

Atskaite  
par nekustamā īpašuma  
**Kuldīgas novada  
Kuldīgā, Zirņu ielā 8**



tirgus vērtības un apbūves tiesību novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 26. septembris

## Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### **Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Kuldīgā, Zirņu ielā 8, tirgus vērtības un apbūves tiesību novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Zirņu ielā 8, kadastra nr. 6201 026 0109, zemes gabala ar kadastra apz. 6201 026 0069 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 31 947 m<sup>2</sup> (saskaņā ar zemesgrāmatu un ZRP, kopijas atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību un apbūves tiesību tirgus maksu tā apskates brīdī – 2025. gada 26. septembrī, 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 faktoros.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, kas pievienotas šai Atskaitēi 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:

**iespējamā apbūves tiesību maksa**, kas 2025. gada 26. septembrī ir  
**EUR 6 907** (seši tūkstoši deviņi simti septiņi eiro) gadā bez PVN;

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 26. septembrī ir  
**209 300 EUR** (divi simti deviņi tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības 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

## 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.....	4
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
5.4. Apbūves tiesību maksas noteikšana.....	12
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>14</b>
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIELIKUMI.....	16

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka                           | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Zemes plāni  | - 6 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## **1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS**

---

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 026 0109, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apz. 6201 026 0069 ar kopējo platību 31 947 m<sup>2</sup>, Kuldīgas novada Kuldīgā, Zirņu ielā 8, tirgus vērtību un apbūves tiesību nomas maksu 2025. gada 26. septembrī.

**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.*

---

\* Definīcijas no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 31 947 m<sup>2</sup> Kuldīgas novada Kuldīgā, Zirņu ielā 8, īpašuma kadastra nr. 6201 026 0109.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Kuldīgas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000035590. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000553395.

### 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Vērtētājiem nav zināmi jebkādi apgrūtinājumi, tiek pieņemts, ka tādu nav.

### 2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2025. gada 26. septembris, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Ritvars Bērziņš.

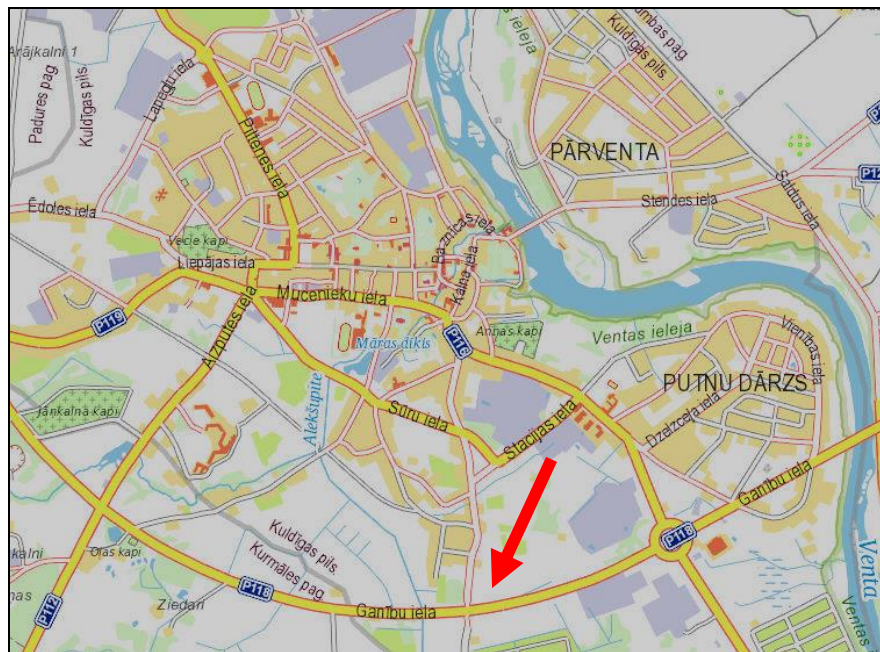
### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Objekts atrodas Kuldīgas pilsētas D daļā, pilsētas nomalē, kvartālā ko veido Skrundas, Ganību un Zirņu (būvniecības stadijā) ielas, minēto ielu krustojamā, pie Kuldīgas apvedceļa. Tuvākajā apkārtnē izvietotas neapbūvētas teritorijas, individuālās dzīvojamās mājas pie Skrundas ielas, ražošanas teritorija Ganību ielas pretējā pusē. Svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti Kuldīgas centrā, aptuveni 1 – 2 km attālumā no īpašuma. Zemes gabals tieši robežojas ar iepriekš minētajām ielām, blakus esošajiem, brīviem gruntsgabaliem. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

### 2.6. OBJEKTA NOVĪETOJUMS

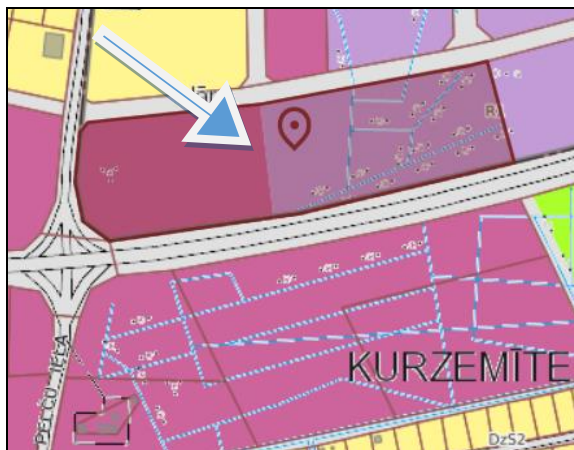




## 2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais Objekts sastāv no viena zemes gabala ar kopējo platību 31 947 m<sup>2</sup>. Zemes gabala forma ir daudzstūris, tas robežojas ar Skrundas, Zirņu un Ganību ielām, blakus esošo gruntsgabalu. Centralizētās komunikācijas tiek izbūvētas Zirņu ielā. Apskates brīdī uz zemes gabala ir zālājs, nolīdzināts un sagatavots būvlaukums, notiek Zirņu ielas un saistīto komunikāciju izbūve, teritorija nav iežogota. Tiek izbūvēts Zirņu ielas pieslēgums Skrundas ielai.

Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas pašvaldības speciālistu sniegto informāciju, pilsētas teritorijas plānojumā (notiek jauna plānojuma izstrāde) īpašums atradīsies *Rūpnieciskās apbūves teritorijā R ar indeksu – smagā rūpniecība nav atļauta.*



## 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 ražošanas apbūve.*

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

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- uz zemes gabala iespējams veidot jaunu apbūvi;
- īpašums atrodas pie noslogota autoceļa;
- tiek izbūvēta Zirņu iela un komunikācijas.

##### Negatīvie:

- nav pabeigta Zirņu ielas izbūve.

## 4. VĒRTĒŠANAS PIEJAS

---

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

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu un apbūves tiesību maksu.

### **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 ertībām.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

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

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

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

Tās ir:

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

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

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

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu 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 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 izolē, 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 pārkāps 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 pārkāps 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 ZRP un ZG uzrādītajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību un apbūves tiesību maksu neatbild.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība un apbūves tiesību maksa ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma atsavināšanai vai apbūves tiesībai 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 – 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.

#### **Tirgus apskats.**

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kuldīgas pilsētā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Reģistrēto pārdevumu darījumu skaits ir salīdzinoši neliels, bieži tiek piešķirtas apbūves tiesības uz noteiktu zemes gabala izmantošanas laiku. Analizējot pēdējo gadu laikā notikušos pārdevumus apbūves zemes tirgus sektorā un aktuālo piedāvājumu Kuldīgā, var secināt, ka līdzīga izmantošanas veida apbūvei paredzētu zemes gabalu cenas ir robežās no 1,0 EUR/m<sup>2</sup> līdz 28,0 EUR/m<sup>2</sup> (zemes gabals ar asfalta/betona segumu un komunikācijām), galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

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

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Zirņu ielā 20, kadastra nr. 6201 026 0101*. Rūpnieciskās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 5 718 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 01. decembrī par 46 500 EUR vai 8,13 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Sūru ielā 36, kadastra nr. 6201 026 0116*. Rūpnieciskās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 17 579 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 13. septembrī par 18 000 EUR vai 1,02 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Graudu ielā 25A, kadastra nr. 6201 034 0472*. Rūpnieciskās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 2 833 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2022. gada 26. oktobrī par 7 165 EUR vai 2,53 EUR/m<sup>2</sup>.

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

**Korekcija, kas raksturo zemes gabala lielumu, netika pielietota, jo katram pircējam ir atšķirīgs redzējums par zemes gabala izmantošanas iespējām un konkrētajam projektam nepieciešamo zemesgabala platību.**

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3	
	Kuldīgā, Zirņu ielā 8	Kuldīgā, Zirņu ielā 20		Kuldīgā, Sūru ielā 36		Kuldīgā, Graudu ielā 25A	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	31 947	5 718		17 579		2 833	
Pārdevuma cena, EUR		46 500		18 000		7 165	
Darījuma laiks		01.12.2023.		13.09.2023.		26.10.2022.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		8.13		1.02		2.53	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8.13		EUR 1.02		EUR 2.53	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8.13		EUR 1.02		EUR 2.53	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	10%
		EUR 8.54		EUR 1.08		EUR 2.78	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
		EUR 8.54		EUR 1.08		EUR 2.92	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- transporta un gājēju plūsmas intensitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	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, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi, piebraukšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-10%		15%		-5%
		EUR 7.68		EUR 1.24		EUR 2.78	

Pārreķinu koeficients		-6%	21%	10%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.45	EUR 0.21	EUR 0.25
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 7.68	EUR 1.24	EUR 2.78
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 43 943	EUR 21 735	EUR 7 862
6. Citi faktori:				
- ar zemi saistītā apbūve u.c.		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 43 943	EUR 21 735	EUR 7 862
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		7.68	1.24	2.78
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0.8	0.1	0.1
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 6,55</b>		
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 209 253</b>		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 209 300**.

### 5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 209 300**.

### 5.4. APBŪVES TIESĪBU TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA

Tirgus nomas maksa un apbūves tiesības maksa tiek noteikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajām rekomendācijām „Metodiskās rekomendācijas apbūvēta publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala tirgus nomas maksas aprēķinam”, atbilstoši 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 2.nodaļas 8.punkta prasībām.

Saskaņā ar metodiskajām rekomendācijām, kā tirgus nomas maksas un apbūves tiesības maksas aprēķina bāze izmantojama iespējamā zemesgabala tirgus vērtība, pie pieņēmuma, ka tas nav apgrūtināts ar citai personai piederošu apbūvi.

Nosacīti brīva zemes gabala iespējamās tirgus vērtības aprēķins veicams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ņemot vērā spēkā esošajā teritorijas plānojumā paredzēto tā atļauto izmantošanas veidu, kā arī sākotnējā līguma noslēgšanas datumā eksistējošo inženierkomunikāciju nodrošinājumu, uzlabojumus un lietošanas tiesību apgrūtinājumus.

Zemes tirgus nomas maksa un apbūves tiesības maksa tiek aprēķināta, ņemot vērā nepieciešamo ikgadējo atdevi no pašu kapitāla finansētām investīcijām (ROE). Pašu kapitāla atdevi (peļņas un pašu kapitāla attiecības jeb ROE, angl. – return on equity) formula ir:

$$ROE = \frac{\text{Tīrā peļņa}}{\text{Pašu kapitāls}} * 100$$

Maksimālo termiņu, uz kuru var tikt piešķirta apbūves tiesība, nosaka Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6<sup>1</sup>.panta pirmā daļa – 30 gadi, kas atbilst maksimālajam laika posmam, kurā normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā

atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota kapitāla atdeve (7-30 gadu laikā). Tas nozīmē, ka aprēķinos izmantojamā ROE likme ir 1/30 no sākotnējām nepieciešamajām investīcijām zemesgabala iegādē jeb 3,33%.

**Tādējādi zemesgabala apbūves tiesības maksa = 3,33% x no apbūves brīva zemes gabala tirgus vērtības.**

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>4</sup> pantu, apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām, un visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam, maksa nav koriģējama ar kādiem uz zemes īpašnieku attiecināmiem maksājumiem.

Šāds nosacījums ir ietverts arī Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 6.punktā, kas nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātajam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

Ņemot vērā vērtējamās zemes atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, vērtētājs pieņem, ka visiespējamākā apbūves tiesības maksa vērtējamai zemei ir 3,33% no tās tirgus vērtības.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 209 300 EUR. Pamatojoties uz saprātīgu investīciju atguves periodu, kas ir 30 gadi, zemesgabala apbūves tiesības maksa gadā tiek noteikta 3,33% apmērā no noteiktās zemes gabala tirgus vērtības:

$$\text{Apbūves tiesības maksa} = 209\,300 \text{ EUR} \times 3,33\% = 6\,906,9 \text{ EUR/gadā.}$$

Zemesgabala iespējamā apbūves tiesības maksa, pie nosacījuma, ka ROE likme sastāda 3,33% no iepriekš noteiktās zemes gabala tirgus vērtības, ir (noapaļojot) **6 907 EUR/gadā.**

## **6. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**iespējamā apbūves tiesību maksa**, kas 2025. gada 26. septembrī ir  
**EUR 6 907** (seši tūkstoši deviņi simti septiņi eiro) gadā bez PVN;

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 26. septembrī ir  
**209 300 EUR** (divi simti deviņi tūkstoši trīs simti eiro).

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**

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

***Vērtētāja neatkarības apliecinājums.***

*Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

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

***Arvīds Badūns***

**PIELIKUMI  
DOKUMENTU KOPIJAS**