

Nekustamā īpašuma

**Kuldīgas novada Skrundas pagasta
Jaunmuižā, Jaunmuižas ielā 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 30. maijs

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Skrundas pagasta Jaunmuižā, Jaunmuižas ielā 1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - neapbūvēta zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6229 015 0257	Skrundas pagasta ZG nodaļējums:	100000944628
Zemes platība:	3 833 m ²	Citi būtiski apstākļi:	-

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība	Reģistrācijas numurs:	90000035590
------------	----------------------------	-----------------------	-------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Elektrolīniju aizsargjoslu teritorijas.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	30.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 30. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 30. maijā ir
5 000 EUR (pieci tūkstoši 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

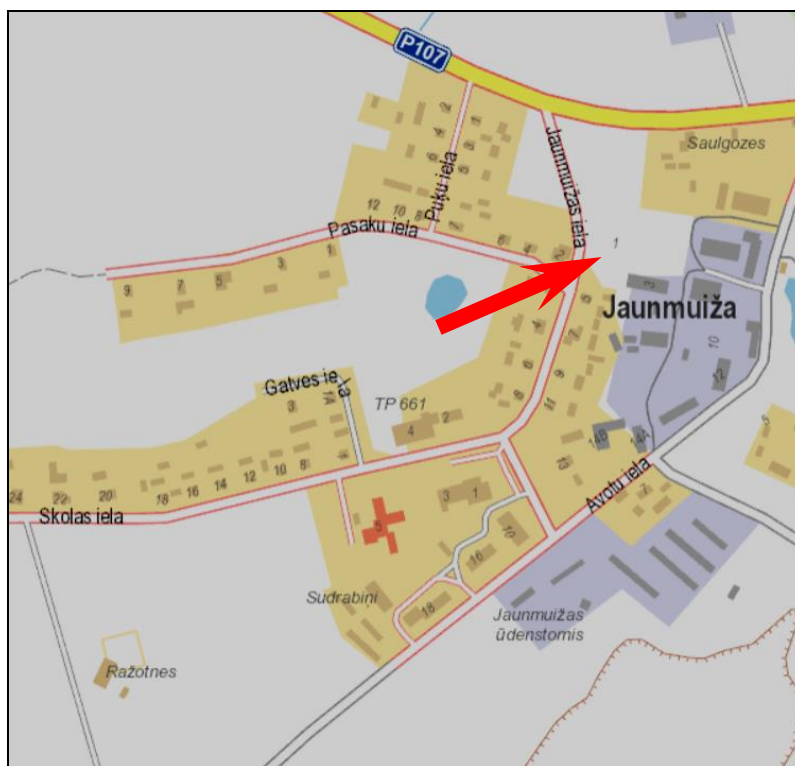
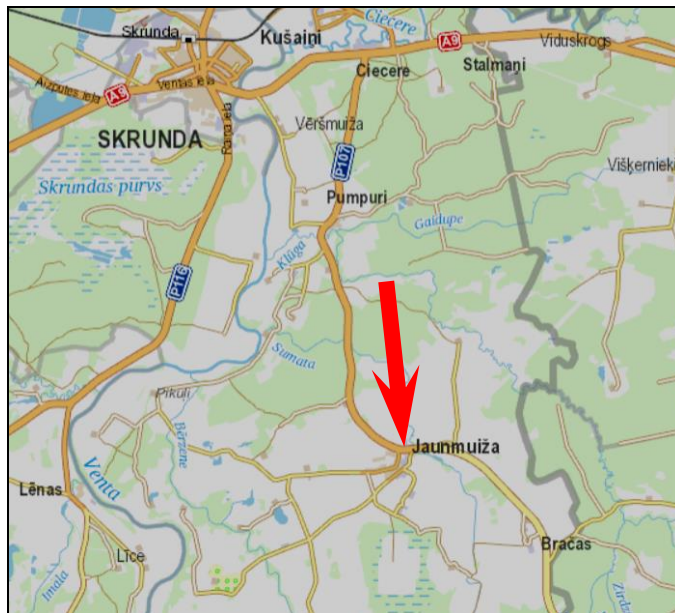
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Skrundas pagasta Jaunmuižā, apdzīvotās vietas nomalē, teritorijā starp Avotu un Jaunmuižas ielām. Attālums līdz Skrundas pilsētai, kur atrodas skola, veikali, pirmsskolas iestāde un sabiedriskās ēkas, ir aptuveni 12 km. Apkārtojo apbūvi veido individuālās dzīvojamās ēkas, neapbūvētas teritorijas ražošanas un darbnīcu teritorija. Apbūves blīvums ir vidējs, apkārtnē kopta. Piekļūšana pie īpašuma iespējama pa ielu ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	3 833 m ² ;
forma:	tuva trapecei;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	-;
nožogojums:	bez nožogojuma;
pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli:	elektrolīnija, ūdensvads, kanalizācijas vads.

Zemes gabals robežojas ar ielu, brīviem un apbūvētiem zemesgabaliem. Gruntsūdens līmenis ir zems, neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.

Saskaņā ar Skrundas pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Rūpniecības apbūves teritorijā 0601 un Dabas un apstādījumu teritorijā*.



Apzīmējumi

	Savrupmāju apbūves teritorija
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Publiskās apbūves teritorija
	Rūpniecības apbūves teritorija
	Tehniskās apbūves teritorija
	Transporta infrastruktūras teritorija
	Ūdeņu teritorija
	Mežu teritorija
	Lauksaimniecības teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija
	Ūdensobjektu aizsargjosla

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts neapbūvēta zemes gabala atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

***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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.*

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

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 tūrais 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 vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. – *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. – *substitution*) nosaka, ka zemes gabala 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 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. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

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 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 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 novērtējamā īpašuma 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, darījumu finansē pārdevējs, 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, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma 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.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve un parks.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kurzemes reģionā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās, ar nelielu tendenci pieaugt. Tomēr tirgus aktivitāte ir būtiski mazinājusies, kas saistīts ar banku īstenotajiem kredītēšanas ierobežojumiem. Kredītiestādes pašlaik mazāk kredītē zemes gabalu iegādi. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem pilsētās un to tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru.

Analizējot pēdējā gada laikā Kuldīgas un tuvākajos reģiona lauku apvidos notikušos pārdevumus neapbūvētas zemes tirgus sektorā, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 1,0 līdz 3,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai (aprēķinos tiek pielietotas korekcijas).

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

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejama elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācijas tīkls;
- optimāla zemes platība;
- daļa zemes gabala atrodas Rūpniecības apbūves teritorijā (teritorijas plānojuma informācija).

Negatīvie:

- daļa zemes gabala atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (teritorijas plānojuma informācija).

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS 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 vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida neapbūvētiem zemes gabaliem Kuldīgas un tuvāko novadu lauku apdzīvotās vietās.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- īpašums *Jaunmuižas ielā 2A, Kuldīgas novada Skrundas pagastā, Jaunmuižā, kadastra nr. 6229 015 0228*; viena savrupmāju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 602 m². Īpašums pārdots 2024. gada 20. decembrī par 2 300 EUR vai 1,44 EUR/m²;
- īpašums *Pīpeņu iela 2, Saldus novada Cieceres pagastā, Oškalnos, kadastra nr. 8425 003 0229*; viena savrupmāju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 503 m². Īpašums pārdots 2024. gada 27. jūnijā par 1 500 EUR vai 1,0 EUR/m²;
- īpašums *Ezera ielā 12, Ēdolē, Ēdoles pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra nr. 6246 006 0034*; viena savrupmāju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 694 m². Īpašums pārdots 2023. gada 01. septembrī par 1 200 EUR vai 1,73 EUR/m²;

- īpašums *Klusā ielā 1D, Skrundā, Kuldīgas novadā, kadastra nr. 6209 001 0012*; viena savrupmāju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 2 648 m². Īpašums pārdots 2024. gada 02. aprīlī par 6 500 EUR vai 2,45 EUR/m².

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

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Kuldīgas n. Skrundas p. Jaunmuiža, Jaunmuižas iela 1	Īpašums Kuldīgas n. Skrundas p. Jaunmuižā, Jaunmuižas ielā 2A		Īpašums Saldus n. Cieceres p. Oškalnos, Pīpeņu iela 2		Īpašums Kuldīgas n. Ēdoles p. Ēdolē, Ezera ielā 12		Īpašums Kuldīgas n. Skrundā, Klusā ielā 1D	
Zemes gabala platība, m².	3 833	1 602		1 503		694		2 648	
Pārdevuma cena, EUR		2 300		1 500		1 200		6 500	
Darījuma laiks		20.12.2024.		27.06.2024.		01.09.2023.		02.04.2024.	
Nosacītā 1 m². cena, EUR		1.44		1.00		1.73		2.45	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.00		EUR 1.73		EUR 2.45	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.00		EUR 1.73		EUR 2.45	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.00		EUR 1.82		EUR 2.45	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-15%
		EUR 1.44		EUR 1.00		EUR 1.82		EUR 2.09	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-5.0%	mazāks	-5.0%	mazāks	-10.0%	mazāks	-3.0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-15%		-15%		-20%		-13%
		EUR 1.22		EUR 0.85		EUR 1.45		EUR 1.82	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-15.0%		-15.0%		-16.0%		-26.1%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.22		-EUR 0.15		-EUR 0.28		-EUR 0.64	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1.22		EUR 0.85		EUR 1.45		EUR 1.82	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 955.00		EUR 1 275.00		EUR 1 008.00		EUR 4 806.75	
6. Citi faktori:									
esošā apbūve		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 955.00		EUR 1 275.00		EUR 1 008.00		EUR 4 806.75	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena, EUR		EUR 1.22		EUR 0.85		EUR 1.45		EUR 1.82	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.2		0.2		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m². vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1.31							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 5 026							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 5 026.

3.5. 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 zemes gabali apbūvei biežāk tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala 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 zemes gabala ar kopējo platību 3 833 m² tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 5 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Jaunmuižas ielā 1, Jaunmuižā, Skrundas pagastā, Kuldīgas novadā, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 30. maijā ir
5 000 EUR (pieci tūkstoši 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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.
8. 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.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Rītvards Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**