

Atskaite
par nekustamā īpašuma
Kuldīgas novada
Kuldīgā, Ozola ielā 2



apbūves tiesības novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 9. jūnijs

Rīgā, Kuldīgas novada pašvaldībai
Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Kuldīgā, Ozola ielā 2, apbūves tiesības novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Ozola ielā 2, kadastra nr. 6201 014 0177 zemes gabala ar kadastra nr. 6201 014 0177 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar platību 3 062 m² (saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, kopija atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt Objekta apbūves tiesību tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 9. jūnijā, 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 faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodaļuma, kas pievienotas šai Atskaitē un ir uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu 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 Objekta:

**iespējamā apbūves tiesības maksa, kas 2025. gada 9. jūnijā ir
EUR 5 600 (pieci tūkstoši seši simti eiro) gadā bez PVN.**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(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

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
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.....	7
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	8
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	8
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	8
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	11
5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	11
5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....	13
5.4. Apbūves tiesību nomas maksas noteikšana.....	13
6. SLĒDZIENS.....	14
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	15
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIELIKUMI.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 014 0177 sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra nr. 6201 014 0177 ar kopējo platību 3 062 m², Kuldīgas novada Kuldīgā, Ozola ielā 2, apbūves tiesību nomas maksu 2025. gada 09. jūnijā.

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 viena zeme vienība ar kopējo platību 3062 m² Kuldīgas novada Kuldīgā, Ozola ielā 2, īpašuma kadastra nr. 6201 014 0177.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Kuldīgas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000035590. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000459579.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Atzīme – ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija – Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē. Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2025. gada 9. jūnijs, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Rītvārs Bērziņš.

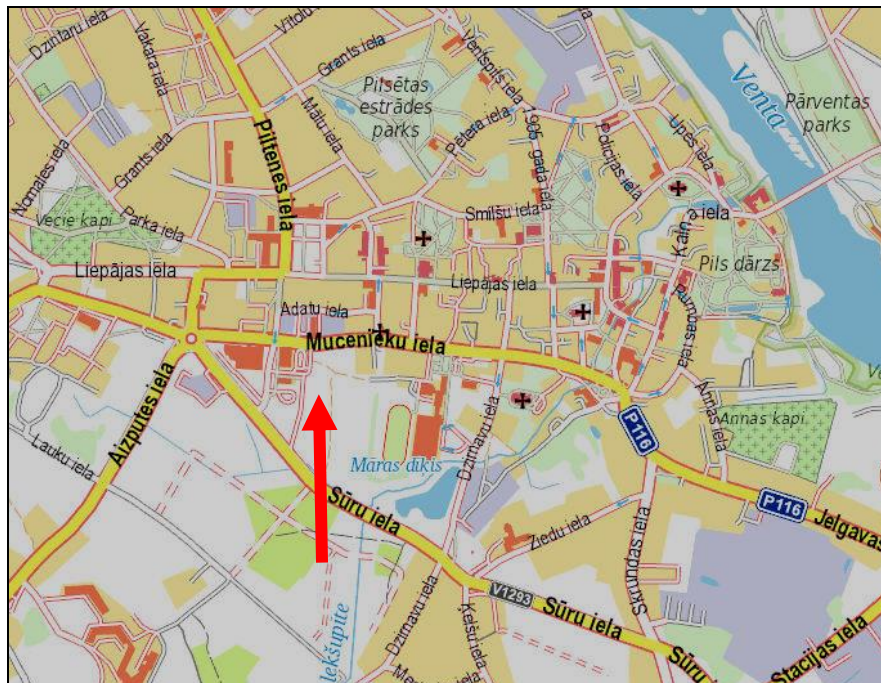
2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

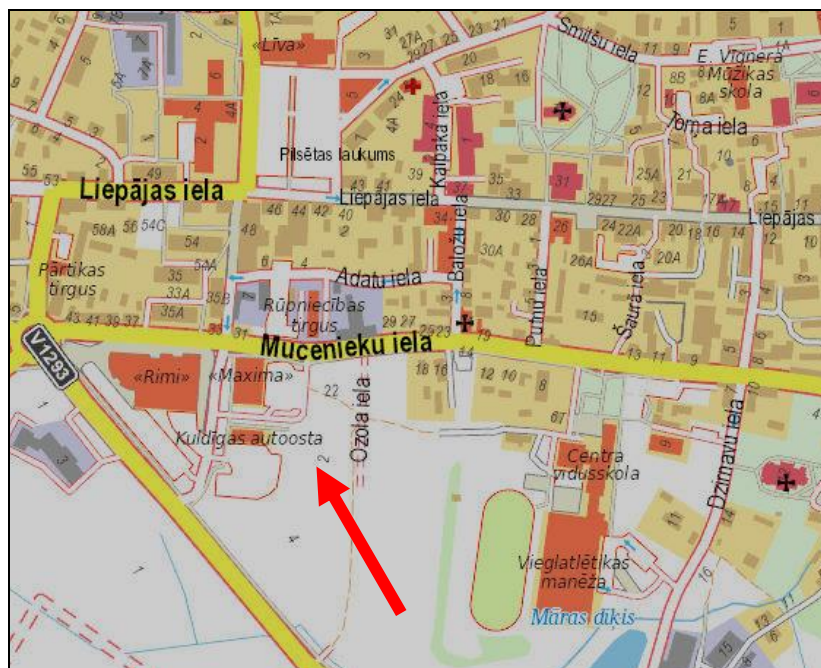
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, pilsētas centrā, teritorijā starp Mucenieku, Sūru, neizbūvēto Ozolu ielu un Kuldīgas autoostas teritoriju. Īpašuma tuvākajā apkārtnē ir plašas neapbūvētas teritorijas, tirgus, DUS, autoosta, lielveikali, skola. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā komerciāli izdevīga.

2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS





2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais Objekts sastāv no viena zemes gabala ar kopējo platību 3 062 m². Zemes gabala forma ir daudzstūrīša, tas robežojas ar autoostas teritoriju, neizbūvēto Ozola ielu, blakus esošajiem neapbūvētiem gruntsgabaliem. Centralizētās komunikācijas pieejamas Mucenieku ielā, autoostas teritorijā, aptuveni 50 m attālumā. Apskates brīdī uz zemes gabala ir zālājs, atsevišķi krūmi, teritorija nav iežogota. Piebrauktuve zemes gabalam nav ierīkota (neizbūvētā Ozola iela).

Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.



Funkcionālais zonējums

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC9)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti

Papildu informācija

- Zemes vienība: 62010140177 (skatīt papildu informāciju)
- Pilsēta "Kuldīga"

**Kuldīgas novada Teritorijas plānojuma
2013.-2025. gadam grozījumi**

Redakcija 2.0.

**Teritorijas izmantošanas un
apbūves noteikumi**

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

300. Jauktas centra apbūves teritorija (Jc) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

301. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
302. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
303. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
304. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
305. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
306. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
307. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
308. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
309. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
310. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
311. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
312. Biroju ēku apbūve (12001).
313. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
314. Rindu māju apbūve (11005).
315. Savrupmāju apbūve (11001).

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 apbūves veidošana atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.

Šīs vērtējuma atskaite 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 pilsētas centrā;
- pieejamas centralizētās komunikācijas.

Negatīvie:

- Ozola iela gar īpašumu nav izbūvēta.

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. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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 analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma 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 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.

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 kadastrā 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 – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas 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 divu gadu laikā notikušos pārdevumus, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu zemes gabalu viena m² cenas Kuldīgas pilsētā ir robežās no 7,0 līdz 50,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai un atrašanās vietai pilsētā. Piedāvājuma praktiski nav.

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.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- Īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Parka ielā 4, pilsētas centrā, vecpilsētas teritorijā, kadastra nr. 6201 010 0040*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 909 m². Īpašums pārdots 2023. gada 07. decembrī par 36 360 EUR vai 40,0 EUR/m²;
- Īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Zemeņu ielā 7, kadastra nr. 6201 011 0070*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 186 m². Īpašums pārdots 2024. gada 06. jūnijā par 15 000 EUR vai 12,65 EUR/m²;
- Īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Šaurā ielā 3, kadastra nr. 6201 014 0121*. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 184 m². Īpašums pārdots 2023. gada 27. decembrī par 4 000 EUR vai 21,74 EUR/m².

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.

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	
	Kuldīga, Ozola iela 2	Kuldīga, Parka iela 4		Kuldīga, Zemeņu iela 7		Kuldīga Šaurā iela 3	
Zemes gabala platība, m².	3 062	909		1 186		184	
Pārdevuma cena, EUR		36 360		15 000		4 000	
Darījuma laiks		07.12.2023.		06.06.2024.		27.12.2023.	
Nosacītā 1 m². cena, EUR		40.00		12.65		21.74	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 40.00		EUR 12.65		EUR 21.74	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 40.00		EUR 12.65		EUR 21.74	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	10%	sliktāk	5%	sliktāk	10%
		EUR 44.00		EUR 13.28		EUR 23.91	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	sliktāks	10%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 48.40		EUR 14.61		EUR 23.91	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk	10%	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi - iebrauktuve		labāki	-3%	labāki	-3%	labāki	-3%
- centralizēto komunikāciju pieejamība		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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			7%		7%		-3%
		EUR 51.79		EUR 15.63		EUR 23.20	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		29%		24%		7%	
Pārreķinu korekcija		EUR 11.79		EUR 2.98		EUR 1.46	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 51.79		EUR 15.63		EUR 23.20	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 47 075		EUR 18 538		EUR 4 268	
6. Citi faktori:							
- ar zemi saistītā apbūve, demontāža		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 47 075		EUR 18 538		EUR 4 268	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena, EUR		51.79		15.63		23.20	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0.3		0.2		0.5	
Salīdzināmo zemju platības 1m ² . vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 30.26					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 92 657					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības daļas tirgus vērtība ir EUR 92 657.

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.

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 īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir

EUR 92 700.

5.4. APBŪVES TIESĪBU TIRGUS MAKSAS NOTEIKŠANA

Pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos zemes tirgus nomas maksa un apbūves tiesības maksa parasti sastāda 5-7% no tās tirgus vērtības gadā. Minētais nomas maksas un apbūves tiesības maksas līmenis parasti nodrošina ieņēmumus, kas apmierina investorus un garantē investīciju atmaksāšanos saprātīgā un pieņemamā laika periodā. Tātad apbūves tiesības maksa pie 6% likmes ir nosakāma sekojoši:

$$92\,700 \text{ EUR} \times 6\% = 5\,562 \text{ EUR}$$

Attiecīgi **īpašuma iespējamā apbūves tiesības maksa**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (noapaļojot) **EUR 5 600 gadā bez PVN.**

6. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**iespējamā apbūves tiesības maksa, kas 2025. gada 09. jūnijā ir
EUR 5 600 (pieci tūkstoši seši simti eiro) gadā bez PVN.**

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

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

Arvīds Badūns

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, iekļājumiem, 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 jāpasniedz, 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 pārliecību:

- *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 apmaksa 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**