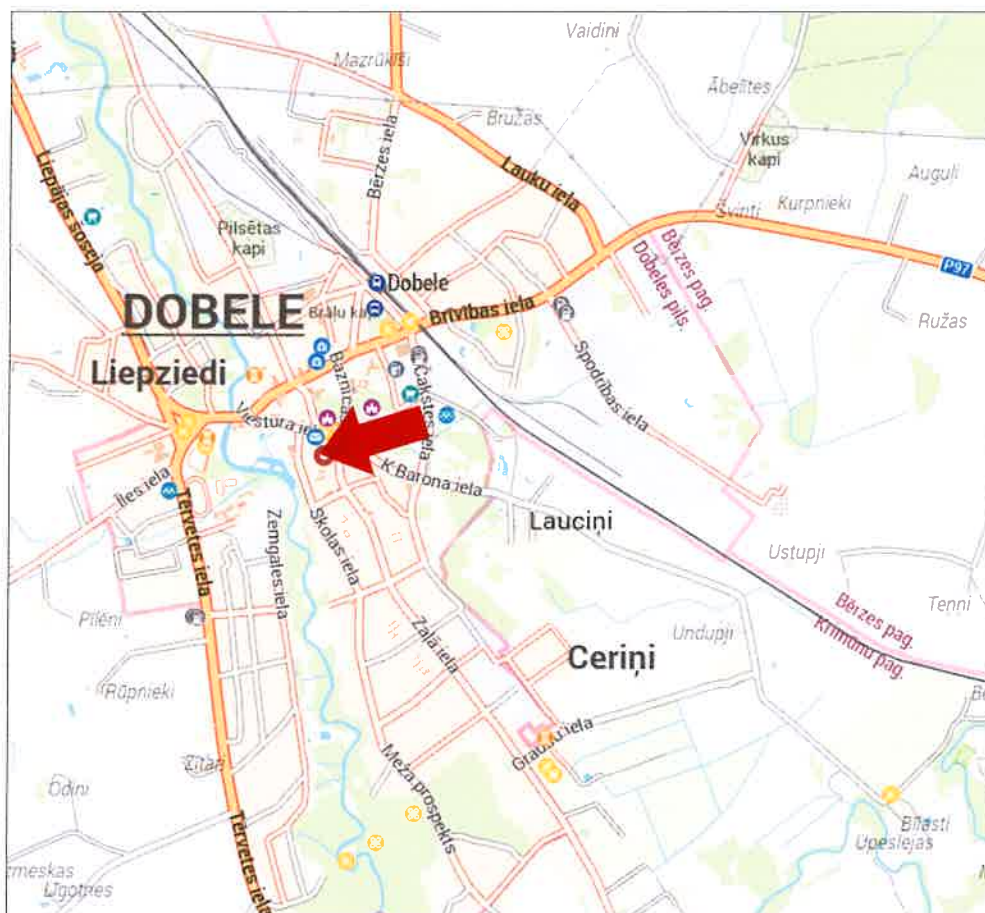
INFORMĀCIJA

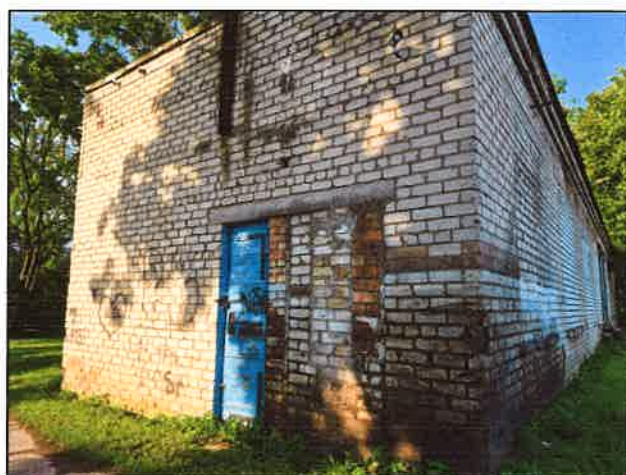
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS DOBELES PILSĒTAS KARTĒ

FOTOATTĒLI

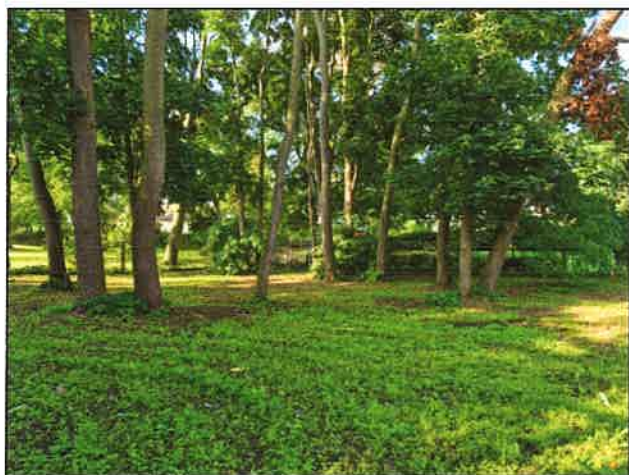
1. VĒRTĒŠANAS OBJEKTS	Lpp.1.
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	1.
APBŪVES NOVIETOJUMS DOBELES PILSĒTAS KARTĒ	1.
APBŪVES VISPĀRĒJS APRAKSTS	3.
2. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS	3.
3. TIRGUS VĒRTĪBA	4.
4. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	4.
5. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅA NOTEIKŠANA	5.
6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	5.
7. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	6.
8. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	7.
9. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĪPAŠNIEKS UN ĪPAŠUMA TIESĪBAS APLIECINOŠIE DOKUMENTI, CITI IESNIEGTIE DOKUMENTI	12.
10. SLĒDZIENS	13.
PIELIKUMS	
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	
ZĒMESGRĀMATAS NODALĪJUMA NORAKSTS	
VZD INFORMATĪVĀ IZDRUKA NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM	
ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMA PLĀNS	
BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA	
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTA KOPIJA	

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS DOBELES PILSĒTAS KARTĒ





Skati uz zemes vienību un remontdarbīcu



Skati uz zemes vienību un remontdarbīcu



Remontdarbnīcas telpu iekšskati

1. VĒRTĒŠANAS OBJEKTS.

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kadastra Nr.4601 007 3910, kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** un reģistrēts Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0044 3477.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar platību **0.1375 ha** (kadastra apzīmējums 4601 007 3910), un
- būve (kadastra apzīmējums 4601 007 3910 001), kura atrodas uz zemes vienības, kā arī ar zemes vienību un būvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apkates dienu.

Vērtējamā nekustamā īpašuma jeb vērtēšanas Objekta sastāvs ir :

■ zemes vienība ar platību **0.1375 ha** (kadastra apzīmējums 4601 007 3910). Zemes lietošanas mērķis: rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001 (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).

Zemes vienības novietojums Dobeles pilsētā.

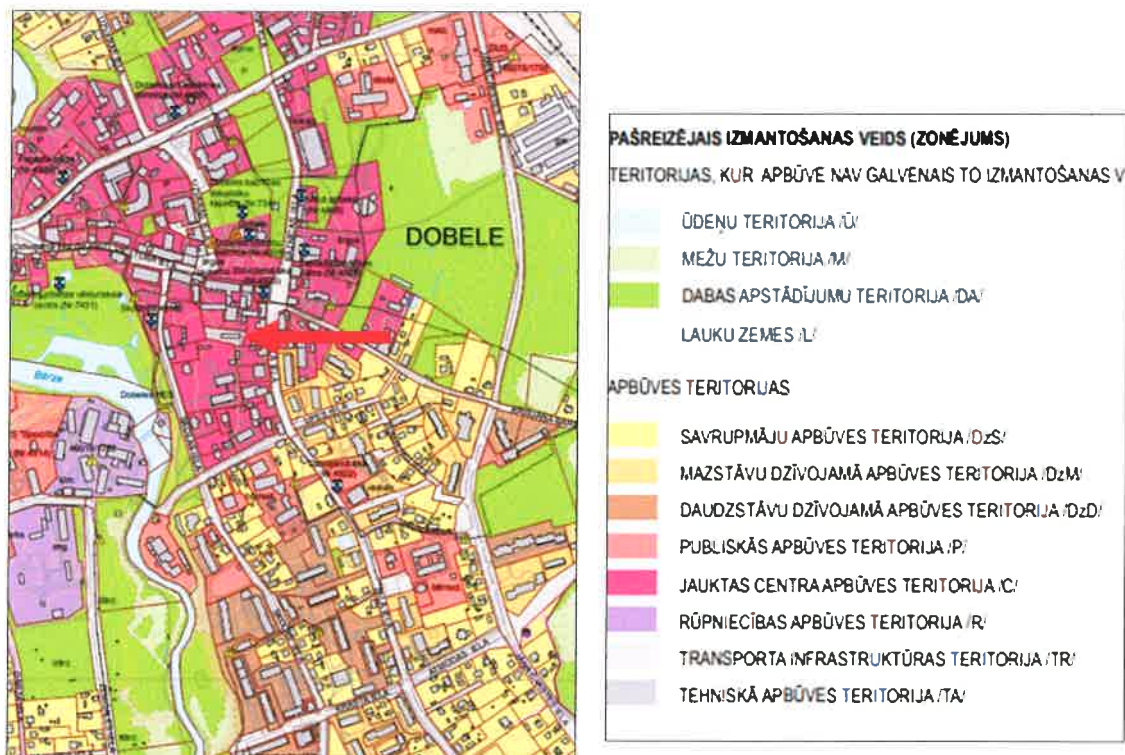
Zemes vienība atrodas Dobeles pilsētas centra daļā, transporta infrastruktūras teritorijā (TR), kvartālā, ko veido Viestura iela, Tirgus laukums, Zaļā iela, Upes iela un Skolas iela. Apkārtējo ainavu apskatāmās zemes vienības tuvumā veido jauktas centra apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamo māju apbūve, dabas apstādījumu teritorija. Pilsētas centrs ar infrastruktūras veidojošiem objektiem atrodas viegli sasniedzamā attālumā (blakus). Kopumā zemes vienības novietojums Dobeles pilsētā ir uzskatāms kā labs.



Zemes vienības pieejamība.

Piebraukšana zemes vienībai no pilsētas centra pa Brīvības ielu, tālāk apmēram 360 m pa Baznīcas ielu, turpinājumā apmēram 70 m pa Zaļo ielu, kas klātas ar asfaltbetona segumu un 50 m pa piebraucamo ceļu līdz īpašumam, kas klāts ar smilts – grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Zaļā ielā aktīva. Piebraukšana pie zemes vienības ir pilnīgi apmierinoša, nav tieša pieeja pie ielas.

Dobeles pilsētas pašreizējās izmantošanas karte



Zemes vienības konfigurācija.

Zemes vienībai zemes robežu plānā ir neregulāra forma.



Zemes vienības uzlabojumi, t. sk., apbūve, labiekārtojums un apaugums.

Zemes vienības platība 0.1375 ha (1375 m²), zeme zem ēkām 0.1267 ha, zeme zem ceļiem 0.0108 ha. Zemes vienībā atrodas būve-remontdarbnīca. Zemes vienību klāj zālājs un koki. Īpašums no blakus esošajiem īpašumiem nav norobežots ar žogu.

Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektrotīkliem; pieslēgums centralizētiem pilsētas ūdens apgādes tīkliem; pieslēgums centralizētiem pilsētas kanalizācijas tīkliem; ir iespēja pieslēgties centralizētiem siltumapgādes tīkliem.

Zemes vienības apgrūtinājumi.

Vērtētājam zināmi zemes vienības lietošanas ierobežojumi, minēti VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

Atzīme – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.1375 ha.

Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0022 ha.

Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0.0053 ha.

Apbūves apraksts

■ **Būve – remontdarbnīca** (kadastra apzīmējums 4601 007 3910 001). Turpmākie dati doti pamatojoties uz pamatojoties uz VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, kas izsniegta 3.12.2008.

Būves izmantošanas veids	noliktava, saimnieciskā darbība nenotiek
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	2008.gads
Būves ekspluatācijā pieņemšanas gads	2008.gads
Stāvu skaits	1-stāva ēka
Apbūves laukums	198.9 m ²
Būvtilpums	855 m ³
Būves telpu kopējā platība	168.7 m ²
Būves plānojuma apraksts	izvietotas telpas: remontdarbnīca, ģērbtuve, vējtveris, dežūrtelpa, tualete, dušas telpa.

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	dzelzsbetona, betona bloki,
Ārsienas	ķieģeļu mūris 2.5 ķieģeļu biezumā,
Pārsegumi	betona, dzelzsbetona,
Jumta segums	ruberoīds,
Lietus ūdens novadīšana no jumta	nav,
Logu aillas	nav,
Durvis	koka konstrukciju,
Būves konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis	apmierinošs,
Telpu apdares tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs, atbilstošs funkcionālajam pielietojumam grīdas – betona klājums

Būves labiekārtojums

Ārējie inženiertīkli:	▪ pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ▪ ūdensapgāde - pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem, ▪ kanalizācija – pieslēgums centralizētiem tīkliem,
Iekšējie inženiertīkli:	▪ apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 8.septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Anīta Vēdiķe pasūtītāja klātbūtnē.

2. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam – Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “DOBELES ENERĢIJA” – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

3. TIRGUS VĒRTĪBA.

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 punkts 3.12.).

Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums (LVS 401-2013 punkts 3.12.3.).

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (LVS 401-2013 punkts 3.12.4.).

4. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

3.12.6. Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Vērtējums, pēc pasūtītāja lūguma, pamatojas uz nekustamā īpašuma esošo izmantošanas veidu, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Ņemot vērā visus man zināmos apsvērumus, uzskatu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilst paredzētajam izmantošanas veidam: darbnīca ar papildus finansu līdzekļu ieguldīšanu, būves labiekārtošanai atbilstoši mūsdienu prasībām.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Dobeles pilsētas centra daļā, blakus infrastruktūras veidojošiem objektiem,
- ir pieejamas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas,

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi,
- īpašumā saimnieciskā darbība nenotiek,
- būve morāli un fiziski novecojusi,
- līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus Dobeles novadā 2025.gadā neaktīvs.

5. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅA NOTEIKŠANA.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus zemais attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas Objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS LVS 401:2013.

3.20. Vērtēšanas pieejas.

3.2.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

3.21.1. 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.

3.21.2. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

3.22. Ienākumu pieeja.

3.22.1. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus risku aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

3.23. Izmaksu pieeja.

3.23.1. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzētajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

3.23.2. Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu

par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būti iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

7. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Dobeles pilsētā un tuvumā esošajās teritorijās galvenais zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz pilsētas centram, apkārtējā sakārtotība un prestižs. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgtie gāzes vadam, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī sakaru tīkliem. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Ražošanas objektu darījuma cenas 2023./2024.gadā Dobeles novadā un blakus esošajos novados svārstās ar lielu amplitūdu no 5 000 līdz 350 000 EUR, vidēji 50 – 250 EUR/m².

Ražošanas un noliktavu platību tirgus lielāko daļu sastāda ražošanas objekti, kas pārsvarā ir būvēti padomju varas gados. Daudzos gadījumos tie neatbilst mūsdienu ražošanas prasībām, kā arī prasībām, kas saistītas ar ražošanas paplašināšanos, pārprofilēšanos un optimizāciju. Tāpēc šo telpu īpašnieki vai nomnieki cenšas optimizēt to izmantošanu, telpas pārbūvējot. Nereti neizmantotās platības tiek atdalītas, pārdotas vai iznomātas, tomēr ļoti bieži telpu īpašnieki lieto tikai daļu telpu no kopējā īpašuma.

Ražošanas optimizēšana notiek, pielāgojot ražošanu kompaktākām telpām, atsevišķos gadījumos tiek pieņemts lēmums būvēt jaunas ražošanas telpas. Vairākos lielākajos ražošanas un noliktavu objektu būvniecības projektos pēdējos gados. Ārzemju investori nelabprāt izvēlas zemi ar padomju laikā celtām ēkām, jo uzskata, ka izdevīgāk un arī vieglāk ir pašiem būvēt tieši sev piemērotas ražošanas platības vai arī nomāt jaubūvētas, specifiskajām ražošanas prasībām atbilstošas telpas (būtiski faktori ir griestu augstums, telpu konfigurācija, vārtu lielums, novietojums pie maģistrāliem ceļiem un/vai tuvu ostai, grīdu celtségja, pieejamas ofisa platības ražošanas objektā u.c. faktori). Jaunu industriālo objektu būvniecības projektos būtiska loma ir arī ES direktīvās noteiktiem standartiem.

Izvēloties ražošanas vai noliktavu telpas, potenciālie nomnieki vislielāko uzmanību pievērš tam, vai telpas atbilst un ir piemērojamas konkrētā uzņēmuma ražošanai vai produkcijai. Griestu augstums, stāvs, kurā atrodas telpas, apkures, kravas lifta esamība vai neesamība, kravas automašīnu iebraukšanas iespējas teritorijā, nomas maksa – tie ir tikai daži jautājumi, ko vēlas noskaidrot uzņēmumu pārstāvji, kas izskata ražošanas vai noliktavu telpu nomas piedāvājumus. Pieprasījums ražošanas vai noliktavu telpu segmentā ir lielāks pēc pietiekoši plašām telpām (500 – 1500 kv.m.). Ja ēka ir lielāka par nomniekam vajadzīgu telpu platību, būtiskas ir nodalīšanas, pielāgošanas iespējas. Bieži vien ražošanas vai noliktavu telpu tuvumā vai tajās nomniekiem ir nepieciešamas arī biroju telpas. Pieprasījums pēc lielākām platībām 3000 – 5000 kv.m. salīdzinoši ir ļoti mazs.

Noliktavu un industriālo platību jomā nomu maksas pēdējos pāris gadus ir stabilas. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem Kurzemes un Zemgales mazpilsētās ir vidēji 0.50 – 1.00 EUR/m² mēnesī; par vecās industriālās zonās atjaunotām rūpniecības ēkām vidēji no 1.00 līdz 3.50 EUR/m² mēnesī, par garāžu 0.50 - 1.00 EUR/m² mēnesī; par ekspluatācijā pēdējos gados nodotu ražošanas objektu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās, labiekārtotu teritoriju un pievilcīgiem ēkas raksturlielumiem.

Rūpniecības objektu pārdošanas darījumi notiek reti, piedāvājumā ilglaicīgi ir dažāda

kvalitātes līmeņa piedāvājumi, tomēr darījumu aktivitāte ir neliela. Cena, galvenokārt, atkarīga no ražošanas ēku vai noliktavas ēku stāvokļa un specifikas, kā arī novietojuma.

Dobeles novadā ražošanas segmenta tirgum ir zemāka aktivitāte nekā dzīvojamo platību tirgum. Ražošanas segmenta tirgus ir ierobežots, tāpēc publiskajā piedāvājumā galvenokārt nonāk diezgan nelielviendi objekti ar specifiskām īpašībām, kas pircējam vai nomniekam varētu izrādīties nebūtiskas vai pat traucējošas (lielas platības, augsti griesti). Parasti īpašniekam ir vieglāk uzcelt savām vajadzībām piemērotas telpas no jauna nekā pārveidot jau lietotas ražošanas telpas, kas bieži vien neatbilst mūsdienu estētiskajām un tehniskajām prasībām un ēku pārveidošanas izmaksas parasti ir daudz lielākas nekā uzbūvēt jaunu ražošanas kompleksu savām vajadzībām.

Iepriekšējā ekonomiskās situācijas pasliktināšanās periodā, tie uzņēmēji, kuri spēja noturēt ražošanu, lai tā nenestu lielus zaudējumus, sākoties ekonomiskās situācijas augšupejai turpina strādāt piesardzīgi, paplašinot ražošanu vai biznesu kopumā, t.i. iegādājoties jaunas noliktavu vai ražošanas telpas rūpīgi izvērtē to tehnisko stāvokli, nepieciešamās investīcijas to savešanai kārtībā, potenciālā darbaspēka piesaistīšanas iespējas u.t.t.

Kā alternatīva esošo telpu pārbūvei un piemērošana ražošanai ir zemes iegāde ražošanas telpu celtniecībai. Ražošanas vajadzībām zemju pārdevumu cenas Kurzemē un Zemgales mazpilsētās pārsvarā ir robežās no 5.00 EUR/m² – 15.00 EUR/m² atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu, esošā tirgus situācijā komercobjektu zemju tirgus Dobeles novadā 2023./2024.gadā vidēji aktīvs.

Svarīgākais faktors ir objekta novietojums novadā, pievedceļu un komunikāciju esamība attiecīgās ražošanas vajadzībām.

Pārdoto sabiedrisko apbūvju īpašumu tirgus 2021.-2024.gadā darījumu cenas Dobeles, Bauskas un Jelgavas novados svārstās ar amplitūdu 60.00 – 130.00 EUR/m².

8. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.

Vērtētāja uzsver, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas *Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads* vērtēšanas procesā tika izdarīta virkne pieņēmumu un ņemti vērā ierobežojošie faktori.

I Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, objekta tirgus vērtības noteikšanā **izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, kurā tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamu objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, īpašuma novietojums pilsētā, apbūves tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums, inženierkomunikācijas u.c.

Izvēlētie objekti ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija pārbaudīta, novietojums un pielietojums ir salīdzināmi. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru, kas noteikts, ievērojot tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū attiecīgā darījuma noslēgšanas periodā un noslēgto darījumu īpašos apstākļus.

Salīdzināmais objekts Nr.1 Kalna ielā 3, Gardene, Auru pagasts, Dobeles novads (kadastra Nr.4646 501 0009).

Nekustamā īpašuma sastāvs:

2007.gadā celta 1-stāva ķieģeļu mūra smagās tehnikas garāžas ēka, ēkas konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis labs. Ēkas apbūves laukums 888.8 m², būvtilpums 4533.0 m³, telpu kopējā platība 832.7 m², augstums 5.5 m. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; aizsargsignalizācija; vēdināšana – dabiskā, piespiedu. Zeme neietilpst īpašuma sastāvā (nav vērtējuma sastāvdaļa).

Darījuma summa 70 000 EUR 2022.gada 26.oktobris



Salīdzināmais objekts Nr.2 Ausmas iela 1a, Dobeles novads (kadastra Nr.4601 013 8207). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.3512 ha, t.sk., zeme zem ēkām 0.1281 ha, pārējās zemes 0.2231 ha. Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve, kods 0801. Apgrūtinājumi: nav.

1965.gadā celta 1-stāva ķieģeļu mūra noliktavas ēka, ēkas konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs/labs. Ēkas apbūves laukums 660.9 m², būvtilpums 2249.0 m³, telpu kopējā platība 594.1 m², augstums 5.4 m. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem; kanalizācija – individuālā; mehāniskās attīrīšanas iekārtas; pieslēgums centralizētiem gāzes apgādes tīkliem; aizsargsignalizācijas un uguns aizsardzības sistēmas; apkure – centrālā, cietā, gāzes; piespiedu un dabiskā vēdināšana.

1979.gadā celta 1-stāva metāla karkasa noliktavas - angāra ēka, ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 454.5 m², būvtilpums 2682.0 m³, telpu kopējā platība 408.7 m².

Darījuma summa 142 803 EUR 2022.gada 23.novembris



Salīdzināmais objekts Nr.3 Rīgas iela 37, Bauska, Bauskas novads (kadastra Nr.4001 004 0186). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.0633 ha (zeme zem ēkām). Zemes lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve, kods 0801. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju – 0.0040 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju – 0.0040 ha; aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 0.0011 ha; aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0.0049 ha; ceļa servitūta teritorija – 0.0133 ha.

1970.gadā celta 2-stāvu silikātķieģeļu mūra noliktava, ēkas konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 360.5 m², būvtilpums 2747.0 m³, telpu kopējā platība 774.4 m² (t.sk., pagraba platība 128.3 m²), fiziskais nolietojums 50 %. Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija.

Darījuma summa 108 500 EUR 2022.gada 15.februāris



Salīdzināmais objekts Nr.4 Lazdu iela 1, Draudzība, Novadnieku pagasts, Saldus novads (kadastra Nr.8472 004 0168). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.4201 ha (zeme zem ēkām). Zemes lietošanas mērķis: rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Aprūtinājumi: ceļa servitūta teritorija – 0.0600 ha; dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0606 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0012 ha; lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0606 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0081 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem – 0.0042 ha; pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0606 ha. vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 10 balles.

1980.gadā celta 1-stāva ķieģeļu mūra katlu māja, ēkas konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis pilnīgi apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 849.8 m², būvtilpums 3464.0 m³, telpu kopējā platība 705.1 m². Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija; centrālā apkure.

Darījuma summa 70 000 EUR 2024.gada 15.augusts



Salīdzināmais objekts Nr.5 Mazā iela 2, Tukums, Tukuma novads (kadastra Nr.9001 008 0376). Nekustamā īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.2138 ha (pārējās zemes). Zemes lietošanas mērķis: ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve. Apgrūtinājumi: vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.2138 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0093 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0148 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes – 0.0003 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.2138 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0185 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0129 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmanu gruntī – 0.0003 ha.

1965.gadā celta 2-stāvu ķieģeļu mūra katlu māja (noliktava), ēkas konstruktīvo pamatelementu un telpu apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas apbūves laukums 393.5 m², būvtilpums 2247.0 m³, telpu kopējā platība 359.8 m². Inženierkomunikācijas: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde; kanalizācija.

Darījuma summa 35 000 EUR 2024.gada 13.augusts



VĒRTĒJAMO UN SALĪDZINĀMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4	Salīdzināmais objekts Nr.5			
Adrese	Zaļā iela 8a, Dobele, Dobeles novads	Rīgas iela 37, Bauska, Bauskas novads	Lazdu iela 1, Draudzība, Novadnieku pagasts, Saldus novads	Mazā iela 2, Tukums, Tukuma novads			
Pārdošanas datums	-	Pārdots 15.02.2022.	Pārdots 15.08.2024.	Pārdots 13.08.2024.			
Darījuma cena, EUR	-	108 500	70 000	35 000			
Būvju kopējā platība, kv.m	168,7	680,0	705,1	359,80			
Zemes vienības platība, kv.m/ha	1 375	633	4 201	2 138			
Viena kopējā kv.m cena; EUR/kv.m		160	99	97			
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ath. darījumu apstākļiem un laikam korigē. 1 kv.m cena, EUR		160	99	97			
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR / kv.m	%	EUR / kv.m	%	EUR/ kv.m
Atrašanās vieta		10%	15,96	30%	19,86	13%	12,65
- novietojums pilsētā/ novada daļā		0%	0,00	20%	19,86	10%	9,73
- novietojums pilsētas daļā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- blakus esošo objektu ietekme, infrastruktūras līmenis		10%	15,96	10%	0,00	3%	2,92
- piebraukšanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Platības		-20%	-31,91	-35%	-34,75	-15%	-14,59
- būvju platība		-25%	-39,89	-25%	-24,82	-10%	-9,73
- zemes vienības platība		5%	7,98	-10%	-9,93	-5%	-4,86
Būvju tehniskais stāvoklis		-10%	-15,96	0%	0,00	0%	0,00
- būvju konstruktīvo elementu tehn. stāvoklis		-10%	-15,96	0%	0,00	0%	0,00
- telpu apdares kvalitāte un tehn. stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Būvju celtniecībā izmantotie materiāli		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Būvju labiekārtojuma līmenis, komunikācijas		-10%	-15,96	0%	0,00	0%	0,00
Būvju arhitektoniskais veidols, funkc.pielietojums		-5%	-7,98	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Īpašuma sastāvā ietilpstošās palīgēkas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Citi faktori		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-35%	-55,85	-5%	-14,89	-2%	-1,95
Salīdzināmo objektu 1 kv.m korigēta vērtība, EUR		104	84	95			
Vērtējamā īpašuma 1 kv.m aprēķinātā vērtība, EUR	94						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	15 900						

II Izmaksu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo objektam nav unikāls raksturs. Nekustamo īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

9. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĪPAŠNIEKS UN ĪPAŠUMA TIESĪBAS APLIECINOŠIE DOKUMENTI, CITI IESNIEGTIE DOKUMENTI.

9.A. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kadastra Nr.4601 007 3910, ar ierakstu Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0044 3477, nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "DOBELES ENERĢIJA" vārda, nodokļu maksātāja kods 45103002039. Lēmuma datums: 2009.gada 8.janvāris.

Vērtēšanas procesā tika izmantoti arī sekojoši dokumenti:

- VZD Informatīvā izdruka no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāns.
- Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta.

9.B. *Objekta īpašuma tiesību apgrūtinājumi.*

Vērtētājam nav zināmi īpašumtiesību apgrūtinājumi.

Vērtētājam nav iesniegts:

- izziņa par maksājumu parādiem, kas saistīti ar ēkas lietošanu, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanu.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu iekļauts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Šā vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka nepietiekošā informācija neiespaido tirgus vērtību un turpmākie aprēķini un apgalvojumi balstās uz turpmāk minētajiem pieņēmumiem.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem.
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

9.C. *Šķēršļi atsavināšanai, t.sk., parādi.*

Šķēršļi atsavināšanai vērtētājam nav zināmi.

10. SLĒDZIENS.

Objekta tirgus vērtība un pārdošanas termiņš.

Nekustamā īpašuma, kadastra Nr.4601 007 3910, kas atrodas **Zaļā ielā 8A, Dobelē, Dobeles novads** un reģistrēts Zemgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0044 3477, 2025.gada 8.septembrī* aprēķinātā:

- *tirgus vērtība* ir **EUR 15 900** (piecpadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates datums

Sagatavoja

Anita Vēdiķe

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr. 76

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas.
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam.
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi īpašuma personīgu apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

Anita Vēdiķe

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr.76

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

- Vērtības aprēķins pamatojas uz manas rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un es neesmu izteikusi savu viedokli par to.
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo mantu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vērtētājas pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Dobeles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000443477

Kadastra numurs: 46010073910

Zaļā iela 8A, Dobeles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4601 007 3910. <i>Žurn. Nr. 300002534317, lēmums 18.09.2008., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		1375 m ²
2.1. Pievienota nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 4601 007 3910 001). <i>Žurn. Nr. 300002605840, lēmums 08.01.2009., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Dobeles pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000028777.	1	
1.2. Pamats: 2008.gada 10. septembra Dobeles pilsētas domes uzziņa Nr.2.-11/550. <i>Žurn. Nr. 300002534317, lēmums 18.09.2008., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
2.1. Īpašnieks: DOBELES ENERĢIJA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 45103002039.	1	
2.2. Persona: Dobeles pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000028777. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2008.gada 11. septembra Dobeles pilsētas domes lēmums Nr.135/16, 2008.gada 17. oktobra nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300002605839, lēmums 08.01.2009., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		
3.1. Pamats ēkas pievienošanai: 2008.gada 10. oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300002605840, lēmums 08.01.2009., tiesnese Ausma Tamkoviča</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - 020502- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0025 ha
1.2. Atzīme - 020502- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0013 ha
1.3. Atzīme - 020103-aizsargjoslas teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.0039 ha
1.4. Atzīme - 020103-aizsargjoslas teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.0042 ha
1.5. Atzīme - 020101-aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu.	0.0064 ha
1.6. Atzīme - 020101-aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu.	0.0125 ha
1.7. Atzīme - 020601-aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0.0063 ha
1.8. Atzīme - 020601-aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0.0124 ha
1.9. Pamats: 2008.gada 10. septembra Dobeles pilsētas domes uzziņa Nr.2.-11/550. <i>Žurn. Nr. 300002534317, lēmums 18.09.2008., tiesnese Ligita Birkhāne</i>	

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: ANITA VĒDIŅE. Pieprasījums izdarīts 09.10.2025 10:45:57.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
46010073910	Zaļā iela 8A	0.1375 ha	100000443477	-	Dobeles, Dobeles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7399	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17174	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7399	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	17174	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

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46010073910	1/1	Zaļā iela 8A, Dobeles, Dobeles nov., LV-3701
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1375
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2298	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7700	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46010073910001	1/1	Zaļā iela 8A, Dobeles, Dobeles nov., LV-3701

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1375
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
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:	0.1267
Zemes zem ceļiem platība:	0.0108
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1375	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1375	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0022	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0053	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Igors Lepets	05.09.2008

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
25.11.2013	Koordinātu nesakritība

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
46010073910001	1/1	Zaļā iela 8A, Dobeles nov., LV-3701
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	168.7	
Nosaukums:	Remontdarbnīca	
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas	
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	
Uzbūvēšanas gads:	2008	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2008	
Ēkas apsekošanas datums:	10.07.2008	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9474	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.):	168.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	168.7
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.):	168.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	168.7

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:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46010073910001001	-
Nosaukums:	Remontdarbnīcas telpas
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	10.07.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5101	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9474	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.):	168.7
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.):	168.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	168.7
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	Remontdarbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	153.7	-
2	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.7	-
3	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.1	-	-	2.4	-
4	Dežūrtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	5.4	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	3.0	-
6	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	1.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	855.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	198.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	08.01.2009	-
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	08.01.2009	-
Dobeles pilsētas zemesgrāmata	18.09.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Atzinums par robežas neatbilstību	03.10.2013	-	Sertificēts mērnieks Indulis Zariņš(sert.Nr .BB 364)
Paskaidrojuma raksts par konstatēto koordinātu atšķirību	30.09.2013	-	Sertificēts mērnieks Indulis Zariņš(sert.Nr .BB 364)
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	13.10.2008	-	Dobeles pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	05.09.2008	-	SIA "Dobeles Mērnieks"
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	03.09.2008	2-11/521	Dobeles pilsētas dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.07.2008	-	Dobeles pilsētas dome
Projekta dokumentācija	19.06.2008	61	Dobeles pilsētas būvvalde
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	07.12.1999	81	Dobeles pilsētas zemes komisija

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4601 007 3910

Adrese: Zaļā iela 8A, Dobeles, Dobeles rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Dobeles pilsētas zemes komisijas 1999. gada 7. decembra lēmumu - protokols Nr.81

Robežas un apvidus objekti uzmērti 2008.gada 4.septembrī

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0025 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
2.	020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0013 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
3.	020103 - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0039 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
4.	020103 - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0042 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
5.	020101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu - 0.0064 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
6.	020101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu - 0.0125 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
7.	020601 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes slūmivadu, slūmivada iekārtu un būvi - 0.0063 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)
8.	020601 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes slūmivadu, slūmivada iekārtu un būvi - 0.0124 ha (Dobeles pilsētas domes 2008. gada 3. septembra lēmuma Nr. 2.-11/521)

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008.gada 5.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000.

Zemes vienības platība 0.1375 ha



Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veic SIA "Dobeles Mēmiņi" / licence Nr.138, izsniegta 16.11.2006., reģ.Nr.48503011072, Dobeles, Muldavas iela 16, 31.kab., LV - 3701.

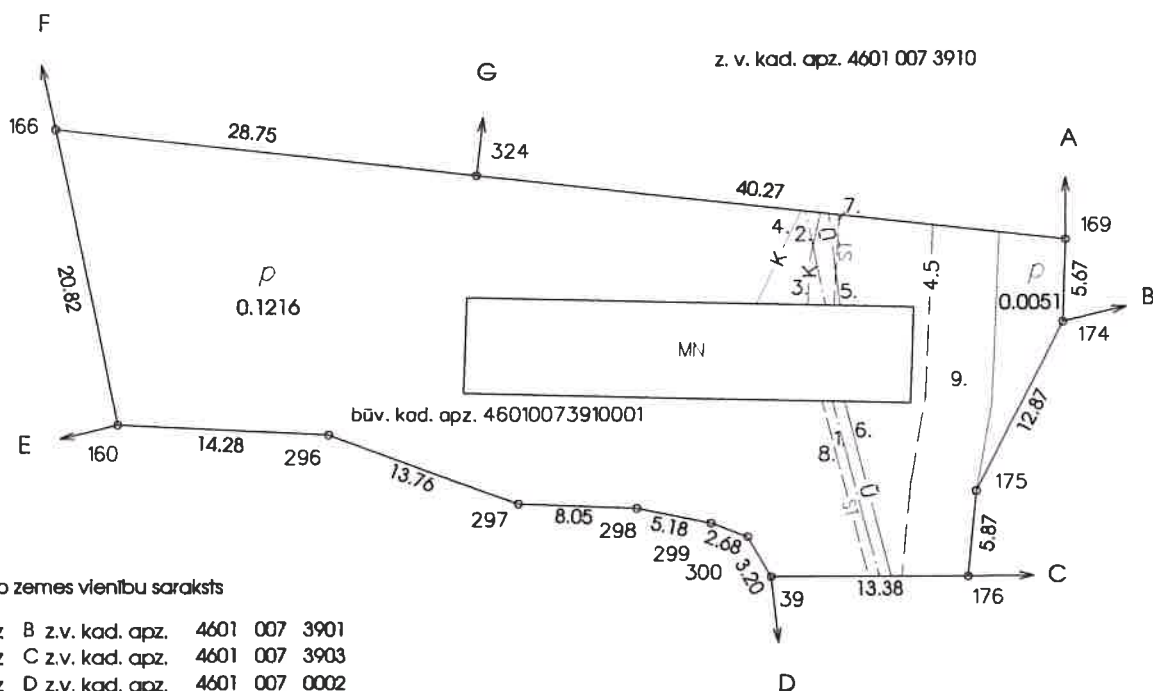
SIA "Dobeles Mēmiņi" vadītājs		Igors Lepets	05.09.2008.
Mēmiņi apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182		Igors Lepets	05.09.2008.
"Nekustamā īpašuma objekta noteikšana".		Gita Lepeta	05.09.2008.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Imants Vēlīns	05.09.2008.

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma: LKS92 TM
Mēroga koeficients 0.999625

Nr.	x	y
169	275556.11	455909.26
174	275550.44	455909.10
175	275538.91	455903.38
176	275533.06	455902.87
39	275533.05	455889.49
300	275535.81	455887.86
299	275536.77	455885.36
298	275537.79	455880.28
297	275538.09	455872.24
296	275542.77	455859.31
160	275543.45	455845.05
166	275563.80	455840.70
324	275560.60	455869.26

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk.		Zem ekām un pagaišiem
		Arauzeme	Augļu dārz	Plašas	Gaišas					Zem zivju dārz	Zem ekām un pagaišiem	
0.1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1267	0.0108

Zemes vienības izvietojuma shēma



Robežojošo zemes vienību saraksts

No A līdz B z.v. kad. apz. 4601 007 3901
No B līdz C z.v. kad. apz. 4601 007 3903
No C līdz D z.v. kad. apz. 4601 007 0002
No D līdz E z.v. kad. apz. 4601 007 3924
No E līdz F z.v. kad. apz. 4601 007 3916
No F līdz G z.v. kad. apz. 4601 007 3914
No G līdz A z.v. kad. apz. 4601 007 3927



Saīsinājumi :

z.v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.1375 ha
Plāna mērogs 1: 500

Piezīme.9.Servītūta ceļa teritorija - 0.0108 ha.

Saskaņoja: Dobeles pilsētas dome	paraksts	Imants Vēlīnš	05.09.2008.
Plānu izgatavoja mērnieks		Igors Lepets	05.09.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

DOBELES BIROJS

KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Zaļā iela 8A

Dobele

Dobeles rajons

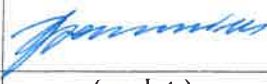
Zemes vienības kadastra apzīmējums
4601 007 3910

2008.gads

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA

Lietas numurs	46010073910001-02
Lapu skaits	5
Kadastra apzīmējums	46010073910001
Nosaukums	Remontdarbnīca
Adrese	Zaļā iela 8A, Dobeles raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
NIVKR nav reģistrēts		Agris Ikaunieks
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 03.12.2008


Vija Linga-Bērziņa
(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 03.12.2008


Elita Andrasone
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

VZD Zemgales reģionālās nodaļas
Dobeles biroja vadītājs
Agris Ikaunieks
(Vārds, Uzvārds)


(paraksts)

Datums: 10. 12. 2008. gada . .



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: DOBELES ENERĢIJA Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Iesniegtie dokumenti:

13.10.2008. Nr.157, Dobeles pilsētas būvvalde, Projekta dokumentācija

13.10.2008. Dobeles pilsētas dome, Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā

01.12.2008. Nr.122843, „, Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Remontdarbnīca
Galvenais lietošanas veids	1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Kapitalitātes grupa	I
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	30
Apsekošanas datums	10.07.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Cokols bez novirzes un plaisām. Sienu mūrējums bez horizontāliem izliekumiem pārsedzēs, palodzēs, jostās un dzegās. Nosēšanās nav.
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Neievērojamas plaisas pārsedzēs. Jāizlabo ne vairāk kā 5 % no pārsedzēm. Vietām nenožīmīgi mūrējuma bojājumi, galvenokārt pie ūdens notekcaurulēm. Nenožīmīgs horizontālo līniju izliekums agrāk notikušas nosēšanās dēļ. Nevienmērīgas nosēšanās turpināšanās pazīmes nav novērojamas.
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	Jumta segumā bojājuma plankumi „Atsevišķi jumta ieseguma elementi stipri bojāti.
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	Griestu apmetumā daudz plaisu, kas nav bīstamas. Sanitārajos mezglos neievērojamas mitruma pēdas. Grīdās plaisas. Atdalījušies daži apdares elementi. Mitrās vietās neliela satrunējuma pazīmes. Plātnēs plaisas šķērsām laidumam.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	198.9 apbūves laukuma kv.m.	

Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Būvtilpums	855 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		
Tualetes telpa		
Vannas (dušas) telpa		

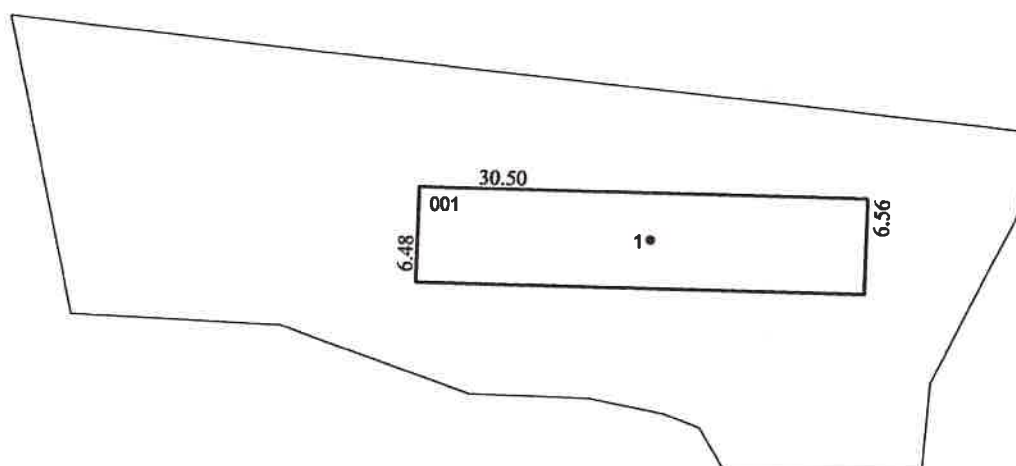
BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	168.7
Lietderīgā platība	168.7
Nedzīvojamo telpu platība	168.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība	168.7

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Remontdarbnīcas telpas	168.7

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001		1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Remontdarbnīca	153.7		3.90	
1	2	Ģērbtuve	2.7		3.80	
1	3	Vējtveris	2.4		4.10	
1	4	Dežūrtelpa	5.4		2.60	
1	5	Tualete	3.0		3.90	
1	6	Dušas telpa	1.5		3.90	
Kopā			168.7	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			168.7			

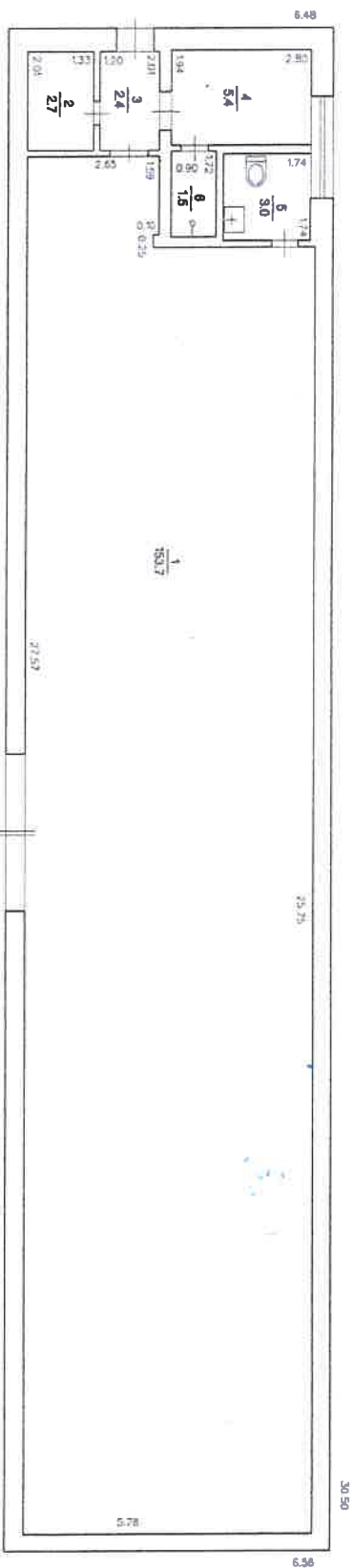


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta Nr.	X	Y
1	275548.61	455884.38

APBŪVES PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums		Mērogs
4601 007 3910		1:500
Uzmērīja	<i>[Signature]</i> Vija Linga-Bērziņa	10.07.2008.



STĀVA PLĀNS			
Būves iedastra apzīmējums	Sīva numurs	Sīva augstums	Mērogs
4601 007 3910 001	1 /	3.90	1:100

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00000238-7



Apdrošināšanas periods

No: **24.01.2025, 00:00** Līdz: **23.01.2026, 23:59**

Apdrošinājumaņēmējs

Vārds, uzvārds: **ANITA VĒDIKE**
 Pers. Kods: **260459-12878**
 Adrese: **Nākotnes iela 5-36, Saldus, Saldus nov., LV-3801, Latvija**

Apdrošinātais

Vārds, uzvārds: **ANITA VĒDIKE**
 Pers. Kods: **260459-12878**
 Adrese: **Nākotnes iela 5-36, Saldus, Saldus nov., LV-3801, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
400 000,00	200 000,00	500,00	347,14
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: - Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi - Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 20 000,00 apmērā - Apdrošināto personu skaits: 1 - Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24			

Apdrošināšanas aizsardzība (atūdzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	400 000,00	200 000,00	500,00	231,43
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	400 000,00	200 000,00	500,00	92,57
Gājības izdevumi	400 000,00	200 000,00	500,00	23,14
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	x	x	x	x
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: **Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi**
 Apdrošinātās personas: **VĒDIKE ANITA 260459-12878**
 Apdrošināšanas teritorija: **Latvija**
 Piemērojamie noteikumi: **BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"**

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **400 000,00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: **24.01.2023. - 23.01.2025.**
 Piemērojamie normatīvie akti: **Latvija**
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36 mēneši**
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **347,14 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **4**

1. 29.01.2025 86,80 EUR	2. 15.04.2025 86,78 EUR	3. 15.07.2025 86,78 EUR	4. 15.10.2025 86,78 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, Lsk. Kārtība, kādā ārpustiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments <https://www.bta.lv/lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;
 Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz **26121212**

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 76

Anita Vēdiķe

vārds, uzvārds

260459-12878

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2003. gada 16. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors