

2025.gada 25.novembrī

Atzinums par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Ievai Levei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6201 032 0013, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3**, ir reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000184693, (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3**, sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 un kopējo platību 1200 m², dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 001, palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 002, palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 004.

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, uz nekustamā īpašuma **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3**, daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatas nodaļā reģistrētas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 un kopējo platību 1200 m², uz 1/2 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 001 un kopējo platību 103.8 m² un 1/2 domājamo daļu no palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 004 ar kopējo platību 10.7 m². Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ievai Levei**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3**, 2025.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
- 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 004 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja leva Leve.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 14.novembrī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA; – ½ domājamā daļa. Pamats: 2005. gada 26. jūlija Kuldīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.50, 2005. gada 12. augusta līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.33/1537, 1991. gada 8. maija dāvinājuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, uz nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3 , daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 un kopējo platību 1200 m ² , uz ½ domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 001 un kopējo platību 103.8 m ² , uz ½ domājamo daļu no palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 004 ar kopējo platību 10.7 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Sliktā tehniskā stāvoklī esoša, neapdzīvota dzīvojamā māja un palīgceltne ar zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
1.10	Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai piemērots zemes gabals.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 29.oktobra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr.16306/002/2025-NOS. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000184693 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes izdruka. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.kuldiga.lv https://geolatlviija.lv/geo/tapis .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0015 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. 0.0002 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. 0.0019 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp kopīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000184693 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.16	Citi izdarītie pieņēmumi	- īpašuma sastāvā esošo, mūsdienu prasībām neatbilstošās ēkas ir neapmierinošā, sliktā tehniskā stāvoklī, to atjaunošana, veicot ieguldījumus, nav ekonomiski lietderīga un samērīga, - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, slikts, - zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētā palīgēka ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 002 dabā neatrodas, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

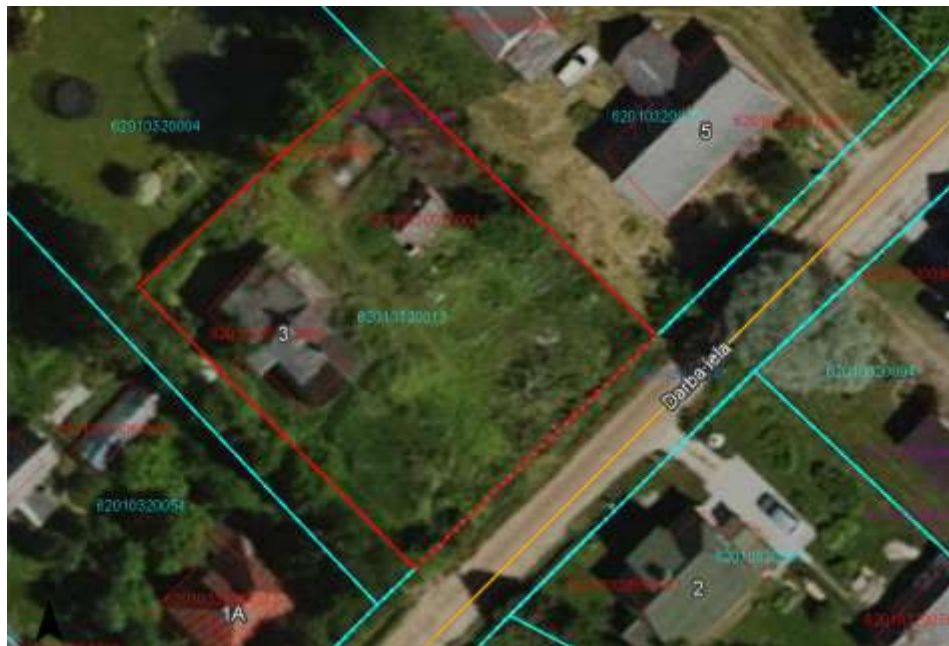
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

VZD kadastra karte



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_14979

Apbūves noteikumi

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

200. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

201. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas un divtņu mājas (divtņu mājas atļaujas tikai ārpus vēsturiskās apbūves zonām), ietverot nepieciešamās palīgvienības un labiekārtojumus.

4.1.1.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

202. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdīšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un sagriezt tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafetērijas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti (izņemot degvielas uzpildes stacijas), kā arī produktu ražošanas mājas apstākļos.
203. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
204. Publiskā ārtējs bez labiekārtojuma (24002).
205. Dārza māju apbūve (11003).
206. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības, interešu izglītības, pieaugušo un tālākizglītības darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
207. Labiekārtota publiskā ārtējs (24001).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunā zemes gabala platība	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālās brīvās zemes teritorijas daļiņa (%)
208.		1200 m ²	40 %			līdz 3 ⁺	50 %

1. Izstrādājot izstrādājuma, ietilpšanos pakārtot līdz 50%.
2. Maksimālās zemes daļa 2 stāvu ir baidā teritorijā Kuldīgas pilsētā – Krasa rīcība perspektīvā apbūves teritorijā uz Vēlma krasta pusi. Savienā rīcība perspektīvā zemes vienība, Apbūves rīcība perspektīvā zemes vienība, pilsētā no krastojuma ar Alūksnes ielu līdz pilsētas ielai, Esmas rīcība perspektīvā zemes vienība, pilsētā no rīcības daļuma līdz valsts autoceļam P113 (Kuldīgas apstākļos).
- Vienīgā rīcība perspektīvā zemes vienība, pilsētā no krastojuma ar Grāvis ielu līdz krastojumam ar Lāpseļu ielu, Dārza māju perspektīvā zemes vienība, pilsētā no krastojuma ar Mācīsmājas ielu līdz pilsētas robežai un Lāpseļu ielas perspektīvā zemes vienība, pilsētā no krastojuma ar Pilsētas ielu līdz krastojumam ar Pilsētas ielu.
3. Izstrādājot izstrādājuma, ietilpšanos samazināt līdz 40%.
4. Divtņu māju apbūve - 600 m² katrā vienībā.

4.1.1.5. Citi noteikumi

209. Atļiegts zemes vienības teritorijā izmantot smagā autotransporta vai traktortehnikas novietošanai, jebkura veida komerciālai autotransporta apkopšanai (remontam, mazgāšanai u.tml.).
210. Jaunveidojamās zemes vienības minimālais platums gar ielu -
- 210.1. savrupmāju apbūvei 20 m;
- 210.2. divtņu māju apbūvei 15 m katrā vienībā;
- 210.3. rindu māju apbūvei 6 m uz katru dzīvojamās vienības fasādes daļu.
211. Noteikumi teritorijas papildizņemšanai:
- 211.1. nav atļauts tāds teritorijas papildizņemšanas veids un aizliegts veikt tādu saimniecisko darbību, kas var pasāktināt apkārtnējo iedzīvotāju dzīves apstākļus (ar troksni, smaku vai cita veida negatīvu ietekmi) un būtiski samazina apkārtnējo nekustamo īpašumu vērtību;
- 211.2. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003), izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007), veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu. Maksimāli pieļaujami publiskās apbūves objekti ar nepieciešamo autostāvvietu skaitu līdz 15;
- 211.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) tirdzniecības un pakalpojumu objektu maksimālā platība ir 500 kvadrātmetru.

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_14979

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētā, Putnudārza mikrorajonā, kvartālā, ko veido Darba iela, Jelgavas iela, Plostu iela un Ošu iela.

Līdz Kuldīgas pilsētas centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kuldīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Jelgavas ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Kuldīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1200 m² un kadastra apzīmējumu 6201 032 0013.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Darba ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Darba ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski pamatota.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkām, nekopts zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar betona, metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 001 apraksts

Ēka celta 1948.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs, slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	81.9
Tilpums, m ³	315
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V4(neapmierinošs)
Kopējā telpu platība, m ²	103.8
1.stāvs, m ²	52.9
2.stāvs, m ²	50.9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	50.6
Palīgtelpas, m ²	53.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Neapmierinošs/slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzbetona, koka konstrukcijas	Neapmierinošs/slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs/slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, koka dēļi, azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes, metāla loksnes	Neapmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules	Neapmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Neapmierinošs/slikts
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs/slikts
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Ārējās – ķieģeļu, koka konstrukcijas	Neapmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, slikts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Neapmierinošs/slikts
Sienas		Neapmierinošs/slikts
Griesti		Neapmierinošs/slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-

Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 032 0013 004 apraksts

Ēka celta 1970.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, neapmierinošs, slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	17.9
Tilpums, m ³	32
Kopējā telpu platība, m ²	10.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Kieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu mūris	Neapmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Neapmierinošs/slikts
Jumta segums	Vilņotās azbestcements loksnes	Neapmierinošs/slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs/slikts
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Neapmierinošs/slikts
Sienas		Neapmierinošs/slikts
Griesti		Neapmierinošs/slikts

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Kuldīgas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves (DzS) teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienīgu prasībām neatbilstošu, sliktā tehniskā stāvoklī esošu dzīvojamā māja ar palīgceltņi un zemes gabalu, ēku tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Būvniecības aktivitāte šogad būs vājāka, nekā gaidīts, negatīvāku izaugsmes redzējumu turpmākajos gados nosaka vājāka publisko un ES finansēto projektu īstenošana. Nozares izaugsme šogad bijusi zemāka, nekā gaidīts, tomēr aktivitāte dažādos būvniecības segmentos bijusi visai atšķirīga. Pieprasījuma kritums galvenokārt radījis negatīvu ietekmi uz būvdarbu apjomu mājokļu un nedzīvojamo ēku būvniecībā. Kaut arī būvmateriālu izmaksas ir stabilizējušās un neturpina palielināties, būvniecības izmaksas saglabājas augstas un bremsē jauno pasūtījumu apjomus. Neraugoties uz būvuzņēmēju noskaņojuma pasliktināšanos, inženierbūvniecības un specializēto būvdarbu segmentā situācija saglabājas optimistiskāka. Šajos būvniecības segmentos būvdarbu apjoms nav būtiski mazinājies, un straujš aktivitātes kritums nav gaidāms. Savukārt ēku būvniecībā uzņēmēji paredz turpmāku pasūtījumu sarukumu, kas negatīvi ietekmēs būvniecības aktivitāti arī gada izskaņā. Tirdzniecības nozarē straujš izrāviens nav gaidāms uzkrājumu atjaunošanas un iedzīvotāju iepirkšanās paradumu maiņas ietekmē. Transporta nozares aktivitāte pakāpeniski uzlabojas, tomēr ģeopolitiskās situācijas ietekmē saglabātas prognozes par mērenu turpmāko nozares izaugsmes attīstību.

Algu pieauguma prognozi nākamajiem gadiem ietekmē arī valdības lēmumi. Algu kāpumu mazinās lēmums par atalgojuma fonda pieauguma ierobežojumu publiskajā sektorā 2025. gadā. Savukārt minimālās algas pārmaiņas nākamajos gados pastiprinās algu kāpumu. Stājoties spēkā jaunai minimālās algas aprēķināšanas metodoloģijai, sākot ar 2025. gadu, minimālā alga tiks regulāri pārskatīta, ņemot vērā vidējās algas vai algas mediānas pārmaiņas. Lai gan lēmums Saeimā vēl nav apstiprināts, valdības pēdējie pieņēmumi par minimālās algas apmēru ir 740 eiro 2025. gadā un 780 eiro 2026. gadā.”

Informācijas avots: www.bank.lv.

Nekustamā īpašuma nozares eksperti norāda, ka patiesās darījumu summas mēdz būt augstākas, nekā norādīts oficiāli. Iemesls tam ir vēlme izvairīties no salīdzinoši augstās zemesgrāmatas nodevas, slēpt līdzekļu izcelsmi un nevēlēšanās maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli par kapitāla pieaugumu. Zemesgrāmatas nodevas pilnais apmērs Latvijā (1.5 % no darījuma summas) ir būtiski augstāks nekā Igaunijā (0.1–0.2 % no darījuma summas) un Lietuvā (~17–34 eiro).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35%.

(Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Zemes gabalu pircēji ļoti racionāli izvērtē iespējas un izmaksas jau gatavas mājas vai privātās apbūves zemesgabala iegādei ar mērķi pašiem būvēt māju. Lielā mērā izvēle ir atkarīga no pircēja motivācijas ieguldīt savu laiku, darbu un enerģiju, pārraugot un koordinējot mājas būvniecību, vai tomēr iegādāties jau dzīvošanai gatavu ēku. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām, vai vismaz ar jau pievilktu elektrību.

Kuldīgas pilsētā piedāvājumā esošo zemes gabalu skaits pārsniedz pieprasījumu, pēdējā gada laikā palielinājusies pircēju aktivitāte. Pieprasītākie zemes gabali ir tuvāk pilsētas centram ar labām piebraukšanas iespējām un inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumu, attīstītu infrastruktūru.

Visvairāk piedāvājumā esošo zemes gabalu skaits atrodas Pārventas un Putnudārza mikrorajonos, kur atrodas privātmāju mikrorajoni. Kuldīgas pilsētā līdzīga novietojuma un platības individuālai apbūvei piemērotu zemes gabalu kopējās platības 1 m² tirgus cena svārstās no 7 EUR/m² līdz 15 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Kuldīgas pilsētā		X	
2. Īpašuma novietojums Kuldīgas pilsētas daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums			X
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kuldīgas pilsētā un Kuldīgas pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (ID-2109892). Nekustamā īpašuma Kuldīgas pilsētā, Izstādes ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1642 m². Savrupmāju apbūves (DzS) teritorija. Zemes gabals bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 19 000 EUR, jeb 12 EUR/m².



Objekts Nr.2. (ID-1887132). Nekustamā īpašuma Kuldīgas pilsētā, Zemeņu ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1186 m². Savrupmāju apbūves (DzS) teritorija. Zemes gabals bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 15 000 EUR, jeb 13 EUR/m².



Objekts Nr.3. (ID-1889089). Nekustamā īpašuma Kuldīgas pilsētā, Ziedoņa ielā sastāvs: apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1310 m². Savrupmāju apbūves (DzS) teritorija. Uz zemes gabala atrodas sliktā tehniskā stāvoklī esoši pamati. Zemes gabals bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 17 000 EUR, jeb 13 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19 000		15 000		17 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada maijs	1,00	2024.gada jūnijs	1,01	2024.gada jūnijs	1,01
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19 000		15 150		17 170	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1 642		1 186		1 310	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	11,57		12,77		13,11	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,04	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,01
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	1,00	Labāks	0,85	Labāks	0,85
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,85	Mazāki	0,85	Mazāki	0,90
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	10,76		9,45		9,83	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			10,0			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			1 200			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			12 000			
½ domājamās daļas patiesā vērtība noapaļoti, EUR			6 000			

Piezīme: celtņu ar kadastra apzīmējumiem 6201 032 0013 001; 6201 032 0013 004 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma ½ domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska ½ vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR		6 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-600
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	1,00	0
3. Finansēšanas faktors ...	0,80	-1 200
4. Laika faktors ...	0,95	-300
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0,97	-180
Kopējais samazinājums	38,00%	-2 280
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti, EUR		3 700

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;

- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6201 032 0013, kas atrodas **Kuldīgas novadā, Kuldīgā, Darba ielā 3** un reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000184693, 2025.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs