

Atskaite
par nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada
Kuldīgā, Celtniecības ielā 7



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 04. augusts

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Kuldīgā, Celtniecības ielā 7, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Celtniecības ielā 7, kadastra nr. 6201 031 0093 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1 600 m² (saskaņā zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, kopija atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 04. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodaļuma, VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 04. augustā ir
13 200 EUR (trīspadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2.1. Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes.....	4
2.2. Apgrūtinājumi.....	4
2.3. Vērtēšanas datums.....	4
2.4. Atskaites sagatavošanas datums.....	4
2.5. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....	4
2.6. Objekta novietojums.....	4
2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....	5
2.8. Objekta fotoattēli.....	6
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	7
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	7
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	7
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	8
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	10
5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	10
5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....	12
6. SLĒDZIENS.....	13
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIELIKUMI.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdruka	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 031 0093, Kuldīgas novada Kuldīgā, Celtniecības ielā 7, tirgus vērtību 2025. gada 04. augustā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākcumcenu.

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība.

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.

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 1 600 m² Kuldīgas novada Kuldīgā, Celtniecības ielā 7, īpašuma kadastra nr. 6201 031 0093.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašumtiesības uz zemi nostiprinātas Kuldīgas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000035590. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000943856.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Vērtētājiem nav zināmi jebkādi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2025. gada 04. augusts, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Rīvars Bērziņš.

2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

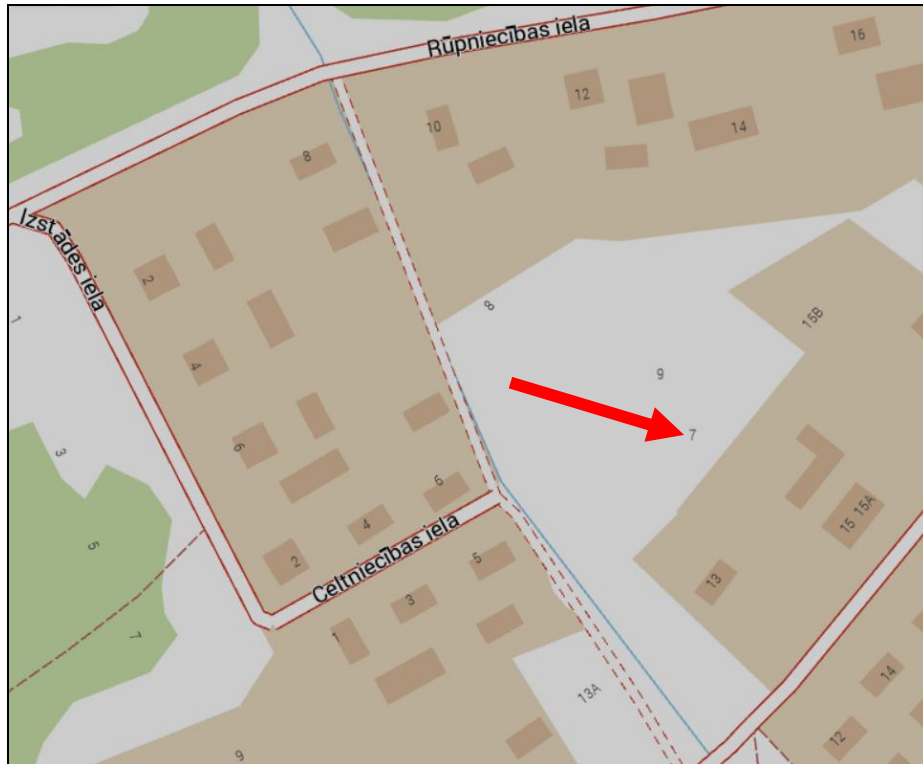
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas Putnu dārzā, kvartālā ko veido Rūpniecības, Vienības un neizbūvētā Koku iela, tās neizbūvētajā daļā. Tuvākajā apkārtnē izvietotas individuālās dzīvojamās mājas. Skola atrodas aptuveni 300 m attālumā; bērnudārzs, lielveikali, sabiedriskās ēkas, autoosta un citi svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti Kuldīgas centrā, aptuveni 1 – 1,5 km attālumā no gruntsgabala. Zemes gabals tieši robežojas ar neizbūvēto Koku ielu un blakus esošajiem gruntsgabaliem. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša. Ir izbūvēta pārbrauktuve novadgrāvim gar neizbūvēto Koku ielu (Celtniecības ielas pagarinājums) un caurteka. Piebrauktuve zemes gabalam nav izbūvēta.

2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS





2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais Objekts sastāv no viena zemes gabala 1 600 m² kopplatībā. Zemes gabala forma ir trapece, tas robežojas ar neizbūvēto Koku ielu, blakus esošajiem brīviem un apbūvētiem gruntsgabaliem. Centralizētās komunikācijas pieejamas Rūpniecības un Vienības ielās. Apskates brīdī uz zemes gabala ir krūmāji, atsevišķi koki, nekopts zālājs, teritorija nav iežogota.

Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā*.



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 62010310133 ([skatīt papildu informāciju](#))
- Pilsēta "Kuldīga"

DzS

Savrupmāju apbūves teritorija

2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās apbūves veidošana atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- uz zemes gabala iespējams veidot jaunu apbūvi;
- iespējami pieslēgumi centralizētajiem komunikāciju tīkliem ~ 100 – 150 m attālumā

Negatīvie:

- nav izbūvēta Koku iela piekļuvei pie īpašuma;
- zemes gabals ir nekopts, daļēji aizaudzis ar krūmiem.

4. VĒRTĒŠANAS PIEJAS

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

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

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

Tās ir:

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

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

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

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

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

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

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

Tirgus apskats.

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kuldīgas pilsētā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Analizējot pēdējā gada laikā notikušos pārdevumus apbūves zemes tirgus sektorā un aktuālo piedāvājumu Kuldīgā, var secināt, ka līdzīgu apbūvei paredzētu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 5,0 līdz 15,0 EUR ar tendenci pieaugt, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai.

Aktuālajā piedāvājumā cenas ir ievērojami augstākas – no 8 līdz 22 EUR/m².

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā reģiona cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Putnu dārzā, Jelgavas ielā 72, kadastra nr. 6201 031 0096*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 403 m². Īpašums pārdots 2023. gada 06. jūlijā par 13 000 EUR vai 9,27 EUR/m²;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Putnu dārzā, Plostu ielā 5A, kadastra nr. 6201 032 0174*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 370 m². Īpašums pārdots 2024. gada 26. augustā par 14 700 EUR vai 10,73 EUR/m²;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Putnu dārzā, Izstādes ielā 1, kadastra nr. 6201 031 0119*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 385 m². Īpašums pārdots 2023. gada 01. decembrī par 14 100 EUR vai 10,18 EUR/m²;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Putnu dārzā, Izstādes ielā 9, kadastra nr. 6201 031 0123*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 642 m². Īpašums pārdots 2023. gada 01. decembrī par 17 300 EUR vai 10,54 EUR/m².

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Kuldīgā, Celtniecības ielā 7	Kuldīgā, Jelgavas ielā 72		Kuldīgā, Plostu ielā 5A		Kuldīgā, Izstādes ielā 1		Kuldīgā, Izstādes ielā 9	
Zemes gabala platība, m².	1600	1 403		1 370		1 385		1 642	
Pārdevuma cena, EUR		13000		14700		14100		17300	
Darījuma laiks		06.07.2023.		26.08.2024.		01.12.2023.		01.12.2023.	
Nosacītā 1 m². cena, EUR		9.27		10.73		10.18		10.54	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 11		EUR 10		EUR 11	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 11		EUR 10		EUR 11	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	2%
		EUR 9		EUR 11		EUR 10		EUR 11	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 9		EUR 11		EUR 10		EUR 11	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-2%	mazāks	-2%	mazāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piebraukšanas iespējas		labāki	-15%	labāki	-15%	labāki	-15%	labāki	-15%

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi, piebraukšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-22%		-22%		-22%		-15%
		EUR 7		EUR 8		EUR 8		EUR 9	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-22%		-24%		-20%		-13%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 2		-EUR 3		-EUR 2		-EUR 1	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 7		EUR 8		EUR 8		EUR 9	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 10 136		EUR 11 237		EUR 11 218		EUR 14 999	
6. Citi faktori:									
- ar zemi saistītā apbūve		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 10 136		EUR 11 237		EUR 11 218		EUR 14 999	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena, EUR		7.22		8.20		8.10		9.13	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2		0.2		0.3		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1m². vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 8.26							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 13 209							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās zemes tirgus vērtība ir EUR 13 209.

5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 13 200**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 04. augustā ir
13 200 EUR (trīspadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Vērtētāja neatkarības apliecinājums.

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

- *faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,*
- *secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,*
- *tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

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

Arvīds Badūns

**PIELIKUMI
DOKUMENTU KOPIJAS**

KURZEMES RAJONA TIESA
Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000943856
Kadastra numurs: 6201 031 0093
Adrese: Celtniecības iela 7, Kuldīga, Kuldīgas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62010310133). <i>Žurn. Nr. 300008295751, lēmums 11.04.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>		1600 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.	1	
1.2.	Pamats:Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 2.aprīļa uzziņa Nr. NĪ/25/9.19/153. <i>Žurn. Nr. 300008295751, lēmums 11.04.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 031 0133
Adrese: Celtniecības iela 7, Kuldīga, Kuldīgas novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Kuldīgas novada domes 2009. gada 29. decembra sēdes protokolu Nr. 15, 32.
"Par Kuldīgas novada pašvaldībai piederošajiem un piekrītošajiem zemesgabaliem Kuldīgas pilsētā" un
Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas 2024. gada 29. novembra protokolu Nr. 46, 1
"Par zemes vienības Vienības iela 13B, Kuldīgā, Kuldīgas novads, sadalīšanu un daļas apvienošanu ar zemes vienību
Koku iela, Kuldīgā, Kuldīgas novads"

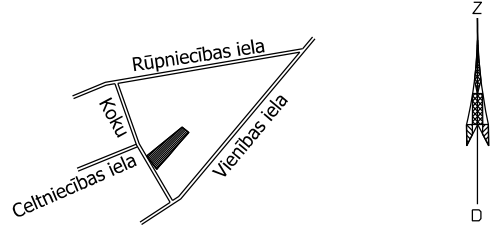
Robežas noteiktas: 2025. gada 17. martā

Plāna mērogs 1:500

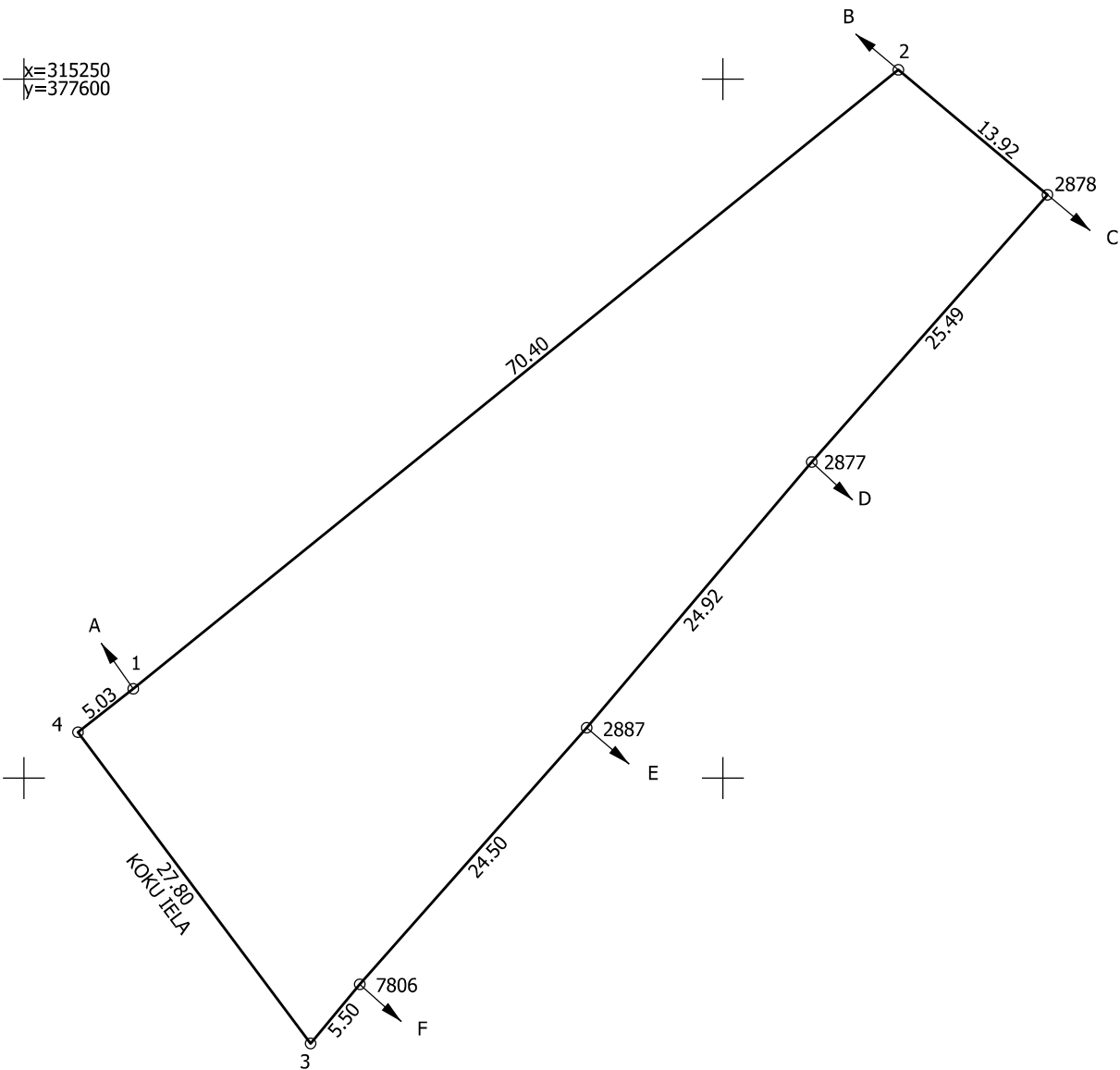
Zemes vienības platība: 0.1600 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999783

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=315250
y=377600



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 62010310132 - Celtniecības iela 9
no B līdz C: 62010310107 - Vienības iela 15B
no C līdz D: 62010310031 - Vienības iela 15A
no D līdz E: 62010310027 - Vienības iela 15
no E līdz F: 62010310046 - Vienības iela 13
no F līdz A: 62010310134

Zemes vienības platība: 0.1600 ha

Zemes robežu plāns	6201 031 0133	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		

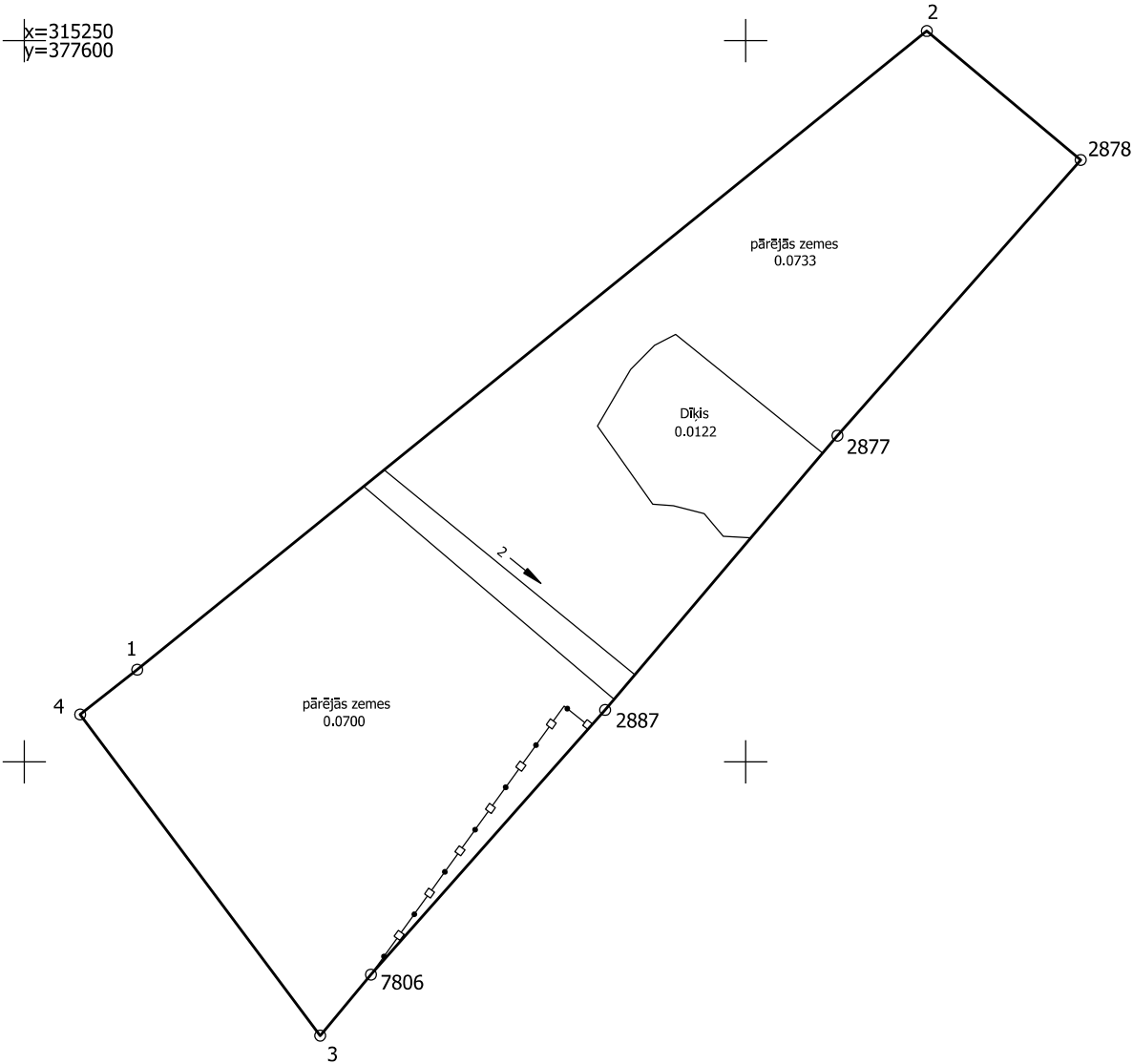
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6201 031 0133
Adrese: Celtniecības iela 7, Kuldīga, Kuldīgas novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 17. martā
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.1600 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1600	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0167	0.0167	-	-	-	0.1433



Situācijas plāns	6201 031 0133	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62010310093	-	0.16 ha	100000943856	-	Kuldīga, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
62010310133	1/1	Celtniecības iela 7, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4908	01.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6899	01.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0167

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0167
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1433

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1600	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Pauls Šaudinis	17.03.2025

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

STA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

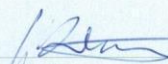
2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums



G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors