

Nekustamā ģipašuma



Jaunkaņepjvērpji, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

Kuldīgas novada dome

2026.gada 08.maijā

Par nekustamā īpašuma
Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **četriem zemes gabaliem ar kopējo platību 4,23 ha:**

- 1) kad. apz. 6250 002 0114 – platība 0,6 ha;
- 2) kad. apz. 6250 002 0224 – platība 0,36 ha;
- 3) kad. apz. 6250 002 0268 – platība 2,64 ha;
- 4) kad. apz. 6250 002 0270 – platība 0,63 ha;

kopējo audžu krāju **344,3 m³**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Gudenieku pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000941425** ar kadastra Nr. **6250 002 0224**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 28.aprīlī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

26352.50 EUR
(Divdesmit seši tūkstoši trīs simti piecdesmit divi euro 50 centi)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.:	6250 002 0224
Īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 10000941425
Kopējā platība:	4,23 ha
Zemes sadalījums:	4,23 ha, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> • LIZ – 1,41 ha • Mežs – 1,84 ha; • Krūmāji – 0,87 ha; • Zem ūdeņiem – 0,01 ha; • Zem ceļiem – 0,02 ha; • pārējās zemes – 0,08 ha
Meža raksturojums:	1,84 ha, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> • Mežaudzes– 1,84 ha vai 100%; Kopējā audžu krāja 344,3 m³, t.sk.: Valdošais MAAT - vēris 1,55 ha vai 84%
Koksnes resursu apgūšanas iespējas:	Galvenā cirte iespējama 1,55 ha apjomā ar kopējo izcērtamo krāju 290 m ³ , kas pa valdošajām sugām sadalās (nocērtamā krāja 5 gadu periodā): <ul style="list-style-type: none"> • valdošā suga baltalksnis 290 m³, Galvenā cirte iespējama 0,30 ha apjomā ar kopējo izcērtamo krāju 54,97 m ³ , kas pa valdošajām sugām sadalās (nocērtamā krāja 5 gadu periodā): <ul style="list-style-type: none"> • valdošā suga bērzs un baltalksnis 39,12 m³,
Esošais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtējuma pasūtītājs:	Kuldīgas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai

Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

6250 002 0114

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0039	ha

6250 002 0268

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2369	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3679	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3679	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2369	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0599	ha

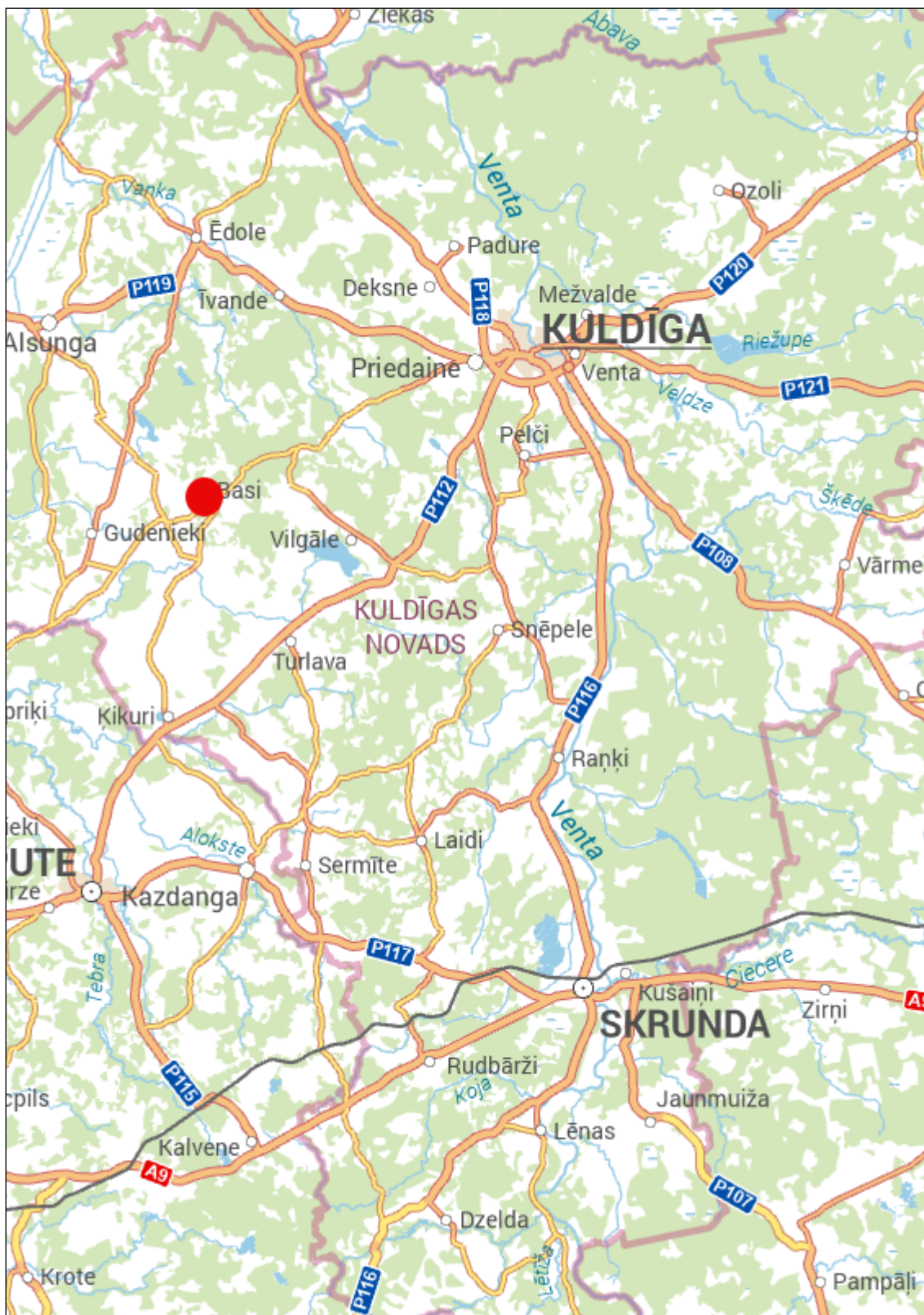
6250 002 0270

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0178	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1514	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1513	ha

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtība:	26352.50 EUR (Divdesmit seši tūkstoši trīs simti piecdesmit divi,50 euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 28.aprīlī
Piezīmes:	

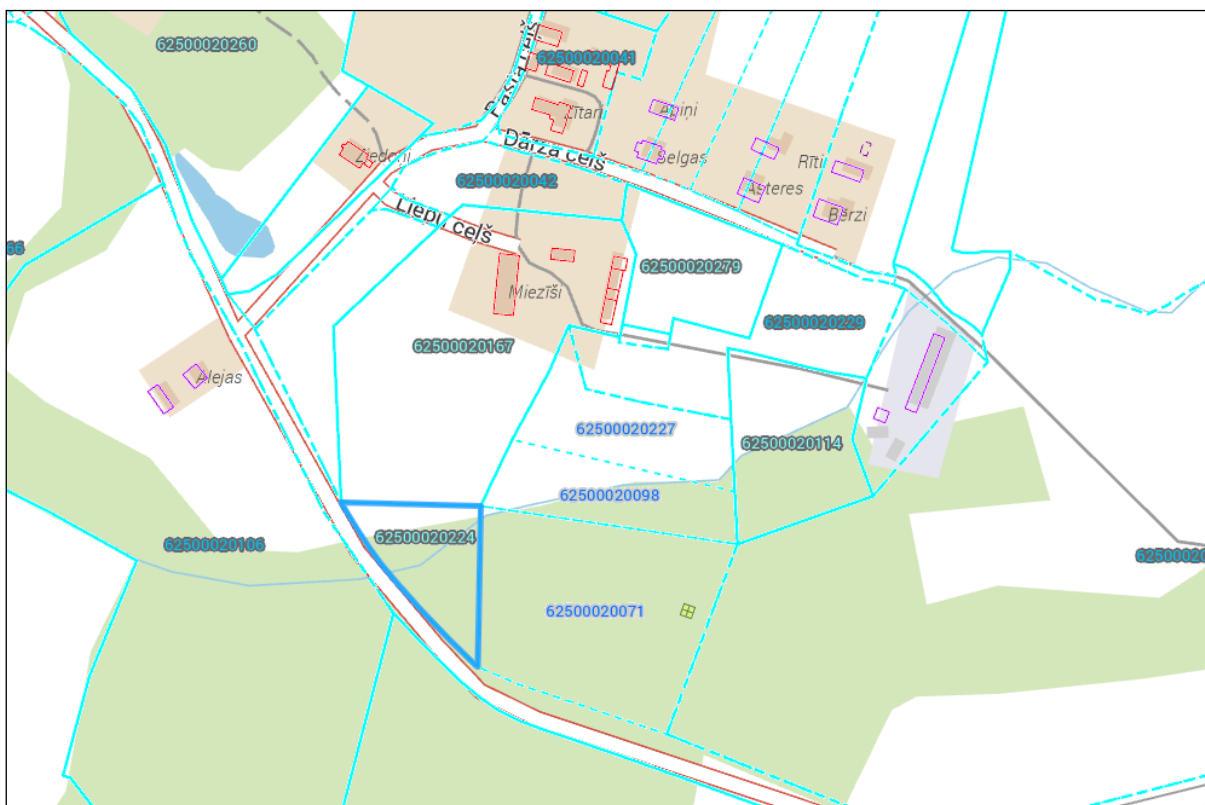
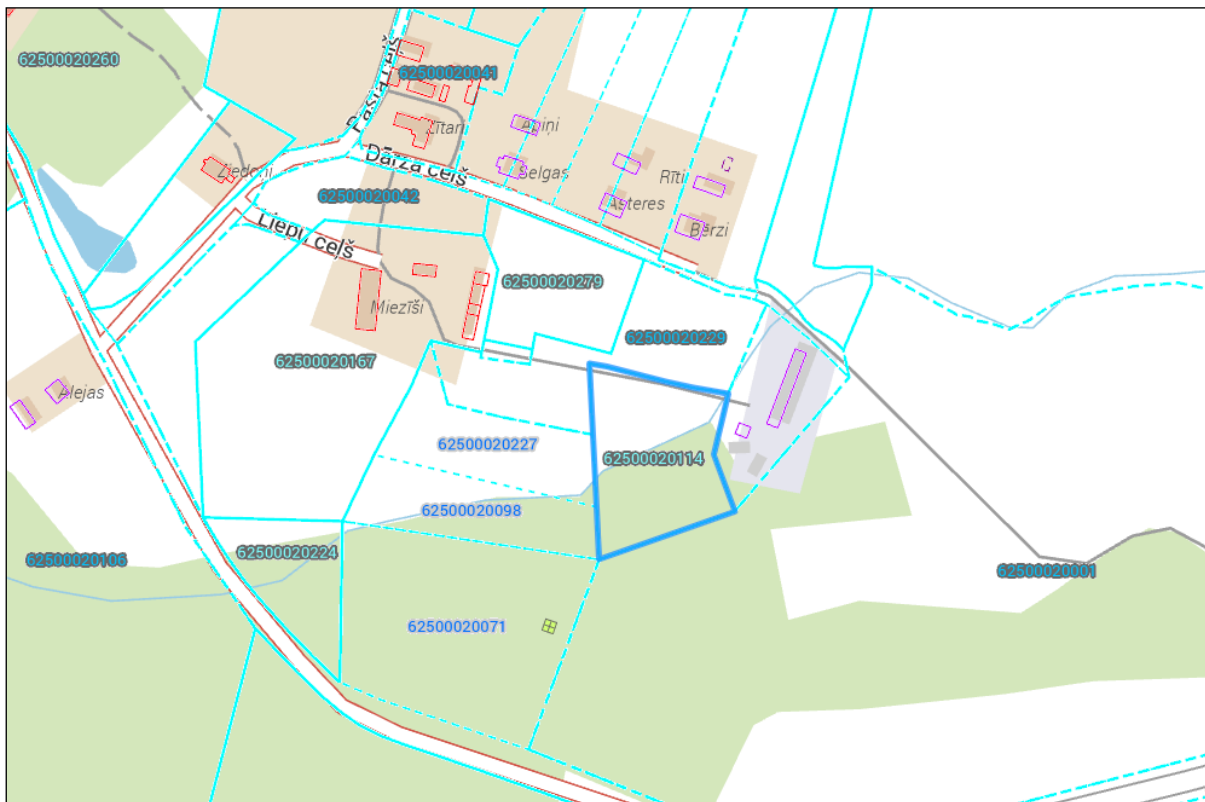
Novietnes plāns



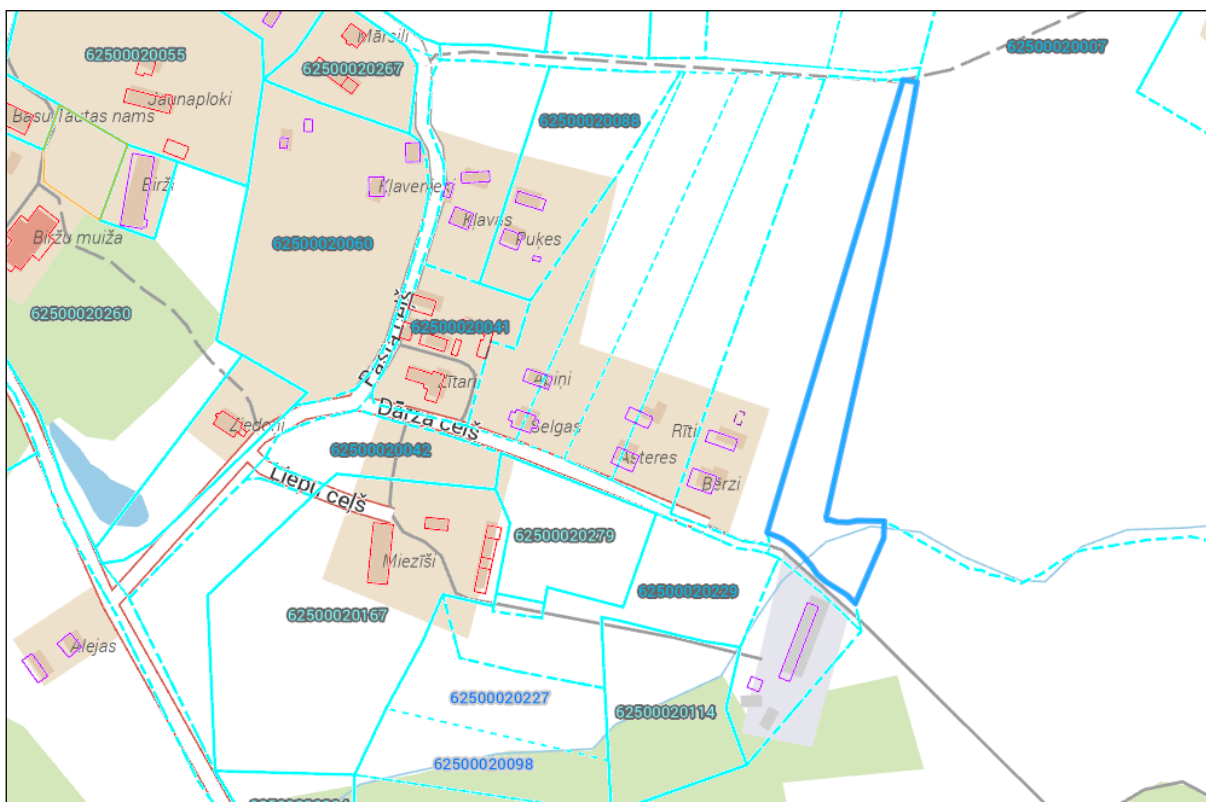
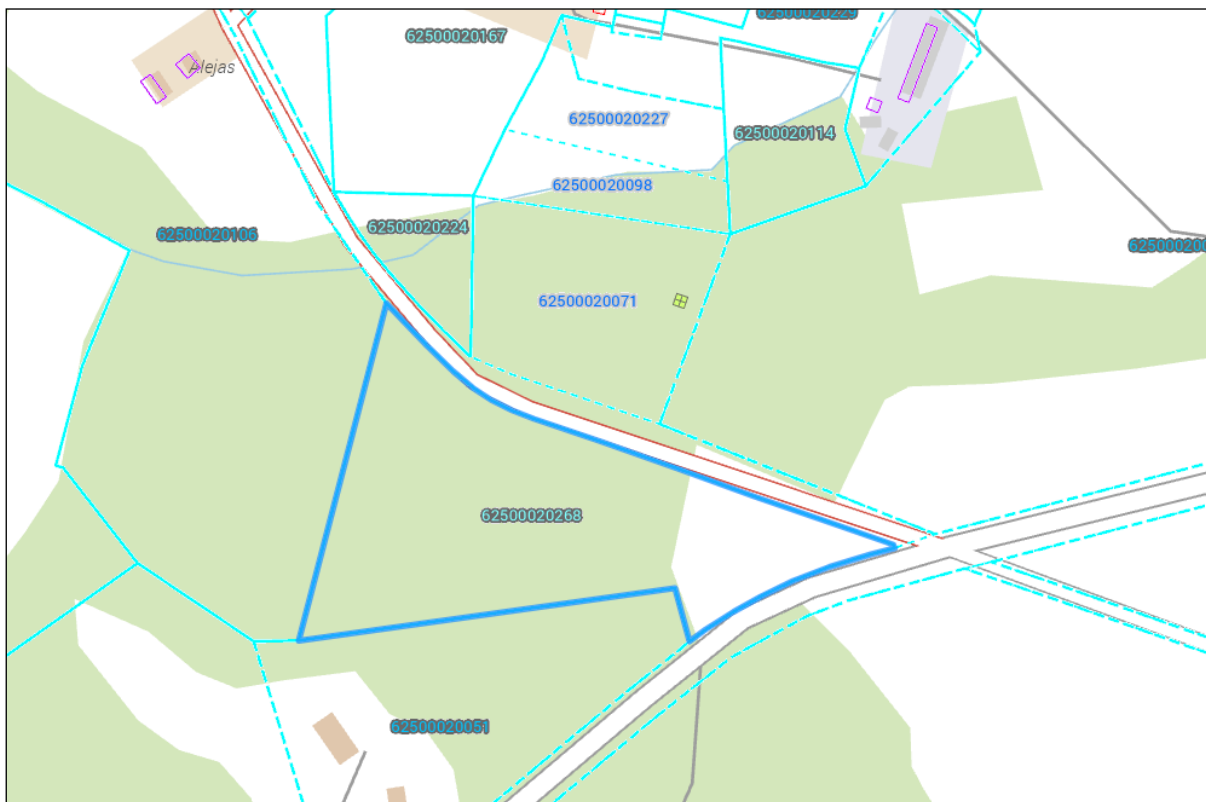
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Situācijas plāns



Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

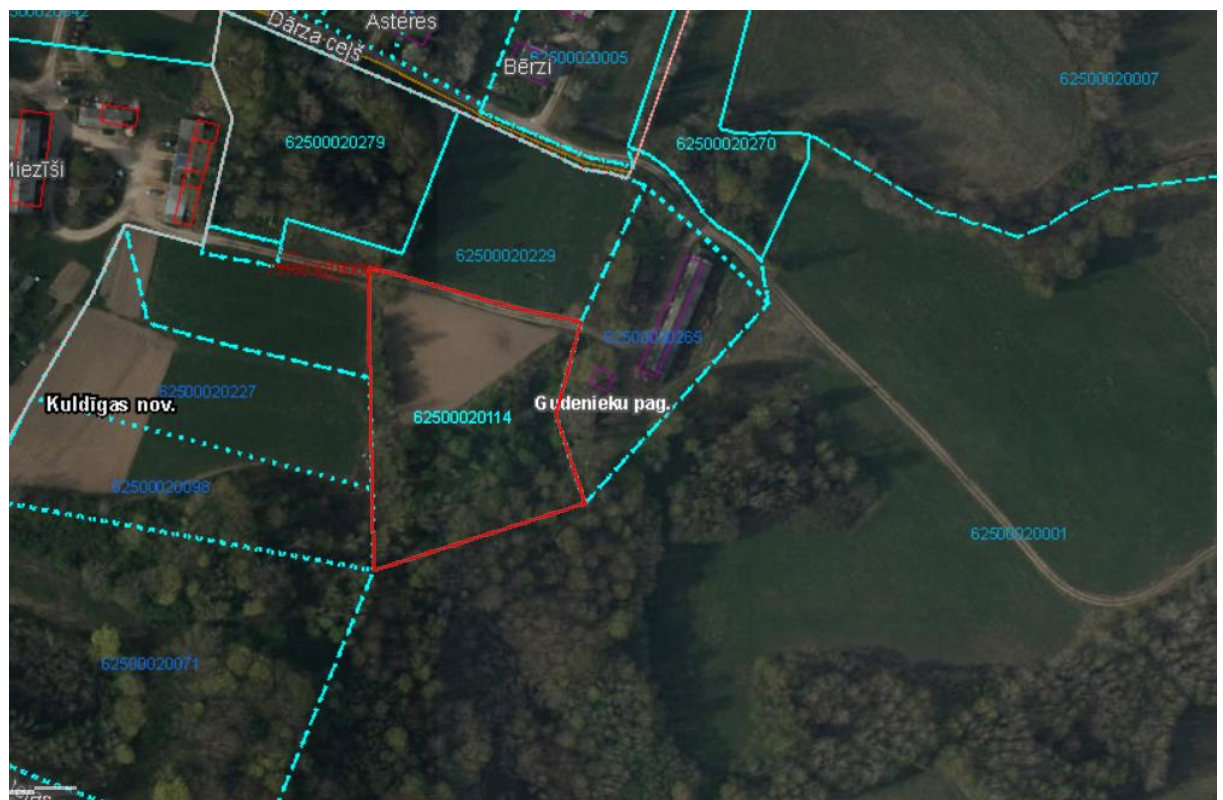


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

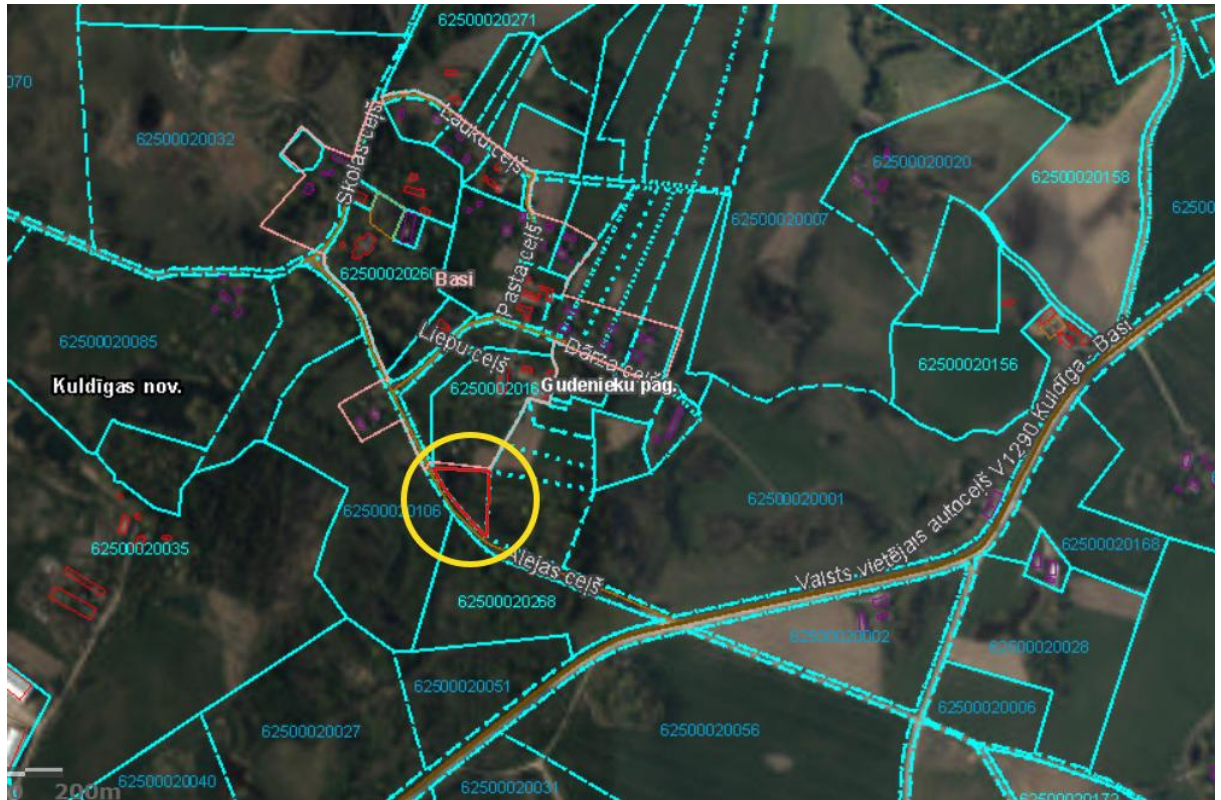
Zemes gabala izvietojums apkārtnē

Kadastra apzīmējums 6250 002 0114



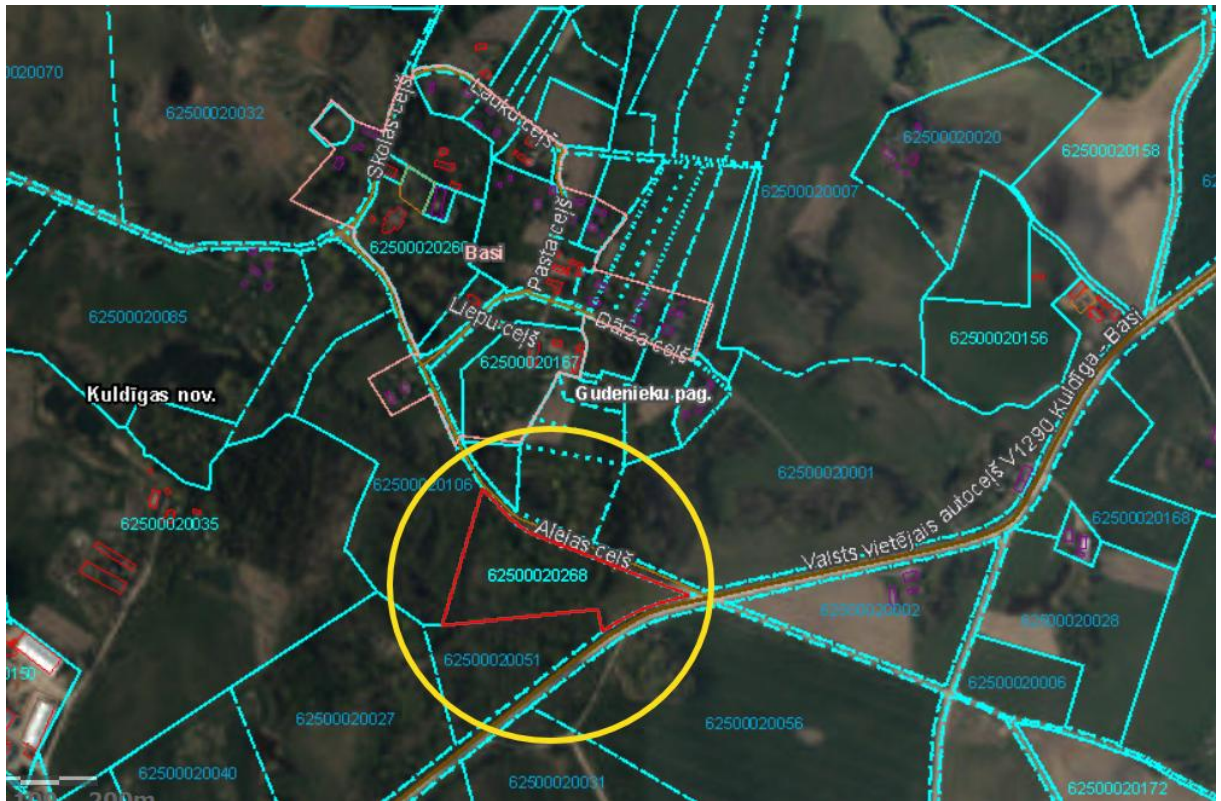
Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Kadastra apzīmējums 6250 002 0224



Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Kadastra apzīmējums 6250 002 0268



Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Kadastra apzīmējums 6250 002 0270



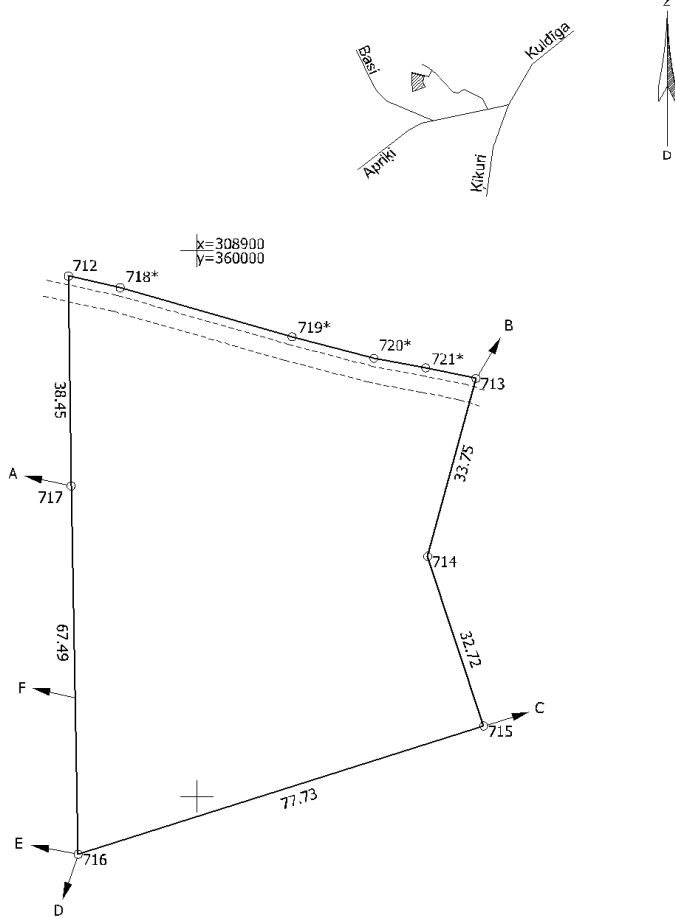
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Zemes gabala robežu plāns

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999840

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



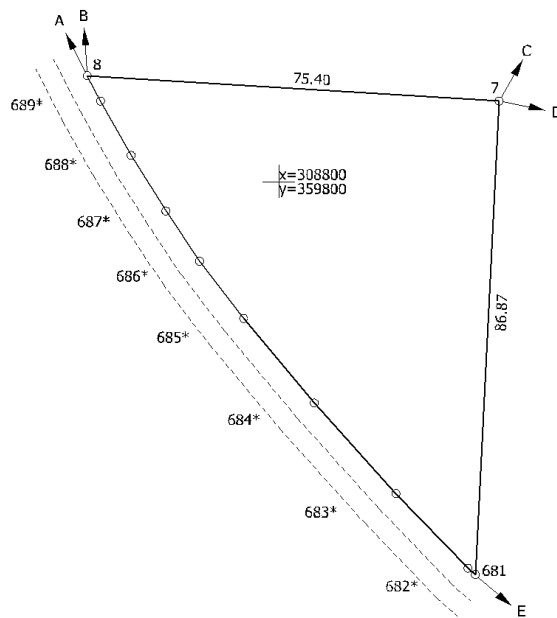
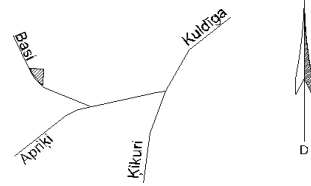
Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6250 002 0229
no B līdz C: 6250 002 0265
no C līdz D: 6250 002 0001 - "Ausekļi"
no D līdz E: 6250 002 0071
no E līdz F: 6250 002 0098
no F līdz A: 6250 002 0227

Zemes vienības platība: 0.60 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	6250 002 0114	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērniesis Uldis Dambītis-Dambergis sertifikāta Nr. CB0021	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzņēmības noteikumi"		

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999841

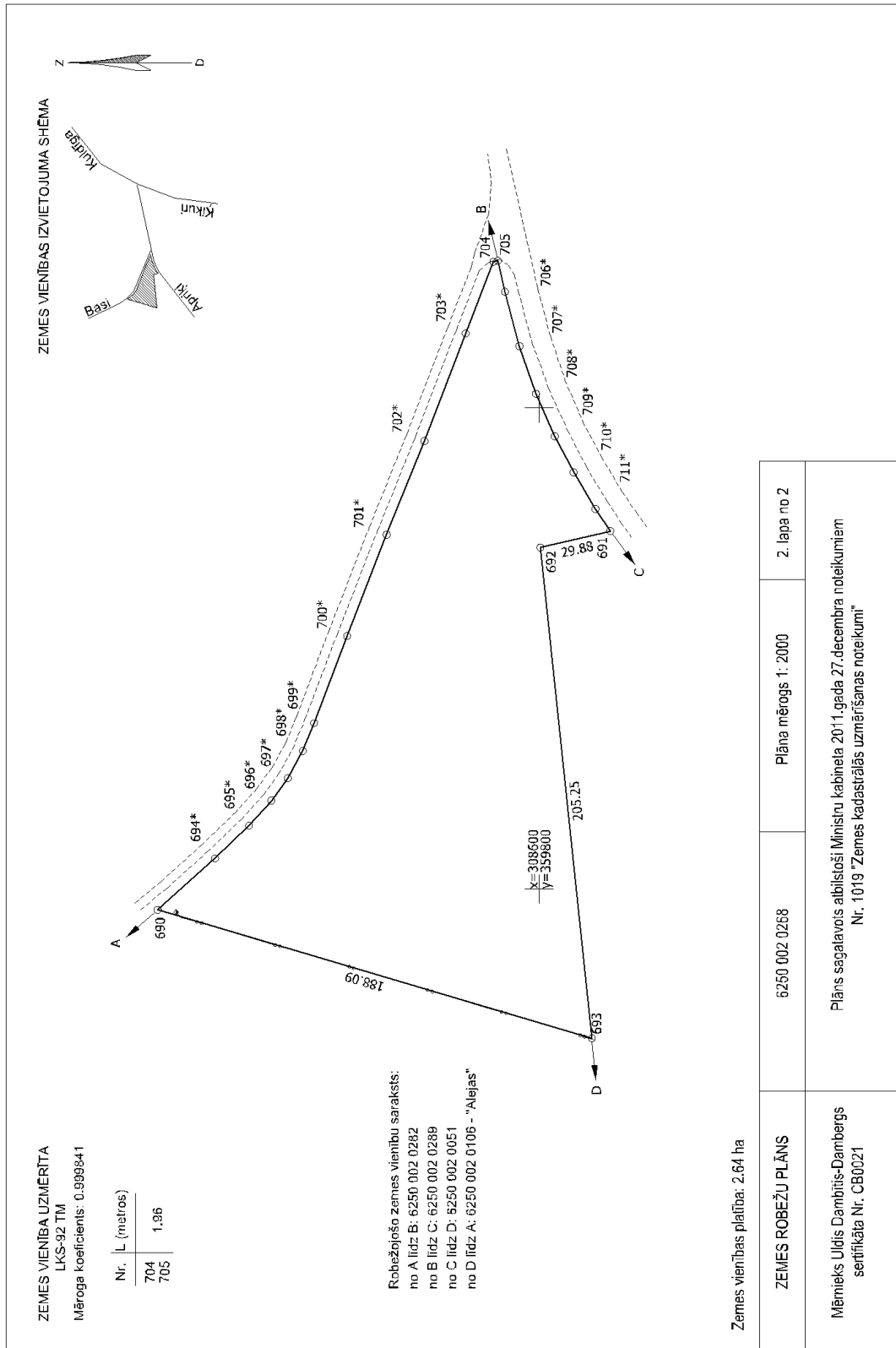
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6250 002 0043
no B līdz C: 6250 002 0167 - "Mieziņi"
no C līdz D: 6250 002 0098
no D līdz E: 6250 002 0071
no E līdz A: 6250 002 0282

Zemes vienības platība: 0.36 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	6250 002 0224	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnīeks Uldis Dambītis-Dambersgs sertifikāta Nr. CB0021	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

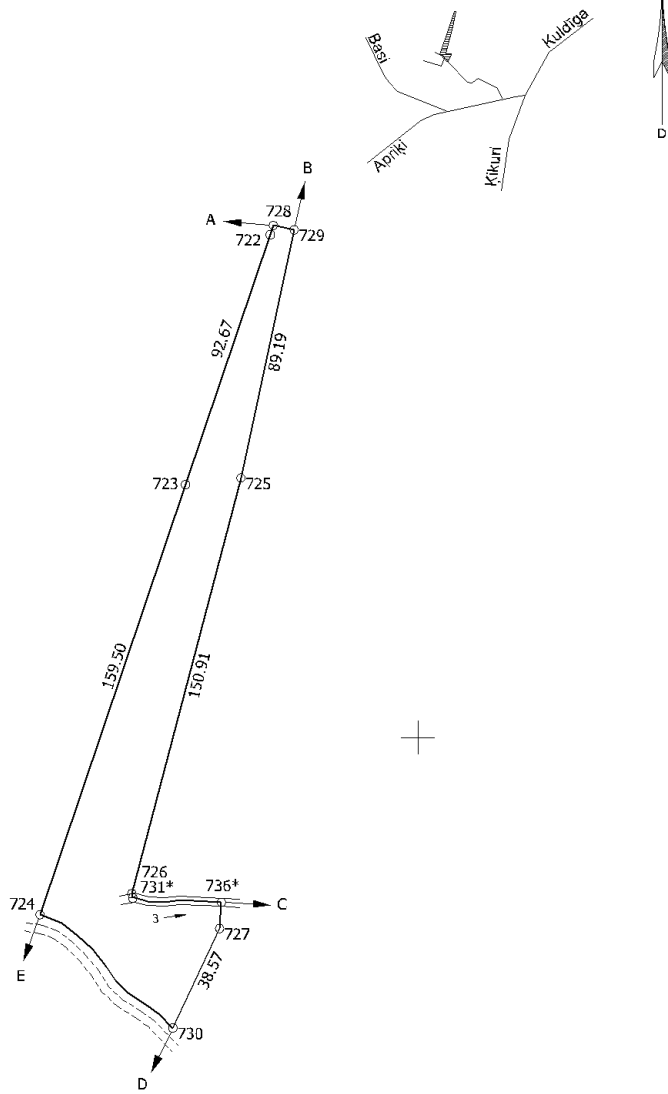


ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999840

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

Nr.	L (metros)
728	7.46
729	
722	3.45
728	

x=309000
y=360000



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6250 002 0288
no B līdz C: 6250 002 0007
no C līdz D: 6250 002 0001 - "Ausekļi"
no D līdz E: 6250 002 0293
no E līdz A: 6250 002 0005 - "Bērzi"

Zemes vienības platība: 0.63 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	6250 002 0270	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Uldis Dambītis-Dambergss sertifikāta Nr. CB0021	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzņēmšanas noteikumi"		

Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads



Novērtējamais īpašums: Jaunkaņepjvērpi, Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads