Nekustamo īpašumu



Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Kuldīgas novada pašvaldība

2026.gada 07.aprīlī

Par nekustamo īpašumu
Lielīvandes muiža, Īvande Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā
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.

Novērtējamais īpašums sastāv no:

- **Lielīvandes muiža - zemes gabala 106 000 m²** platībā (no **110 000 m²**) un ēkām un būvēm:
  - **Skola (Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas telpas) - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 001** ar **1713,3** m² kopējo platību**;**
  - **Sporta zāle - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 002** ar **515,4** m² kopējo platību**;**
  - **Sporta laukums - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 006** ar **4823,2** m² kopējo platību**;**
  - **Malkas novietne -kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 007** ar **103,4** m² kopējo platību **;**
  - **Muižas alejas ceļš - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 008** ar **1757** m² kopējo platību, kuru īpašuma tiesības reģistrētas **Īvandes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **147** ar kadastra Nr. **6254 002 0189;**
- **Rūķi** - ēka - klēts **- kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 005** ar **603,6** m² kopējo platību**;**, kuru īpašuma tiesības reģistrētas **Īvandes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **202** ar kadastra Nr. **6254 502 0001 (kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 005**) **;**
- **Ošnieki- zemes gabala** daļa **10 000 m²** platībā (no **88 000 m²**) un ēka – dzīvojamā māja **(kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0073 001)** ar **878,9** m² kopējo platību, kuru īpašuma tiesības reģistrētas **Īvandes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1**89** ar kadastra Nr. **6254 002 0073;**

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

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 23.martā**.

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

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

371 000,- EUR
(Trīs simti septiņdesmit viens tūkstotis euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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:	Savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi **Lielīvandes muiža; Rūķi un Ošnieki, Īvande , Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā**
Kadastra Nr.	**6254 002 0189; 6254 502 0001; 6254 002 0073**
Īpašnieki:	**Kuldīgas novada pašvaldība**, reģ. Nr. 90000035590
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Īvandes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **147; 202; 189**
Zemes platība:	• Lielīvandes muiža - zemes gabala 106 000 m^2 (no 110 000 m^2) • Ošnieki - zemes gabala 10 000 m^2 (no 88 000 m^2)
Ēku un būvju platības:	• **Skola (Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas telpas) - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 001** ar **1713,3** m^2 kopējo platību**;** • **Sporta zāle - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 002** ar **515,4** m^2 kopējo platību**;** • **Sporta laukums - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 006** ar **4823,2** m^2 kopējo platību**;** • **Malkas novietne -kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 007** ar **103,4** m^2 kopējo platību **;** • **Muižas alejas ceļš - kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 008** ar **1757** m^2 kopējo platību; • **Rūķi -** ēka - klēts **- kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0189 005** ar **603,6** m^2 kopējo platību**;**, • **Ošnieki-** ēka – dzīvojamā māja **(kadastra apzīmējums Nr. 6254 002 0073 001)** ar **878,9** m^2 kopējo platību.
Esošais izmantošanas veids:	Muiža ar palīgceltnēm (izmantota 5% apmērā)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Muiža ar palīgceltnēm (viesnīca ar atpūtas kompleksu)
Vērtējuma pasūtītājs:	**Kuldīgas novada pašvaldība**
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām**.
Apgrūtinājumi:	Lielīvandes muiža - 6254 002 0189 –

stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0077	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0915	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2408	ha
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	6.5460	ha

ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.2964	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.3595	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0227	ha
aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.1134	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.3595	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2408	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0334	ha
valsts nozīmes arhitektūras piemineklis	7.6551	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0597	ha

Ošnieki - 6254 002 0073 -

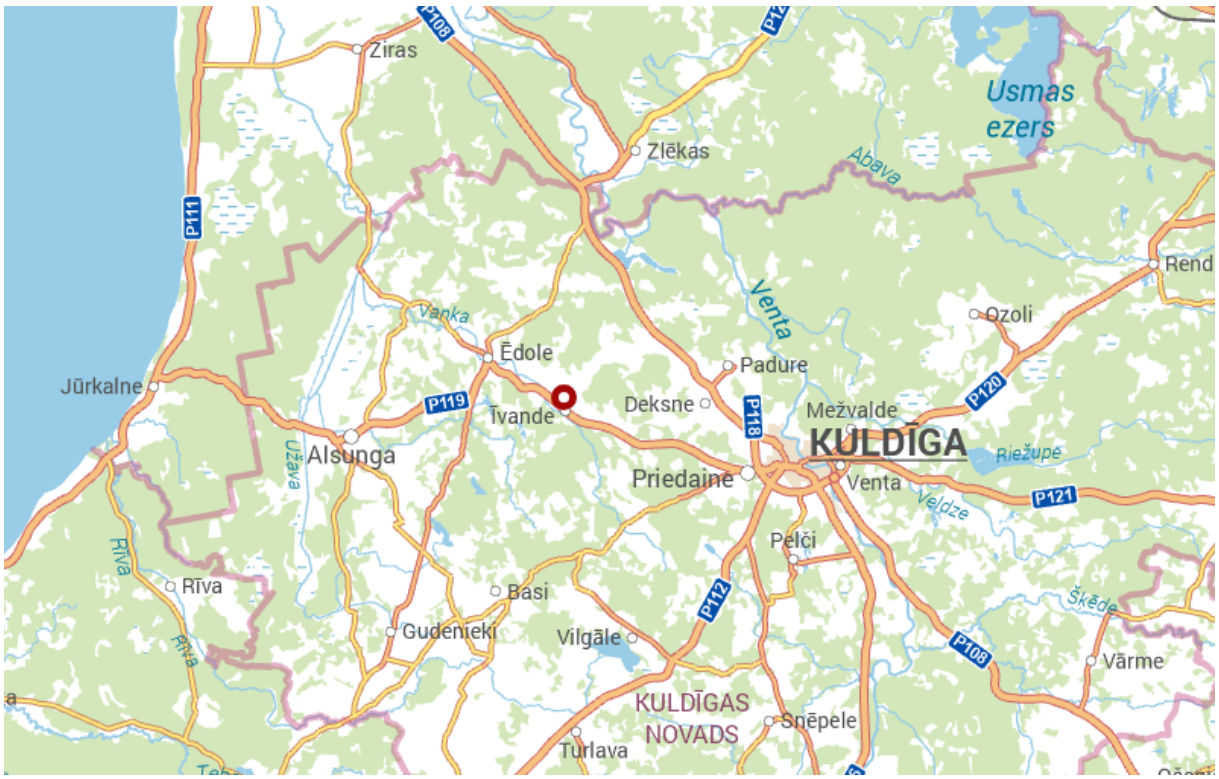
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1490	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7819	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7819	ha
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	8.8000	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0570	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha
valsts nozīmes mākslas piemineklis	0.0004	ha
valsts nozīmes arhitektūras piemineklis	1.0400	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0303	ha

Minētās atzīmes netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtība:	**371 000,- EUR (Trīs simti septiņdesmit viens tūkstotis euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 23.martā**
Piezīmes:	• **Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga telpu platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.**

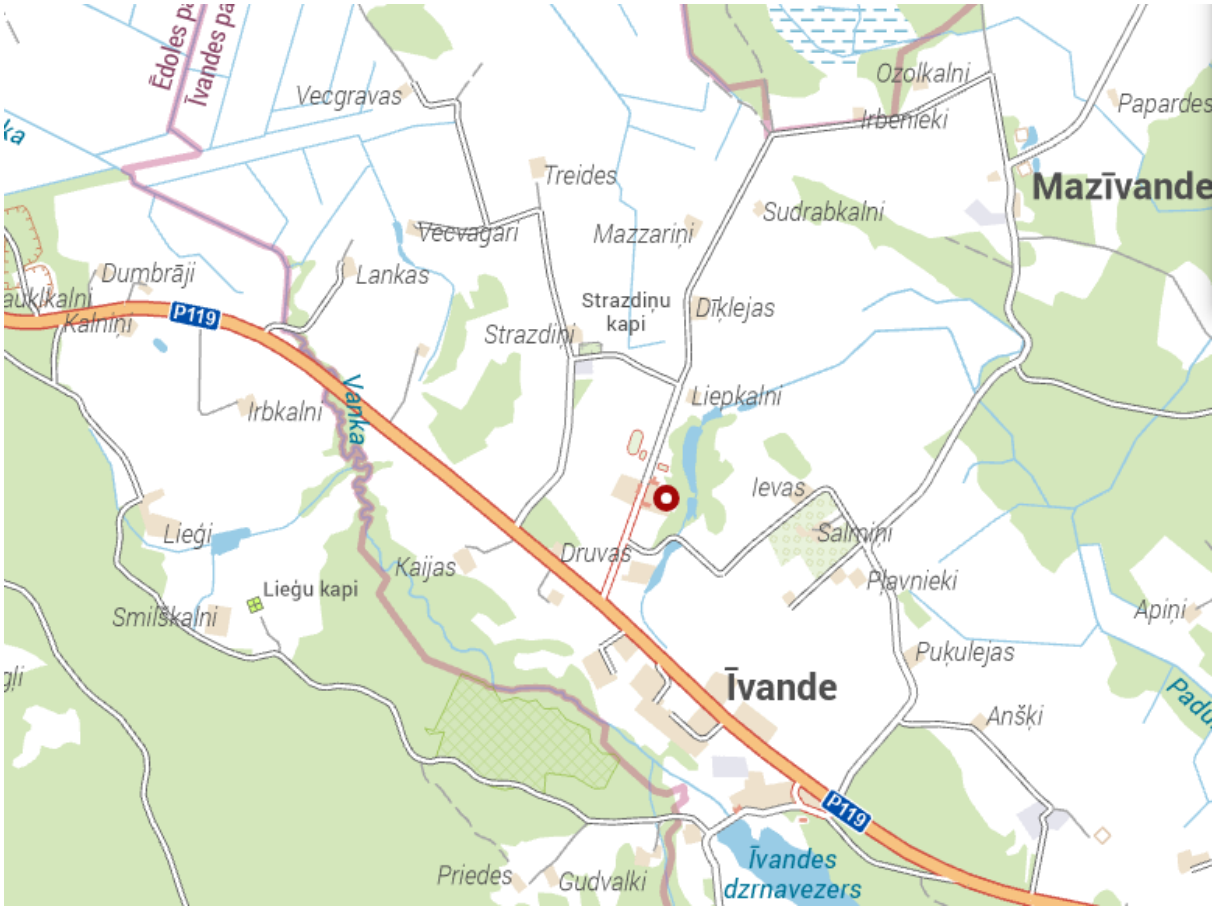
Novietnes plāns





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Situācijas plāns





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Ošnieki





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

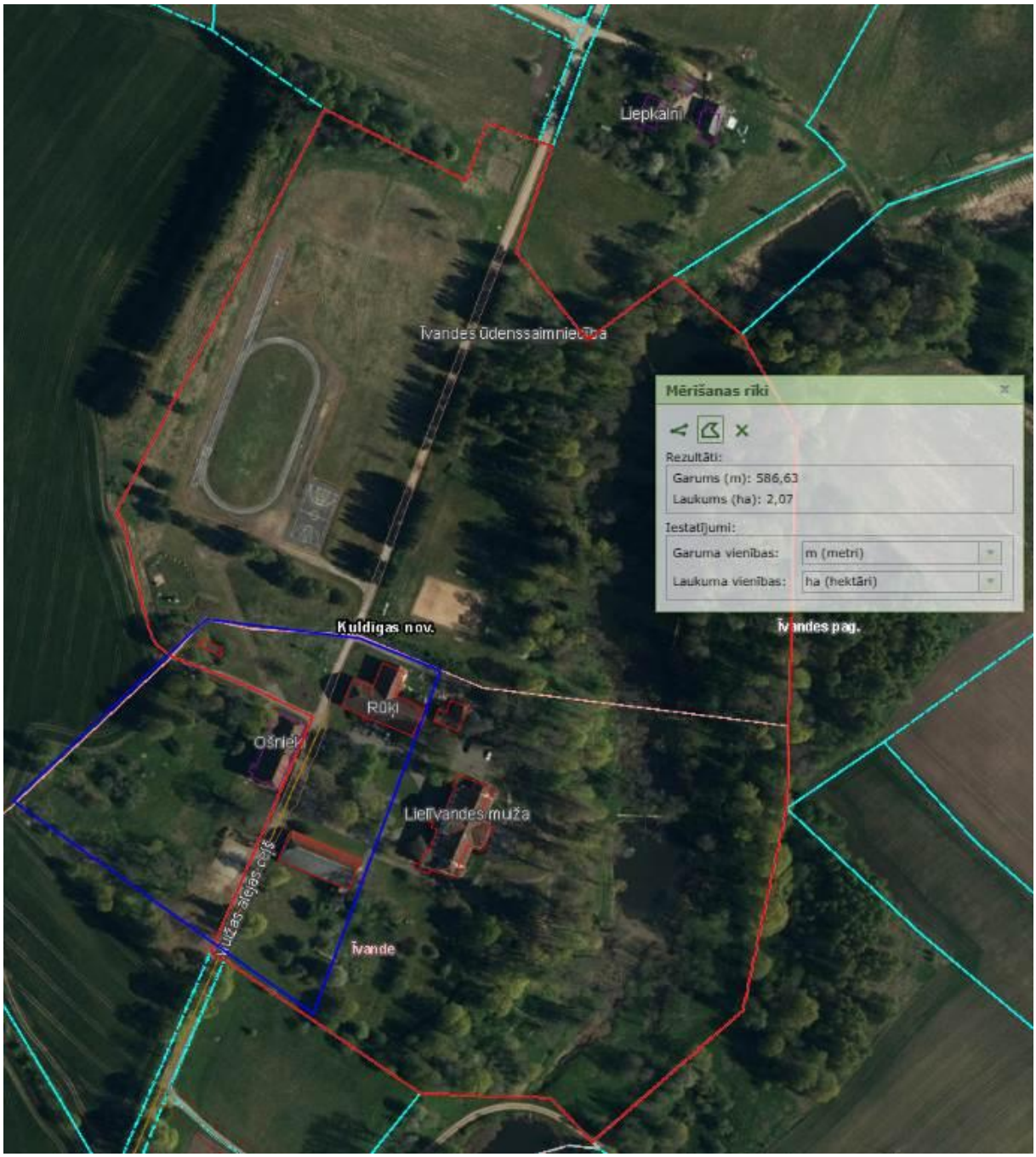
Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Zemes gabala izvietojums apkārtnē





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā



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

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā



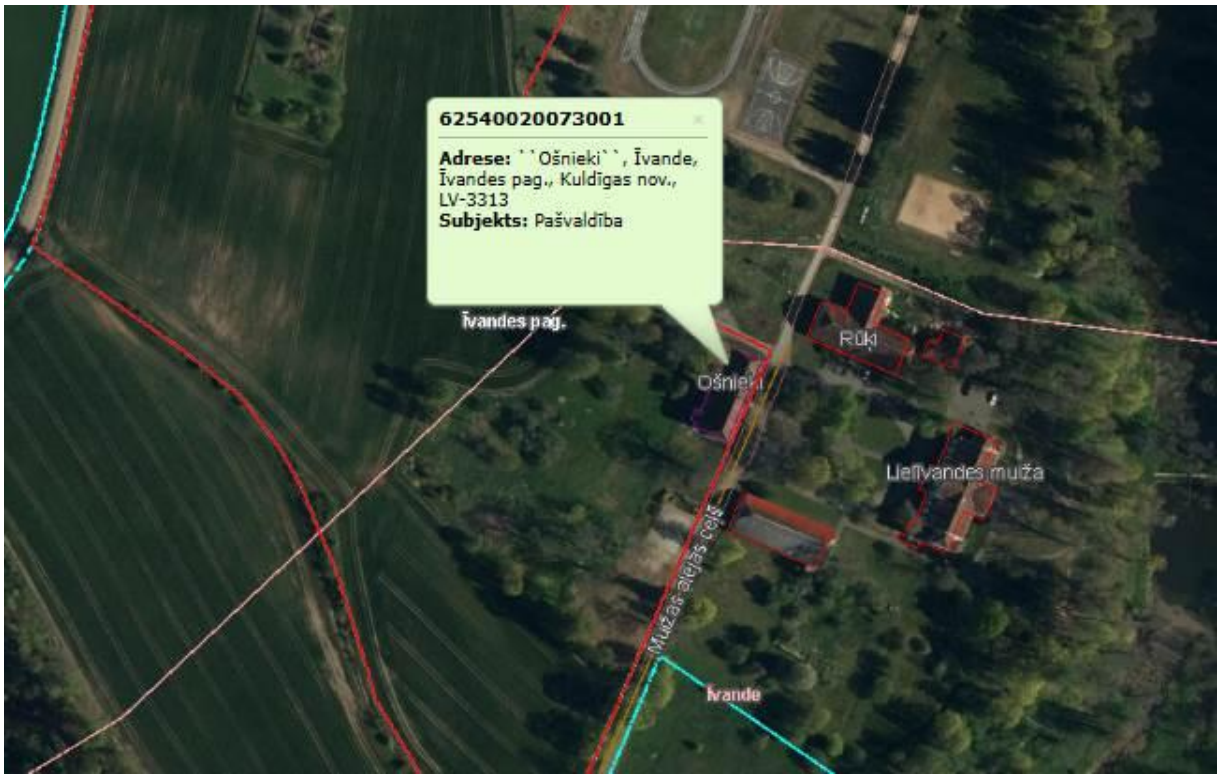


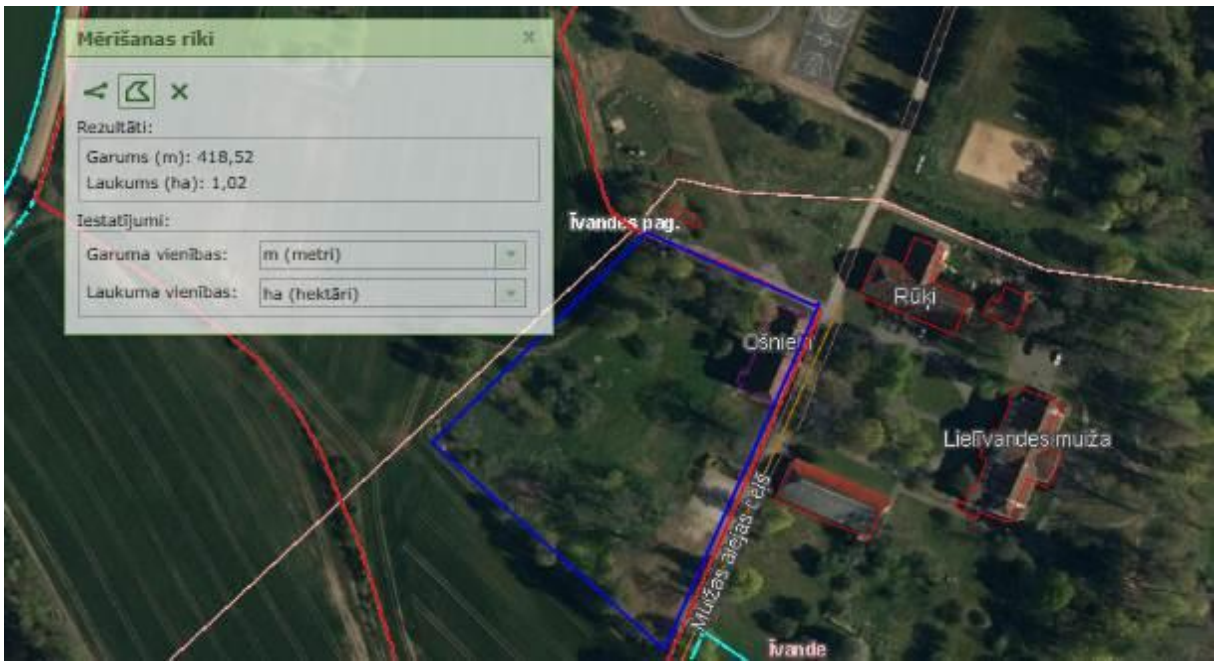
Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā





Piesaistītā zemes gabala d.d.

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

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

Foto attēli










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā









Ēka lit. 6254 002 0189 001 (īpašums: Lielīvandes muiža)




Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā












Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā











Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

















Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā







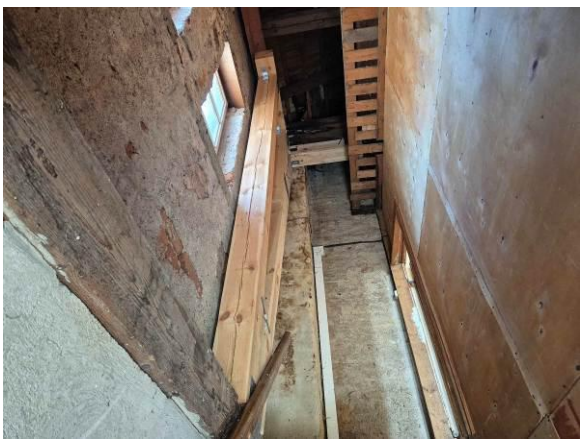



Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā







<u>Ēka lit. 6254 002 0189 002 (īpašums: Lielīvandes muiža)</u>










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










<u>Ēka lit. 6254 002 0073 001 (īpašums: Ošnieki)</u>

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā























Ēka lit. 6254 002 0189 005 (īpašums: Rūķi)










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā










Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā






Ēka lit. 6254 002 0189 007 (īpašums: Lielīvandes muiža)






Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

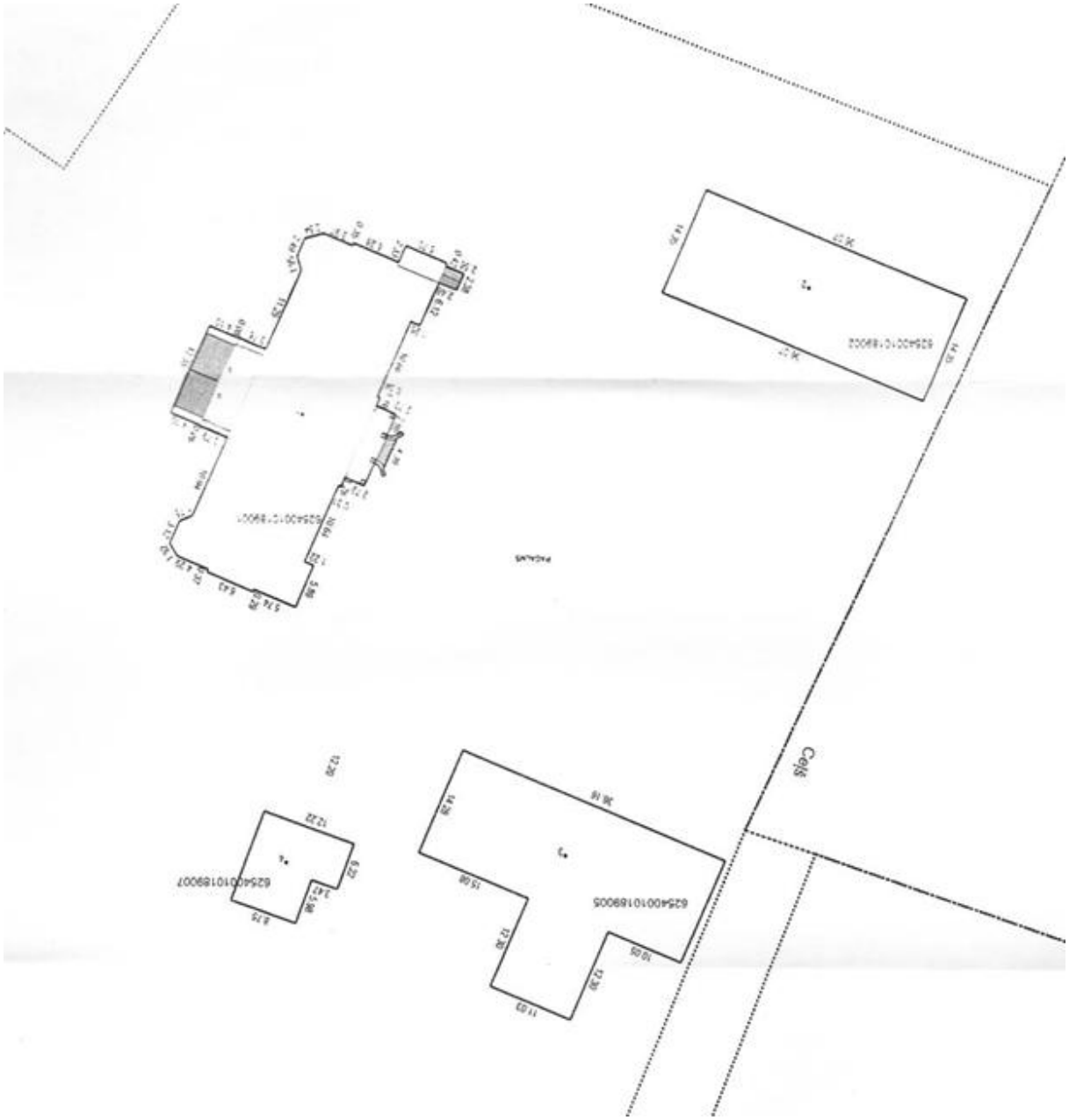





Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

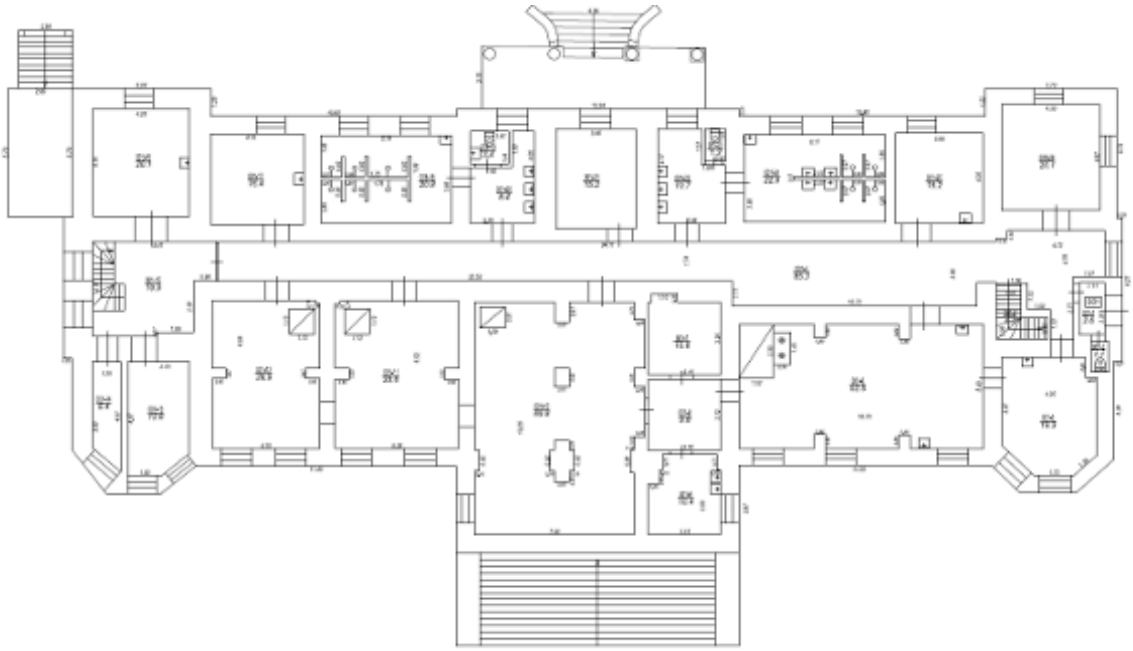
Ēku un būvju stāvu plāni

Ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr, 6254 002 0189 001 novietojums un stāvu plāni

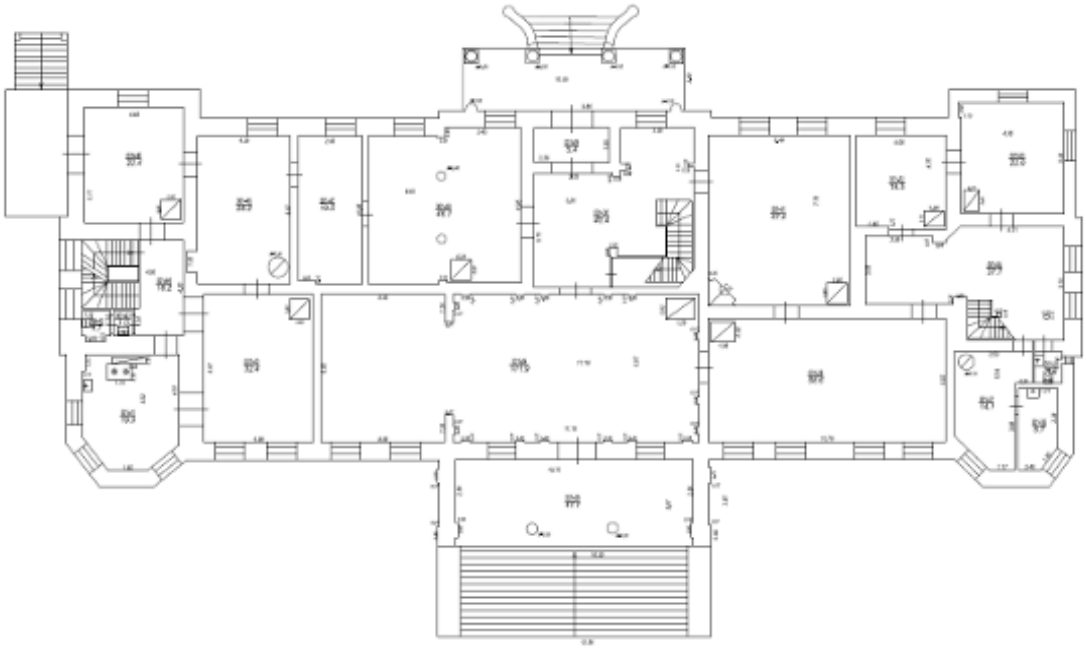


1.stāvs

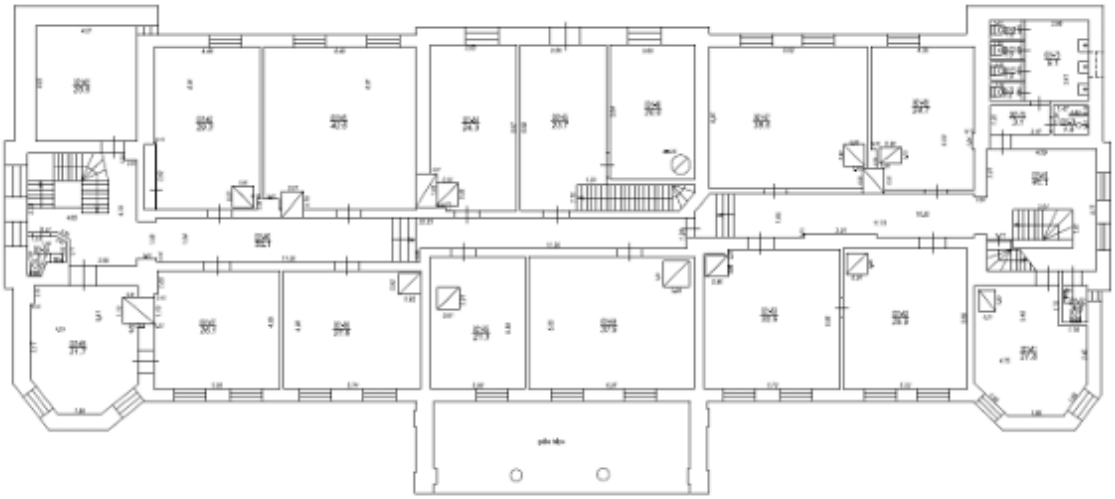
Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā



Ēkas 1. stāvs



Ēkas 2. stāvs



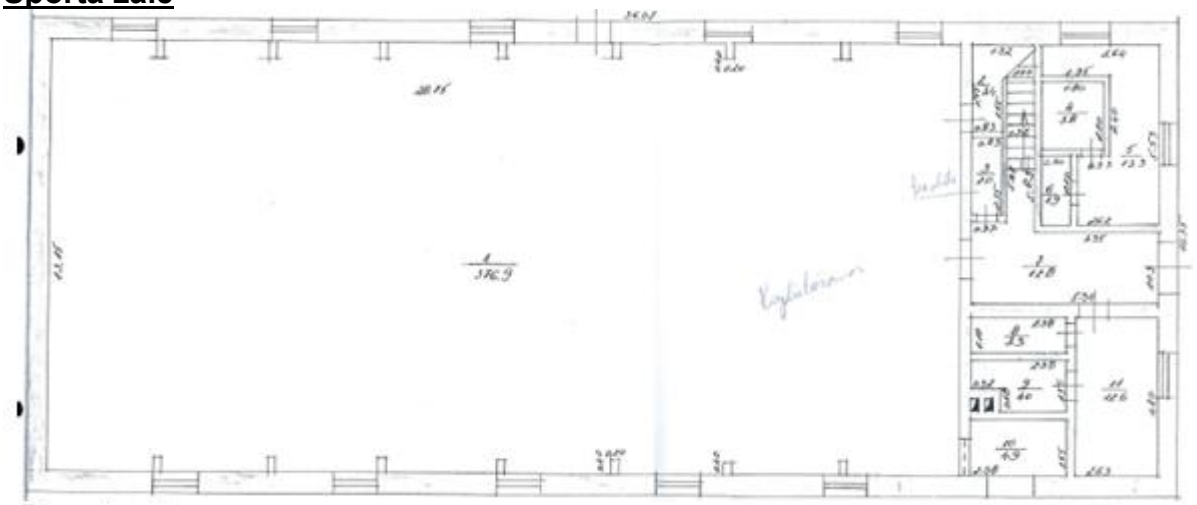
Ēkas 3. stāvs



Ēkas 4. stāvs

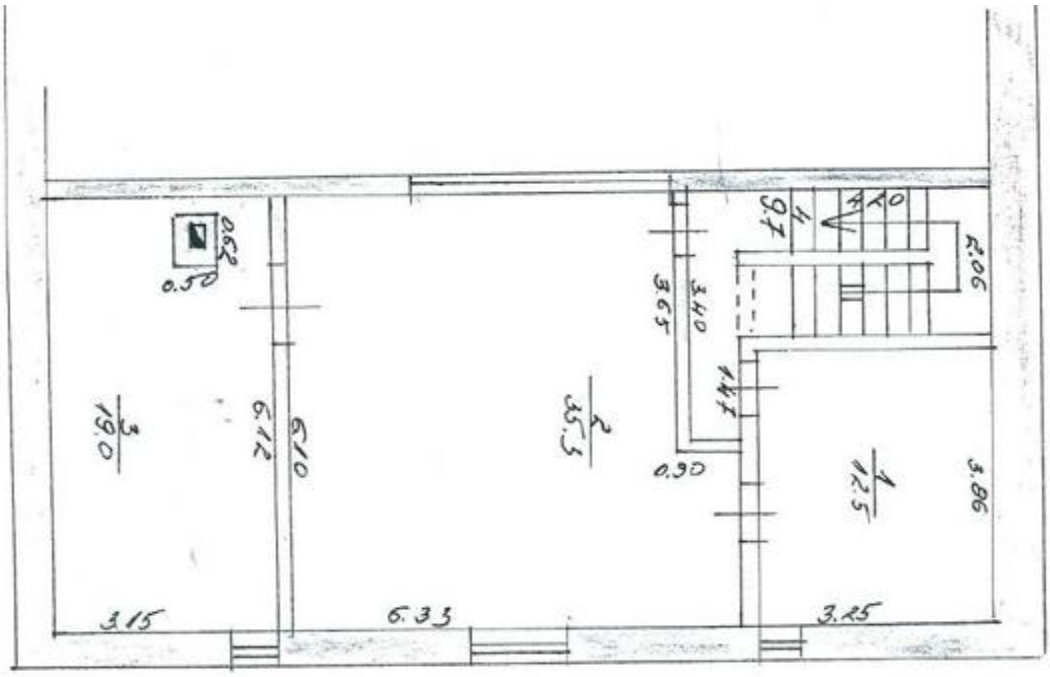
Ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr, 6254 002 0189 002 novietojums un stāvu plāni

Sporta zāle



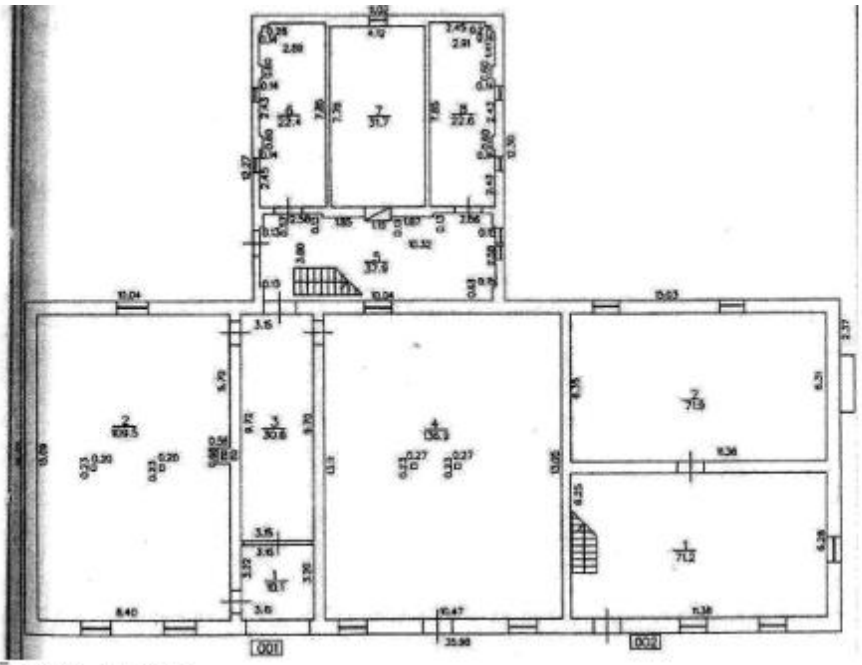
Ēkas 1. stāvs

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā



Ēkas 2. stāvs

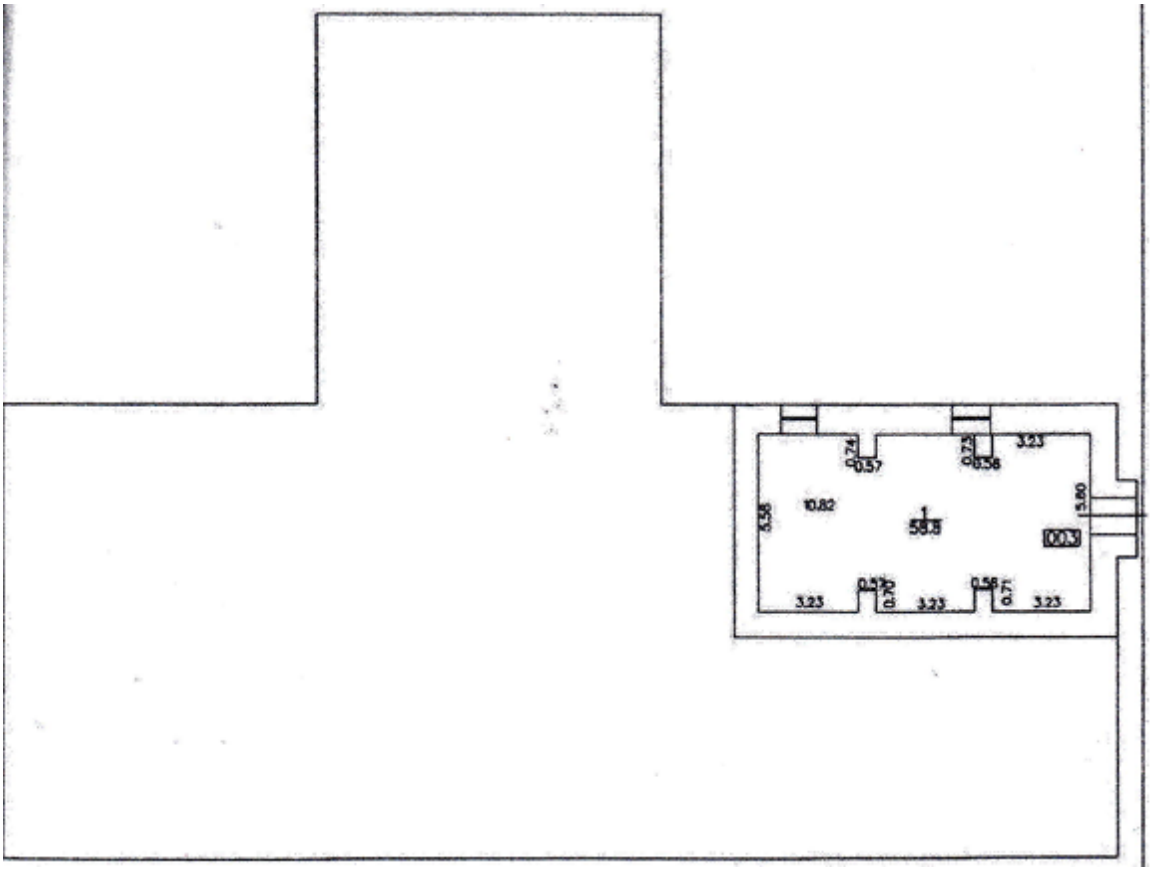
Ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr, 6254 002 0189 005 novietojums un stāvu plāni



Ēkas 1. stāvs

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā

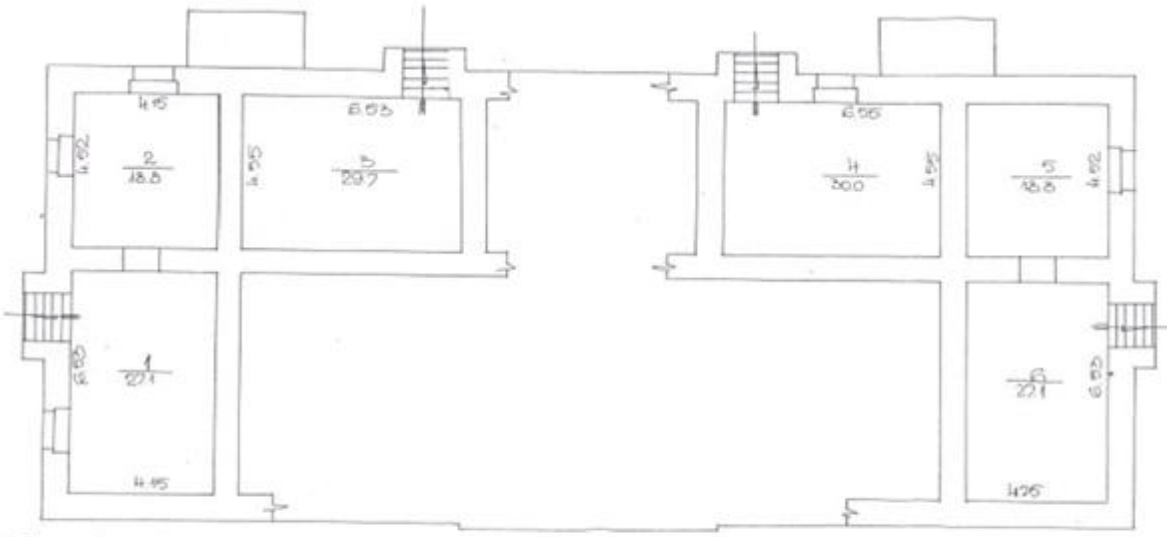
-1.stāvs



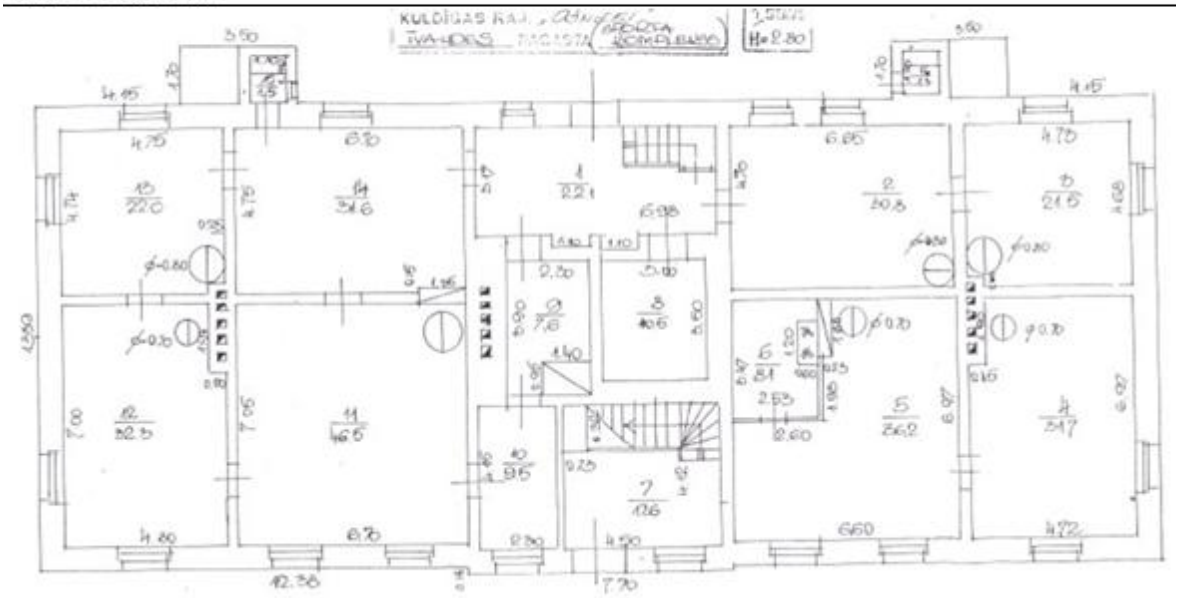
Ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr, 6254 002 0073 001 novietojums un stāvu plāni



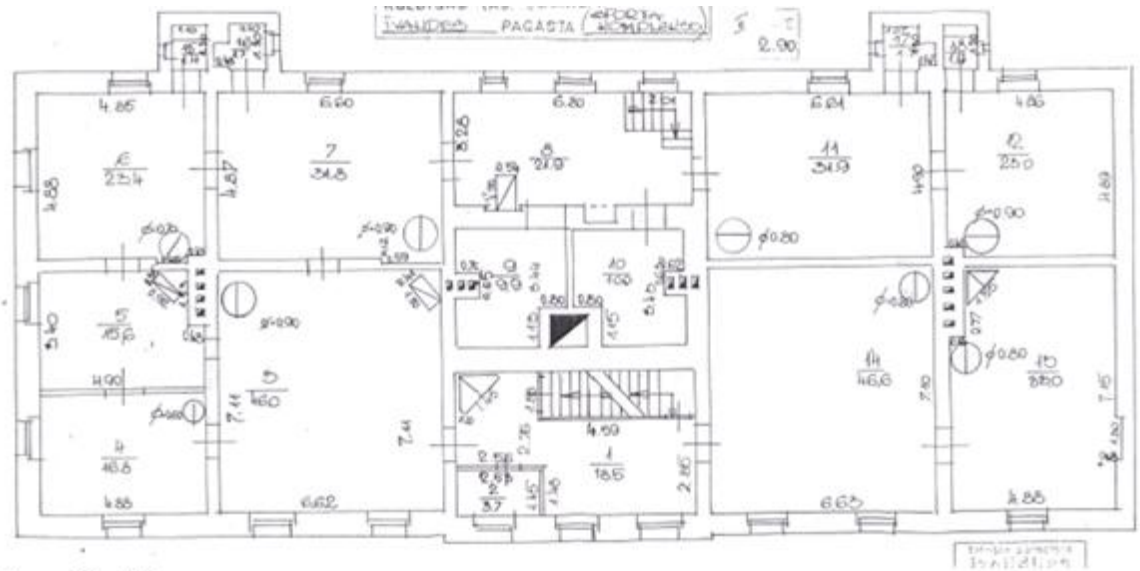
Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā



Ēkas -1. stāvs

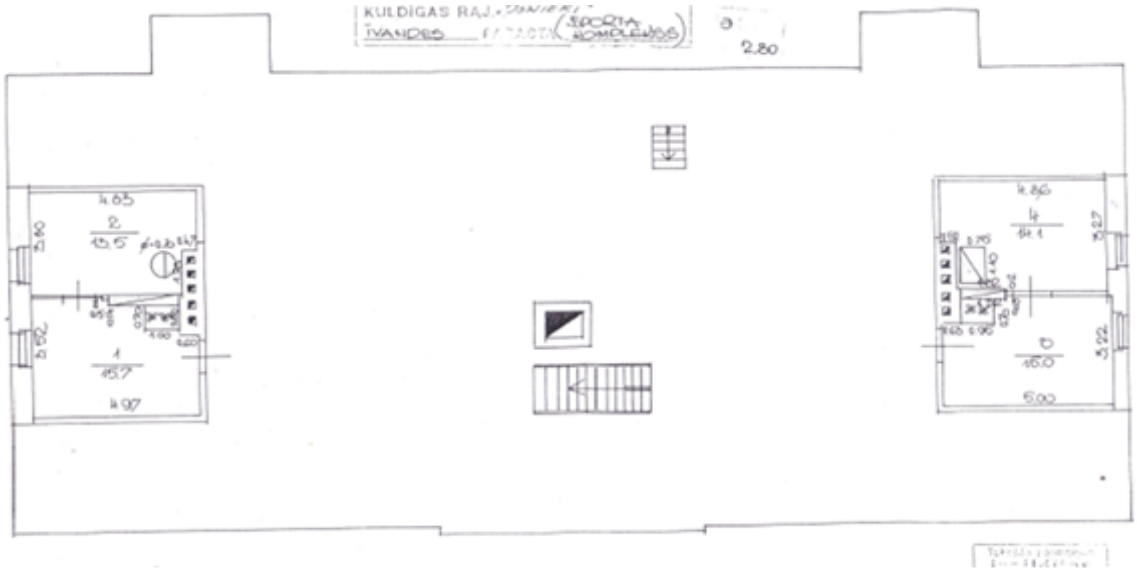


Ēkas 1. stāvs



Ēkas 2. stāvs

Novērtējamais īpašums: Lielīvandes muiža, Īvande, Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā


KULDĪGAS RAJ
ĪVANDES
SKOTA
KOMPLEKSS
2.80
4.85
2
15.5
4.97
4.86
4
6.1
15.27
5.22
5.00

Ēkas 3. stāvs