

## Nekustamā īpašuma



**"Kalēji", Saldus pagasts,  
Saldus novads, LV-3862**

Tirgus vērtības aprēķins

**Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte**

2025.gada 30.maijā

Par nekustamā īpašuma  
**"Kalēji", Saldus pag., Saldus nov., LV-3862**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 6600 m<sup>2</sup>** platībā un **Kantora ēka ar 310,1 m<sup>2</sup>** kopējo platību un **palīgēkas**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Saldus pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000575448** ar kadastra Nr. **8486 002 0617**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 16.martā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**6 900,- EUR**  
**(Seši tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

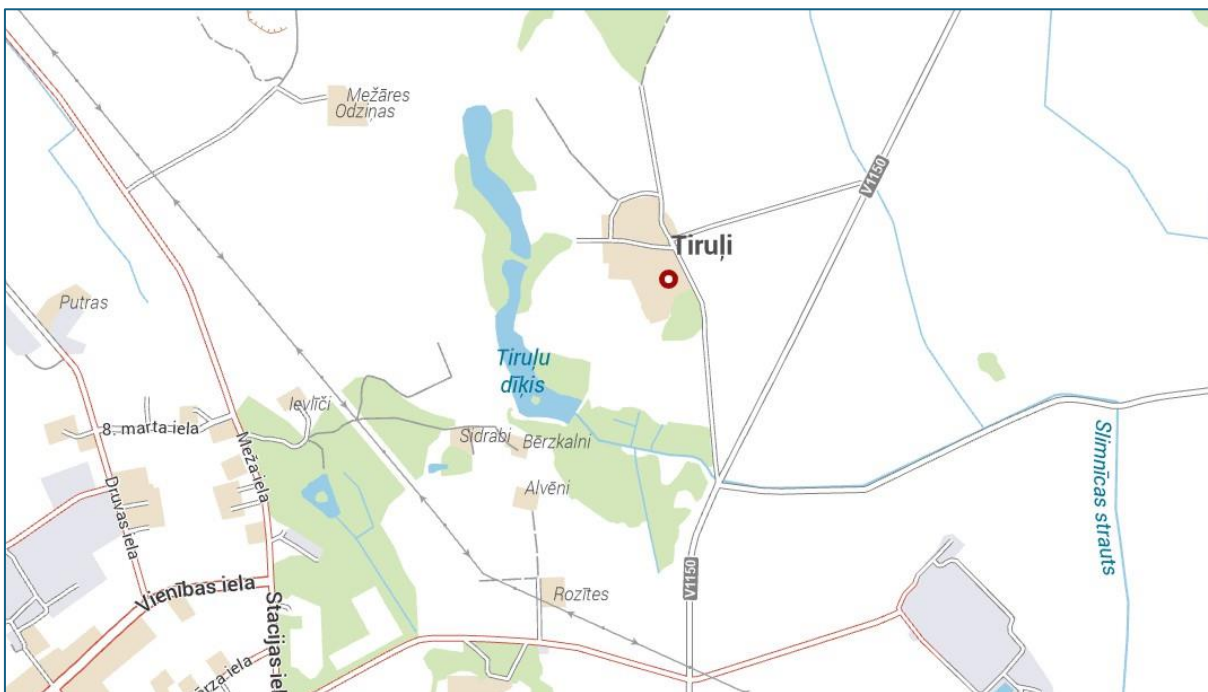
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	"Kalēji", Saldus pag., Saldus nov., LV-3862
<b>Kadastra Nr.:</b>	8486 002 0617
<b>Īpašnieks:</b>	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas Saldus pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000575448
<b>Zemes platība:</b>	6600 m <sup>2</sup>
<b>Ēku un būvju platības:</b>	310,1 m <sup>2</sup>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Četru dzīvokļu dzīvojamā māja
<b>Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Esošais
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atzīme- noteikts aizliegums nekustamo īpašumu vai tā daļas atsavināt vai apgrūtināt ar hipotēku, izņemot gadījumus, ja nekustamais īpašums tiek iekļāts par labu valstij ( valsts kases personā) lai apgūtu Eiropas Savienības fondu līdzekļus.</li> </ul> <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	6 900,- EUR (Seši tūkstoši deviņi simti euro)
<b>Īpašuma apskate, novērtēšana tika veikta:</b>	2025.gada 16.martā
<b>Piezīmes:</b>	

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Piekļūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts vai pašvaldības ceļa tiek organizēta pa servitūta ceļiem, kas reģistrēti uz daudziem privātipašumiem,. Tiešais piebraucamais ceļš ir piederošs Latvijas valstij.

## Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

## Foto attēli



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Saimniecības ēka**



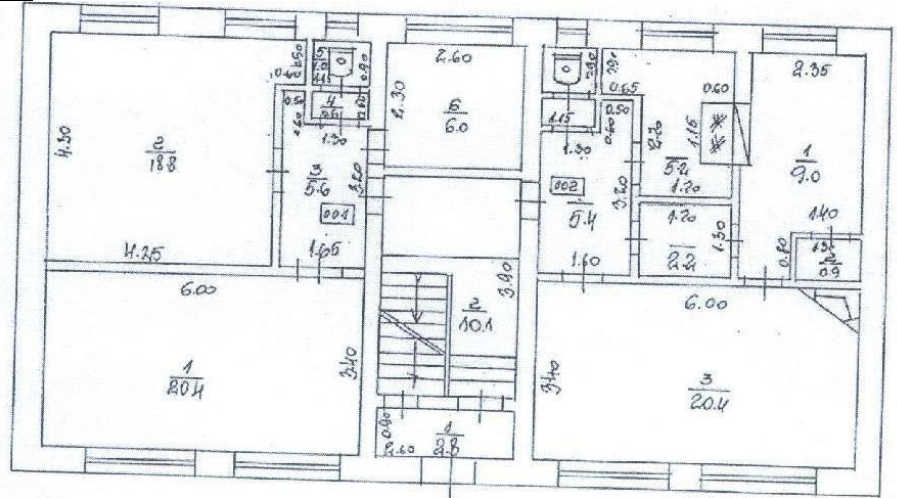
**Klāt pieguļošā teritorija**



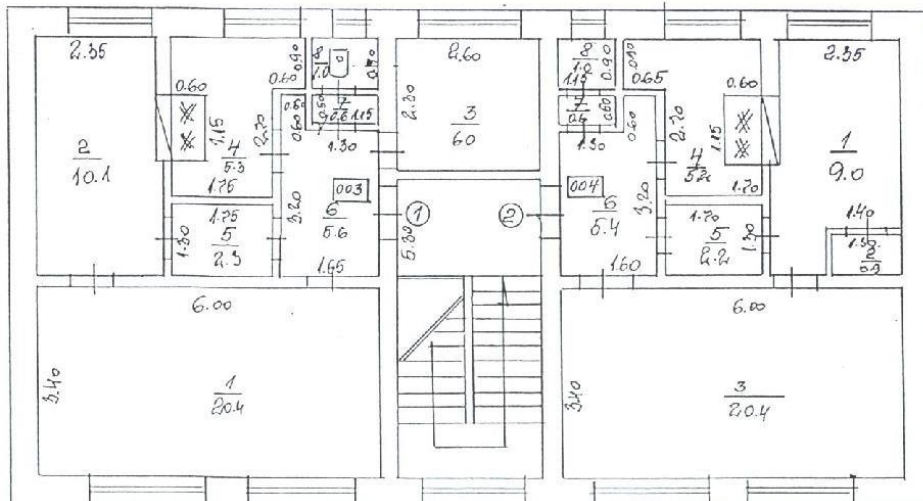
**Klāt pieguļošā teritorija**

# Ēku un būvju stāvu plāni

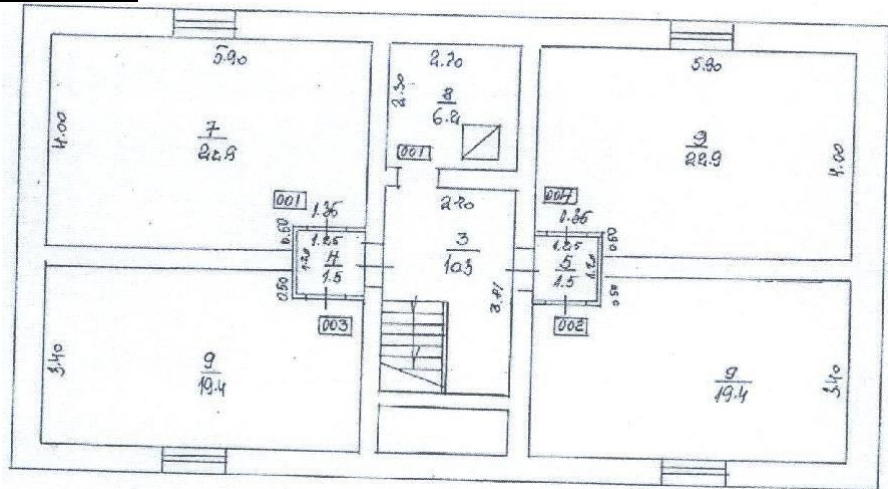
## 1. stāva plāns



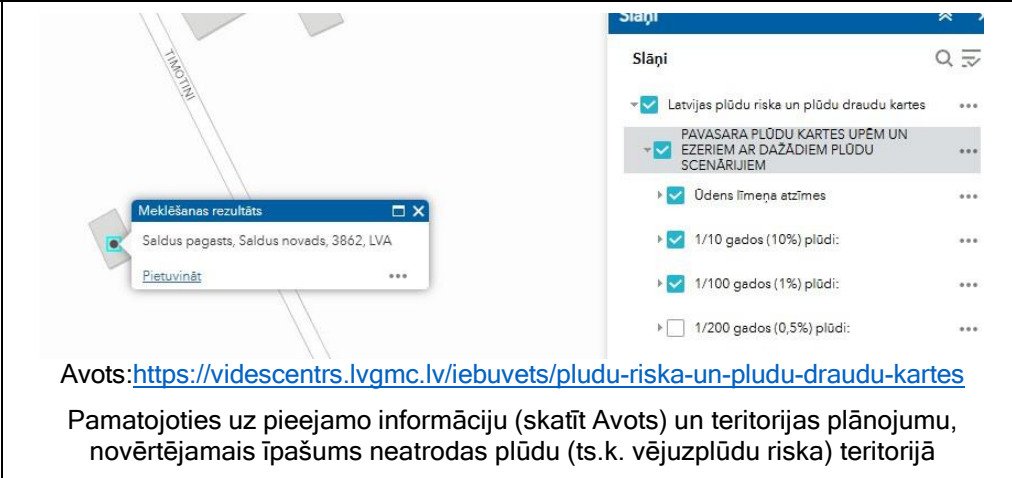
## 2. stāva plāns



## Paġraba stāva plāns



## Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Saldus pagasta teritorijā, netālu no apdzīvotas vietas Tīruļi, aptuveni 3 km attālumā no Druvas ciemata	
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt no pašvaldībai piederoša autoceļa pa vietējas nozīmes piebraucamu ceļu	
<b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>	Īpašuma apkārtni veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Druvas ciematā netālu no vērtējamā īpašuma	
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	 <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

## Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>6600 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2025</b>
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>5330,- EUR</b> <b>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></b>
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>5407,- EUR</b> <b>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<p>ceļa servitūta teritorija - 0,03 ha</p> <p>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,03166 ha</p> <p>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0316 ha</p> <p>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0316 ha</p> <p>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0331 ha</p>
<b>Uzlabojumi:</b>	Bez uzlabojumiem
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas
<b>Reljefs:</b>	Līdzens
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Atbilst lauku zemju apbūves teritorijai
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas

## Ēkas īss apraksts

<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>8486 002 0617 001</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	2	
<b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>	1966	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	-	
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2025	
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	16908,- EUR Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>	
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	20859,- EUR Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs	
<b>Plānojums:</b>	Četri divstābu dzīvokļi	
<b>Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> )	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	141.8 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	1056 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība:	<b>310,1 m<sup>2</sup></b>	
Griestu augstums:	1.stāvs: 2,35 m, 2.stāvs: 2,35 m	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)</b>
Pamati:	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Pārsegumi:	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Jumts:	Skārda loksnes	Labs
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	Krāsns apkure	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	Loālā krītaka	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
<b>Iekšējās apdares īss raksturojums:</b>		
Apskates datumā ēkas iekštelpas ir slitā stāvokļi un tām ir nepieciešams kosmētisks remonts		

**Piezīmes:** Palīgēkas detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.