

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Kuldīgas novada
Ēdoles pagasta Ēdolē, “Krejotava”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. februāris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Kuldīgas novada Ēdoles pagasta Ēdolē, "Krejtava", novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6246 006 0425	Ēdoles pagasta ZG nodalījums:	100000543269
Nedzīvojamo ēku kadastra apzīmējums:	6246 006 0425 001; 002; 003.	Zemes kadastra apzīmējums:	6246 006 0425

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	3 165	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Pieejama elektroapgāde, ūdensvads - pieslēgumi atvienoti.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Krejtava 002	Nav zināms	1	256,40	Ēka sliktā stāvoklī, daļēji sabrukusi
Šķūnis 001	Nav zināms	1	119,10	Ēka sliktā stāvoklī.
Pagrabs 003	Nav zināms	1	62,70	Ēka sliktā stāvoklī, daļēji sabrukusi

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības – Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē:

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0134ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0079ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0077ha
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.3165ha
individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.2827ha
Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0077ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	12.02.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Teritorija apsekota bez ierobežojumiem. Iekštelpas apsekotas daļēji, ņemot vērā ēku konstrukciju stāvokli un iespējamo bistamību.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 12. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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 2026. gada 12. februārī ir
3 436 EUR (trīs tūkstoši četri simti trīsdesmit seši eiro);

tai skaitā:

- zemes vērtība EUR 3 435;
- apbūves vērtība EUR 1.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

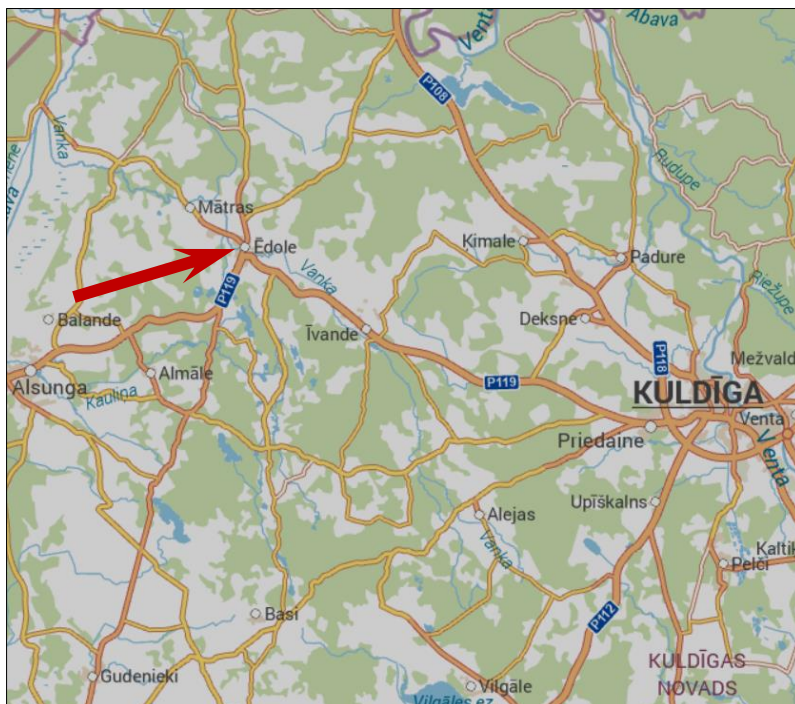
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	12
3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	12
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdrukā	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 9 lapas;
3. pielikums	Situācijas plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 20 lapas;
5. pielikums	Atzinumi par būvju ekspluatācijas pārbaudi	- 17 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas novada Ēdoles pagastā, apdzīvotas vietas Ēdole nomalē. Attālums līdz novada centram Kuldīgā aptuveni 20 km. Apkārtojo apbūvi (aptuveni 0,5 – 1 km rādiusā) veido Ēdoles centra apbūve – daudzstāvu dzīvojamās ēkas, veikals, pagasta pārvaldes ēka, individuālās dzīvojamās mājas, Ēdoles pils, sociālā māja “Gobas”. Blakus ir neapbūvētas platības.

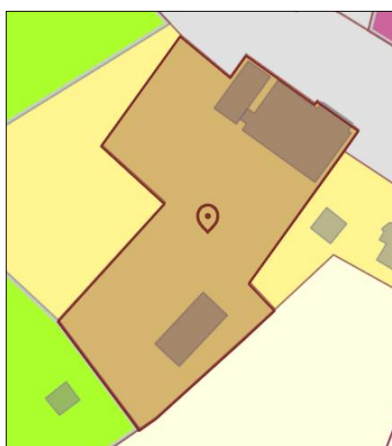
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība:	3 165 m ² ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma, šķērso iebrauktuve;
apbūve:	nedzīvojamās ēkas – šķūnis, krejtava, pagrabs;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektroapgāde, ūdensapgāde – pieslēgumi atvienoti.

Piekļūšana zemes gabalam organizēta no autoceļa Kuldīga – Alsunga - Jūrkalne (ielas). Zemes gabals robežojas ar ceļu, brīviem un apbūvētiem zemesgabaliem.

Apbūve izvietota zemes gabala daļā pie ceļa, tās izvietojums zemes gabalā bija racionāls. Saskaņā ar Ēdoles pagasta teritorijas plānojumu (geolattvija.lv), īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā DzS*.



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos

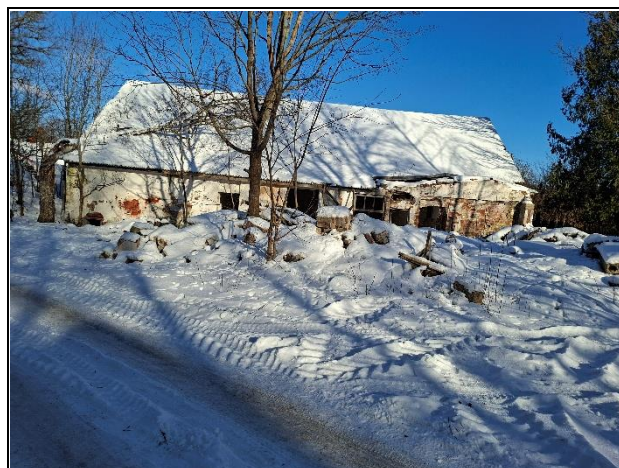
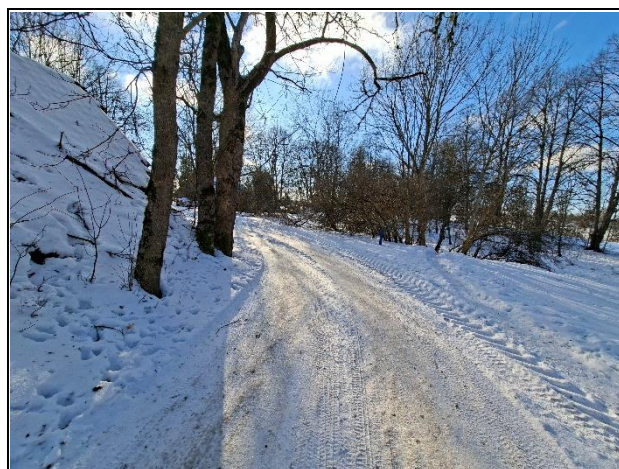
Papildu informācija

- Zemes vienība: 62460060425 ([skatīt papildu informāciju](#))
- Ciems "Ēdole"



1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām 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, 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 objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma 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 jaunas apbūves izveidošana, iespēju robežās izmantojot esošās konstrukcijas un zemes vienība apbūves uzturēšanai.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēties nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšpvērst.

Līdzīgu īpašumu - neapdzīvojamo ēku un zemes tirgus pēdējā laikā ir neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kredītēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka 2024. un 2025. gada sākumā ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku remontā un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu ar attīstību saistītu projektu ietvaros.

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 mazāk kredītē zemes gabalu iegādi. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem pilsētās un to tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru. Lauksaimniecības zemes joprojām ir pieprasītas un pieprasījums pārsniedz reālu piedāvājumu.

Analizējot pēdējā gada laikā Kuldīgas un tuvākajos reģiona lauku apvidos notikušos pārdevumus apbūvētas zemes tirgus sektorā, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m² cenas ir robežās no 0,5 līdz 2,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai (aprēķinos tiek pielietotas korekcijas).

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida neapbūvētiem zemes gabaliem Kuldīgas novada pagastu centros un ciematos.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejama elektroapgāde, ūdensapgāde;
- laba piekļūšana;
- šķūnis (mazvērtīgs) daļēji apmierinošā stāvoklī.

Negatīvie:

- pagraba un krejtavas ēku sliktais tehniskais stāvoklis;
- neliels pieprasījums pēc līdzīgiem objektiem;
- **ēku bīstamība un problemātiska tālākā apsaimniekošana, atbilstoši būvju ekspluatācijas atzinumiem (pielikumā).**

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus un ēku tehnisko stāvokli, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst nedzīvojamās ēkas – šķūnis, krejtava un pagrabs. Šķūnis ir mazvērtīgs, sliktā tehniskā stāvoklī, Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Krejtavas un pagraba ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji sabrukušas. Vērtētāju rīcībā ir Kuldīgas novada būvvaldes **Atzinumi par būves ekspluatācijas pārbaudi. Pārbaudi veica Iveta Heidena, būvinspektors 171.**

Lietas numurs: BIS-EL-874336-12540

Dokumenta numurs: BIS-BV-15.1-2025-845 – **krejtava;**

Lietas numurs: BIS-EL-350849-4634

Dokumenta numurs: BIS-BV-15.1-2025-844 – **pagrabs.**

Izvērtējot minētajos dokumentos pieejamo informāciju, vērtētāji secināja, ka ēku turpmākā apsaimniekošana ir problemātiska – jāpieņem lēmumi par ēku demontāžu vai atzinumos norādīto, bīstamo un bojāto būvkonstrukciju atjaunošanu, atbilstoši būvnormatīvos un Atzinumos norādītajām prasībām. Attiecīgi visas paredzamās darbības ir saistītas ar ievērojamām paredzamām izmaksām.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētājs secināja, ka vērtēšanas Objekta sastāvā esošo apbūvi – krejotavu un pagrabu esošajā stāvoklī nav iespējams izmantot tiem paredzētam mērķim. Vērtējamam īpašumam kā ārpustirgus aktīvam, kas uz vērtēšanas dienu zaudējis savu lietderību, nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja generēt naudas plūsmu). Apbūvei tās fiziskā stāvokļa un specifikas dēļ nav alternatīva izmantošanas veida.

Uz vērtēšanas dienu nav pamata runāt par līdzīga rakstura būvju tirgu, jo pēc tādiem nav pieprasījuma – cilvēki nepērk graustus. Līdzīga rakstura būves labā tehniskā stāvoklī tiek izmantotas saimnieciskās darbības nodrošināšanai un tās tiek pārdotas kā biznesa sastāvdaļa.

Ņemot vērā būvju fizisko stāvokli, tām nav komerciāla potenciāla (spējas radīt ienākumus), uz vērtēšanas dienu būvju lietderīgais dzīves laiks ir beidzies, un to atjaunošana nav dokumentāli ekonomiski pamatota, vērtētājs secina, ka esošā apbūve ir apgrūtinājums zemes gabalam un tā izmantošana pagasta teritorijas plānojumā paredzētajam pielietojumam – Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija esošajā situācijā nav iespējama.

Utilizācijas (likvidācijas) vērtība – īpašuma vērtība (neietilpst zemes vērtība), ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošu materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas.

Balstoties uz vērtētāju pieredzi līdzīgu objektu novērtēšanā, ar ēku nojaukšanu saistītās izmaksas (nojaukšanas projekta izstrāde, nojaukšana, materiālu transportēšana, daļēja utilizācija, vides sakārtošana u.tml.) ir lielākas par ieņēmumiem no iegūto materiālu realizācijas.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka īpašuma sastāvā esošajai apbūvei nav tirgus vērtības tās klasiskajā izpratnē - apbūves tirgus vērtība ir 1 EUR (viens eiro).

3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR 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 – analogu 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.

Vērtējot Objektu, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar līdzīga izmantošanas veida neapbūvētiem zemes gabaliem Kuldīgas novada pagastu centros. Visos izvēlētajos objektos pārdevējs ir bijis valsts vai pašvaldība (cenubanka.lv dati).

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums Kuldīgas novada Skrundas pagasta Jaunmuižā, Jaunmuižas ielā 2A, kadastra nr. 62290150228; viena individuālo dzīvojamo māju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 602 m². Īpašums pārdots 2024. gada 12. decembrī par 2 300 EUR vai 1,44 EUR/m²;

- īpašums Kuldīgas novada Skrundas pagasta Ciecērē, Cieceres ielā 1, kadastra nr. 62290120040; viena individuālo dzīvojamo māju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 4 025 m². Īpašums pārdots 2025. gada 03. jūnijā par 6 000 EUR vai 1,49 EUR/m²;
- īpašums Kuldīgas novada Kabilēs pagasta Kabilē, "Kaupēni", kadastra nr. 62580070481; viena individuālo dzīvojamo māju apbūvei (0601) paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 3 095 m². Īpašums pārdots 2025. gada 06. novembrī par 2 500 EUR vai 0,81 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	
	KREJOTAVA, Ēdole, Ēdoles p. Kuldīgas n.	Īpašums Kuldīgas n. Skrundas p. Jaunmuižā, Jaunmuižas ielā 2A		Īpašums Kuldīgas n. Skrundas p. Ciecērē, Cieceres ielā 1		Īpašums Kuldīgas n. Kabilēs p. Kabilē, "Kaupēni"	
Zemes gabala platība, m ² .	3 165	1 602		4 025		3 095	
Pārdevuma cena, EUR		2 300		6 000		2 500	
Darījuma laiks		20.12.2024.		03.06.2025.		06.11.2025.	
Nosacītā 1 m ² . cena, EUR		1.44		1.49		0.81	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.49		EUR 0.81	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.49		EUR 0.81	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1.44		EUR 1.49		EUR 0.81	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	5%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1.51		EUR 1.57		EUR 0.81	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-5.0%	lielāks	3.0%	līdzvērtīgs	0.0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam - demontējama apbūve		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		-7%		-10%
		EUR 1.43		EUR 1.46		EUR 0.73	
Pārēķinu koeficients (starprezultāts)		-0.3%		-2.4%		-10.0%	
Pārēķinu korekcija		EUR 0.00		-EUR 0.04		-EUR 0.08	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1.43		EUR 1.46		EUR 0.73	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 294.25		EUR 5 859.00		EUR 2 250.00	

6. Citi faktori:				
esošā apbūve		EUR 0.00	EUR 0.00	EUR 0.00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 294.25	EUR 5 859.00	EUR 2 250.00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena, EUR		EUR 1.43	EUR 1.46	EUR 0.73
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.5
Salīdzināmo zemju platības 1 m². vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1.09		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 3 435		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **zemes tirgus vērtība ir EUR 3 435.**

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$1 + 3\,435 = 3\,436 \text{ EUR}$$

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 3 436.**

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. februārī ir
3 436 EUR (trīs tūkstoši četri simti trīsdesmit seši eiro);

tai skaitā:

- zemes vērtība EUR 3 435;
- apbūves vērtība EUR 1.

Augstāk minētās vērtības 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 inženier tehniskām 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. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)