

ATSKAITE
Nr. 12 - 2026

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU



"SILA ĀRĀJI"
VĀNES PAGASTS, TUKUMA NOVADS

AS GRAND CREDIT

Rīgā, 2026. gada 15. aprīlī
Nr. 12-2026

God. kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 90880060050;
- zemes gabals (kadastra apzīmējums 90880060050);
- viena dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1);
- 9 (deviņas) palīgceltņi (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2 - 10) un - no I - III izbūves
- Piena māja (kadastra apzīmējums 90880060050 010);
- Adrese: "Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov.

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **AS Grand Credit**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību mantojuma sadales vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta apsekošana un vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 09. aprīlī, vērtējamo objektu apskatot tikai no ārpusē. Vērtētājs nav veicis iekšējo apskati, jo pasūtītājs šādu iespēju nodrošināt nevarēja.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 09. aprīlī visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība ir 67 000 EUR
(SEŠDESMIT SEPTIŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Pieņemts, ka dzīvojamās ēkas iekšējo apdares tehniskais stāvoklis ir slikts

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

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

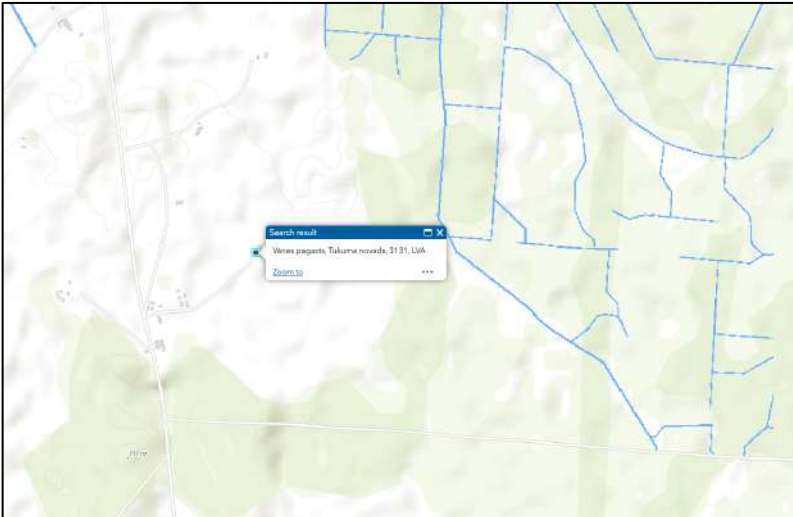
SIA „GG24” valdes loceklis

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

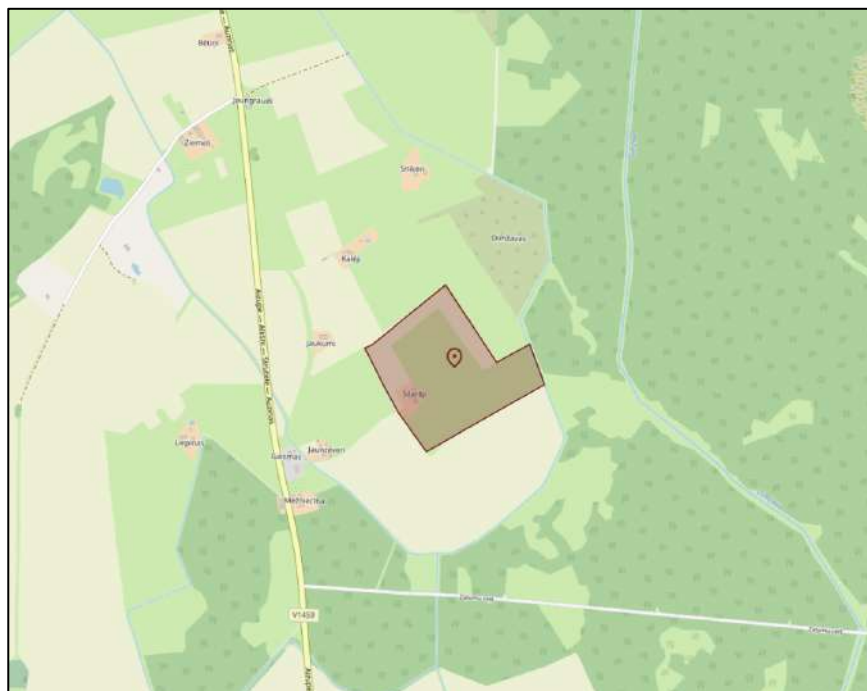
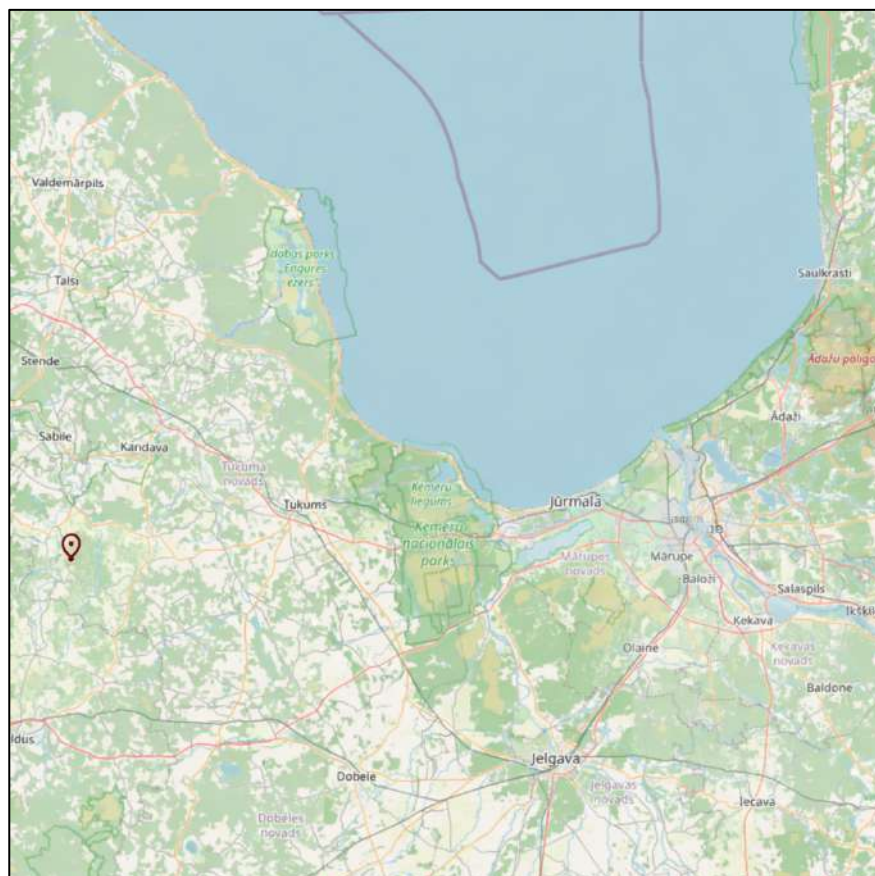
SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTOJUMS	6
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	9
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	9
4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	9
4.3. DZĪVOJAMĀS ĒKA RAKSTUROJUMS	12
4.4. GARĀŽAS RAKSTUROJUMS	13
4.5. PAGRABA RAKSTUROJUMS	14
4.6. KŪTS RAKSTUROJUMS	14
4.7. ŠĶŪŅU RAKSTUROJUMS	15
4.8. PĪRTS RAKSTUROJUMS	16
4.9. ŠĶŪŅA RAKSTUROJUMS	16
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	17
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS.....	17
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	18
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	18
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	19
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	19
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	19
5.7 PIESPĒDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA	25
6. SLĒDZIENS.....	26
 PIELIKUMI	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS Nr.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS Nr.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS Nr.3

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov.																																
Kadastra nr.:	90880060050																																
Vērtējamā objekta sastāvs:	Nekustamais īpašums: ➤ zemes gabals; ➤ Dzīvojamā māja; ➤ Palīgēkas																																
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platības: <table><tr><th>Nosaukums</th><th>Platība (m²)</th><th>Gads</th></tr><tr><td>Dzīvojamā ēka</td><td>100.9</td><td>1930</td></tr><tr><td>Garāža</td><td>19.1</td><td>1970</td></tr><tr><td>Pagrabs</td><td>27.3</td><td>1930</td></tr><tr><td>Kūts</td><td>132.4</td><td>1930</td></tr><tr><td>Šķūnis</td><td>28.4</td><td>1940</td></tr><tr><td>Šķūnis</td><td>134.3</td><td>1930</td></tr><tr><td>Pirts</td><td>11.1</td><td>1940</td></tr><tr><td>Piena māja</td><td>24.0</td><td>2006</td></tr></table> Pašreizējā izmantošana: Viensēta Labākais izmantošanas veids: Viensēta Apkārtne: Viensētas, lauksaimniecībā izmantojama zeme Patvaļīgas būvniecības pazīmes: - Teritorija: Koki, krūmi, apstrādāta LIZ Īpaši uzlabojumi/Piezīmes: -						Nosaukums	Platība (m²)	Gads	Dzīvojamā ēka	100.9	1930	Garāža	19.1	1970	Pagrabs	27.3	1930	Kūts	132.4	1930	Šķūnis	28.4	1940	Šķūnis	134.3	1930	Pirts	11.1	1940	Piena māja	24.0	2006
Nosaukums	Platība (m²)	Gads																															
Dzīvojamā ēka	100.9	1930																															
Garāža	19.1	1970																															
Pagrabs	27.3	1930																															
Kūts	132.4	1930																															
Šķūnis	28.4	1940																															
Šķūnis	134.3	1930																															
Pirts	11.1	1940																															
Piena māja	24.0	2006																															
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Zemgales rajona tiesas, Vānes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 204 Īpašnieki: ➤ JURIS IMMERMANIS Pamats: ➤ 2019. gada 11. jūnija dāvinājuma līgums ➤ 2013. gada 7. marta Nostiprinājuma lūgums ➤ 2013. gada 7. marta Mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma (Zemgales apgabaltiesas zvērināta notāre I. Lielkalne, reģistra Nr. 1107) ➤ 2013. gada 7. marta Mantojuma sadales līgums (privāts) ➤ 2013. gada 7. marta Piekrišana (Zemgales apgabaltiesas zvērināta notāre I. Lielkalne, reģistra Nr. 1111)																																
Apgrūtinājumi:	➤ Atzīme- ceļa servitūts, 0,4 km. Vērtējums: Šie apgrūtinājumi nav vērtību pazeminošs, jo neietekmē racionālas apbūves vai īpašuma ekspluatācijas izmangošanas iespējas ➤ VZD reģistrētie apgrūtinājumi: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0592</td><td>ha</td></tr></table> Vērtējums: Šie apgrūtinājumi nesamazina vērtējamā objekta tirgus vērtību, jo nerada šķēršļus racionālai vērtējamā objekta apbūvei un ekspluatācijai ➤ AS Grand Credit hipotēka un noteikts aizliegums atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Vērtējums: Pieņems, ka šāds apgrūtinājums nepastāv.						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0592	ha															
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																												
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0592	ha																												
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.																																
Pasūtītājs:	AS Grand Credit.																																

Ēkas energoefektivitātes rādītāji, klase	Nav
Avots: skatīt Plūdu risku karte: Avots: skatīt	1x/100 gados (plūdu risku nav)
	
Piebraucamais ceļš	Pieņemts, ka piebraucamais ceļš juridiski ir nodrošināts cauri trīs īpašumiem – 90880060049 (pašvaldības), 90880060079 (juridiska persona), 90880060082 (pašvaldība) Ceļa servitūts Zemesgrāmatā nav ierakstīts.
	
Klimata pārmaiņu riski: <i>krasta erozija</i> <i>karstuma vilņu risks</i> <i>savvaļas ugunsgrēku risks</i> <i>vētras risks</i> <i>īpaši smagi nokrišņu risks</i>	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētājs nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Vērtētājs veidot vizuālo apskati, nekonstatēja izteiktas vizuālas novirzes (pamatu nosēšanos, deformācijas sienās/jumtā, lielas plaisas utml.). Vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka ēkas atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma vilņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).
Īpašie pieņēmumi:	Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi. ➤ Pieņemts, ka dzīvojamās ēkas iekštelpu apdares tehniskais stāvoklis ir slikts
Piespiedu pārdošana vērtība:	67 000 EUR (sešdesmit septiņi tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026. gada 09. aprīlis
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026. gada 15. aprīlis

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://geolativija.lv>

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 2: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 3: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 4: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 5: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 6: Skats uz Piena ēku



Attēls Nr. 7: Skats uz Palīgēku



Attēls Nr. 8: Skats uz Palīgēku



Attēls Nr. 9: Skats uz piebraucamo ceļu



Attēls Nr. 10: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 11: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 12: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 13: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 14: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 15: Skats uz Vērtējamo objektu



Attēls Nr. 16: Skats uz Vērtējamo objektu

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Tukuma novada Vānes pagasta lauku teritorijā, adresē "Sila Arāji", ārpus blīvas apdzīvotas centra apbūves. Tuvākais pakalpojumu un sabiedrisko objektu koncentrācijas punkts ir Vānes ciems, kur atrodas pagasta pārvalde, pirmsskolas izglītības grupa, pasta nodaļa un veikals. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības pieminekļa apkārtnē) ir aptuveni 91 km.

Tuvākie sabiedriskie objekti: Matkules un Vānes pagastu pārvalde, Draudzības ielā 3, Vānē – apm. 4,3 km; tuvākais veikals "Vītoli AMI", Draudzības ielā 2A, Vānē – apm. 4,5 km; Vānes pasta nodaļa, "Klintis", Vānē – apm. 4,5 km; Vānes pirmsskolas izglītības grupa / pirmsskolas pakalpojumi Vānē – apm. 4,3 km; tuvākā aktīvā vispārizglītojošā skola ir Kandavas Kārļa Mīlenbaha vidusskola, Skolas ielā 10, Kandavā – apm. 18,4 km; tuvākais policijas iecirknis ir Kandavā, Zīļu ielā 2 – apm. 18,4 km; tuvākā poliklīnika / ambulatorie veselības aprūpes pakalpojumi Kandavā, Lielajā ielā 24 – apm. 18,8 km; tuvākā slimnīca ir Tukuma slimnīca, Raudas ielā 8, Tukumā – apm. 33,9 km.

Apkārtnē dominē lauku vide ar mazblīvu apbūvi, viensētām, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un mežu teritorijām, kas raksturīgi Vānes pagastam kā Tukuma novada dienvidrietumu lauku teritorijai. Vānes ciemā pieejami ikdienas pakalpojumi, savukārt plašāks pakalpojumu klāsts pieejams Kandavā un Tukumā.

Piekļuve Vērtējamam objektam nodrošināma pa Vānes pagasta vietējās nozīmes autoceļiem; apkārtnē satiksmes intensitāte ir zema, vide piemērota dzīvošanai mierīgā lauku teritorijā. Vānes pagastā būtiska daļa vietējās infrastruktūras ir pašvaldības autoceļi, tostarp grants seguma ceļi.

4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Adrese: "Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131			
Zemes kopējā platība, ha:	17,00	Zemes vienību skaits:	1
Lauksaimniecības zeme, ha:	16,60	Kadasta apzīmējums	90880060050
Aramzemes platība, ha:	16,40	Īpašumtiesības	1/1
Ganības, ha:	0,00	Meža zemes platība, ha:	0,00
Plāvas, ha:	0,00	Krūmāju platība, ha:	0,00
Augļu dārzi, ha:	0,20	Pruvu platība, ha:	0,00
Meliorētās LIZ platība, ha:	16,60	Zeme zemes ūdeņiem, ha:	0,00
LIZ īpatsvars:	98%	Zeme zem ēkām, pagalmiem, ha:	0,10
LIZ kvalitātes novērtējums, balles:	45	Zeme zem ceļiem, ha:	0,00
Fiskālā kadastrālā vērtība:	19891	Pārējās zemes, ha:	0,30
apgrūtinājumi			
Reģistrācijas datums	Apraksts		Platība
01.02.2025	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju		0,0592
			Mērv.
			ha

Zemes gabals:

forma	Neregulārs daudzstūris
reljefs	Bez izteikta reljefa
robežlīnijas	Zemes gabals robežojas ar: - piebraucamo ceļu; - kaimiņu apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem;

Labiekārtojums:

Zogs; vārti	Nav iežogots
teritorija	zālājs, košumkrūmi, augļkoki, krūmi

Kadastra kartes



Funkcionālais zonējums



PLĀNOTAIS (ATĻAUTAIS) IZMANTOŠANAS VEIDS (ZONĒJUMS)

TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS

-  ŪDEŅI /Ū/
-  MEŽI /M/
-  ĪPAŠAS NOZĪMES ZAĻUMVIETAS /ZĪ/
-  CITAS KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZC/
-  LAUKU ZEMES /L/



APBŪVES TERITORIJAS

-  MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE /DzM/
-  VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE /DzV/
-  PUBLISKĀ APBŪVE /P/
-  RAŽOŠANAS OBJEKTI UN NOLIKTAVAS /RR/
-  DERĪGO IZRAKTEŅU IEGUVES TERITORIJA /RD/
-  TEHNISKĀ APBŪVE /T/

TERITORIJAS UN VIETAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

-  VIETAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (INDEKSS)
-  TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPĻĀNOJUMS
-  VIETĒJAS NOZĪMES AUGSTVĒRTĪGĀS LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA
-  NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES TEHNISKĀS INFRASTRUKTŪRAS TERITO

4.3. Dzīvojamās ēka raksturojums

ĒKAS KARTIŅA – DZĪVOJAMĀ ĒKA					
Rādītājs		Vērtība			
Nosaukums	Dzīvojamā ēka				
Kadastra apzīmējums	90880060050001				
Adrese	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131				
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)	100.9				
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas				
Būves tips	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām				
Uzbūvēšanas gads	1930				
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	-				
Ēkas apsekošanas datums	08.06.1998				
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)	3 732				
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)	4 520				
Virszemes stāvu skaits	2				
Pazemes stāvu skaits	0				
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī				
Apbūves laukums (m²)	120.7				
Būvtilpums (m³)	363.0				

PLATĪBU SADALĪJUMS			
Rādītājs		Vērtība	
Kopējā platība	100.9		
Lietderīgā platība	100.9		
Dzīvokļu kopējā platība	100.9		
Dzīvokļu platība	100.9		
Dzīvojamā platība	57.7		
Dzīvokļu palīgtelpu platība	43.2		

TELPU GRUPA			
Rādītājs		Vērtība	
Kadastra apzīmējums	90880060050001001		
Nosaukums	Dzīvojamā		
Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa		
Stāvs (piesaistes)	1		
Telpu skaits	7		

TELPU EKSPLIKĀCIJA					
Nr.		Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Platība (m²)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	13.9	
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	17.5	
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	26.9	
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	5.8	
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	18.8	
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	4.7	
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	13.3	

LABIEKĀRTOJUMI		
Nr.		Labiekārtojuma veids
1	Apkure	
2	Aukstā ūdensapgāde	
3	Elektroapgāde	
4	Kanalizācija (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)	

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1930
Sienas	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1930
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1930
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1930

4.4. GARĀŽAS RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – GARĀŽA

Rādītājs	Vērtība
Nosaukums	Garāža
Kadastra apzīmējums	90880060050002
Adrese	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)	19.1
Galvenais lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips	12740202 - Individuālas garāžas
Uzbūvēšanas gads	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-)	-
Ēkas apsekošanas datums	08.06.1998
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)	163
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)	310
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Apbūves laukums (m²)	24.4
Būvtilpums (m³)	52.0

PLATĪBU SADALĪJUMS

Rādītājs	Vērtība
Kopējā platība	19.1
Lietderīgā platība	19.1
Nedzīvojamo telpu platība	19.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība	19.1

TELPU GRUPA

Rādītājs	Vērtība
Kadastra apzīmējums	90880060050002001
Nosaukums	Garāža
Lietošanas veids	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes)	1
Telpu skaits	1

TELPU EKSPLIKĀCIJA

Nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Platība (m²)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	19.1

LABIEKĀRTOJUMI

Nr.	Labiekārtojuma veids
1	Elektroapgāde

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1970
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1970
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1970

4.5. PAGRABA RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – PAGRABS

Rādītājs	Vērtība
Nosaukums	Pagrabs
Kadastra apzīmējums	90880060050003
Adrese	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)	27.3
Galvenais lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	-
Ēkas apsekošanas datums	12.12.2002
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)	233
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)	633
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	-
Nolietojums	-
Apbūves laukums (m²)	46.0
Būvtilpums (m³)	106.0
Piezīme	Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

PLATĪBU SADALĪJUMS

Rādītājs	Vērtība
Kopējā platība	27.3

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Ārsienu materiāls	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	

4.6. KŪTS RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – KŪTS		
Rādītājs		Vērtība
Nosaukums	Kūts	
Kadastra apzīmējums	90880060050004	
Adrese	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131	
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)	132.4	
Galvenais lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	
Būves tips	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas	
Uzbūvēšanas gads	1930	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	-	
Ēkas apsekošanas datums	12.12.2002	
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)	424	
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)	311	
Virszemes stāvu skaits	1	
Pazemes stāvu skaits	-	
Nolietojums	-	
Apbūves laukums (m²)	160.0	
Būvtilpums (m³)	481.0	
Piezīme	Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

PLATĪBU SADALĪJUMS		
Rādītājs		Vērtība
Kopējā platība	132.4	

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Ārsienu materiāls	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	

4.7. ŠĶŪŅU RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – ŠĶŪNIS		
Rādītājs		Vērtība
Nosaukums		Šķūnis
Kadastra apzīmējums		90880060050005
Adrese		"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)		28.4
Galvenais lietošanas veids		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips		12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads		1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)		-
Ēkas apsekošanas datums		12.12.2002
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)		51
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)		136
Virszemes stāvu skaits		1
Pazemes stāvu skaits		-
Nolietojums		-
Apbūves laukums (m²)		30.0
Būvtilpums (m³)		86.0
Piezīme		Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

PLATĪBU SADALĪJUMS		
Rādītājs		Vērtība
Kopējā platība		28.4

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	

ĒKAS KARTIŅA – ŠĶŪNIS		
Rādītājs		Vērtība
Nosaukums		Šķūnis
Kadastra apzīmējums		90880060050006
Adrese		"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)		134.3
Galvenais lietošanas veids		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips		12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads		1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)		-
Ēkas apsekošanas datums		12.12.2002
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)		143
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)		645
Virszemes stāvu skaits		1
Pazemes stāvu skaits		-
Nolietojums		-
Apbūves laukums (m²)		144.0
Būvtilpums (m³)		447.0
Piezīme		Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

PLATĪBU SADALĪJUMS		
Rādītājs		Vērtība
Kopējā platība		134.3

KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI / FASĀDES APDARE		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	

4.8. PIRTS RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – PIRTS	
Rādītājs	Vērtība
Nosaukums	Pirts
Kadastra apzīmējums	90880060050009
Adrese	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)	11.1
Galvenais lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads	1940
Eksploitācijā pieņemšanas gads(-i)	-
Ēkas apsekošanas datums	12.12.2002
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)	62
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)	180
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	
Noletojums	-
Apbūves laukums (m²)	14.0
Būvtilpums (m³)	31.0
Piezīme	Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

PLATĪBU SADALĪJUMS	
Rādītājs	Vērtība
Kopējā platība	11.1

KONSTRUKTĪVE ELEMENTI / FASĀDES APDARE		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	

4.9. ŠĶŪŅA RAKSTUROJUMS

ĒKAS KARTIŅA – PIENA MĀJA						
Rādītājs		Vērtība				
Nosaukums		Piena māja				
Kadastra apzīmējums		90880060050010				
Adrese		"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131				
Nekustamā īpašuma objekta platība (m²)		24.0				
Galvenais lietošanas veids		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas				
Būves tips		12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes				
Uzbūvēšanas gads		2006				
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-)		2006				
Ēkas apsekošanas datums		20.06.2006				
Fiskālā kadastrālā vērtība (EUR)		205				
Universālā kadastrālā vērtība (EUR)		557				
Virszemes stāvu skaits		1				
Pazemes stāvu skaits		0				
Noletojums		V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī				
Apbūves laukums (m²)		30.1				
Būvtilpums (m³)		77.0				
PLATĪBU SADALĪJUMS						
Rādītājs		Vērtība				
Kopējā platība		24.0				
Lietderīgā platība		24.0				
Nedzīvojamo telpu platība		24.0				
Nedzīvojamo iekštelpu platība		24.0				
TELPU GRUPA						
Rādītājs		Vērtība				
Kadastra apzīmējums		90880060050010001				
Nosaukums		Piena telpa				
Lietošanas veids		1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa				
Stāvs (piesaistes)		1				
Telpu skaits		1				
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-)		2006				
TELPU EKSPLIKĀCIJA						
Nr.		Nosaukums		Telpas veids	Stāvs	Platība (m²)
1		Piena telpa		Nedzīvojamā iekštelpa	1	24.0
LABIEKĀRTOJUMI						
Nr.		Labiekārtojuma veids				
1		Apkure (centrālā)				
2		Aukstā ūdensapgāde				
3		Elektroapgāde				
4		Kanalizācija (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)				
5		Karstā ūdensapgāde				
KONSTRUKTĪVE ELEMENTI / FASĀDES APDARE						
Nosaukums		Materiāls		Konstatācijas gads		
Pamati		Dzelzsbetona, betona bloki		2006		
Sienas		Vieglobetona bloki		2006		
Pārsegumi		Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		2006		
Jumta segums		Cits neklasificēts materiāls		2006		

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 09. aprīlī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **Finansēšanas faktors** - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

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

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./

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

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 4./

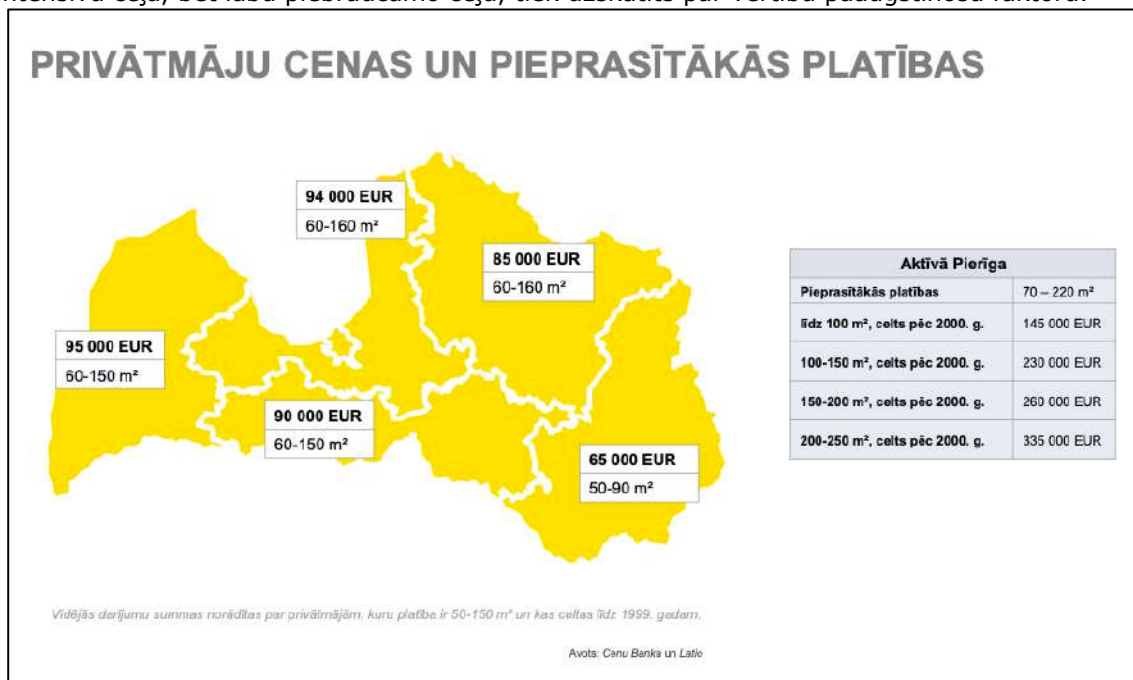
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, vērtētājs par labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka – **Viensēta ar lauksaimniecības zemi.**

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Vērtētājs analizējot viensētu tirgu Kurzēmē (pamatētas, kas celtas pirms 1950 gada) nonācis pie sekojošiem secinājumiem:

- par tipisku viensētu var uzskatīt zemes gabalu 0,5 – 3 ha, dzīvojamo māju (tipiski līdz 150 m²), palīgēkas (saimniecības ēkas, pirts, nojumes, klēts, šķūnis u.c.).
- Viensētas izvietotas ārpus pilsētām. IR gan vēsturiskās viensētas, gan jaunizveidotas.
- Pieprasījums pēc viensētām ievērojami pieauga Covid (2021-2022.g.) pandēmijas laikā, kad attālinātais darbs bija spiesta lieta.
- Daļa cilvēku allaž vēlējusies dzīvot ārpus pilsētu burzmas, tuvāk dabai un tālāk no kaimiņiem, neskatoties ar sliktākiem ceļiem un vājāku infrastruktūru.
- Pieprasījums pēc īpašumiem tālāk no Reģionālajiem centriem ir pēc ēkām ar platību līdz 150 m² (īpaši pēc optimāla izmēra ēkām 80 – 150 m²) un piegulošo zemes gabalu ap 0,5 – 3 ha, kā arī par vecākām un nepabeigtām ēkām, kuru cena ir relatīvi zema. Novietojums attālāk no intensīvu ceļa, bet labu piebraucamo ceļu, tiek uzskatīts par vērtību paaugstinošu faktoru.



Avots: *cenubanka.lv dati, Latio aprēķini*

- Dažkārt Viensētas zemes gabals ir lielāks par Piemājas saimniecībai racionāli nepieciešamo, tad atlikusī daļa, izmantojama lauksaimniecības vajadzībām vai mežsaimniecībai, ja īpašuma sastāvā ir meža zeme.
- Vērtētājs analizējot pēdējos 3 gados notikušos darījumus ar vērtējamam objektam līdzvērtīgiem īpašumiem, identificējis darījumi cenu amplitūdā 20 000 – 50 000 EUR:
- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums ar iekoptiem, īpašnieku "lolotiem" viensētu īpašumiem ir neliels (piedāvājums ir zemāks par pieprasījumu).
- Īpašumi ar nesaskaņotām pārbūvēm nav retums. Šādu īpašumu iegāde bieži notiek ar pircēja paša finansējumu vai arī daļēju kredītiestāžu finansējumu.

- ✓ Bankas nelabprāt finansē īpašumus, kur veiktas nesaskaņotas pārbūves. Ja finansē, tad ar atrunu, ka pārbūves tiks legalizētas atrunātā termiņā.
- ✓ Īpašumi līdz 100 000 EUR nereti notiek bez banku finansējuma, dārgākiem īpašumiem retāk.
- ✓ Pārbūve, kas veikta nesaskaņojot to likumdošanā noteiktā kārtībā, ir vērtību pazeminošs faktors.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala platība;
- Palīgēkas.

Negatīvie faktori:

- Dzīvojamās mājas un palīgēku tehniskais stāvoklis;
- Piebraucamais ceļš.

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo viensētu īres tirgus neraksturo tā faktisko tirgus vērtību
Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā
Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA

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. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

/LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota īpašuma cena.

Dzīvojamās mājas aprēķinu platības aprēķins:

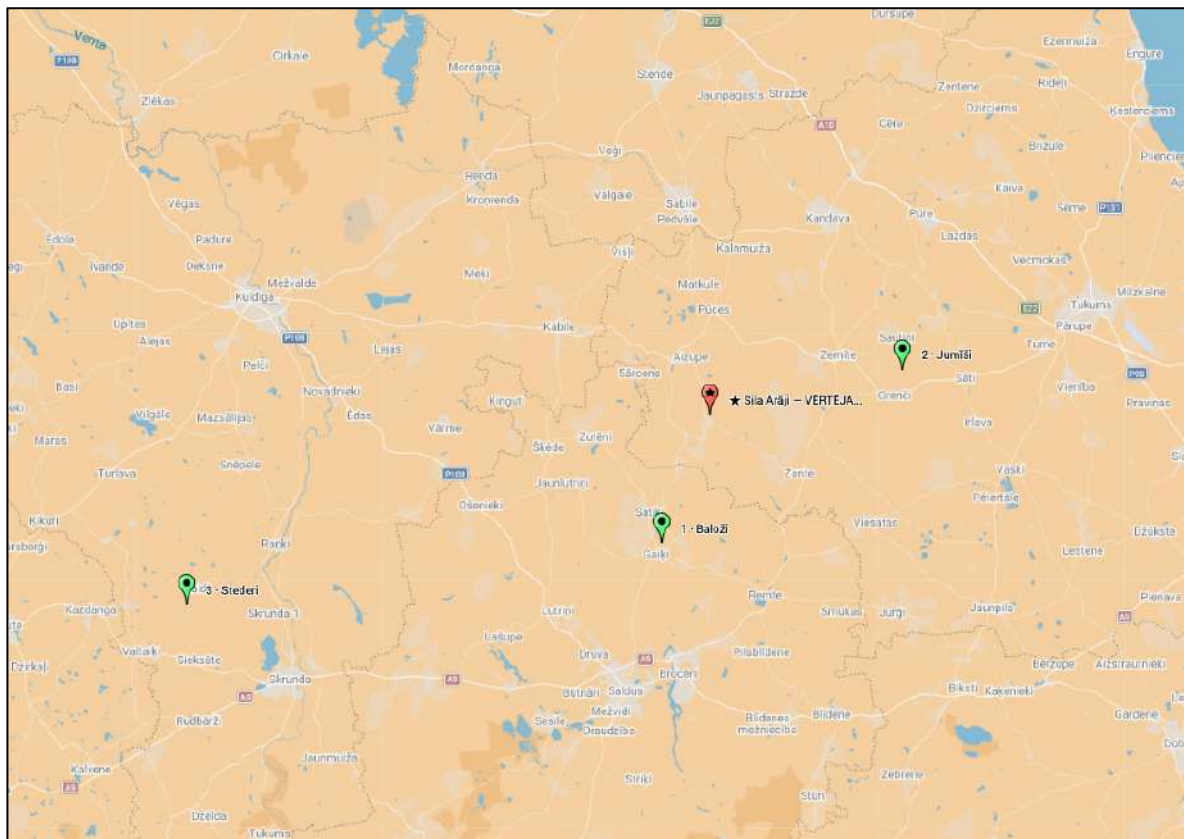
Ja dzīvojamās ēkas sastāvā (vērtējamajam objektam un/vai salīdzinošajiem objektiem) ir ārtelpas vai pagrabs, šīs platības tiek atņemtas no salīdzinošo objektu un vērtējamā objekta dzīvojamo māju kopējās platības.

Ja dzīvojamo ēku sastāvā nav ārtelpu vai pagraba, tad dzīvojamo māju kopējā platība ir aprēķinos izmantojamā platība.

Salīdzinošo objektu (darījumu/piedāvājumu) cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, inženierkomunikācijas, piebraucamo ceļu kvalitāte, atrašanās vieta, dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis, palīgēkas, ārtelpas u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā cena, katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģētā vidējā cena ir vērtējamā objekta tirgus vērtība, kas iegūta ar šo pieeju.

Vērtējamā objekta un Salīdzinošos objektu attēlojums kartē



Avots: Google maps

Salīdzinošais objekts Nr.1

SALĪDZINOŠAIS OBJEKTS · NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANA

Stederi, Laidu pag., Kuldīgas nov.

VZD NĪTIS · ID: 2247506

Darījuma datums: 07.12.2025 | Reģistrēts: 15.12.2025
Kadastra Nr.: 62640040001



DARĪJUMA CENA (VZD)

37 500 €

Fiziska persona → fiziska persona

BŪVE EUR/M²

301 €/m²

Zeme: 0.91 €/m² · 9 146 €/ha

PLATĪBA

124.4 m² būve

Zeme: 41 000 m² (4.1 ha)

SLUDINĀJUMA CENA

40 000 €

323 €/m² → -6.2% starpība

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Lietošanas mērķis	Lauksaimn. zeme ar ēkām (NĪLM 101)
Zemes platība	41 000 m² (4.1 ha)
Dzīvojamā māja	124.4 m² · 1 stāvs · 1925. g.
Nolietojums / materiāls	V4 · Koka karkass (kods 243)
Saimniecības ēkas	Garāža, šķūnis, kūts (V4/V1)
Pārdevēja / pircēja tips	Fiziska → fiziska persona
Apgrūtinājumi	Nav (bez ķīlu apgrūtinājumiem)

ZEMES VEIDU SADALĪJUMS

Lauksaimn.: 36 000 m² (87.8%) Zem ēkām: 2 000 m² (4.9%) Pārējā: 3 000 m² (7.3%)

KOMUNIKĀCIJAS

⚡ Elektriķa 3 fāzes	💧 Ūdens no akas
🚗 Piebraucamais ceļš	🚰 Kanalizācija – nav info

CENU DINAMIKA SLUDINĀJUMOS

Max	42 500 € · 343 €/m²
07/2025	
Darījums	37 500 € · 301 €/m²
12/2025	
Pēd. slud.	40 000 € · 323 €/m²
10/2025	

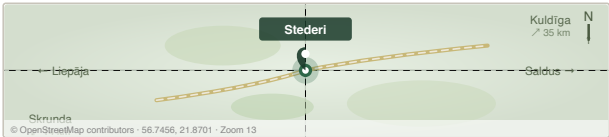
42 500 → 37 500 € (-11.8%, -5 mēn.), Darījums -6.2% no pēd. sludinājuma.

SLUDINĀJUMU VĒSTURE

DATUMS	ID	CENA, EUR	€/M²	STAT.	
07.12.2025	DARĪJUMS	2247506	37 500	301	—
26.10.2025		2203599	40 000	323	Apst.
30.08.2025		2163440	40 000	323	Apst.
20.07.2025		2136889	42 500	343	Iespēj.

Nav saistītu vēsturisku darījumu. Avots: VZD NĪTIS, ss.com.

LOKĀCIJA · 56.7456, 21.8701



✓ Skruna	~16 min (14 km)	↗ Kuldīga	~35 min (35 km)
→ Saldus	~40 min (43 km)	↖ Liepāja	~1 h (80 km)
↑ Rīga	~2 h 10 min (190 km)		

CENU ANALĪZE

Būve 124.4 m²	301 EUR/m²
Zeme 4.1 ha	0.91 EUR/m² · 9 146 EUR/ha
Tirgū	~5 mēn. (07.–12.2025)
Starpība vs slud.	-6.2% (-2 500 EUR)

ĒKU SĀRAKSTS (VZD)

ĒKA	M²	GADS	NOL.
Dzīv. māja (1110)	124.4	1925	V4
Cita ēka (1274)	149.1	1925	V4
Cita ēka (1274)	55.8	1925	V4
Lauksaim. ēka (1271)	32.6	1990	V1
Cita ēka / Cita ēka	25.3 / 20.0	1990	V1

VĒRTĒTĀJA PIEZĪME

Darījuma cena 37 500 EUR (301 EUR/m² būvei; 0.91 EUR/m² zemei) — par 6.2% zemāk no pēdējā sludinājuma (40 000 EUR). Objekts tirgū ~5 mēnešus, cena samazinājusies par 11.8% (42 500 → 37 500 EUR). Dzīvojamā māja 1925. g., koka karkass, nolietojums V4 — prasa ieguldījumus. Zemes daļa (4.1 ha, 87.8% LIZ) nodrošina papildu vērtību. Darījums starp fiziskām personām, nav ķīlu. Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv.

Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv · Adrese: Stederi, Laidu pag., Kuldīgas nov. · Kad. Nr.: 62640040001

Salīdzinošā pieeja · Nekustamā īpašuma vērtēšana
Kartība sagatavota: 2026. gada

Salīdzinošais objekts Nr.2

SALĪDZINOŠAIS OBJEKTS · NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VERTĒŠANA

Baloži, Gaiķu pag., Saldus nov.

VZD NĪTIS · ID: 2232818

Darījuma datums: 21.11.2025 | Reģistrēts: 02.12.2025

Kadastra Nr.: 84520020054



DARĪJUMA CENA (VZD)

25 000 €

Juridiska persona → fiziska persona

BŪVE EUR/M²

213 €/m²

Zeme: 0.95 €/m² · 9 542 €/ha

PLATĪBA

117.5 m² būve

Zeme: 26 200 m² (2.62 ha)

SLUDINĀJUMA CENA

25 000 €

176 €/m² · = 0% starpība

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Lietošanas mērķis	Lauksaimn. zeme ar ēkām (NĪLM 101)
Zemes platība	26 200 m² (2.62 ha)
Dzīvojamā māja	117.5 m² · 1 stāvs · 1926. g.
Nolietojums / materiāls	V4 · Koka karkass + ķieģeļi
Saim. ēkas	116.3 m² (akmens) + 40.7 m²
Pārdevēja / pircēja tips	Juridiska → fiziska persona
Īpašs	Kūpinātava, maizes krāsns, dēļu grīdas
Apgrūtinājumi	Nav (bez parādiem un apgrūt.)

ZEMES VEIDU SADALĪJUMS

LIZ: 19 500 m² (74.4%)	Mežs: 3 000 m² (11.5%)	Krūmāji: 1 100 m² (4.2%)
Ūdeņi: 400 m² (1.5%)	Zem ēkām: 2 000 m² (7.6%)	Ceļi: 200 m² (0.8%)

KOMUNIKĀCIJAS

⚡ Elektrības pieslēgums	💧 Grodu aka + avots
🏠 Vecsatiķu ezers <1 km	🌳 Grava - privātums

CENU DINAMIKA SLUDINĀJUMOS

Max cena 04-09/2025	39 000 € · 275 €/m²
Vēst. darīj. 11/2024	24 500 € · 209 €/m²
Darījums 11/2025	25 000 € · 213 €/m²

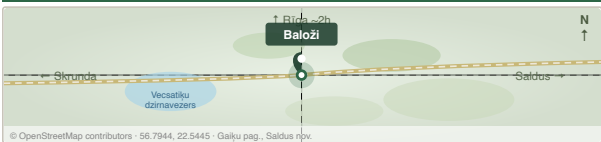
39 000 → 25 000 € (-35.9%), Darījums = pēdējam sludinājumam (0%), Vēst. darījums 11/2024: 24 500 €.

SLUDINĀJUMU UN DARĪJUMU VĒSTURE

DATUMS		ID	CENA, EUR	€/M²	STAT.
21.11.2025	DARĪJUMS	2232818	25 000	213	—
04.11.2025		2207904	25 000	176	Apst.
10.09.2025		2173124	39 000	275	Iespēj.
10.07.2025		2131975	39 000	275	Iespēj.
23.04.2025		2077988	39 000	275	Iespēj.
29.11.2024	VĒSTURISKS	2011433	24 500	209	—

Vēst. darījums: tas pats objekts, 1 gadu iepriekš. Avots: VZD NĪTIS, ss.com.

LOKĀCIJA · 56.7944, 22.5445



← Skrunda	~30 min (28 km)	→ Saldus	~25 min (24 km)
↑ Rīga	~2 h (155 km)		

CENU ANALĪZE

Būve 117.5 m²	213 EUR/m²
Zeme 2.62 ha	0.95 EUR/m² · 9 542 EUR/ha
Sludinājuma starpība	= 0% (darījums = slud. cenai)
vs sludinājumu max	-35.9% (-14 000 EUR)
vs vēsturisko darīj.	+2.0% (+500 EUR, 1 gads)
Tirgū laiks	~7 mēn. (04.-11.2025)

ĒKU SARAKSTS (VZD)

ĒKA	M²	GADS	NOL.	MATERIĀLS
Dzīv. māja (1110)	117.5	1926	V4	Koka karkass
Lauksaim. ēka (1271)	116.3	1926	V4	Akmens mūris
Cita ēka (1274)	40.7	1926	V4	Cits mat.

VERTĒTĀJĀ PIEZĪME

Darījuma cena 25 000 EUR (213 EUR/m² būvei; 0.95 EUR/m² zemei) sakrīt ar pēdējo sludinājuma cenu (= 0%). Sludinājuma cena krasi samazināta no 39 000 → 25 000 EUR (-35.9%), mainot arī sludinātās zemes platību (60 100 → 26 200 m²). Vēsturiskais darījums 29.11.2024: 24 500 EUR (209 EUR/m²) — tas pats objekts gadu iepriekš, kas liecina par stabilu cenu ~25 000 EUR. Juridiska → fiziska persona. Priekšrocības: Vecsatiķu ezers <1 km, kūpinātava, maizes krāsns, dēļu grīdas. Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv.

Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv · Adrese: Baloži, Gaiķu pag., Saldus nov. · Kad. Nr.: 84520020054

Salīdzinošais objekts · Nekustamā īpašuma vērtēšana
Balsta sagatavots: 2026. gads

Salīdzinošais objekts Nr.3

SALĪDZINOŠAIS OBJEKTS · NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANA

Jumiši, Jaunsātu pag., Tukuma nov.

VZD NĪTIS · ID: 1654149

Darījuma datums: 07.07.2023 | Reģistrēts: 14.07.2023
Kadastra Nr.: 90580040203



DARĪJUMA CENA (VZD)

33 000 €

Juridiska persona → fiziska persona

BŪVE EUR/M²

255 €/m²

Zeme: 2.31 €/m² · 23 077 €/ha

PLATĪBA

129.6 m² būve

Zeme: 14 300 m² (1.43 ha)

SLUDINĀJUMA CENA

31 500 €

197 €/m² · +4.8% virs slud.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Lietošanas mērķis	Lauksaimn. zeme ar ēkām (NĪLM 101)
Zemes platība	14 300 m ² (1.43 ha)
Dzīvojamā māja	129.6 m ² · 1 stāvs · 1910. g.
Nolietojums / materiāls	55% · Vieglobetoni (kods 28)
Saim. ēkas	124.4 m ² (māla kleķis, 70%) + citas
Pārdevēja / pircēja tips	Juridiska → fiziska persona
Īpašs	Dīķis, malkas apkure, elektrība
Apgrūtinājumi	Nav norādīti

ZEMES VEIDU SADALĪJUMS

Lauksaimn.: 7 200 m² (50.3%) Ūdeņi: 800 m² (5.6%)
Zem ēkām/pagalms: 6 300 m² (44.1%)

KOMUNIKĀCIJAS

⚡ Elektrības pieslēgums	🔥 Malkas apkure
🚚 Ērti piebraucamie ceļi	🌳 Dīķis teritorijā

CENU DINAMIKA SLUDINĀJUMOS

Sludinājums 08/2022	31 500 € · 197 €/m ²
Darījums 07/2023	33 000 € · 255 €/m ²

Darījums +4.8% virs sludinājuma. Tirgū ~10 mēn. Platību neatbilstība: slud. 160 m² vs VZD 129.6 m².

SLUDINĀJUMU VĒSTURE

DATUMS	ID	CENA, EUR	€/M ²	STAT.
07.07.2023 DARĪJUMS	1654149	33 000	255	—
31.08.2022	1416308	31 500	197	Apst.

Nav saistītu vēsturisku darījumu. Slud. adrese "Sautiņi" — iespējams netāls kaimiņīpašums. Avots: VZD NĪTIS, ss.com.

LOKĀCIJA · 56.9288, 22.8856



← Tukums ~20 min (18 km) → Jēkabpils ~1 h 20 min
↑ Rīga ~1 h (90 km)

CENU ANALĪZE

Būve 129.6 m ²	255 EUR/m ²
Zeme 1.43 ha	2.31 EUR/m ² · 23 077 EUR/ha
vs sludinājumu cenu	+4.8% (+1 500 EUR)
Tirgū laiks	~10 mēn. (08/2022–07/2023)

ĒKU SARAKSTS (VZD)

ĒKA	M ²	GADS	NOL.	MATERIĀLS
Dzīv. māja (11110)	129.6	1910	55%	Vieglobetoni
Lauksaim. ēka (1271)	124.4	1930	70%	Māla kleķis
Cita ēka (1274)	42.4	1930	60%	Koka dēļi
Cita ēka (1274)	26.6	1930	60%	Koka dēļi
Cita ēka (1274)	1.5	1988	80%	Koka dēļi

VERTĒTĀJA PIEZĪME

Darījuma cena 33 000 EUR (255 EUR/m² būvei; 2.31 EUR/m² zemei) — par 4.8% virs sludinājuma cenas (31 500 EUR). Īpašums tirgū ~10 mēnešus. Sludinājumā norādītas 160 m² (vs VZD 129.6 m²) un 15 000 m² zeme (vs 14 300 m²) — platību neatbilstība jāņem vērā. Dzīvojamā māja 1910. g., vieglobetoni, nolietojums 55%; saim. ēka 1930. g., māla kleķis, 70%. Teritorijā dīķis. Juridiska → fiziska persona. Nav saistītu darījumu. Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv.

Avots: VZD NĪTIS, ss.com, cenubanka.lv · Adrese: Jumiši, Jaunsātu pag., Tukuma nov. · Kad. Nr.: 90580040203

Salīdzinošā piezīme · Nekustamā īpašuma vērtēšana
Kartina sagatavoja: 2023. gads

Aprēķini (tirgus vērtība):

dati no: Valsts Zemes Dienests NĪTIS atvērtie dati https://data.gov.lv cenubanka.lv										
OBJEKTS "A"		Adrese: Stederī, Laidu pag., Kuldīgas nov.					kadastra Nr.: 62640040001			
cenubanka.lv ID 2247506	Ēka:		1 stāvi		Kokmateriāli		1925 celtn. gads			
	Ēkas platība:					124,4		kopējā platība, m2		
	Zemes platība:					4,1		ha		
	Komunikācijas:					Ū (vietējai), K (vietējā), El (central.), apkure (krāsns)				
	Tehniskais stāvoklis:					Ēka: Apmierinošs Iekšēlpas: Slikti				
OBJEKTS "B"		Adrese: Baloži, Gaīļu pag., Saldus nov.					kadastra Nr.: 84520020054			
cenubanka.lv ID 2232818	Ēka:		1 stāvi		Kokmateriāli		1926 celtn. gads			
	Ēkas platība:					117,5		kopējā platība, m2		
	Zemes platība:					2,62		ha		
	Komunikācijas:					Ū (vietējai), K (vietējā), El (central.), apkure (krāsns)				
	Tehniskais stāvoklis:					Ēka: Apmierinošs Iekšēlpas: Slikti				
OBJEKTS "C"		Adrese: Jumiši, Jaunsātu pag., Tukuma nov.					kadastra Nr.: 90580040203			
cenubanka.lv ID 1654149	Ēka:		1 stāvi		Kokmateriāli		1910 celtn. gads			
	Ēkas platība:					129,6		kopējā platība, m2		
	Zemes platība:					1,43		ha		
	Komunikācijas:					Ū (vietējai), K (vietējā), El (central.), apkure (krāsns)				
	Tehniskais stāvoklis:					Ēka: Apmierinošs Iekšēlpas: Slikti				
PARAMETRI			Salīdzinošo objektu galvenie raksturlielumi						VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	
			OBJEKTS "A"		OBJEKTS "B"		OBJEKTS "C"			
Darījums / Sludinājums			Darījums		Darījums		Darījums			
Darījuma / Sludinājuma datums			07/12/2025		21/11/2025		07/07/2023			
Pārdošanas/piedāvājuma cena			37 500		25 000		33 000			
dzīvokļa 1 m² nosacītā cena			EUR 301		EUR 213		EUR 255			
Darījuma apstākļi			0%		0%		0%			
Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū			0%		0%		0%			
Koriģētā īpašuma cena			EUR 37 500		EUR 25 000		EUR 33 000			
Zemes gabala aprēķinu platība, ha			4,10		2,62		1,43			
Zemes gabala platība			4,10		2,62		1,43			
zeme zem ceļiem			0,00		0,00		0,00			
zeme zem ūdeņiem			0,00		0,00		0,00			
Mežs			0,00		0,00		0,00			
LIZ			0 balles		20 balles		45 balles			
"Viensētas" nosacītā zemes platība, ha			1,00		1,00		1,00			
Zeme papildus "Viensētas platībai", ha			3,10		1,62		0,43			
t.sk. LIZ platība, ha			2,10		1,62		0,43			
t.sk. Meža zeme, ha			0,00		0,00		0,00			
t.sk. Cita zeme, ha			0,00		0,00		0,00			
LIZ nosacītā vērtība objektā, ha			EUR 4 500		4500,00		4500,00			
Meža zemes nosacītā vērtība objektā, ha										
Citu zemju nosacītā vērtība objektā, ha										
Zemes nosacītā vērtība, papildus "Viensētas platībai", ha			EUR 9 450		EUR 7 290		EUR 1 935			
"Viensētas" zemes ar apbūvi nosacītā vērtība			EUR 28 050		EUR 17 710		EUR 31 065			
Ēkas aprēķinu platība; m2			bez ārtelpām/pagraba		124,40		117,50			
							129,60			
Ēkas kopējā platība; m2			124,40		117,50		129,60			
ārtelpu platība; m2			0,00		0,00		0,00			
pagraba platība; m2			0,00		0,00		0,00			
KRĪTĒRIJI			Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērtējamā objekta cenu							
Īpašumtiesības			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Atrašanās vieta, infrastruktūras pieejamība			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Dzīvojamās mājas platība (aprēķinu)			-5%		-4%		-5%			
Ēkas nesošās konstrukcijas			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Ēkas tehniskais stāvoklis			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Iekšēlpu tehniskais stāvoklis			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Plānojums			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Pamatēkas ārtelpas / pagrabs			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Zemes gabala platība ("Viensētas patība")			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Zemes gabala konfigurācija			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Apgrūtinājumi			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Inženierkomunikācijas, apkure			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Piebraucamais ceļš			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Nesaskaņota pārbūve / Nodots ekspluatīcijā			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Piegulošā teritorija, labiekārtojums			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Palīgēkas			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		vienlīdzīgi			
Dīķis / ūdenskrātuves tuvums			vienlīdzīgi		vienlīdzīgi		-3% sliktāks			
KOPĒJĀ KOREKCIJA			-5%		-4%		-8%			
Koriģētā īpašuma cena			EUR 26 648		EUR 17 002		EUR 28 580			

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:

EUR 96 000

Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 4 800
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	10%	EUR 9 600
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 4 800
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 4 800
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 4 800

Kopējā korekcija:

30%

EUR 28 800

Piespiedu pārdošanas vērtība:

EUR 67 000

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2026. gada 09. aprīlī visiespējamākā

piespiedu pārdošanas vērtība ir 67 000 EUR

(SEŠDESMIT SEPTIŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstījies apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

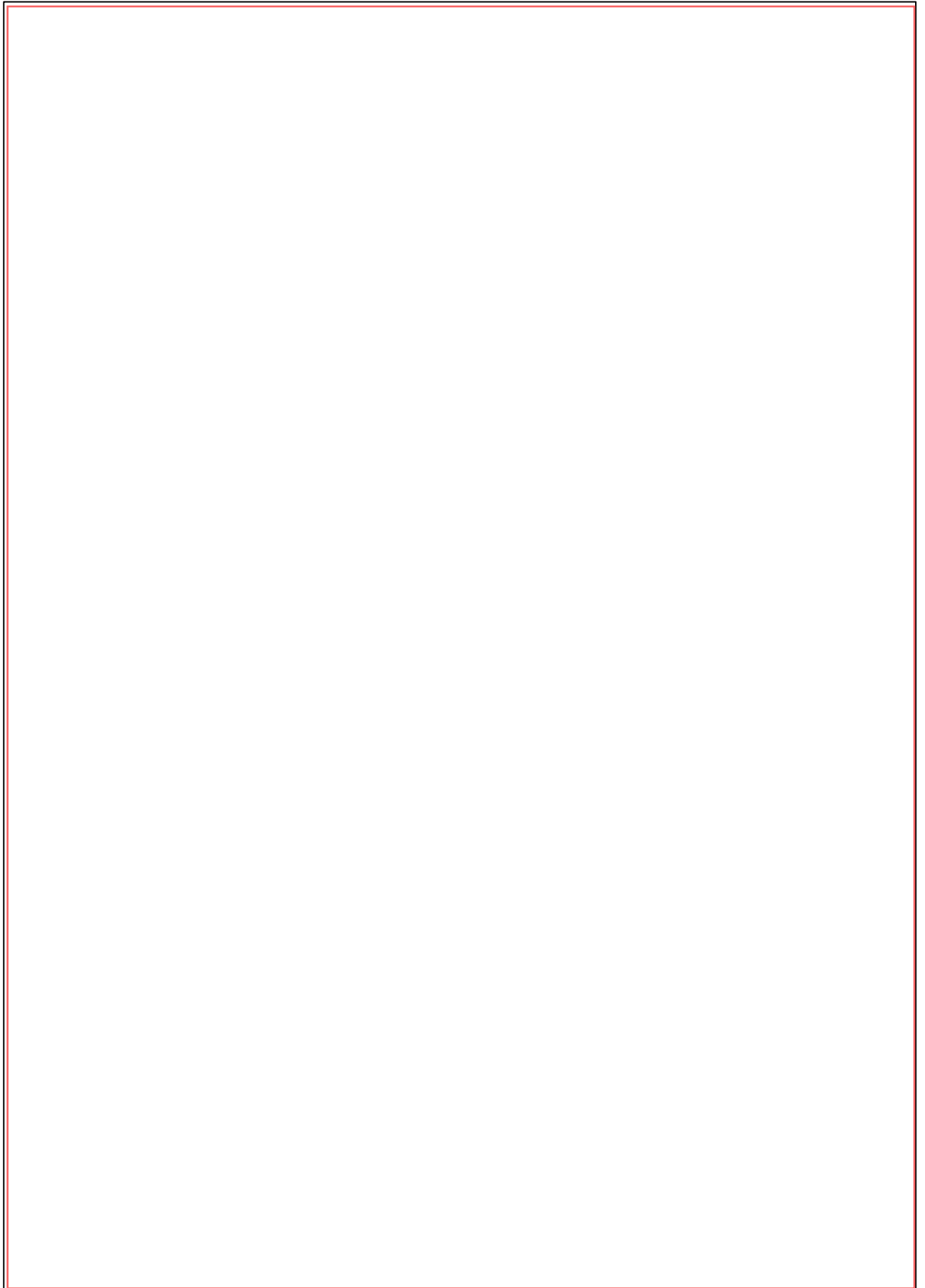
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

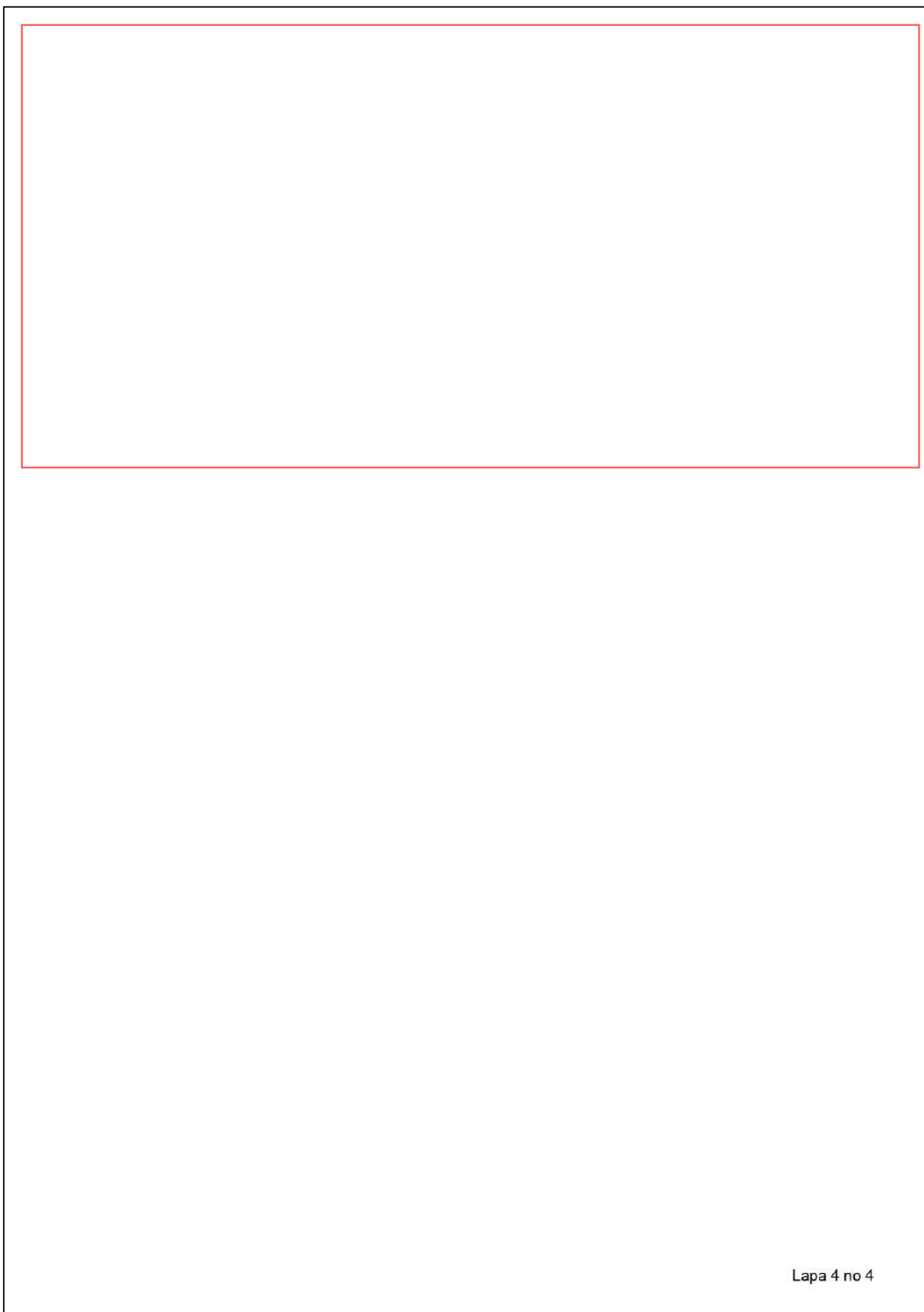
1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.





Lapa 2 no 4

Lapa 3 no 4



Lapa 4 no 4

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
90880060050	Sila Arāji	17.0 ha	204	-	Vānes pagasts, Tukuma novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	24904	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	79473	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	24904	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	79473	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
90880060050	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
Nekustamā īpašuma objekta platība:		17.0000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		45

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	19891	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	72181	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	17.0000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	16.6000
t.sk. Aramzemes platība:	16.4000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 1 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	16.6000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	17.0000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0592	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	A. Zelmanis	17.10.1992

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
90880060050001	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	100.9
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	08.06.1998

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3732	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4520	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	100.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	100.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	100.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	100.9

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 2 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Dzīvojamā platība (kv.m.):	57.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	43.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
90880060050001001		-
Nosaukums:	Dzīvojamā	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	7	
Ēkas apsekošanas datums:	08.06.1998	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3732	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4520	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	100.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	100.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	100.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	57.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	43.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu	Nosaukums	Telpas	Stāvs	Augstums	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------	-----------	--------	-------	----------	-----------------------	------------------------	---------	------------------------------------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 3 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

grupā		veids		(m)			(kv.m.)	
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	13.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	17.5	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	26.9	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	5.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	18.8	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.25	-	-	4.7	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	13.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	120.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	363.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1930
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1930
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1930
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1930

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

90880060050002

1/1

"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

19.1

Nosaukums:

Garāža

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Galvenais lietošanas veids:	1274 - Cits, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740202 - Individuālās garāžas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	08.06.1998

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	163	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	310	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
90880060050002001	-

Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	08.06.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	163	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	310	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 5 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.1
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	19.1
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	19.1
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.05	-	-	19.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	24.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	52.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1970
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1970
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

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

90880060050003	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	27.3
Nosaukums:	pagrabs
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 6 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmātā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	233	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	633	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	46.0
Būvtilpums:	106.0
Kopējā platība (kv.m.):	27.3
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	90880060050003-01

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	106.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	46.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	27.3 kv.m.	-	-

90880060050004	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
----------------	-----	--

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 7 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	132.4
Nosaukums:	kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	424	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	311	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	160.0
Būvtilpums:	481.0
Kopējā platība (kv.m.):	132.4
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	90880060050004-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	481.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	160.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	132.4 kv.m.	-	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 8 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

90880060050005	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28.4
Nosaukums:	šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūni un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	51	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	136	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	30.0
Būvtilpums:	86.0
Kopējā platība (kv.m.):	28.4
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	90880060050005-01

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	86.0 kub.m.	-	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 9 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Apbūves laukums	-	30.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	28.4 kv.m.	-	-

90880060050006	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	134.3
Nosaukums:	šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūni un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	143	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	645	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	144.0
Būvtilpums:	447.0
Kopējā platība (kv.m.):	134.3
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	90880060050006-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
6	-

Būves apjoma rādītāji
https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 10 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	144,0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	134,3 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	447,0 kub.m.	-	-

90880060050009	1/1	"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	11.1
Nosaukums:	pirts
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	62	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	180	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	14.0
Būvtilpums:	31.0
Kopējā platība (kv.m.):	11.1
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	90880060050009-01

Ēkas vēsture

Ēkas litrs	Ēkas vēsturiskais nosaukums
9	-

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	31.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	11.1 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	14.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

90880060050010

1/1

"Sila Arāji", Vānes pag., Tukuma nov., LV-3131

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	24.0
Nosaukums:	Piena māja
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2006
Ēkas apsekošanas datums:	20.06.2006

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	557	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24
Lietderīgā platība (kv.m.):	24
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	24
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	24
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
90880060050010001	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 12 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Nosaukums:	Piena telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	20.06.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2006

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	205	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	557	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	24
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	24
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Piena telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	24.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	77.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	30.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti
https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 13 of 14

Ekrānizdruka

31/03/2026, 11:28

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	31.07.2006	-	Vānes pagasta padome

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2006
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	2006
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2006
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	2006

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vānes pagasta zemesgrāmata	14.03.2013	-
Vānes pagasta zemesgrāmata	15.03.2012	-
Vānes pagasta zemesgrāmata	26.10.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.03.2012	117084	Uldis Immermanis
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	31.07.2006	-	Vānes pagasta padome
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	05.11.1997	13	Pagasta Zemes komisijas lēmums
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	09.07.1993	-	VZD Tukuma rajona nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesībām	10.08.1992	-	Vānes pagasta TDP 20.sasaukuma 10.sesijas lēmums

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


 EN ISO/IEC 17024
 53-290


**LATVIJAS
 ĪPAŠUMU
 VĒRTĒTĀJU
 ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
 PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 112

Girts Spēlmanis
 vārds, uzvārds
080182-10505
 personas kods

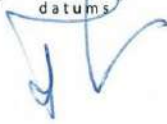
Nekustamā īpašuma vērtēšana
 sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2008. gada 25. jūnija
 datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 26. jūnijā
 datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 25. jūnijam
 datums




Dainis Tunsts
 LĪVA Vērtētāju
 sertifikācijas biroja
 direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559