



**"VILKKALNI" - 1,
ANNENIEKU PAGASTS,
DOBELES NOVADS,
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16574/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/46

Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma **"Vilkkalni" - 1, Annenieku pagasts, Dobeles novads**, ko sastāda dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 46429000251) un kopīpašuma 548/1209 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 46420020094001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 46420020094), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšanas procesa nodrošināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 2026. gada 16. septembrī ir

EUR 5 500 (pieci tūkstoši pieci simti euro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Vilkkalni" - 1, Annenieku pagasts, Dobeles novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 46429000251) un kopīpašuma 548/1209 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 46420020094001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 46420020094)	
Kadastra Nr.	46429000251	
Vērtēšanas datums	2026. gada 16. septembris	
Pasūtītājs	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, nodokļu maksātāju reģistrācijas Nr. 40003192154	
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154 personā. Pamats: 2025. gada 7. augusta Akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Nr. 1 "Vilkkalni", Annenieku pagastā, Dobeles novadā, kadastra Nr. 46429000251, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, 2025. gada 7. augusta valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4511R/25. Īpašumtiesības reģistrētas Annenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000957102 - 1	
Nesaskaņota būvniecība	Nav	
Piezīmes	Nav	
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata – Nav. LR VZD Kadastra dati – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 46420020094) reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – nav reģistrētas (nav zināmas)	
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, netiek izmantots	
Labākais izmantošanas veids	Apvienot dzīvokļu īpašumus – individuālā dzīvojamā māja	
Īres/nomas tiesības	Nav	
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas	
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 01.04.2026.	
Īpašie pieņēmumi	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts	
Objektu apsekoja	16.09.2026., Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā	
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	16.09.2026., Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā	
Datums uz kuru noteikta vērtība	16.09.2026.	

Ēkas apraksts: - Kadastra dati

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1930. gada projekta ēka	1	1	1930./ -	01.04.2026.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

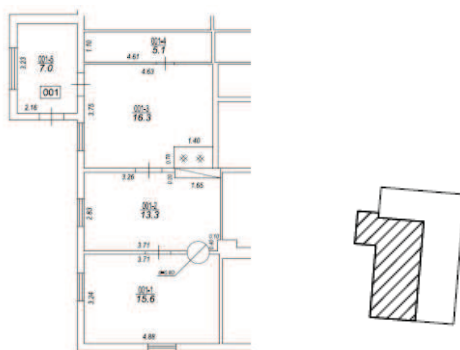
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Akmens mūris	1931.	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes, Sintētisko materiālu loksnes		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir☐ Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Krāsns/plīts	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļa platība, m ²	57.3	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☒	Dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	☐	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Nepietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☒	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Pie autoceļa A9 pietura "Skola", ~1.9 km	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☒	Ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	Nav	

VĒRTĒJAMĀ DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS**Telpu plāns**

Istaba skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Dzīvokļa apsekošanas datums:	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
2	1	1	01.04.2006.	57.3/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes			Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti	

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	15.6
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	13.3
3	Virtuve	Nedzīvojamā telpa	1	2.4	16.3
4	Pieliekamais	Nedzīvojamā telpa	1	2.4	5.1
5	Vējtveris	Nedzīvojamā telpa	1	2.05	7
Kopā					57.3

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☐	Kanalizācija	☐
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☐
Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Ārdurvis – metāla	☐	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Istaba	Nolietojusies, bez apdares				
Istaba	Nolietojusies, bez apdares				
Virtuve	Nolietojusies, bez apdares				
Pieliekamais	Nolietojusies, bez apdares				
Vējtveris	Nolietojusies, bez apdares				

Vērtējums: **1** - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; **2** - gandrīz apmierinošs; **3** – apmierinošs; **4** - labs; **5** - ļoti labs

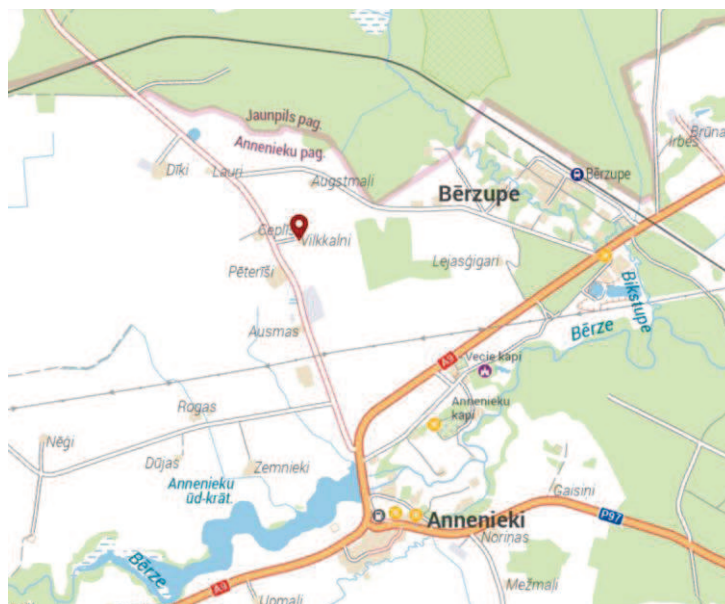
Nosaukums	Vērtējums
Grīdas segumi, stāvoklis	1
Sienu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Griestu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)	Nav remontēts
Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve	0

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Divu istabu dzīvoklis, izvietots, pēc VZD KP datiem, 1931. gadā būvētas koka karkasa 1 stāva ēkas 1. stāvā, aizņem ~pusi mājas telpu platības. Ēka netiek apdzīvota, apdare nolietojusies, var teikt, bez apdares, daļēji izdemolēta, jumta segums bojāts, durvis sliktā stāvoklī, koka logu rāmji bojāti, sliktā stāvoklī, apkures ķermeņi bojāti, sliktā tehniskā stāvoklī, koka dēļu grīdas bojātas, sliktā stāvoklī, ēka vēsturiski bijusi apmesta, apmetums lielos laukumos sācis atdalīties. Vēsturiski ēkā bijis elektrības pieslēgums, pašlaik elektrība atslēgta. Pieņemam, ka elektrības pieslēgumu iespējams atjaunot, pagalmā atrodas elektrības stabs, vadi nav demontēti. Vēsturiski ūdens ņemts no akas, kas atrodas pagalma vidū, pretī mājai. Pašlaik akas virszemes konstrukcijas bojātas, nav veikta tehniskā ekspertīze, lai noteiktu, kāds ir pašas akas tehniskais stāvoklis, vai tajā ir dzeramais ūdens un vai aku kā ūdens ņemšanas vietu iespējams atjaunot. Ne ēka, ne vērtējamais dzīvoklis bez kapitālā remonta nav apdzīvojami. Atbilstoši augstāk minētajam, secinām, ka gan ēkas, gan vērtējamā dzīvokļa tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams kā slikts.

OBJEKTA NOVIETOJUMS

Reģions, pilsēta, izvietojums apdzīvotā vietā	Īpašums atrodas Dobeles novada Annenieku pagastā, lauku teritorijā, ~46 km no Tukuma, ~6 km no Jaunpils, ~1,8 km no Anneniekiem un ~15 km no novada centra Dobeles, pie asfaltēta autoceļa V1457 Annenieki - Jaunpils, tā labajā pusē, no ceļa līdz ēkām apm. 0.12 km
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs. Pie autoceļa A9 Rīga – Liepāja ~1.9 km attālumā atrodas pietura "Skola"
Atrašanās vietas raksturojums	Annenieki (agrāk — Annasmuiža) ir ciems Dobeles novada Annenieku pagastā. Apdzīvotā vieta izvietojusies Bērzupes upes krastos, autoceļu A9 un P97 krustojumā, 3,5 km no pagasta centra Kaķeniekiem, 14 km no novada centra Dobeles un 78 km no Rīgas. Avots: https://lv.wikipedia.org Apkārtne infrastruktūra nav attīstīta, Anneniekos atrodas Bērzupes speciālā internātpamatskola, Annenieku ūdensdzirnavas (HES) – hidroelektrostacija Bērzupes upes krastos, Annenieku luterāņu baznīca un kapliņa – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, Annas muižas apbūve – vietējas nozīmes kultūrvēsturiskais piemineklis (agrāk ciems saukts par Annasmuižu), Tautas nams, divi veikali, Degvielas uzpildes stacija "Neste Annenieki" atrodas adresē: "Gaismiņas", Annenieku pagasts, Dobeles novads, Annenieku pagasta pārvalde atrodas Skolas ielā 2, Kaķeniekos, Annenieku pagasts, Dobeles novads
Cita, būtiska, informācija	-
Ēkas apkārtnē	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, reta viensētu apbūve
Ceļi, automašīnu novietne	Asfaltēti autoceļi. Piebraucamais ceļš no autoceļa līdz ēkai zemes, ar nelielu grants piejaukumu. Auto novietošana pagalmā pie ēkas

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO FIKSĀCIJA



Autoceļš V1457 Annenieki - Jaunpils pie īpašuma

	
Piebraucamais ceļš īpašumam	
	
	Vērtējamā objekta ēka (46420020094001)
	



Ēkas iekšējais



ieeja vērtējamā objektā



Foto fiksācija no Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas 01.04.2026.; ieeja vērtējamā dzīvoklī

	
	
Dokumentāli neregistrētās palīgēkas pagalmā	
	



Aka iekšpagalmā



“Dārza” daļa



Apkārtne

TIRGUS APSKATS

Annenieku pagasta dzīvokļu tirgus ir ļoti neliels un izteikti lokāls. Galvenā aktivitāte koncentrējas Kaķeniekos un atsevišķās daudzdzīvokļu mājās, nevis pašos Anneniekos. Gan piedāvājums, gan pieprasījums zems. Cenu līmenis gada faktiskie darījumi rāda ļoti plašu cenu amplitūdu: 2026. gada 21. jūlijā dzīvoklis Kaķeniekos, Skolas ielā 4, pārdots par 90,29 EUR/m². Tajā pašā datumā Dārza ielā 13 darījuma cena bija 114,68 EUR/m². 2026. gada 1. jūlijā citam dzīvoklim Skolas ielā 4 cena bija 295,36 EUR/m². Savukārt, februārī dzīvoklis “Kaķenieki 2” tika pārdots par tikai 45,56 EUR/m². Cenu būtiski ietekmē konkrētā māja, dzīvokļa stāvoklis, komunālie maksājumi un nepieciešamo ieguldījumu apjoms. Tāpēc nevar noformulēt “vidēju cenu”.

Piedāvājumos cenu līmenis ir augstāks, nekā reģistrētajos darījumos. Piemēram, 2026. gada sākumā Kaķeniekos tika piedāvāts 3 istabu, 74,9 m² dzīvoklis Skolas ielā 1a par 17 000 EUR jeb aptuveni 227 EUR/m². Kopumā, Dobeles novada pagastos piedāvājuma cenas šobrīd svārstās ļoti plaši - no dažiem tūkstošiem eiro remontējamiem dzīvokļiem, līdz 20–30 tūkstošiem un vairāk labā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Būtiskākais, kas raksturo dzīvokļu tirgu Dobeles novada pagastos: ļoti zema likviditāte (dzīvokļu ir maz, pircēju loks arī ir ierobežots. Tas nozīmē, ka īpašums var tikt pārdots lēti, ja pārdevējam nepieciešama ātra pārdošana, bet labs, sakopts dzīvoklis var prasīt salīdzinoši augstu cenu uz vietējā tirgus fona); liela starpība starp "labu" un "problemātisku" dzīvokli (45–115 EUR/m² darījumi liecina par ļoti zemu cenu segmentu, savukārt 200–300 EUR/m² jau iespējams sasniegt sakoptam vai pieprasītākam īpašumam); pircējam svarīgākas ir ekspluatācijas izmaksas nekā tikai pirkuma cena (lauku daudzdzīvokļu mājās būtiski faktori ir apkures veids, apsaimniekošana, parādi, ēkas tehniskais stāvoklis, jumts, siltināšana un komunālie maksājumi, ļoti lēts dzīvoklis var prasīt būtiskus ieguldījumus).

Secinām, ka Annenieku pagasta dzīvokļu tirgus aptuvenais cenu līmenis ir sekojošs:

- ļoti problemātisks dzīvoklis / nepieciešams kapitālais remonts ~40–100 EUR/m²;
- dzīvoklis lietojams bez būtiskas renovācijas ~100–180 EUR/m²;
- labs, sakopts dzīvoklis ~180–300 EUR/m²;
- īpaši pievilcīgs objekts 300+ EUR/m², bet pircēju loks ļoti ierobežots;
- atsevišķu cenu kategoriju veido dzīvokļi, kas atrodas lauku teritorijās bijušajās individuālajās dzīvojamās mājas, tradicionāli šādi īpašumi ir ļoti maz pieprasīti, ne reti šie dzīvokļi ir pašvaldību īpašumi un tiek pārdoti atsavināšanas procesu laikā, cenas tiem ir ievērojami zemākas, nekā ciematu teritorijās esošajās daudzdzīvokļu ēkās, jo ēku tehniskais stāvoklis parasti ir sliktāks, pieejamās inženierkomunikācijas ir ierobežotas, dzīvokļi ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī; ne reti šādus dzīvokļus no pašvaldības izpērk viens pircējs visā mājā, lai sakārtotu īpašumtiesības un atjaunotu individuālās dzīvojamās mājas statusu (zeme ar viensētu apbūvi). Arī vērtējamā objektā šāds risinājums varētu būt kā labākais un efektīvākais izmantošanas veids (saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, pārējo ēkas un zemes domājamo daļu īpašnieks ir Dobeles novada pašvaldība).

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI:

Pozitīvie:

- Ainaviska lauku teritorija, apkārtne nodrošināta sabiedriskā transporta satiksme;
- Zemes domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Dzīvoklim un mājai nepieciešams kapitālais remonts;
- Dzīvoklim bijušas daļējas komunikācijas (elektrība, krāsns/plīts apkure, aukstais ūdens no akas), pašlaik tās ir atslēgtas.

IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.

Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.

- Atrašanās vieta.

Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.

- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.

- Zemesgabala platība.

Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, kritas platības vienības cena.

- Zemes gabala forma.

Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.

- Zemes gabala apgrūtinājumi.

Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;

- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;

- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m².

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrāšanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.

- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ienākumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Izvēlētais pieejas

Nemot vērā vērtējamā Objekta atļauto izmantošanas veidu, apjomu, situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tā tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota tirgus pieeja.

DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

- Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.
- Par pamata vienību aprēķinā izmantojam iekštelu vienu m², līdzīgu pieeju izmantojam arī attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem.
- Analizējot tirgus datus, nevarējām identificēt darījumus ar pārdotiem dzīvokļiem līdzīgā atrašanās vietā, ēkā un tehniskā stāvoklī. Šādi dzīvokļi veido atsevišķu cenu kategoriju, tradicionāli šādi īpašumi ir ļoti maz pieprasīti, cenas tiem ir ievērojami zemākas, nekā ciematu teritorijās esošajās daudzdzīvokļu ēkās, ne reti šādus dzīvokļus no pašvaldības izpērk viens pircējs visā mājā, lai sakārtotu īpašumtiesības un atjaunotu individuālās dzīvojamās mājas statusu (zeme ar viensētas apbūvi). Uzskatām, ka arī vērtējamā objektā šāds risinājums varētu būt kā labākais un efektīvākais izmantošanas veids (saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, pārējo ēkas un zemes domājamo daļu īpašnieks ir Dobeles novada pašvaldība). Tāpēc izvēlamies vērtēšanas taktiku, kas ir saskaņā ar labāko un efektīvāko ēkas un zemes izmantošanas veidu, nosakām iespējamo vērtību visam īpašumam kā kopumam (zeme 1.22 ha ar viensētas apbūvi – dzīvojamo māju 130.6 m², būvēta 1930. gadā, koka karkass, neremontēta, ar atslēgtām komunikācijām), noslēgumā matemātiski aprēķinām vērtējamā objekta vērtību.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti:

Objekts Nr. 1

Brīvnieki, Bukaiši, Bukaišu pag., Dobeles nov.

Zeme Būve Privātmāja Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena		Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve (kop.), EUR/m ²	Būve (iekš.), EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
22/07/2026	2389868	46560060176	71.60	12100.00	13 000	182	182	1	1/1	1/1	1/1

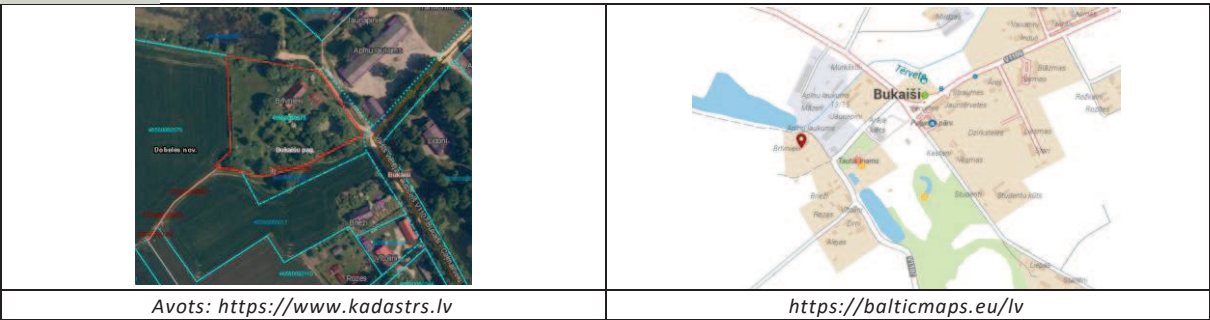
Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	5800,0 m ²
tajā skaitā meliorēta	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	1700,0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	800,0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	3500,0 m ²
Zeme zem ceļiem	300,0 m ²
Pārējā zemes platība	0 m ²

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārējo materiāls
71,6 m ²	108,4 m ²	303 m ³	1	V3	1944	46560060176001	Viena dzīvokļa mājas (1110)	1/1	238 - Cits neklasificēts materiāls
59,2 m ²	76,6 m ²	291 m ³	1	V4	1944	46560060176007	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	238 - Cits neklasificēts materiāls

51,7 m²	69,2 m²	201 m²	1	V4	1944	46560060176006	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	238 - Cits neklasificēts materiāls																																								
36,2 m²	47,6 m²	98 m²	1	V3	1960	46560060176005	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	223 - Dzelzsbetona paneļi																																								
24,2 m²	26,2 m²	60 m²	1	V3	1944	46560060176008	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi																																								
B 46560060176001 1/1 "Brīvnieki", Bukaiši, Bukaišu pag., Dobeles nov., LV-3714 Dzīvojamā māja																																																	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 71.6																																																	
Galvenais lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas																																																	
Būves tips: 11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārīsenām																																																	
Uzbūvēšanas gads: 1944																																																	
Eksploatacija pieņemšanas gads(-l): -																																																	
Ēkas apsekošanas datums: 04.05.1998																																																	
— Būves kadastrālā uzmeršana																																																	
Telpu grupu skaits: 1																																																	
Virszemes stāvu skaits: 1																																																	
Pazemes stāvu skaits: 0																																																	
Nolietojums: V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī																																																	
<table><tr><th>Telpas numurs</th><th>Nosaukums</th><th>Telpas veids</th><th>Stāvs</th><th>Augstums (m)</th><th>Mazākais augstums (m)</th><th>Lielākais augstums (m)</th><th>Platība (kv.m.)</th></tr><tr><td>1</td><td>Dzīvojamā istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>1</td><td>2.55</td><td>-</td><td>-</td><td>19.8</td></tr><tr><td>2</td><td>Virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>1</td><td>2.55</td><td>-</td><td>-</td><td>15.6</td></tr><tr><td>3</td><td>Dzīvojamā istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>1</td><td>2.55</td><td>-</td><td>-</td><td>27.4</td></tr><tr><td>4</td><td>Priekštelpa</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>1</td><td>2.55</td><td>-</td><td>-</td><td>8.8</td></tr></table>										Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	19.8	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	15.6	3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	27.4	4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	8.8
Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)																																										
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	19.8																																										
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	15.6																																										
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	27.4																																										
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	8.8																																										
— Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare																																																	
<table><tr><th>Nosaukums</th><th>Materiāls</th></tr><tr><td>Pamati</td><td>Akmens mūris</td></tr><tr><td>Sienas (vertikālā konstrukcija)</td><td>Cits neklasificēts materiāls</td></tr><tr><td>Pārsegumi</td><td>Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu</td></tr><tr><td>Jumta segums</td><td>Azbestcimenta loksnes</td></tr></table>										Nosaukums	Materiāls	Pamati	Akmens mūris	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Jumta segums	Azbestcimenta loksnes																														
Nosaukums	Materiāls																																																
Pamati	Akmens mūris																																																
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls																																																
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu																																																
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes																																																
Labiekārtojuma veids																																																	
Apkure																																																	
Elektroapgāde																																																	



Objekts Nr. 2

Āres, Bikstu pag., Dobeles nov.

Zeme Būve

Privātmāja

Kokmateriāli

Darījuma informācija

Objekta informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve (kop.), EUR/m²	Būve (iekš.), EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
29/01/2026	2280926	46540040004	87.20	23000.00	14 000	161	161	1	1/1	1/1	1/1

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	20000,0 m²
tajā skaitā meliorēta	20000,0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	1000,0 m²
Zeme zem ceļiem	2000,0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārsienu materiāls
87,2 m ²	70,6 m ²	277 m ³	2	V3	1957	46540040004001	Viena dzīvokļa mājas (1110)	1/1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi

VZD KP reģistrēta arī kūts ēka – 36 m², būvēta 1957. gadā, dzelzsbetona konstrukciju, dabā ēka pastāv, ir sliktā tehniskā stāvoklī.

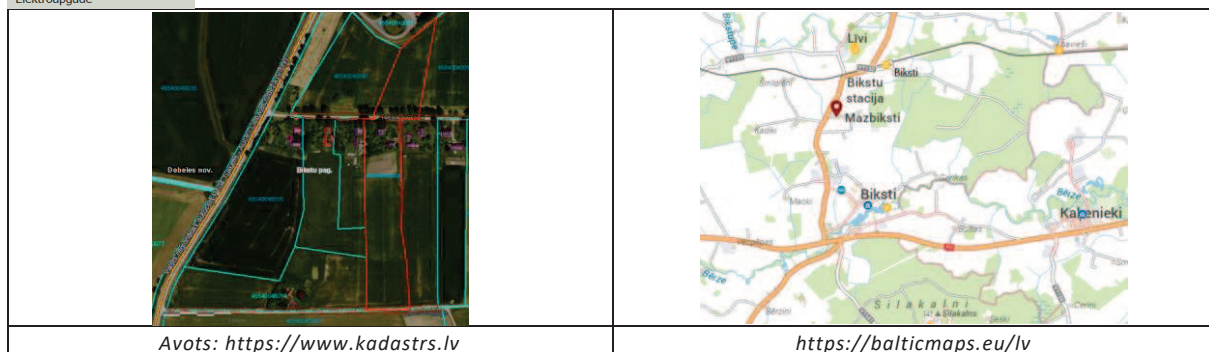
Zemes gabalu apgrūtinā servitūtu ceļi 0.2 ha platībā.

Būves, kas atrodas uz zemes vienības			
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
B 46540040004001	1/1	"Āres", Bikstu pag., Dobeles nov., LV-3713	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 87.2			
Galvenais lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas			
Būves tips: 11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar			
Uzbūvēšanas gads: 1957			
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-): -			
Ēkas apsekošanas datums: 19.06.1995			

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

Telpas							
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.2
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	13.7
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	12.6
4	Pieleikamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.9
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	3.6
6	Kāpu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.2
7	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	6.2
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.95	-	-	19.5
9	Kāpu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.95	-	-	9.3

Reģistrētie labiekārtojumi	
Labiekārtojuma veids	
Apkure	
Elektroapgāde	



Objekts Nr. 3

📍 Skolas iela 1A, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Būve | Privātmāja | Vieglobetoni

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	EUR	Būve (kop.), EUR/m ²	Būve (iekš.), EUR/m ²	Telpām
27/11/2025	2324084	46505050048	96.50	12 000	124	124	1/1

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārējo materiāls
96,5 m ²	87,1 m ²	378 m ³	2	V2	1974	46500050284001	Viena dzīvokļa mājas (1110)	1/1	215 - Vieglobetona bloki

Būvju īpašums, atrodas uz Dobeles novada pašvaldībai piederošas zemes gabala – 1118 m². Dokumentāli reģistrēta ir tikai dzīvojamā māja. Palīgēka (kūts) nav reģistrēta, platība 28 m².

Dzīvojamā māja būvēta 1974. gadā, 2 stāvi, vieglbetonu, karkass saglabājies apmierinošā stāvoklī, telpās nepieciešams kapitālais remonts, tai skaitā jāremontē apkures ķermeņi (krāsns, plīts). Mājā izbūvēta sausā ateja. Ūdens apgādes mājā nav.

Sludinājums:

📍 Skolas iela 1a, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov.

Zeme Būve | Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
15/10/2025	2188233	97	1118	15 000	155

Pārdodam remontējamu māju Bēne, klusā privāto māju rajonā.

Uz zemes gabala atrodas 97m² dzīvojamā māja un 28m² saimniecības ēka.

Māja labi saglabājusies, būvēta no gāzbetona blokiem, apšūta ar ķieģeli, visas konstrukcijas labā stāvoklī, augstie griesti.



— Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
B 46500050284001	1/1	Skolas iela 1A, Bēne, Bēnes pag., Dobeles nov., LV-3711	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 96.5			
Galvenais lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas			
Būves tips: 11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārējiem sienām			
Uzbūvēšanas gads: 1974			
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-): -			
Ēkas apsekošanas datums: 21.11.1979			

— Būves kadastrālā uzziņošana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	25.05.2012

Telpas							
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stavs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	9.4
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.6
3	Aleja	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.0
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.5
6	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	12.6
7	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	13.9
8	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	18.2
9	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.8
10	Veļtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.25	2.25	2.25	2.7
11	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.3	2.3	2.3	15.6
12	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.3	2.3	2.3	16.2

Reģistrētie labiekārtojumi
Labiekārtojuma veids
Apkure
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē
Elektroapgāde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	
Nosaukums	Materials
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām
Jumta nesošā konstrukcija	Koks
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes

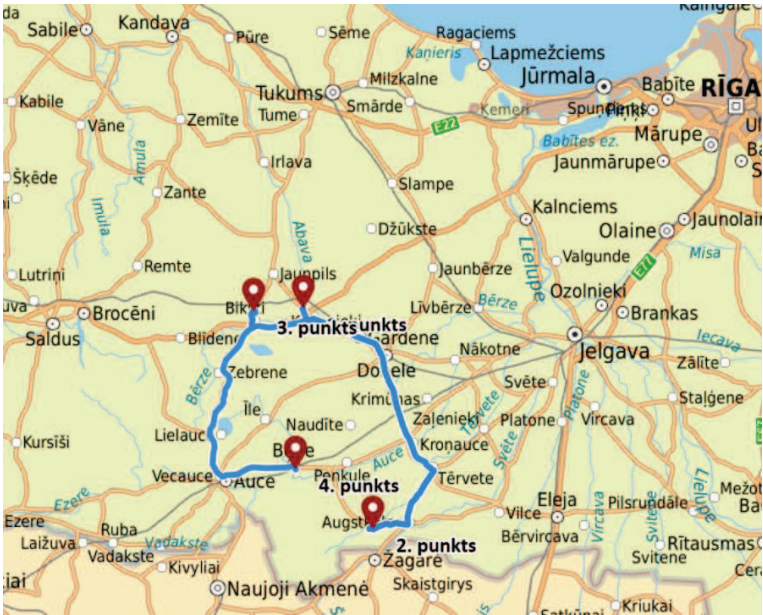


Avots: <https://www.kadastrs.lv>



<https://balticmaps.eu/lv>

Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabulas**Dzīvokļa 1 m² vērtības aprēķins:**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Vilkkalni Annenieku pag. Dobeles nov.	Brīvnieki Bukaišu pag. Dobeles nov.	Āres Bikstu pag. Dobeles nov.	Skolas 1A Bēnes pag. Dobeles nov.
Pārdošanas cena, EUR		13 000	14 000	12 000
Dzīvojamās mājas kopējā platība, m ²	130,60	71,60	87,20	96,50
No tās ārtelpu platība, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
No tās pagraba telpas, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
Iekštelpu platība, m ²	130,60	71,60	87,20	96,50
Cena, EUR/m ²		181,56	160,55	124,35
Pamatēkas tehniskais stāvoklis, %		-15%	-15%	-20%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		154,33	136,47	99,48
Palīgēkas īpašumā, m ²	0,00	171,30	36,00	28,00
Inženierkomunikācijas	daļējas	daļējas	daļējas	daļējas
Stāvu skaits	1	1	2	2
Karkasa konstrukcijas	koka	koka	koka	vieglobetona
Remonta kvalitāte, tehniskais stāvoklis	ļoti slikts	slikts	slikts	slikts
Pieejamās zemes platība, ha	1,2200	1,2100	2,3000	0,1118
Laiks		jūl-2026	janv-2026	nov-2025
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		-5%		5%
piebraucamo ceļu kvalitāte		5%		
amatēkas konstrukcijas				-10%
amatēkas iekštelpu platība		-20%	-15%	-10%
amatēkas ārtelpu un pagraba platība				
pieejamās komunikācijas				-2%
telpu plānojums				
palīgēku ietekme		-10%	-2%	-2%
pieejamā zemes gabala platība			-10%	15%
zemes gabala konfigurācija			2%	
servitūta ceļu u.c. apgrūtinājumu ietekme		2%	5%	
zemes īpašumtiesības		-10%	-10%	2%
Pārreķina koeficients		-38%	-30%	-2%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		95,68	95,53	97,49
Vidējā koriģētā m² vērtība, EUR/m²	96,23			

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins:

Vērtējamā objekta iekštelpu platība, m ²	57,30
Noteiktā 1 m ² vērtība, EUR/m ²	96,23
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	5 514
Objekta vērtība noapaļojot, EUR	5 500

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 5 500.

SLĒDZIENS:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 16.09.2026. ir
EUR 5 500 (pieci tūkstoši pieci simti euro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

Zaiga Stūrmane

Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. 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 ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek 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.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkurai citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prātā, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.