Nekustamā īpašuma -
zemes gabala un apbūves

Kuldīgas novada Alsungas pagasta Almālē, Rožkalnu ielā 1



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. oktobris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Alsungas pagasta Almālē, Rožkalnu ielā 1, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*6242 009 0282*	Alsungas pagasta ZG nodalījums:	*326*
Zemes kadastra apzīmējums:		*6242 009 0282*	
Dzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums:		*6242 009 0282 001*	
Piezīmes	*Īpašuma sastāvā esošā, VZD un ZG reģistrētā palīgēka nr. 002, ir mazvērtīga, sīkāk netiek aprakstīta un vērtēta, bet uzskatāma par Objekta tirgus vērtību paaugstinošu faktoru.*		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	*Kuldīgas novada pašvaldība*	NMK:	*90000015950*

Zemes raksturojums:

Platība, m^2:	*3 106*	Forma:	*Neregulāra.*
Komunikācijas u.c.:	*Elektrolīnija, pieslēgums atvienots. Vēsturiski ir bijis ūdensvads, kanalizācija.*		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m^2:	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	*1959.*	*2*	*209,5*	*Slikts, V4.*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0251	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0104	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*09.10.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Īpašumu apskatīja:	*Ritvars Bērziņš*	Vērtētāja tel.nr.	*29186338*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 9. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Kuldīgas novada Alsungas pagasta Almālē, Rožkalnu ielā 1:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. oktobrī, ir
6 500 EUR (seši tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot):* **1 300 EUR**;
- *apbūves vērtība (noapaļojot):* **5 200 EUR**.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 5

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS 6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 7

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 9

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 10

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS 10
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS 11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 13
3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE 13

4. SLĒDZIENS 15

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 16

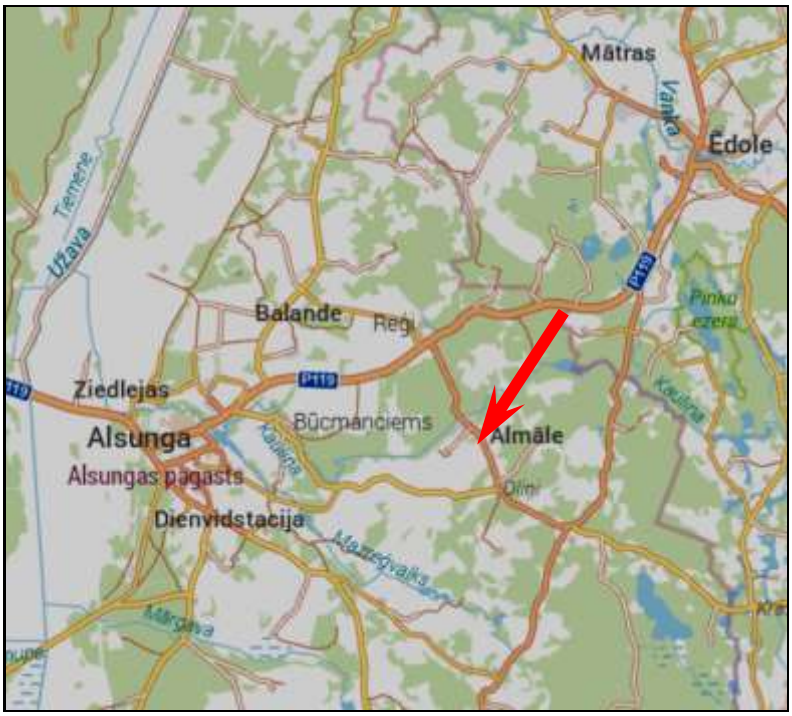
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

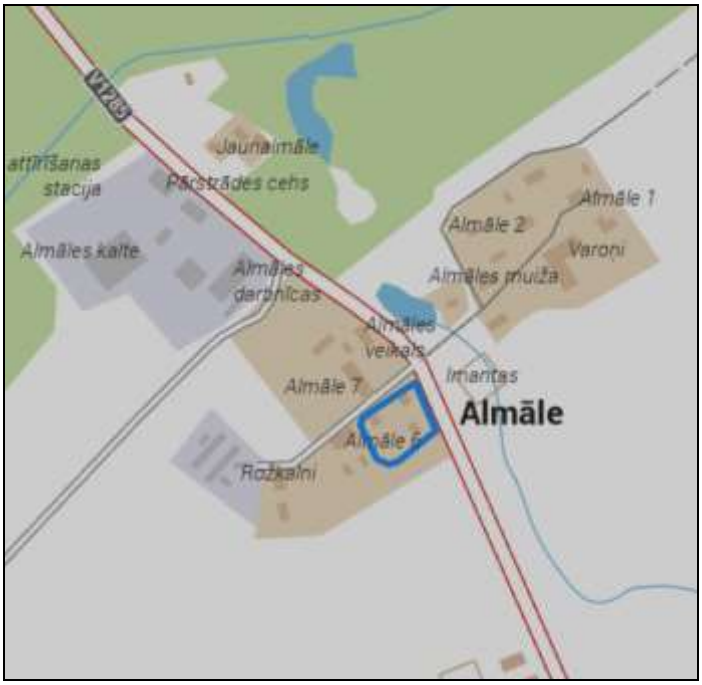
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas - 3 lapas;
2. pielikums Kadastra izdrukas - 3 lapas;
3. pielikums Zemes plāni - 4 lapas;
4. pielikums Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas - 14 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums izvietots Kuldīgas novada Alsungas pagasta ēku grupā Almāle. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti – veikali, skola, pirmsskolas iestāde, pagasta pārvaldes ēka izvietoti aptuveni 6,0 km attālumā, Alsungas centrā. Apkārtējo apbūvi veido individuālās un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, bijušās kopsaimniecības darbnīcas, muižas kompleksa ēkas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie ēkas izmantojamais autoceļš ar asfalta segumu. Tiešā ēkas apkārtne bez speciāla labiekārtojuma, nekopta.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

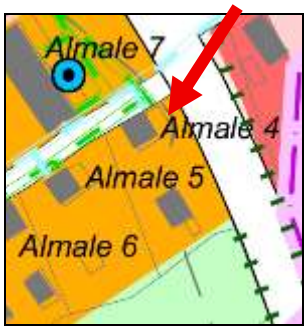
platība:	3 106 m^2;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	augļu dārzs, atsevišķi koki, krūmāji;
labiekārtojums, uzlabojumi:	teritorija ap ēkām nav iežogota, apkārtne un pagalms ir ilgstoši nekopts.

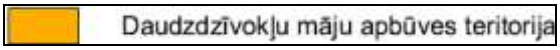
Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde, pašlaik atvienota.
- vēsturiski ir bijis ūdensvads, kanalizācija, apskates datumā ietaises nolietojušās, demontētas.

Apbūve izvietota zemes gabala daļā pie ielas, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls.

Saskaņā ar Alsungas pagasta teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijā.







1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido divstāvu četru dzīvokļu dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas un būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā.

Īpašuma sastāvā esošā, VZD un ZG reģistrētā palīgēka – šķūnis nr. 002 ir mazvērtīga, sīkāk netiek aprakstīta un vērtēta, bet uzskatāma par Objekta tirgus vērtību paaugstinošu faktoru.

Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.

Nr.:	**001**	
Nosaukums:	**dzīvojamā māja**	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	140,60	m^2
Būvtilpums:	709,0	m^3
Kopējā platība:	**209,5**	**m^2**
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1959.	

Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli	slikts
Ārējā apdare	apmetums	bojāts, slikts
Nesošās iekšsienas:	kokmateriāli	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka logi, stiklojums demontēts, koka durvis	slikts
Jumts:	koka konstrukcija, azbestcementa lokšņu segums	slikts
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	ir pieejama, atvienota	
Ūdensapgāde:	-	
Kanalizācija:	sausās tualete dzīvokļos	
Apkure:	krāsnis, plītis – demontētas vai nelietojamas	
Telpu apdare		
Iekštelpu apdare pilnībā nolietojusies, bojātas grīdas, redzami mitruma bojājumi uz sienām un griestiem. Logi un durvis pilnībā nolietojušies, daļēji demontēti. Krāsnis, plītis demontētas vai avārijas stāvoklī. Redzamas atliekas no ūdensapgādes un kanalizācijas ietaisēm virtuvēs. Telpu plānojums neatšķiras no VZD datos uzrādītā.		

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkā atrodas četri dzīvokļi. Telpu griestu augstums 2,4 – 2,6 m. Telpas ilgstoši netiek ekspluatētas un apkurinātas.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





















2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

Tirgus vērtība *– aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana *ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Neskatoties uz ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams neliels pieprasījuma kāpums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Lielākā aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

Pēdējā gada laikā Kuldīgas novadā reģistrēti vairāk kā 10 darījumi ar lauku viensētām (ar nelielām saistītās zemes platībām). Cenu līmenis ir plašā amplitūdā sākot no 30 EUR/m^2 par ēkām sliktā stāvoklī līdz 450 EUR/m^2 par atjaunotām ēkām. Darījumi biežāk ir robežās no 3 000 EUR līdz 7 000 EUR (mazi zemes gabali, ēkas sliktā tehniskā stāvoklī). Novērojams stabils pieprasījuma un cenu kāpums pēc lauku viensētām, kuras galvenokārt tiek pirktas vasaras māju un vasarnīcu vajadzībām. Piedāvājuma (ss.com) praktiski nav. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvātas lauku viensētas sliktā stāvoklī par salīdzinoši augstām cenām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- īpašums atrodas pie ceļa;
- ir pieejama elektroapgāde (pieslēgums atvienots).

Negatīvie:
- dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvokli, ilgstoši nav apdzīvota;
- celtnes salīdzinoši lielais hronoloģiskais vecums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

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

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma sastāvu un novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas/iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
2) iegūtās informācijas pārbaude;
3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar dzīvojamām mājām reģiona lauku apvidos:

1. īpašumu *"Rozes", Kabiles pagastā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 9 100 m^2, dzīvojamās ēkas kopējā platība 178,6 m^2. 1928. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums V4. Ir saimniecības ēka. Īpašums pārdots 2024. gada 28. decembrī par 5 000 EUR jeb 28 EUR/m^2. Īpašuma kadastra nr. 6258 012 0014;



2. īpašumu *"Kaleznieki", Kabiles pagastā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 13 000 m^2, dzīvojamās ēkas kopējā platība 70,0 m^2. 1930. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī V4. Ir saimniecības ēka. Īpašums pārdots 2025. gada 28. augustā par 3 190 EUR jeb 46 EUR/m^2. Īpašuma kadastra nr. 6258 008 0069;



3. īpašumu *„Kaugurkalni", Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 11 200 m^2, dzīvojamās ēkas kopējā platība 129,7 m^2. 1936. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja, sliktā tehniskā stāvoklī V4. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2025. gada 10. jūnijā par 7 000 EUR jeb 54 EUR/m^2. Īpašuma kadastra nr. 6254 003 0079;



4. īpašumu *"Abavas", Padures pagastā, Kuldīgas novadā*. Zemes gabala platība 7 000 m^2, dzīvojamās ēkas kopējā platība 86,7 m^2. 1920. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī V4. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2026. gada 14. augustā par 3 500 EUR jeb 40 EUR/m^2. Īpašuma kadastra nr. 62580120014.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota dzīvojamās ēkas telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītājai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Kuldīgas nov. Alsungas pag. Rožkalnu iela 1	Kuldīgas nov. Kabiles pag. Rozes	Kuldīgas nov. Kabiles pag. Kaleznieki	Kuldīgas nov. Īvandes pag. Kaugurkalni	Kuldīgas nov. Padures pag. Abavas
Objekta pārdevuma cena, EUR	**----**	**5 000**	**3 190**	**7 000**	**3 500**
Darījuma laiks		28.12.2024.	28.08.2025.	10.06.2025.	14.08.2026.
Zemes platība, m^2	3 106	9 100	13 000	11 200	7 000
Mājas platība m^2	**209.5**	**178.6**	**70.0**	**129.7**	**86.7**
Mājas tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	slikts	slikts	slikts
Telpu platības 1 m^2 pārdevuma cena, EUR/m^2	**----**	**28**	**46**	**54**	**40**

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 28		EUR 46		EUR 54		EUR 40	
2. Darījuma apstākļi (tipisks darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 28		EUR 46		EUR 54		EUR 40	
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 29		EUR 46		EUR 54		EUR 40	
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 29		EUR 46		EUR 54		EUR 40	
5. Mājas platība	mazāka	-5%	mazāka	-15%	mazāka	-10%	mazāka	-15%
	EUR 28		EUR 39		EUR 49		EUR 34	
6. Zemes platība	lielāka	-15%	lielāka	-15%	lielāka	-15%	lielāka	-10%
	EUR 24		EUR 33		EUR 41		EUR 31	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 24		EUR 33		EUR 41		EUR 31	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 24		EUR 33		EUR 41		EUR 31	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 24		EUR 33		EUR 41		EUR 31	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
	EUR 24		EUR 33		EUR 41		EUR 32	
11. Mājas uzlabojumi:								
- apdares kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	labāks	-3%	labāks	-3%	labāks	-3%	labāks	-3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-3%		-3%		-3%		-13%
	EUR 23		EUR 32		EUR 40		EUR 28	
Pārrēķinu koeficients	**-18%**		**-30%**		**-26%**		**-30%**	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 5		-EUR 14		-EUR 14		-EUR 12	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4 112		EUR 2 236		EUR 5 194		EUR 2 446	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4 112		EUR 2 236		EUR 5 194		EUR 2 446	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 23		EUR 32		EUR 40		EUR 28	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.3		0.2		0.3		0.2	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	**EUR 31**							
Īpašuma tirgus vērtība	**EUR 6 484**							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 6 484.

3.7. 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 māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks 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 6 500**.

3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus (piemēram, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes un zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus).

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-50%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 20%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana			
	% no kopējās vērtības	Vērtība, EUR	**Noteiktā vērtība (noapaļojot), EUR**
Zemes vērtība	20%	1 300	**1 300**
Apbūves vērtība	80%	5 200	**5 200**
	100%		**6 500**

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot):* **1 300 EUR**;
- *apbūves vērtība (noapaļojot):* **5 200 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. oktobrī, ir
6 500 EUR (seši tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot):* **1 300 EUR**;
- *apbūves vērtība (noapaļojot):* **5 200 EUR**.

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

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

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Pielikumi
(dokumentu kopijas)