

Nekustamā īpašuma –  
apbūvēta zemes gabala

## **Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos, Dzintaru ielā 3**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 31. jūlijs

## Ķekavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala

Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos, Dzintaru ielā 3, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūvēta zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

|                |                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastra nr.:  | 8070 016 0185                                                                                                                                                                                                                                             | Ķekavas pagasta ZG nodaļums: | 100000549516                                                                                      |
| Zemes platība: | 629 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        | Citi būtiski apstākļi:       | Uz zemes gabala atrodas ēka, kuras tiesiskais valdītājs ir atteicies no tās turpmākas lietošanas. |
| Pieklūšana:    | Pieklūšana pie Objekta, šķērsojot pašvaldībai piederošu zemes gabalu (kad.apz. 8070 016 0208) ar zemes segumu. Šķērsojamais zemes gabals dabā ir nožogots, saskaņā ar vērtētājiem iesniegto informāciju, žogs netiek slēgts un teritorija ir pieklūstama. |                              |                                                                                                   |
| Zonējums:      | Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.                                                                                                                                                                          |                              |                                                                                                   |

### Īpašumtiesības:

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Īpašnieks: | Ķekavas novada pašvaldība |
|------------|---------------------------|

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Patieso vērtību būtiski neietekmē: | <b>ZG reģistrētie apgrūtinājumi:</b><br>1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.<br>1.2. Atzīme - uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 016 0185 atrodas zemes īpašniekam nepiederoša dārza māja ar kadastra apzīmējumu 8070 016 0185 001. |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

|                                |             |                                 |                                        |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 31.07.2026. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|

### Uz zemes gabala esošā apbūve, kas netiek vērtēta:

|                 |                     |                   |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Ēkas nosaukums: | Platība:            | Uzbūvēšanas gads: |
| Dārza māja      | 58,0 m <sup>2</sup> | 1982.             |

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 31. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto patieso vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

### Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

**patiesā vērtība, kas 2026. gada 31. jūlijā ir  
4 300 EUR (četri tūkstoši trīs simti eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....          | 5         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                               | 6         |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                             | 6         |
| 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....            | 7         |
| 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                        | 8         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>                                 | <b>9</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....           | 9         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                            | 11        |
| <b>3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>                        | <b>12</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                             | 12        |
| 3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU ..... | 12        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                         | 12        |
| 3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU.....    | 13        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                         | <b>15</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>               | <b>16</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>               | <b>17</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                            |            |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Zemes robežu plāns                                         | - 2 lapas; |
| 3. pielikums | VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas                | - 3 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos, kvartālā ko veido tuvējās nozīmes piebraucamais ceļš, Dzintaru un Stūra ielas Apkārtejo apbūvi pārsvarā veido dārza mājas, atsevišķas dzīvojamās ēkas un mazdārziņi. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā neapmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojams ceļš ar grants / zemes segumu. Gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

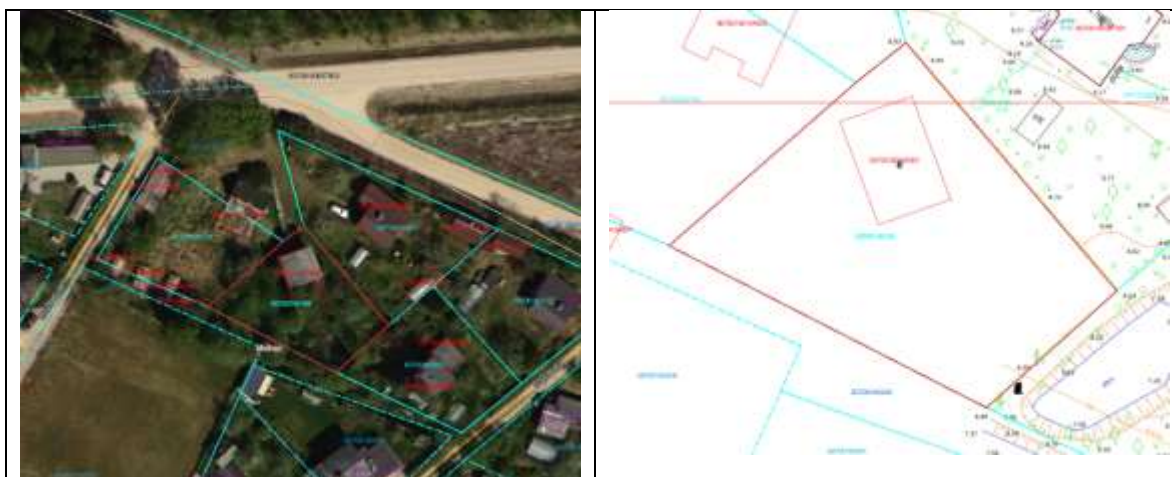
Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pie vērtējamā Objekta ir iespējama.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša, tuvākie mazumtirdzniecības veikali un sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas Mellupos, ~ 2 km attālumā. Olainē (15 km attālumā) atrodas dažādi sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

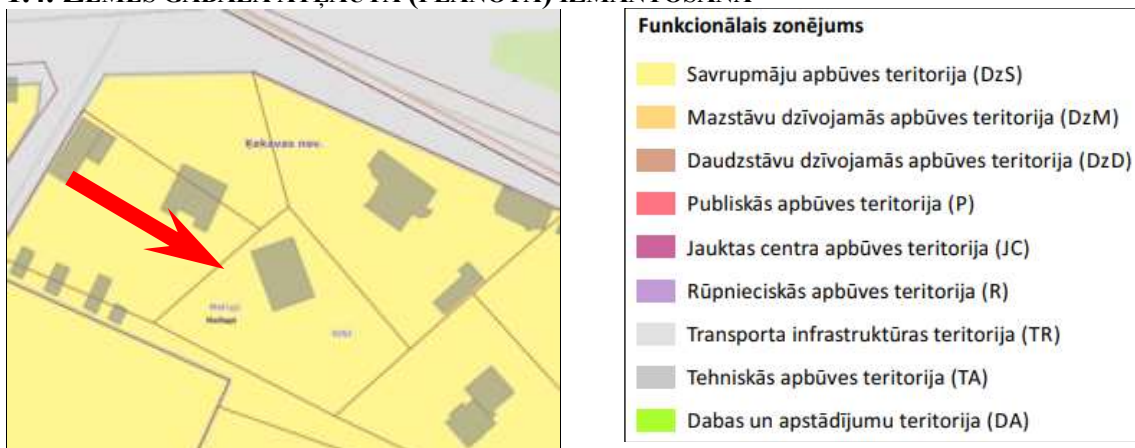
## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

|                                                                                                                                                             |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| platība:                                                                                                                                                    | 629 m <sup>2</sup> ;                                |
| forma:                                                                                                                                                      | neregulāra daudzstūra;                              |
| reljefs:                                                                                                                                                    | līdzens;                                            |
| apaugums:                                                                                                                                                   | krūmi, atsevišķi koki;                              |
| labiekārtojums:                                                                                                                                             | nav;                                                |
| nožogojums:                                                                                                                                                 | nožogots no piebraucamā ceļa puses (skat. attēlos); |
| pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli: | elektroapgāde.                                      |

Zemes gabals robežojas ar apbūvētām savrupmāju teritorijām. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.



## 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos,  
Dzintaru ielā 3, novērtējums*

### **Novērtējamā Objekta fotoattēli**



*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos,  
Dzintaru ielā 3, novērtējums*



Šķērsojamais pašvaldības zemes gabals



Nožogojums no piebraucamā ceļa puses



Piebraucamais ceļš

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederošas ēkas, atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma patiesā vērtība.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta patiesā vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Patiesā vērtība** – *aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem, vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.*

#### ***Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.***

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

**Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

**Labākās un efektīvākās izmantošanas princips.** Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

**Sabalansētības princips** (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

**Aizvietošanas princips** (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

**Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips** (angl. - *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālās (intensīvas) apbūves un horizontālās (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējās mijiedarbības.

**Paredzēšanas princips** (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

**Atbilstības princips** (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

**Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips** nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes patiesās vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analoģu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma patieso vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma patieso vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

## **2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

Īpašuma vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt patiesā vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.***

***Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija.***

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma patiesās vērtības aprēķini.

### **3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒKINS**

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Lai noteiktu īpašuma patieso vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir saspringta situācija, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredīšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūvei paredzētās zemes joprojām saglabā relatīvu pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū. Neraugoties uz ekonomiskajām svārstībām un būvniecības izmaksu kāpumu, interese par šāda veida īpašumiem īpaši piepilsētu un stratēģiski izdevīgos reģionos paliek samērā noturīga. Attīstītāji un privātpersonas joprojām saskata potenciālu šāda veida ieguldījumos, jo īpaši ņemot vērā ilgtermiņa attīstības plānus un urbanizācijas tendences. Cenu līmenis Ķekavā un tuvākajos reģiona novados ir aptuveni 8 līdz 20 EUR/m<sup>2</sup> robežās - līdzīgiem netālu esošiem zemes gabaliem, pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu un novērojams stabils cenu pieaugums.

#### **3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- novietojums Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos.

##### Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas apbūve ar lielu fizisko un funkcionālo nolietojumu;
- zemes gabals netiek apsaimniekots – izveidojies blīvs apaugums teritorijā.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

*Ņemot vērā uz zemes gabala esošās apbūves fizisko un funkcionālo nolietojumu, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala labākais lietošanas potenciāls būs iespējams, esošo apbūvi nojaucot, pēc nojaukšanas to attīstot kā neapbūvētu zemes gabalu.*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas patiesās vērtības noteikšana.

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar brīviem zemes gabaliem Ķekavas novadā un blakus esošajās teritorijās.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabals Restaurators 120, Dzērumi, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Zemes gabala platība 650 m<sup>2</sup>. Gar teritorijas robežām ir pieejami elektrotīkli un ūdens/kanalizācijas cauruļvadi. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 01.2026. par 12 000 EUR jeb 18,5 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 80700180606



Zemes gabals Beku iela 3, Mellupi, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Zemes gabala platība 657 m<sup>2</sup>. Dienvidu robežā pieejami elektrotīkli un kanalizācijas trases. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 07.2024. par 8 200 EUR jeb 12,5 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 80700160083



Zemes gabals Tekstilnieks 27, Dzērumi, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Zemes gabala platība 653 m<sup>2</sup>. Blakus pieejama elektrība, gāze, telekomunikācijas, ūdensvads un kanalizācija. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 08.2025. par 7 000 EUR jeb 10,7 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 80700180956



Zemes gabals Veckalni 9, Dzērumi, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Zemes gabala platība 600 m<sup>2</sup>. Centralizētu inženierkomunikāciju trašu nav tiešā tuvumā. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Darījums noticis 07.2025. par 9 000 EUR jeb 15,0 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 80700181332



*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos,  
Dzintaru ielā 3, novērtējums*

**Aprēķinu tabula.**

|                                                                                 | Vērtējamais Objekts                                  | Salīdzināmais objekts nr.1                            |      | Salīdzināmais objekts nr.2                       |     | Salīdzināmais objekts nr.3                           |      | Salīdzināmais objekts nr.4                      |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|-----|
|                                                                                 | Dzintaru iela 3, Mellupi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. | Restaurators 120, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. |      | Beku iela 3, Mellupi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. |     | Tekstilnieks 27, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. |      | Veckalni 9, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov. |     |
| Zemes gabala platība, m²                                                        | 629                                                  | 650                                                   |      | 657                                              |     | 653                                                  |      | 600                                             |     |
| Pārdevuma cena, EUR                                                             |                                                      | 12000                                                 |      | 8 200                                            |     | 7000                                                 |      | 9000                                            |     |
| Darījuma laiks                                                                  |                                                      | 01.2026.                                              |      | 07.2024.                                         |     | 08.2025.                                             |      | 07.2025.                                        |     |
| Nosacītā 1 m² cena, EUR                                                         |                                                      | 18,5                                                  |      | 12,5                                             |     | 10,7                                                 |      | 15,0                                            |     |
|                                                                                 |                                                      | Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                               |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
|                                                                                 |                                                      | EUR 18,46                                             |      | EUR 12,48                                        |     | EUR 10,72                                            |      | EUR 15,00                                       |     |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.) |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
|                                                                                 |                                                      | EUR 18,46                                             |      | EUR 12,48                                        |     | EUR 10,72                                            |      | EUR 15,00                                       |     |
| 3. Pārdošanas laiks                                                             |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | sliktāk                                          | 3%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
|                                                                                 |                                                      | EUR 18,46                                             |      | EUR 12,86                                        |     | EUR 10,72                                            |      | EUR 15,00                                       |     |
| 4. Īpašuma novietojums                                                          |                                                      | labāks                                                | -3%  | līdzvērtīgs                                      | 0%  | labāks                                               | -3%  | labāks                                          | -3% |
|                                                                                 |                                                      | EUR 17,91                                             |      | EUR 12,86                                        |     | EUR 10,40                                            |      | EUR 14,55                                       |     |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                |                                                      |                                                       |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| - zemes gabala lielums                                                          |                                                      | līdzvērtīgs                                           | 0%   | līdzvērtīgs                                      | 0%  | līdzvērtīgs                                          | 0%   | lielāks                                         | 1%  |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
| - pieklūšanas apstākļi                                                          |                                                      | labāki                                                | -3%  | labāki                                           | -3% | labāki                                               | -3%  | labāki                                          | -3% |
| - centralizētie inženiertīkli                                                   |                                                      | labāk                                                 | -6%  | labāk                                            | -6% | labāk                                                | -8%  | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
| - zemes konfigurācija                                                           |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
| - labiekārtojums                                                                |                                                      | labāk                                                 | -7%  | labāk                                            | -7% | labāk                                                | -7%  | labāk                                           | -7% |
| - apgrūtinājumi                                                                 |                                                      | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%  | līdzvērtīgi                                          | 0%   | līdzvērtīgi                                     | 0%  |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                  |                                                      |                                                       | -16% |                                                  | -6% |                                                      | -18% |                                                 | -9% |
|                                                                                 |                                                      | EUR 15,04                                             |      | EUR 12,08                                        |     | EUR 8,53                                             |      | EUR 13,31                                       |     |
| Pārreķinu koeficients                                                           |                                                      | -19%                                                  |      | -3%                                              |     | -20%                                                 |      | -11%                                            |     |
| Pārreķinu korekcija                                                             |                                                      | -EUR 3,42                                             |      | -EUR 0,40                                        |     | -EUR 2,19                                            |      | -EUR 1,69                                       |     |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena                         |                                                      | EUR 15,04                                             |      | EUR 12,08                                        |     | EUR 8,53                                             |      | EUR 13,31                                       |     |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)                             |                                                      | EUR 9 778                                             |      | EUR 7 939                                        |     | EUR 5 568                                            |      | EUR 7 984                                       |     |
| 6. Citi faktori:                                                                |                                                      |                                                       |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| - apstākļi                                                                      |                                                      | EUR 0,00                                              |      | EUR 0,00                                         |     | EUR 0,00                                             |      | EUR 0,00                                        |     |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                               |                                                      | EUR 9 778                                             |      | EUR 7 939                                        |     | EUR 5 568                                            |      | EUR 7 984                                       |     |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR                    |                                                      | 15,04                                                 |      | 12,08                                            |     | 8,53                                                 |      | 13,31                                           |     |
| Salīdzināmā objekta svāra koeficients                                           |                                                      | 0,25                                                  |      | 0,35                                             |     | 0,2                                                  |      | 0,2                                             |     |
| Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena                            |                                                      | EUR 12,36                                             |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| No apbūves atbrīvota zemes gabala vērtība                                       |                                                      | EUR 7 772                                             |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| Aptuvenās esošās apbūves nojaukšanas izmaksas                                   |                                                      | EUR 3 500                                             |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |
| Vērtējamā Objekta patiesā vērtība                                               |                                                      | EUR 4 272                                             |      |                                                  |     |                                                      |      |                                                 |     |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta patiesā vērtība (noapaļojot) ir **EUR 4 300**.

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos,  
Dzintaru ielā 3, novērtējums*

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Ķekavas novada Ķekavas pagasta Mellupos, Dzintaru ielā 3, novērtējumu, ir noteikta:

**patiesā vērtība, kas 2026. gada 31. jūlijā ir  
4 300 EUR (četri tūkstoši trīs simti eiro).**

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā patieso vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz patieso vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma patieso vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja palīgs Klāvs Anrijs Zariņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**