

Atskaite  
par nekustamā īpašuma daļas

**Kuldīgas novada  
Kuldīgā, Liepājas ielā 54C**



tirgus nomas maksas noteikšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 7. aprīlis

## Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### Par nekustamā īpašuma daļas Kuldīgas novada Kuldīgā, Liepājas ielā 54C, tirgus nomas maksas noteikšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Liepājas ielā 54C, kadastra nr. 6201 014 0111, daļas (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas noteikšanu. Saskaņā ar darba uzdevumu, šajā atskaitē ar iznomājamo Objektu tiek saprasta vienas zemes vienības, kopplatība 916 m<sup>2</sup>, iznomājamā daļa ar aptuvenu platību 365 m<sup>2</sup> (saskaņā ar darba uzdevumu, kopija atskaites pielikumā). Zemes lietotājs: Kuldīgas novada pašvaldība, īpašums zemesgrāmatā nav reģistrēts.

Darba mērķis bija noteikt Objekta – neapbūvēta zemes gabala daļas iespējamo tirgus nomas maksu (bez apbūves tiesībām) tā apskates brīdī – 2026. gada 7. aprīlī, 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 nomas maksas definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegto dokumentu kopijas, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārātzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2026. gada 7. aprīlī ir  
**EUR 318 gadā, jeb 0,87 EUR/m<sup>2</sup>, bez PVN.**

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabala daļu.

Noteiktā tirgus nomas maksa ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja Objektam 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 .....	4
2.7. Zemes gabala 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 UN NOMAS MAKSAS 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.....	13
5.4. Tirgus nomas maksas noteikšana.....	13
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>15</b>
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIELIKUMI.....	17

## **1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS**

---

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 014 0111, Kuldīgas novada Kuldīgā, Liepājas ielā 54C – zemes gabala daļas 1 m<sup>2</sup>, tirgus nomas maksu bez apbūves tiesībām, 2026. gada 7. aprīlī.

**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.

**Tirgus nomas maksa** ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un 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 vienas zemes vienības ar kopējo platību 916 m<sup>2</sup> daļa ar platību ~ 365 m<sup>2</sup>, Kuldīgas novada Kuldīgā, Liepājas ielā 54C, īpašuma kadastra nr. 6201 014 0111. Īpašums zemesgrāmatā nav reģistrēts, zemes lietotājs – Kuldīgas novada pašvaldība.

### 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0077	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0330	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0012	ha

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

### 2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

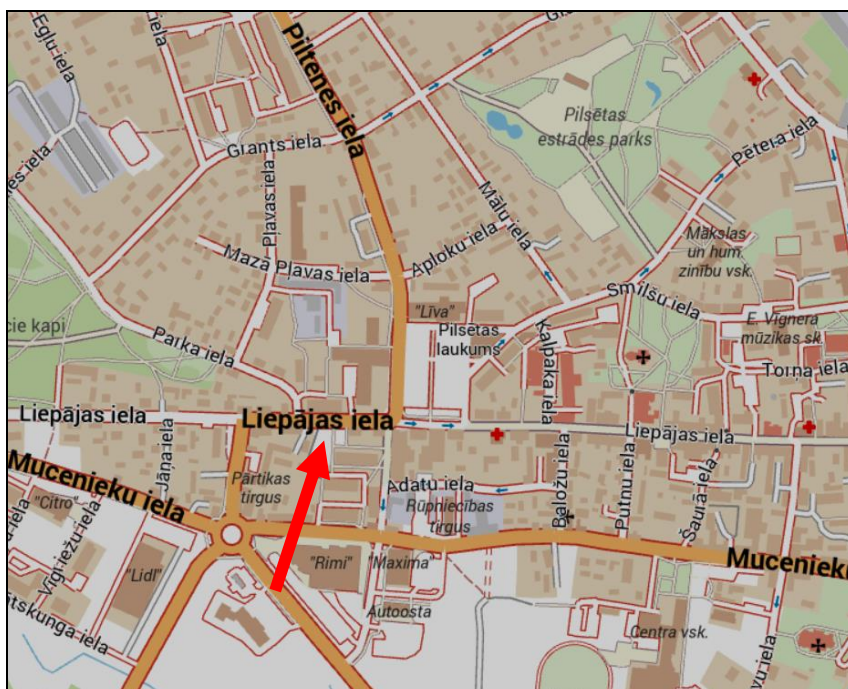
2026. gada 7. aprīlis, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Ritvars Bērziņš.

### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

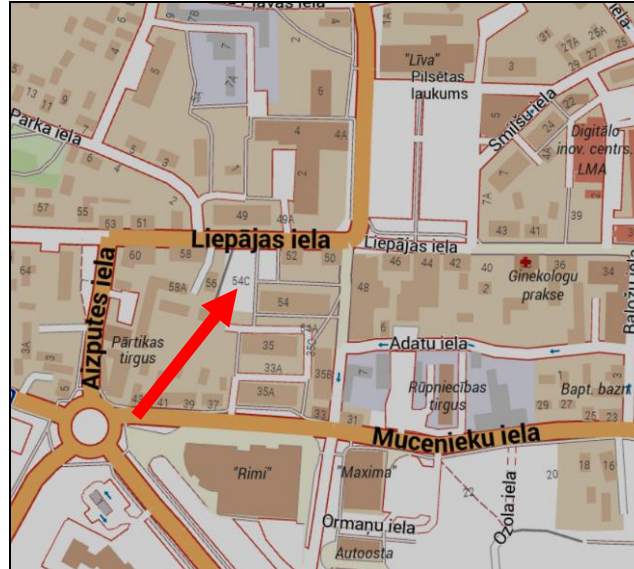
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Objekts atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, pilsētas centrā, teritorijā starp Liepājas, Aizputes, Mucenieku un Mazo Piltenes ielu, Liepājas ielas pirmajā apbūves joslā. Attālums līdz svarīgākiem infrastruktūras objektiem ir aptuveni 0,2 – 0,5 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, Pilsētas laukuma apbūve. Zemes gabals tieši robežojas ar Liepājas ielu un blakus esošajiem, apbūvētiem gruntsgabaliem.



## 2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS



## 2.7. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

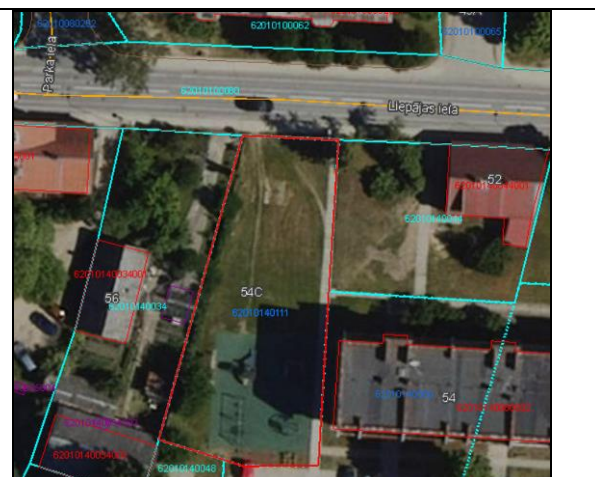
platība, forma:	916 m <sup>2</sup> ; iznomājamā daļa aptuveni 365 m <sup>2</sup> , trapece
reljefs, apaugums:	līdzens, zālājs
apgrūtinājumi un labiekārtojums:	teritorija kopta, zeme bez nožogojuma

Pie zemes gabala iznomājamās daļas esošie centralizētie inženiertīkli:

- pieejama elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls.

Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabala daļa atrodas *Jauktas centra un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā*.

	<p><b>Funkcionālais zonējums</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)</li> </ul>
	<p><b>Papildu informācija</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemes vienība: 62010140111 (skatīt papildu informāciju)</li> <li>• Pilsēta "Kuldīga"</li> </ul>
	<p><b>Funkcionālais zonējums</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija</li> </ul>
	<p><b>Papildu informācija</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemes vienība: 62010140111 (skatīt papildu informāciju)</li> <li>• Pilsēta "Kuldīga"</li> </ul>



## 2.8. OBJEKTA 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 zemes gabala daļas labākais izmantošanas veids ir atbilstošs pilsētas teritorijas plānojumam.*

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības un nomas maksas aprēķini.

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

Pozitīvie:

- Objekts atrodas pilsētas centrā.

Negatīvie:

- īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatā;
- zemes gabals ir starpgabals (VZD Kadastra dati).

## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 aptuvenu **Objekta tirgus nomas maksu**. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta tirgus vērtība un iespējamā tirgus nomas maksa.

### ***Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Zemes vērtēšanas pieejas.***

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

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

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

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

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

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

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar 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 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 novērtējams 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. TIRGUS VĒRTĪBAS UN NOMAS MAKSAS APRĒĶINS

### 5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka Objekts turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā 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 tirgus nomas maksu neatbild.

Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība un tirgus nomas maksa ir spēkā pie nosacījuma, ka Objekta atsavināšanai vai noma nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt vai iznomāt 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 vērtējamās Objekta pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

#### **Tirgus apskats.**

Valstī kopumā, arī Kuldīgas pilsētā, ir vērojams stabils pieprasījums ar tendenci pieaugt pēc komerc un dzīvojamai apbūvei paredzētiem zemes gabaliem. Pēdējā laikā pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu, neskatoties uz salīdzinoši augstajām pārdevēju nosauktajām īpašumu sākumcēnām. Apbūves zemei svarīga loma ir tās atrašanās vieta blakus maģistrālajām ielām un infrastruktūras objektiem.

*Būtiska nozīme ir Kuldīgas pilsētas vēsturiskā centra, saistīto teritoriju un būvju iekļaušana UNESCO pasaules kultūras mantojumā. Vērojama ievērojama tūrisma aktivizēšanās un, attiecīgi, pieprasījuma pieaugums pēc komercpakalpojumiem. Iepriekš minētais ievērojami ietekmējis cenas dzīvokļu, zemes, komercīpašumu tirgū – cenām ir stabila tendence pieaugt. Tas izskaidrojams ar plašāku pieeju dažādu programmu piedāvātajām finansējuma iespējām projektu realizēšanai vecpilsētas teritorijā, kā arī jau minēto tūrisma aktivizēšanos.*

Analizējot pēdējo gadu laikā notikušos pārdevumus, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīga izmantošanas veida zemes gabalu viena m<sup>2</sup> cenas Kuldīgas pilsētā ir robežās no 4,0 līdz 25,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai un atrašanās vietai pilsētā.

Samērā bieži Kurzemes pilsētās pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs 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.

Salīdzināmie īpašumi:

- īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Stacijas ielā 9, kadastra nr. 62010270035. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 4 411 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025. gada 09. jūnijā par 67 000 EUR vai 15,19 EUR/m<sup>2</sup>;



- īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Mucenieku ielā 14, kadastra nr. 62010140058. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 249 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024. gada 20. augustā par 5 336 EUR vai 4,27 EUR/m<sup>2</sup>;



- īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Šaurā ielā 3, kadastra nr. 62010140168. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 184 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 27. decembrī par 4 000 EUR vai 21,74 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.

**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3	
	Kuldīga, Liepājas iela 54C daļa	Kuldīgā, Stacijas ielā 9		Kuldīgā, Mucenieku ielā 14		Kuldīgā, Šaurā ielā 3	
Zemes gabala daļas platība, m <sup>2</sup> .	365	4 411		1 249		184	
Pārdevuma cena, EUR		67 000		5 336		4 000	
Darījuma laiks		09.06.2025.		20.08.2024.		27.12.2023.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> . cena, EUR		15.19		4.27		21.74	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15		EUR 4		EUR 22	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15		EUR 4		EUR 22	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
		EUR 15		EUR 4		EUR 22	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 17		EUR 4		EUR 22	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	20%	lielāks	10%	mazāks	-5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- 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%	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, piebraukšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			20%		10%		-5%
		EUR 20		EUR 5		EUR 21	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		32%		10%		-2%	
Pārreķinu korekcija		EUR 5		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> . koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 20		EUR 5		EUR 21	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 88 440		EUR 5 870		EUR 3 914	
6. Citi faktori:							
- ar zemi saistītā apbūve		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 88 440		EUR 5 870		EUR 3 914	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> . koriģētā cena, EUR		20.05		4.70		21.27	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0.2		0.4		0.4	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1m<sup>2</sup>. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 14.40</b>					
<b>Vērtējamā zemes gabala daļas tirgus vērtība</b>		<b>EUR 5 255</b>					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 5 255.

### 5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var izmantot 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 praktiski visos gadījumos ir administratīvi noteiktas un neatspoguļo reālo situāciju 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 Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 5 300**.

### 5.4. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos zemes tirgus nomas maksa parasti sastāda 4-8% no tās tirgus vērtības gadā. Nekustamā īpašuma nodokli maksā nomnieks. Minētais nomas maksas līmenis parasti nodrošina ieņēmumus, kas apmierina investorus un garantē investīciju atmaksāšanos saprātīgā un pieņemamā laika periodā. Īpašnieka izdevumi līdzīgas zemes iznomāšanas gadījumā ir nenozīmīgi un netika ņemti vērā. Tātad tirgus nomas maksa pie aprēķinātās 6% likmes ir nosakāma sekojoši:

$$5\,300 \text{ EUR} \times 6\% = 318 \text{ EUR}$$

Attiecīgi **Objekta iespējamā tirgus nomas maksa**, pie nosacījuma, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā zemes nomnieks, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 318 gadā, jeb 0,87 EUR/m<sup>2</sup>, bez PVN**.

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabala daļu.

## **6. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2026. gada 7. aprīlī ir  
**EUR 318 gadā, jeb 0,87 EUR/m<sup>2</sup>, bez PVN.**

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

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabala daļu.

**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 apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar Objekta piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais Objekts 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 Objektu un tās tirgus vērtību un tirgus nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies 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 Objekta vērtību un tirgus nomas maksu, 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 Objektu, 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 Objektu 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.*

*Apliecinājums parakstīts Rīgā, 2023. gada 3. janvārī*

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

**Arvīds Badūns**

# **PIELIKUMI DOKUMENTU KOPIJAS**