

Atzinums par nekustamā īpašuma –
zemesgabala

**Kuldīgas novada Kuldīgā,
Vijolišu ielā 4A**



tirgus vērtību

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 21. novembris

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Atzinums par nekustamā īpašuma – zemesgabala
Kuldīgas novada Kuldīgā, Vijolišu ielā 4A, novērtēšanu

Pēc Jūsu pieprasījuma, sniedzam atzinumu par nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Vijolišu ielā 4A (turpmāk – Objekts), novērtēšanu, balstoties uz situāciju nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6201 021 0120	Kuldīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000923890
Zemes kadastra apz.:	6201 021 0118	Zemesgabala platība:	221 m ²
Citi apstākļi:	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, zeme atrodas zem ceļiem.		
Īpašumtiesības:	Kuldīgas novada pašvaldībai		

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	21.11.2024.	Atzinuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību atzinuma sagatavošanas brīdī – 2024. gada 21. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Atzinums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā atzinumā ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Pīlādžu ielā 14A:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 21. novembrī ir **800 EUR (astoņi simti eiro)**.

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

Ar cieņu:

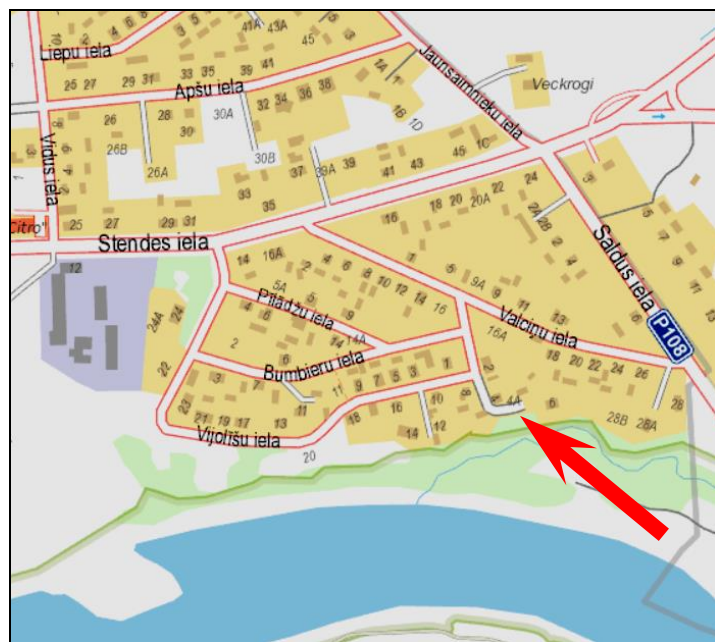
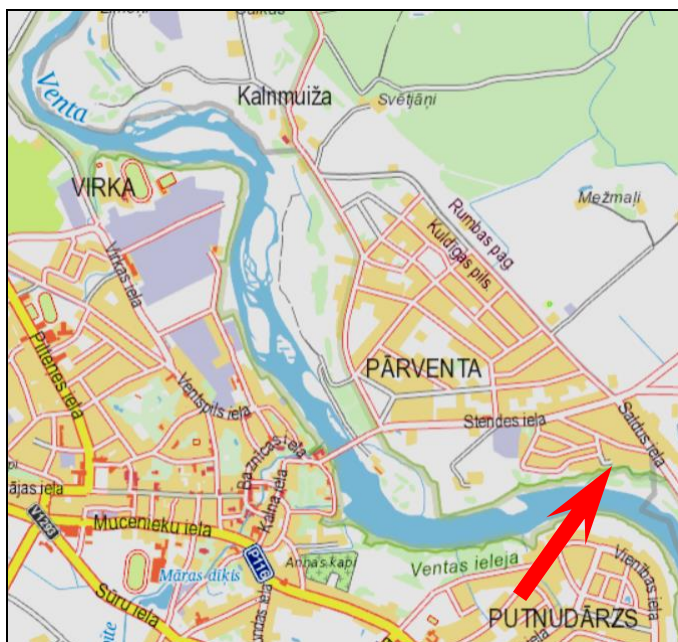
SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

Atrašanās vieta kartē



Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Pārventas daļā, teritorijā starp Vijolišu ielu un Ventu. Tuvākajā apkārtnē atrodas individuālās dzīvojamās mājas.

Teritorijas karte.



Objekta fotoattēli



ZEMESGABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Pēdējo divu gadu laikā darījumi ar zemes gabaliem ielu un ceļu joslās notikuši salīdzinoši maz. Tā kā zemes pielietojuma veids ir vienāds – 1101 zeme ceļu zemes nodalījuma joslā, kā salīdzināmie objekti tika izmantoti ZG reģistrēti darījumi Kuldīgas pilsētā un visā Kurzemes reģionā. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas līdzīga pielietojuma zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas. Salīdzināmie īpašumi:

- 1) zemes gabals *Kuldīgas novada Kuldīgā, Iebrauktuve pie Planīcas ielas 35 (kad.nr. 6201 011 0145)*. Zeme ceļu zemes nodalījuma joslā ar kopējo platību 377 m². Zemes gabals pārdots 08.2023. par 1 200 EUR jeb 3 EUR/m²;
- 2) zemes gabals *Kuldīgas novada Kuldīgā, Virkas ielā 19B (kad.nr. 6201 005 0138)*. Zeme ceļu zemes nodalījuma joslā ar kopējo platību 1 307 m². Zemes gabals pārdots 04.2023. par 4 100 EUR jeb 3 EUR/m²;
- 3) zemes gabals *Kuldīgas novada Kuldīgā, Robežu ielas zeme 2 (kad.nr. 6201 020 0156)*. Zeme ceļu zemes nodalījuma joslā ar kopējo platību 103 m². Zemes gabals pārdots 01.2023. par 500 EUR jeb 5 EUR/m²;
- 4) zemes gabals *Kuldīgas novada Kuldīgā, Ziedoņa ielas posms (kad.nr. 6201 016 0118)*. Zeme ceļu zemes nodalījuma joslā ar kopējo platību 438 m². Zemes gabals pārdots 01.2024. par 1 800 EUR jeb 4 EUR/m².

Nosakot vērtējamā zemes gabala 1 m² tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta atrašanās vieta, piemērotība konkrētajam izmantošanas veidam, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka atsavināšanai paredzētā zemes gabala ar kopējo platību 221 m² iespējamā tirgus vērtība ir aptuveni **3,5 EUR/m²**.

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir aptuveni **800 EUR**.

SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas **Kuldīgas novada Kuldīgā, Vijolišu ielā 4A**, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 21. novembrī ir **800 EUR (astoņi simti eiro)**.

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

Arvīds Badūns

DOKUMENTU KOPIJAS