

Atskaite  
par nekustamā īpašuma  
**Kuldīgas novada  
Rendas pagastā, “Cilņi”**



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 Rendas pagastā, "Ciļņi", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma "Ciļņi", kas atrodas Kuldīgas novada Rendas pagastā, kadastra nr. 6280 005 0140 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0,95 ha

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 iesniegto dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodaļējuma, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārārtzītu 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  
**2 100 EUR** (divi tūkstoši viens simts 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

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>                                         | <b>4</b>  |
| 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.....                                              | 5         |
| 2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....                                  | 5         |
| 2.8. Objekta fotoattēli.....                                               | 6         |
| <b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....</b>                     | <b>7</b>  |
| 3.1. Labākais izmantošanas veids.....                                      | 7         |
| 3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....                        | 7         |
| <b>4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>                                          | <b>8</b>  |
| <b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>                                           | <b>10</b> |
| 5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....                                   | 10        |
| 5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju..... | 10        |
| 5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....                                 | 12        |
| <b>6. SLĒDZIENS.....</b>                                                   | <b>13</b> |
| <b>7. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>                          | <b>14</b> |
| VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....                                   | 15        |
| PIELIKUMI.....                                                             | 16        |

## 1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

---

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma "Ciļņi", kadastra nr. 6280 005 0140, Kuldīgas novada Rendas pagastā, tirgus vērtību 2025. gada 04. augustā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

**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.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt "tirgus vērtības" jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neapbrīnināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

---

\* 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 neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0,95 ha Kuldīgas novada Rendas pagastā, "Ciļņi", kadastra nr. 6280 005 0140.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Kuldīgas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000035590. Rendas pagasta zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000946588.

### 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas ap sakaru līnijām, autoceļiem, sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.

Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi 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 Ritvars Bērziņš.

### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

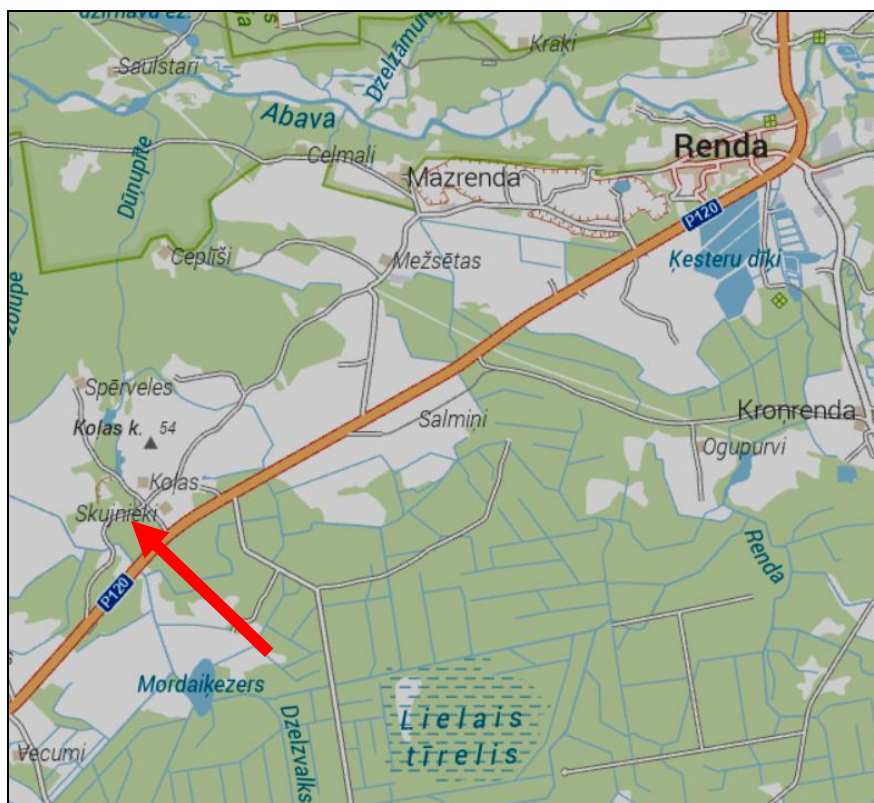
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Rendas pagastā netālu (aptuveni 300 m) no autoceļa Kuldīga – Renda, pie vietējas nozīmes ceļiem. Attālums no īpašuma līdz novada centram Kuldīgā apmēram 18 km, līdz Rendai aptuveni 6 km. Īpašuma tuvumā atrodas viensētas „Kangari” un “Skujnieki”, Koļu kapi. Sīkāku īpašuma novietojuma shēmu skat. atskaites sadaļā 2.6.



## 2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS



## 2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums sastāv no viena zemes gabala 0,95 ha kopplatībā. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, praktiski visu platību aizņem krūmāji un aizaugušas, mazvērtīgas lauksaimniecības zemes. Apskates datumā visu platību aizņēma krūmāji, atsevišķi koki. Objekts izvietots *lauksaimniecības teritorijā*.

|                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                            | <table><tr><td><b>Funkcionālais zonējums</b></td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Lauksaimniecības teritorija</li></ul></td></tr><tr><td><b>Apgrūtinātās teritorijas</b></td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</li><li>• Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</li></ul></td></tr><tr><td><b>Papildu informācija</b></td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Zemes vienība: 62800050139 (<a href="#">skatīt papildu informāciju</a>)</li></ul></td></tr></table> | <b>Funkcionālais zonējums</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lauksaimniecības teritorija</li></ul> | <b>Apgrūtinātās teritorijas</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</li><li>• Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</li></ul> | <b>Papildu informācija</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Zemes vienība: 62800050139 (<a href="#">skatīt papildu informāciju</a>)</li></ul> |
| <b>Funkcionālais zonējums</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Lauksaimniecības teritorija</li></ul>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
| <b>Apgrūtinātās teritorijas</b>                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</li><li>• Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
| <b>Papildu informācija</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Zemes vienība: 62800050139 (<a href="#">skatīt papildu informāciju</a>)</li></ul>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                           |

## 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 atbilstošs pagasta teritorijas plānojumam.***

Šīs vērtējuma atskaides 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:

- labie piebraukšanas apstākļi.

##### Negatīvie:

- ierobežotas apbūves iespējas – vairākas aizsargjoslu teritorijas;
- praktiski visu platību klāj krūmāji;
- zemes gabala sarežģītā, izstieptā forma.

## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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 pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar 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. 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. 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 analogiem 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 robežu plānā un 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.**

Zemes gabalu, kuru izmantošanas veids ir ražošanas un saimnieciskā apbūve, lauku apvidos tirgus ir mazaktīvs. Parasti šādus īpašumus iegādājas kaimiņu zemes gabalu īpašnieki vai personas ar īpašu motivāciju jaunu biznesa projektu attīstībai.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem – **pārējām zemēm un krūmāju teritorijās**, Kuldīgas un tuvākajos reģiona novados. 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.

Līdzīgu īpašumu darījumu cenas biežāk ir robežās no 1 000 EUR līdz 4 000 EUR.

### Salīdzināmie objekti:

- īpašums *Kuldīgas novada Rumbas pagastā, kadastra nr. 62840110100*; lauksaimniecības teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 4 600 m<sup>2</sup> **pārējās zemes**. Īpašums pārdots 2023. gada 01. septembrī par 990 EUR vai 0,22 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Skrundas pagastā, kadastra nr. 62290150324*; lauksaimniecības teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 14 500 m<sup>2</sup> **krūmāji**. Īpašums pārdots 2025. gada 03. martā par 5 500 EUR vai 0,38 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, kadastra nr. 62460080023*; lauksaimniecības teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 13 900 m<sup>2</sup> **krūmāji**. Īpašums pārdots 2025. gada 03. martā par 3 940 EUR vai 0,28 EUR/m<sup>2</sup>.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju.

Aprēķinu tabula.

|                                                                                                                                    | Vērtējamais Objekts         | Salīdzināmais objekts nr. 1                           |      | Salīdzināmais objekts nr. 2                      |      | Salīdzināmais objekts nr. 3                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------|------|------------------------------------------------|------|
|                                                                                                                                    | Kuldīgas n. Rendas p. CIĻŅI | Īpašums Kuldīgas nov. Rumbas pag. 1 zemes gab.        |      | Īpašums Kuldīgas nov. Skrundas pag. 1 zemes gab. |      | Īpašums Kuldīgas nov. Ēdoles pag. 1 zemes gab. |      |
|                                                                                                                                    |                             |                                                       |      |                                                  |      |                                                |      |
| Zemes gabala platība, m²                                                                                                           | 9500                        | 4 600                                                 |      | 14 500                                           |      | 13 900                                         |      |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                                                                |                             | 990                                                   |      | 5500                                             |      | 3940                                           |      |
| Darījuma laiks                                                                                                                     |                             | 01.09.2023.                                           |      | 03.03.2025.                                      |      | 03.03.2025.                                    |      |
| Nosacītā 1 m² cena, EUR                                                                                                            |                             | 0.22                                                  |      | 0.38                                             |      | 0.28                                           |      |
|                                                                                                                                    |                             | Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu |      |                                                  |      |                                                |      |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                                                                                  |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
|                                                                                                                                    |                             | EUR 0                                                 |      | EUR 0                                            |      | EUR 0                                          |      |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)                  |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
|                                                                                                                                    |                             | EUR 0                                                 |      | EUR 0                                            |      | EUR 0                                          |      |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                                                                   |                             | slīktāk                                               | 3%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
|                                                                                                                                    |                             | EUR 0                                                 |      | EUR 0                                            |      | EUR 0                                          |      |
| 4. Īpašuma novietojums                                                                                                             |                             | līdzvērtīgs                                           | 0%   | labāks                                           | -3%  | labāks                                         | -3%  |
|                                                                                                                                    |                             | EUR 0                                                 |      | EUR 0                                            |      | EUR 0                                          |      |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                                                                   |                             |                                                       |      |                                                  |      |                                                |      |
| - zemes gabala lielums                                                                                                             |                             | mazāks                                                | -5%  | lielāks                                          | 4%   | lielāks                                        | 4%   |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība |                             | labāk                                                 | -10% | labāk                                            | -10% | labāk                                          | -10% |
| - transporta un gājēju plūsmas intensitāte                                                                                         |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
| - centralizēto komunikāciju nodrošinājums                                                                                          |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
| - zemes gabala konfigurācija                                                                                                       |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | labāk                                          | -10% |
| - apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.                                                                       |                             | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                                      | 0%   | līdzvērtīgi                                    | 0%   |
| - grunts apstākļi, reljefs                                                                                                         |                             | labāk                                                 | -5%  | labāk                                            | -5%  | labāk                                          | -5%  |
| - blakus īpašumu ietekme, aizsargjoslu teritorijas                                                                                 |                             | labāk                                                 | -3%  | labāk                                            | -3%  | labāk                                          | -3%  |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                                                                     |                             |                                                       | -23% |                                                  | -14% |                                                | -24% |

Aprēķinu tabula.

|                                                                                         | Vērtējamais<br>Objekts | Salīdzināmais<br>objekts nr. 1 | Salīdzināmais<br>objekts nr. 2 | Salīdzināmais<br>objekts nr. 3 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                         |                        | EUR 0                          | EUR 0                          | EUR 0                          |
| Pārreķinu koeficients (starprezultāts)                                                  |                        | -21%                           | -17%                           | -26%                           |
| Pārreķinu korekcija                                                                     |                        | EUR 0                          | EUR 0                          | EUR 0                          |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1<br>m <sup>2</sup> koriģētā cena (starprezultāts) |                        | EUR 0                          | EUR 0                          | EUR 0                          |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena<br>(starprezultāts)                                   |                        | EUR 785                        | EUR 4 588                      | EUR 2 905                      |
| 6. Citi faktori:                                                                        |                        |                                |                                |                                |
| - ar zemi saistītā apbūve                                                               |                        | EUR 0                          | EUR 0                          | EUR 0                          |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena<br>(starprezultāts)                                   |                        | EUR 785                        | EUR 4 588                      | EUR 2 905                      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1<br>m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR             |                        | 0.17                           | 0.32                           | 0.21                           |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                                   |                        | 0.4                            | 0.3                            | 0.3                            |
| Salīdzināmo zemju platības 1m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena<br>(tirgus vērtība)     |                        | EUR 0.23                       |                                |                                |
| Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR                                              |                        | EUR 2 146                      |                                |                                |

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 2 146**.

### 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 īpašumu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās nomas 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 2 100**.

## **6. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 04. augustā ir  
**2 100 EUR** (divi tūkstoši viens simts 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 inženiertehniskām 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 pārlicību:*

- *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 standartu LVS 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**

## Nodalījuma noraksts

**Kurzemes rajona tiesa**

**Rendas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946588**

**Kadastra numurs: 62800050140**

**Nosaukums: Cilņi**

**Rendas pag., Kuldīgas nov.**

| <i>I daļas 1.iedaļa</i><br><i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>                                                                                                                                                      | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62800050139).<br><i>Žurn. Nr. 300008361170, lēmums 16.07.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>                                                                                                                  |               | 0.95 ha          |
| <i>II daļas 1.iedaļa</i><br><i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>                                                                                                                                                                        | Domājamā daļa | Summa            |
| 1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.<br>1.2. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 4.jūlija uzzīņa Nr.NĪ/25/9.19/337.<br><i>Žurn. Nr. 300008361170, lēmums 16.07.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i> | 1             |                  |

**Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.**

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māra Pucena (e-lug+WEB\_LZ). Pieprasījums izdarīts 16.07.2025 13:41:25.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 62800050139

Plāns izgatavots pamatojoties uz Kuldīgas novada domes 2014.gada 26.jūnija lēmumu (Prot.Nr. 7., p.24.) "Par neapbūvētu zemesgabalu „Jaunmurri”, Rendas pagastā, Kuldīgas novadā, ar kadastra apzīmējumiem 6280 004 0114, 6280 004 0117, 6280 004 00136, 6280 004 0143, 6280 005 0099, 6280 005 0100, 6280 006 0207, 6280 009 0088, 6280 010 0057 un 6280 012 0080 piekritību Kuldīgas novada pašvaldībai” un Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas 2024. gada 28. jūnija lēmumu "Par zemes vienību apvienošanu un atdalīšanu no nekustamā īpašuma "Jaunmurri", Rendas pagastā, Kuldīgas novadā".

Robežas noteiktas: 2025. gada 10. februārī.

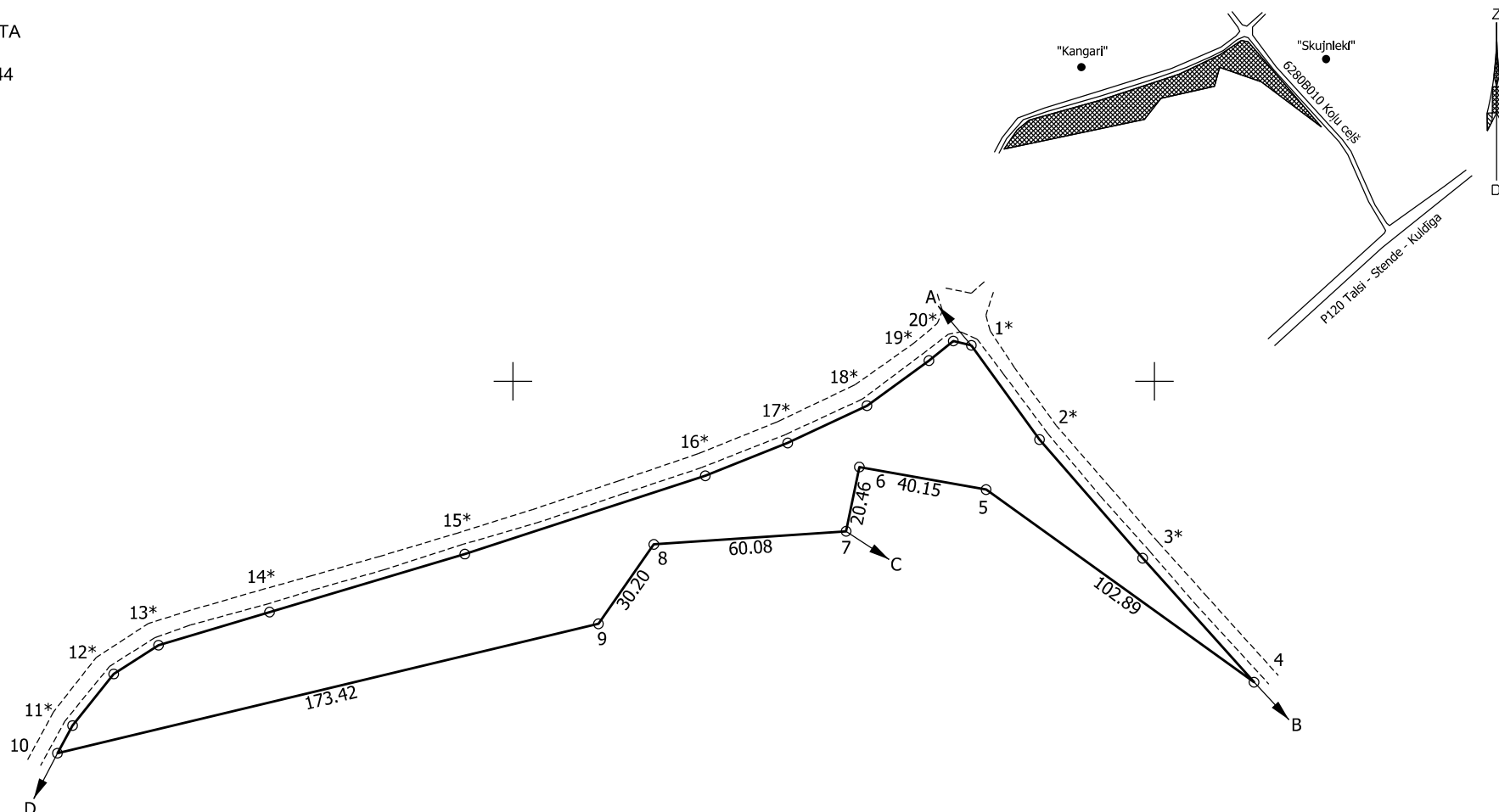
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.95 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients 0.999744

X=323600  
Y=391200

# ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Zemes vienības platība: 0.95 ha

Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 62800050101 - 6280B010 Kolu ceļš

no B līdz C: 62800050027 - Skujnieki

no C līdz D: 62800050053 - Pastnieki

no D līdz A: 62800050115 - 6280B012 Vecais Kuldīgas ceļš

Zemes robežu plāns

62800050139

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece  
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 62800050139

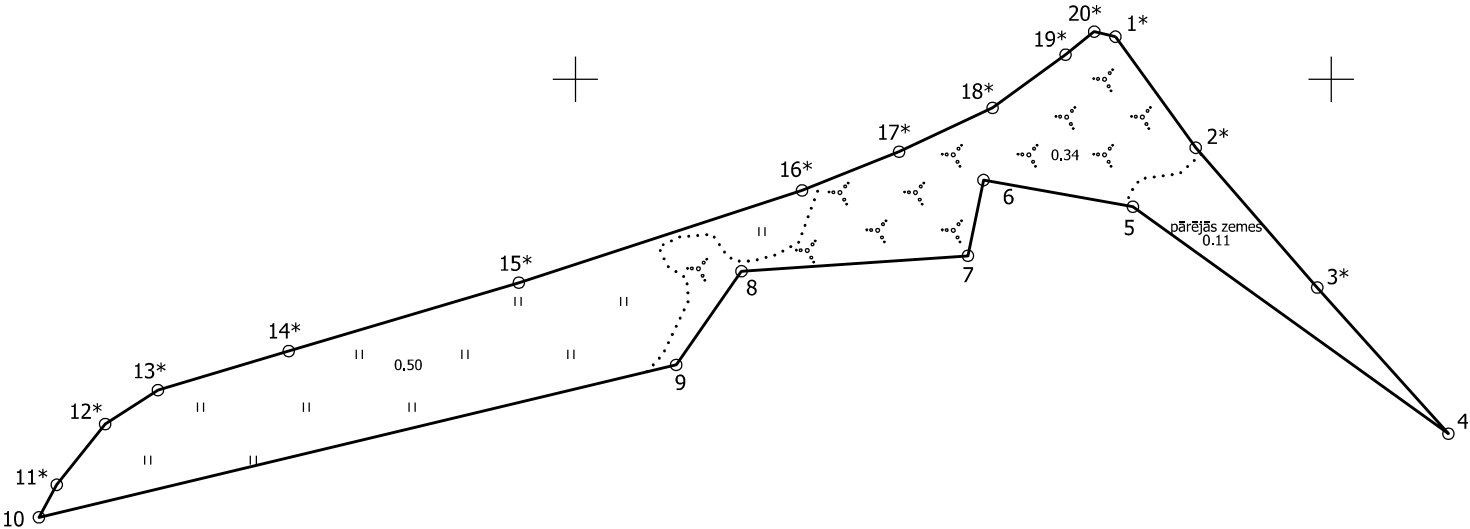
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 10. februārī.

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.95 ha

| Zemes vienības<br>platība ha | ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA |             |             |        |         |      |         |       |                       |                |                     |                               |                    |               |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|--------|---------|------|---------|-------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|---------------|
|                              | Lauksaimniecībā<br>izmantojamā zeme | tajā skaitā |             |        |         | Meži | Krūmāji | Purvi | Ūdens objektu<br>zeme | tajā skaitā    |                     | Zeme zem ēkām<br>un pagalmiem | Zeme zem<br>ceļiem | Pārējās zemes |
|                              |                                     | Arauzeme    | Augļu dārzi | Plāvas | Ganības |      |         |       |                       | zem<br>ūdeņiem | zem zivju<br>dīķiem |                               |                    |               |
| 0.95                         | -                                   | -           | -           | 0.50   | -       | -    | 0.34    | -     | -                     | -              | -                   | -                             | -                  | 0.11          |

x=323600  
y=391200



|                                                     |             |                                                                                                                                    |              |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Situācijas plāns                                    | 62800050139 | Plāna mērogs 1: 2000                                                                                                               | 2. lapa no 2 |
| Mērnieks Ineta Malceniece<br>Sertifikāta Nr. CB0012 |             | Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" |              |



## Kadastra informācija, atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85. pantam

Valsts zemes dienests

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....62800050140

### 2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....62800050139

Adrese:..... Nav

### 3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Cilņi

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....0.95ha

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....Nav

### 4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....Nav

4.2. Tiesas nosaukums:.....Nav

### 5. Dati par nekustamā īpašuma piederību

#### 5.1. Dati par nekustamā īpašuma piederību

| NPK | Vārds uzvārds/<br>nosaukums   | Personas<br>kods/<br>reģistrācijas<br>numurs | Adrese                                                        | Īpašuma tiesību statuss | Dom. Daļas | Īpašuma kadastra<br>numurs/būves kadastra<br>apzīmējums |
|-----|-------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1   | Kuldīgas novada<br>pašvaldība | 90000035590                                  | Baznīcas iela<br>1, Kuldīga,<br>Kuldīgas<br>nov., LV-<br>3301 | Tiesiskais valdītājs    | 1/1        | 62800050140                                             |

### 6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....62800050139

6.1.1. Adrese:..... Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.95ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme<br>(LIZ) |                 |                    |              |                 | Mežs | Krtmājs | Purvs | Ūdens objektu zeme |                            |                                 | Zeme zem ēkām un<br>pagalmiem | Zeme zem ceļiem | Parējās zemes | LIZ meliorētās<br>(reģistrācija veikta<br>līdz 31.12.2007) |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------|------|---------|-------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------|
| Kopā                                      | t. sk. Aramzeme | t. sk. Augļu dārzs | t. sk. Plava | t. sk. Gaunības |      |         |       | Kopā               | t. sk. Zeme zem<br>ūdeņiem | t. sk. Zeme zem<br>zivju dīķiem |                               |                 |               |                                                            |
| 0.5                                       |                 |                    | 0.5          |                 |      | 0.34    |       |                    |                            |                                 |                               |                 | 0.11          |                                                            |

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 20

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

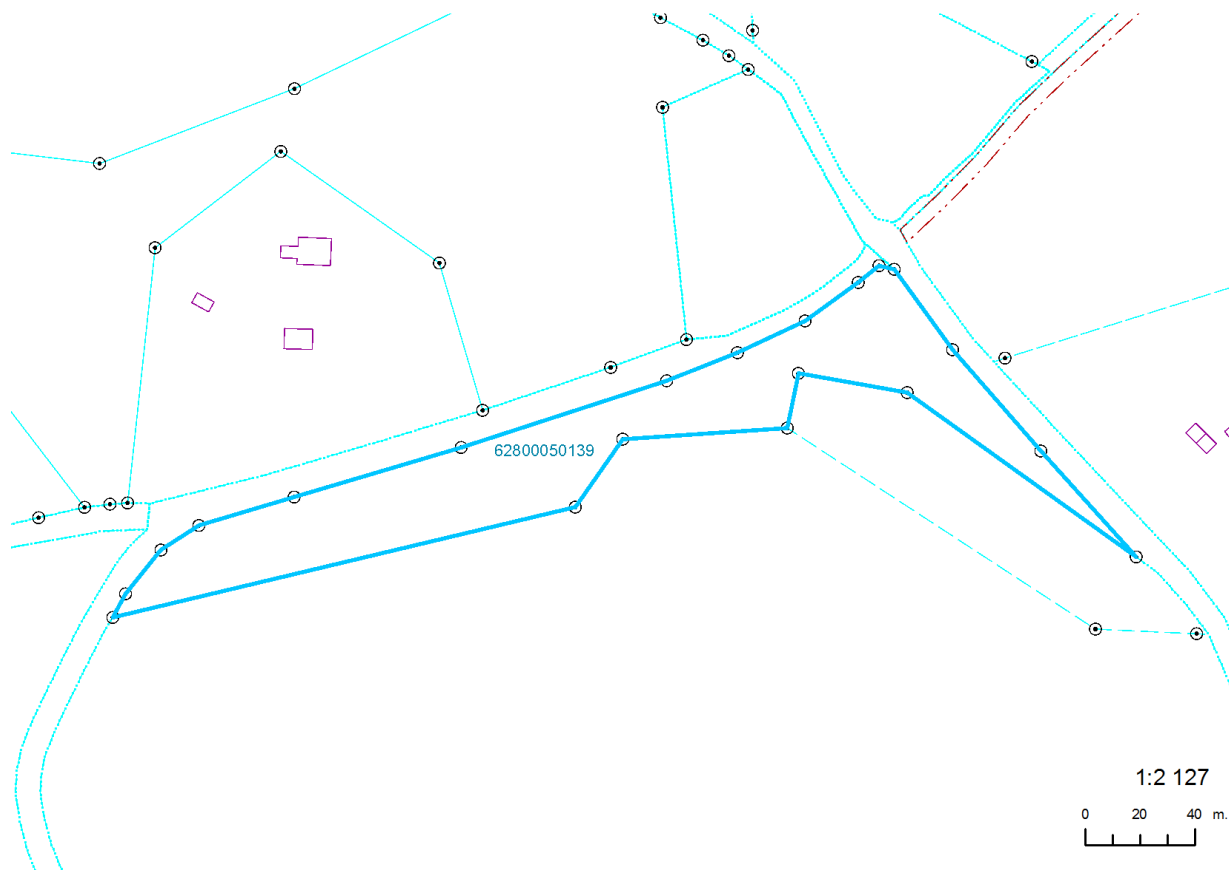
6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



## 7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

## 8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu .....62800050139

| Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis                                   | NĪLM kods  | Kopplatība, ha | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ) |                  |                    |              |                | Mežs | Krūmājs | Purvs | Ūdens objektu zeme |                         |                              | Zeme zem ēkām un pagalmiem | Zeme zem ceļiem | Pārējās zemes | LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007) |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------------------------------|------------------|--------------------|--------------|----------------|------|---------|-------|--------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------|
|                                                                       |            |                | Kopā                                   | t. sk. Aram zeme | t. sk. Augļu dārzs | t. sk. Plava | t. sk. Ganības |      |         |       | Kopā               | t. sk. Zeme zem ūdeņiem | t. sk. Zeme zem zivju dīķiem |                            |                 |               |                                                      |
| 0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | Kopā: 0101 | 0.95           | 0.5                                    |                  |                    | 0.5          |                |      | 0.34    |       |                    |                         |                              |                            |                 | 0.11          |                                                      |
|                                                                       | 0101       | 0.95           | 0.5                                    |                  |                    | 0.5          |                |      | 0.34    |       |                    |                         |                              |                            |                 | 0.11          |                                                      |

## 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums .....62800050139

| Kārtas numurs | Apgrūtinājuma kods | Apgrūtinājuma apraksts                                                                                        | Apgrūtinājumam piekritīgā platība | Apgrūtinājuma reģistrācijas datums |
|---------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Nav           | 7312030303         | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos           | 0.8735ha                          | 01.02.2025                         |
| Nav           | 7312050201         | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                                    | 0.0003ha                          | 01.02.2025                         |
| Nav           | 7316080100         | sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu                                                                 | 0.95ha                            | 01.02.2025                         |
| Nav           | 8317010100         | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.95ha                            | 01.02.2025                         |

## 10. Būves pamatdati

10.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

|                            |                             |        |
|----------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: i390002262723 | Izdrukas datums: 16.07.2025 | 2 no 3 |
|----------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

## 11. Būves tips

11.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

## 12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Īpašuma sastāvā ēkas nav reģistrētas

## 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

## 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti

## 20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Fiskālā kadastrālā vērtība:

20.1.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....350 EUR

20.1.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....350 EUR

20.1.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.1.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62800050139

| Kadastrālā vērtība | Vērtēšanas datums | Mežaudzes vērtība |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 350 EUR            | 01.07.2025        | Nav               |

20.2. Universālā kadastrālā vērtība:

20.2.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....1263 EUR

20.2.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....1263 EUR

20.2.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.2.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62800050139

| Kadastrālā vērtība | Vērtēšanas datums | Mežaudzes vērtība |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 1263 EUR           | 01.07.2025        | Nav               |

## 21. Atzīmes

21.1. Dati par nekustamā īpašuma atzīmēm nav reģistrēti. Datus par sastāvā esošo objektu atzīmēm papildus skatīt attiecīgā objekta datos.

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

*ITA "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