

Atskaite  
par nekustamā īpašuma

**Kuldīgas novada  
Kuldīgā, Cīrulīšu alejā 32**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 12. septembris

## Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Kuldīgā, Cīrulišu alejā 32, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, Cīrulišu alejā 32, kadastra nr. 6201 034 0031 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 606 m<sup>2</sup> (saskaņā ar ZRP un zemesgrāmatas nodalījuma izdrukām, kopijas atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 12. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktoros.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegto dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, kas pievienotas šai Atskaitēi un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispārārtītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 12. septembrī ir  
**2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1. Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes.....                        | 4         |
| 2.2. Apgrūtinājumi.....  | 4         |
| 2.3. Vērtēšanas datums.....  | 4         |
| 2.4. Atskaites sagatavošanas datums.....                                   | 4         |
| 2.5. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....                            | 4         |
| 2.6. Objekta novietojums .....   | 4         |
| 2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....                                  | 5         |
| 2.8. Objekta fotoattēli.....   | 6         |
| <b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....</b>                     | <b>7</b>  |
| 3.1. Labākais izmantošanas veids.....                                      | 7         |
| 3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....                        | 7         |
| <b>4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>   | <b>10</b> |
| 5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....                                   | 10        |
| 5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju..... | 10        |
| 5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....                                 | 12        |
| <b>6. SLĒDZIENS.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>                          | <b>14</b> |
| VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....                                   | 15        |
| PIELIKUMI.....   | 16        |

## **1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS**

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6201 034 0031, Kuldīgas novada Kuldīgā, Cīrulīšu alejā 32, tirgus vērtību 2024. gada 12. septembrī. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākcenu.

**Novērtējuma pasūtītājs:** Kuldīgas novada pašvaldība.

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

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

---

\* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 606 m<sup>2</sup> Kuldīgas novada Kuldīgā, Cīrulīšu alejā 32, īpašuma kadastra nr. 6201 034 0031.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Kuldīgas novada pašvaldībai. Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums nr. 100000894496.

### 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Ekspluatācijas aizsargjosla ap atklātiem grāvjiem – tirgus vērtību būtiski neietekmē. Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

### 2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2024. gada 12. septembris, kad Objektu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Rītvars Bērziņš.

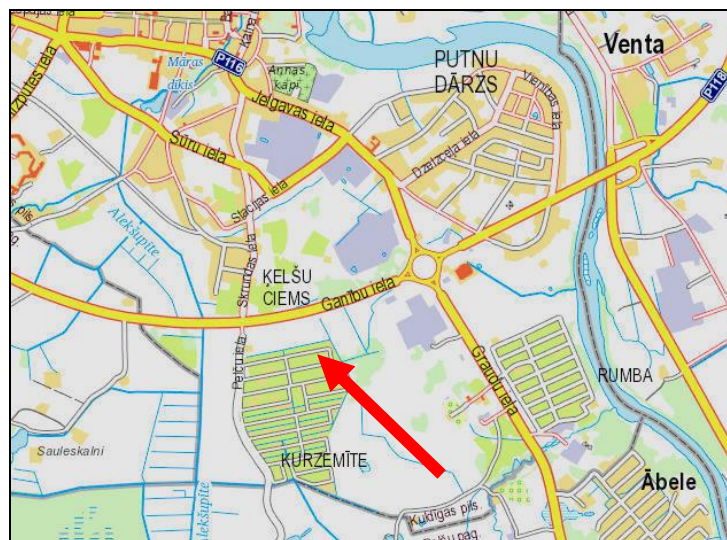
### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2024. gada 17. septembris.

### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas dienvidu daļā, dārzkopības sabiedrības „Kurzemīte” Z daļā, teritorijā starp Kalēju ielu un Cīrulīšu aleju. Attālums līdz Kuldīgas pilsētas administratīvajam centram, kur izvietoti svarīgākie pilsētas infrastruktūras objekti, ir aptuveni 2 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes dārza mājas un palīgēkas. Apbūves blīvums ir samērīgs, pie dārza mājām pārsvarā ir ~ 600 m<sup>2</sup> lieli zemes gabali. Apkārtnē ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās Pelču un Cīrulīšu alejas ar grants segumu.

### 2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS







## 2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

|  |  |
|--|--|
| platība:                                 | 606 m <sup>2</sup> ;                         |
| forma:                                   | tuva taisnstūrim;                            |
| reljefs, grunts apstākļi:                | viegli viļņots;                              |
| apaugums:                                | atsevišķi augļu koki, krūmāji, kopts zālājs; |
| apbūve, apgrūtinājumi un labiekārtojums: | zemes gabals ir iežogots.                    |

Uz zemes gabala esošie centralizētie inženiertīkli:

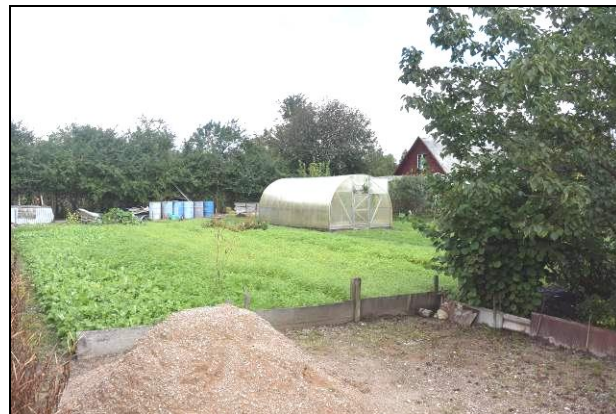
- elektrolīnija Cīruļu alejā, par pieslēgumu nav informācijas.

Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā DzS*.



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

## 2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





### **3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

---

#### **3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE**

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

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013.).*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids, saskaņā ar pilsētas teritorijas plānojumu, ir dzīvojamās apbūves veidošana dārzkopības sabiedrībā.*

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

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas netālu no Kuldīgas pilsētas centra;
- pieejama elektroapgāde.

Negatīvie:

- nav pieejamas visas centralizētās komunikācijas.



## 4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

### **Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.**

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

**Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

**Labākās un efektīvākās izmantošanas princips.** Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

**Aizvietošanas princips** (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

**Paredzēšanas princips** (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

**Atbilstības princips** (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

**Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips** nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar 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 pazīmēm:

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

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

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

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

## 5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

### 5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst zemesgrāmatā un robežu plānā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka zemesgabala atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

### 5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

#### **Tirgus apskats.**

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kuldīgas pilsētā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās. Lielākās cenu svārstības novērojamas mazstāvu apbūves zemes gabaliem Kuldīgas pilsētā un tās tuvumā, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru.

Analizējot pēdējā gada laikā notikušos pārdevumus un aktuālo piedāvājumu, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 2 līdz 8 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, īpašuma atrašanās vietai pilsētā un centralizēto inženierkomunikāciju pieejamībai. Pēdējo divu gadu laikā dārzkopības sabiedrībās Kuldīgas pilsētā pārdoti seši neapbūvēti zemes gabali attiecīgi par 1,5 - 6 EUR/m<sup>2</sup>.

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

Kā salīdzināmie objekti īpašuma Kuldīgā, Cīrulīšu alejā 32, novērtēšanai tika izvēlēti reģistrēti darījumi ar līdzīgiem, neapbūvētiem zemes gabaliem dārzkopības sabiedrībās Kuldīgas pilsētā. Salīdzināmie īpašumi:

- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Rožu alejā 10, kadastra nr. 6201 033 0227*. Līdzīga izmantošanas veida apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 580 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 12. jūnijā par 1 000 EUR vai 1,72 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Jasmīnu alejā 11, kadastra nr. 6201 034 0338*. Līdzīga izmantošanas veida apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 644 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024. gada 09. maijā par 3 000 EUR vai 4,66 EUR/m<sup>2</sup>;

- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Akāciju alejā 19, kadastra nr. 6201 034 0141. Līdzīga izmantošanas veida apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 637 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 09. februārī par 2 500 EUR vai 3,92 EUR/m<sup>2</sup>;
- Īpašums Kuldīgas novada Kuldīgā, Pūpolu alejā 8, kadastra nr. 6201 034 0280. Līdzīga izmantošanas veida apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 645 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 19. jūnijā par 2 500 EUR vai 3,88 EUR/m<sup>2</sup>.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves esamības un citiem faktoriem.

## Aprēķinu tabula.

|   | Vērtējamais Objekts        | Salīdzināmais objekts nr.1     |      | Salīdzināmais objekts nr.2        |      | Salīdzināmais objekts nr.3        |      | Salīdzināmais objekts nr.4      |      |
|---|----------------------------|--------------------------------|------|-----------------------------------|------|-----------------------------------|------|---------------------------------|------|
|   | Kuldīgā, Cīrulīšu alejā 32 | Īpašums Kuldīgā, Rožu alejā 10 |      | Īpašums Kuldīgā, Jasmīnu alejā 11 |      | Īpašums Kuldīgā, Akāciju alejā 19 |      | Īpašums Kuldīgā, Pūpolu alejā 8 |      |
| Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>  | 606                        | 580                            |      | 644                               |      | 637                               |      | 645                             |      |
| Pārdevuma cena, EUR   |                            | 1000                           |      | 3000                              |      | 2500                              |      | 2500                            |      |
| Darījuma laiks  |                            | 12.06.2023.                    |      | 09.05.2024.                       |      | 09.02.2023.                       |      | 19.06.2023.                     |      |
| Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR   |                            | 1.72                           |      | 4.66                              |      | 3.92                              |      | 3.88                            |      |
| Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu   |                            |                                |      |                                   |      |                                   |      |                                 |      |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi   |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
|   |                            | EUR 1.72                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 3.92                          |      | EUR 3.88                        |      |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.) |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
|   |                            | EUR 1.72                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 3.92                          |      | EUR 3.88                        |      |
| 3. Pārdošanas laiks   |                            | slīktāk                        | 2%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | slīktāk                           | 2%   | slīktāk                         | 2%   |
|   |                            | EUR 1.76                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 4.00                          |      | EUR 3.95                        |      |
| 4. Īpašuma novietojums  |                            | līdzvērtīgs                    | 0%   | līdzvērtīgs                       | 0%   | līdzvērtīgs                       | 0%   | līdzvērtīgs                     | 0%   |
|   |                            | EUR 1.76                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 4.00                          |      | EUR 3.95                        |      |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:  |                            |                                |      |                                   |      |                                   |      |                                 |      |
| - zemes gabala lielums  |                            | līdzvērtīgs                    | 0.0% | līdzvērtīgs                       | 0.0% | līdzvērtīgs                       | 0.0% | līdzvērtīgs                     | 0.0% |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam                                   |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - piekļūšanas apstākļi  |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - centralizētie inženiertīkli   |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - zemes gabala konfigurācija  |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.  |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - grunts apstākļi   |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - blakus īpašumu ietekme  |                            | līdzvērtīgi                    | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                       | 0%   | līdzvērtīgi                     | 0%   |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:  |                            |                                | 0%   |                                   | 0%   |                                   | 0%   |                                 | 0%   |
|   |                            | EUR 1.76                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 4.00                          |      | EUR 3.95                        |      |
| Pārreķinu koeficients   |                            | 2.0%                           |      | 0.0%                              |      | 2.0%                              |      | 2.0%                            |      |
| Pārreķinu korekcija   |                            | EUR 0.03                       |      | EUR 0.00                          |      | EUR 0.08                          |      | EUR 0.08                        |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena   |                            | EUR 1.76                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 4.00                          |      | EUR 3.95                        |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena   |                            | EUR 1 020.00                   |      | EUR 3 000.00                      |      | EUR 2 550.00                      |      | EUR 2 550.00                    |      |
| 6. Citi faktori:  |                            |                                |      |                                   |      |                                   |      |                                 |      |
| - esošā apbūve u.c.   |                            | EUR 0.00                       |      | EUR 0.00                          |      | EUR 0.00                          |      | EUR 0.00                        |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena   |                            | EUR 1 020.00                   |      | EUR 3 000.00                      |      | EUR 2 550.00                      |      | EUR 2 550.00                    |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR  |                            | EUR 1.76                       |      | EUR 4.66                          |      | EUR 4.00                          |      | EUR 3.95                        |      |
| <b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>  |                            | 0.2                            |      | 0.4                               |      | 0.2                               |      | 0.2                             |      |
| <b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>                           |                            | <b>EUR 3.81</b>                |      |                                   |      |                                   |      |                                 |      |
| <b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>  |                            | <b>EUR 2 307</b>               |      |                                   |      |                                   |      |                                 |      |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 307.



### 5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu – zemesgabalu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās nomas maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Nemot 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 2 300**.

## 6. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 12. septembrī ir  
**2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## **7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

**Vērtētāja neatkarības apliecinājums.**

*Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:*

- *faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,*
- *secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,*
- *tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

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

**Arvīds Badūns**



**PIELIKUMI**  
**DOKUMENTU KOPIJAS**