



Atskaite  
par nekustamā īpašuma  
**“Upītes”**,  
**Īvandes pagastā,**  
**Kuldīgas novadā**  
novērtēšanu

Rīga, 2023. gada 19. jūnijs

Rīgā,  
2023. gada 19. jūnijā

Kuldīgas novada pašvaldībai

## Par nekustamā īpašuma "Upītes", Īvandes pagastā, Kuldīgas novadā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir sagatavots novērtējums nekustamajam īpašumam ar adresi "Upītes", Īvandes pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 6254 503 0002. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2023. gada 19. jūnijs.

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no būvju īpašuma – divstāvu četru dzīvokļu dzīvojamās ēkas.

Nekustamā īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas par novērtējamo nekustamo īpašumu, nekustamo īpašumu tirgus situācijas un citu īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīzi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā tirgus vērtība novērtēšanas datumā ir aprēķināta: **19 000 EUR (Deviņpadsmit tūkstoši eiro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir  $\pm 10\%$  robežās.

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā tehniskā stāvoklī, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi. Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri minēti novērtējuma atskaites tekstā.

Novērtējums ir izmantojams īpašuma atsavināšanas cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto. Novērtējuma atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu.

SIA „IMMO REALTY”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA „IMMO REALTY” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā pieejamo informāciju un laika ierobežojumus. SIA „IMMO REALTY” ir izsniegts Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas kompetences sertifikāts Nr. 40 nekustamo īpašumu vērtēšanā.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

SIA „IMMO REALTY” vārdā  
Uz pilnvaras pamata

G. Apsītis  
nekustamā īpašuma vērtētājs

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

## SATURS

	Lpp.
<b>1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU .....</b>	<b>5</b>
2.1. Novērtējamais īpašums .....	5
2.2. Īpašuma adrese.....	5
2.3. Īpašuma kadastra numurs .....	5
2.4. Vērtējuma pasūtītājs.....	5
2.5. Vērtēšanas uzdevums .....	5
2.6. Novērtēšanas datums .....	5
2.7. Īpašuma tiesības .....	5
2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids.....	5
2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi .....	5
2.10. Īpašuma apskate .....	6
2.11. Izmantotie informācijas avoti .....	6
<b>3. ĪPAŠUMA APRAKSTS.....</b>	<b>7</b>
3.1. Atrašanās vietas apraksts .....	7
3.2. Īpašuma apraksts .....	7
<b>4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....</b>	<b>9</b>
4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	9
4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts .....	9
4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze .....	10
4.4. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze .....	11
4.5. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums .....	11
4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	11
4.7. Slēdziens par īpašuma vērtību .....	15
<b>PIELIKUMI.....</b>	<b>16</b>
1. Īpašuma fotoattēli.....	16
2. Īpašuma atrašanās vieta.....	20

## 1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

<b>Novērtējamais objekts</b>	Nekustamais (būvju) īpašums – četru dzīvokļu dzīvojamā māja.
<b>Īpašuma adrese</b>	<b>“Upītes”, Īvandes pagasts, Kuldīgas novads.</b>
<b>Īpašuma kadastra numurs</b>	Nr. 6254 503 0002.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2023. gada 19. jūnijs.
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Kuldīgas novada pašvaldība.
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana īpašuma atsavināšanas vajadzībām.
<b>Noteiktā īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>19 000 EUR</b> (Deviņpadsmit tūkstoši eiro).
<b>Īpašuma tiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Īvandes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 200, īpašnieks <b>Kuldīgas novada pašvaldība</b> , nodokļu maksātāja kods 90000035590. Ēka atrodas uz zemes gabala ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 6254 003 0041, zemes gabala īpašnieks ir fiziska persona. Saskaņā ar ēkas īpašnieka sniegto mutisko informāciju, zemes nomas līgums starp ēkas un zemes īpašniekiem novērtēšanas brīdī nav noslēgts.
<b>Īpašuma apraksts</b>	Divstāvu dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6254 003 0041 001) ar četriem dzīvokļiem, ēkas kopējā platība 228,2 m <sup>2</sup> .
<b>Īpašuma atrašanās vieta</b>	Kuldīgas novadā, Īvandes pagastā, apdzīvotā vietā Upītes, pie autoceļa V1279 (Vecais suitu ceļš) tilta pār Vankas upi.
<b>Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids</b>	Četru dzīvokļu dzīvojamā māja, novērtēšanas brīdī ēka ir atbrīvota un netiek apdzīvota.
<b>Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Atbilst esošajam funkcionālajam mērķim – dzīvojamā māja.
<b>Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi</b>	Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

---

### 2.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no būvju īpašuma – četru dzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 6254 003 0041 001).

Zemes gabals, uz kura atrodas ēka, pieder citam īpašniekam un novērtējamā īpašuma sastāvā netiek iekļauts.

### 2.2. Īpašuma adrese

“Upītes”, Īvandes pagasts, Kuldīgas novads.

### 2.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 6254 503 0002.

### 2.4. Vērtējuma pasūtītājs

Kuldīgas novada pašvaldība.

### 2.5. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt nekustamā īpašuma **tirgus vērtību** īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

**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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Tirgus vērtības definīcija saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 2.1.11.).

### 2.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2023. gada 19. jūnijā**.

### 2.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Īvandes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 200, īpašnieks **Kuldīgas novada pašvaldība**, nodokļu maksātāja kods 90000035590. Ēka atrodas uz zemes gabala ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 6254 003 0041, zemes gabala īpašnieks fiziska persona. Saskaņā ar ēkas īpašnieka sniegto mutisko informāciju, zemes nomas līgums starp ēkas un zemes īpašniekiem novērtēšanas brīdī nav noslēgts.

### 2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī ir atbrīvots un netiek apdzīvots.

### 2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes. Šis apgrūtinājums rada negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību, jo ir saistīts ar papildus izmaksām ēkas īpašniekam par zemes nomu/atpirkšanu.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

#### **2.10. Īpašuma apskate**

Novērtējamā īpašuma apskati 2023. gada 26. maijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis.

#### **2.11. Izmantotie informācijas avoti**

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. Informācijas no VZD datu publicēšanas portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv);
3. Ēkas tehniskās inventarizācijas lieta;
4. Ēkas tehniskās apsekošanas atzinums;
5. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
6. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

### 3. ĪPAŠUMA APRAKSTS

#### 3.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novadā, Īvandes pagastā, apdzīvotā vietā Upītes, pie autoceļa V1279 (Vecais suitu ceļš) tilta pār Vankas upi.

Upītes ir ciems Kuldīgas novada Īvandes pagastā. Izvietojies pagasta dienvidu daļā, nomaļus no valsts nozīmes autoceļiem, 6 km no pagasta centra Īvandes, 16 km no novada centra Kuldīgas un 162 km no Rīgas. Upītēs ietilpst vairākas viensētas, kā Avoti, Balgāji, Upītes, Žiguļi.

Teritorijas, kur atrodas novērtējamais īpašums, apkārtējo apbūvi veido lauku viensētas, lauksaimniecības un mežu zemes. Autoceļa pretējā pusē atrodas kokzāgētavas komplekss, apkārtņē atrodas arī vairāki viesu nami.

Nepieciešamā dzīvojamā infrastruktūra ir pieejama Īvandē, ~6 km attālumā, Īvandē atrodas pagasta pārvalde, bibliotēka, pasts, ārsta prakse, veikals, luterāņu baznīca, sabiedriskā transporta pietura.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa autoceļu V1279, kas ir klāts ar grants segumu (~6 km līdz asfaltētam ceļam).

Ēka atrodas ~20 m attālumā no Vankas upes. Piebraucamais ceļš pie ēkas ar grants segumu. Pagalma teritoriju ap ēku klāj zālājs, dekoratīvie apstādījumi, lapu un skuju koki.

Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašuma esošā funkcionālā izmantošana – dzīvojamā māja atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos atļautajai izmantošanai.

#### 3.2. Īpašuma apraksts

##### Dzīvojamā māja, būves kadastra apzīmējums 6254 003 0041 001

Dzīvojamā māja ir celta 1953. gadā, tai ir divi virszemes stāvi (pirmais stāvs un jumta stāvs) un viena kāpņu telpa.

Ēkas pirmajā stāvā atrodas divi dzīvokļi – dzīvoklis Nr. 1 ar platību 57,7 m<sup>2</sup>, trīs istabas, virtuve un gaitenis; dzīvoklis Nr. 2 ar platību 59,3 m<sup>2</sup>, divas istabas un gaitenis. Ēkas jumta stāvā atrodas divi dzīvokļi – dzīvoklis Nr. 3 ar platību 37,8 m<sup>2</sup>, divas istabas un virtuve; dzīvoklis Nr. 4 ar platību 39,3 m<sup>2</sup>, divas istabas un virtuve. Koplietošanas telpas veido kāpņu telpa un divas tualetes telpas katrā stāvā. Telpu griestu augstums pirmajā stāvā 2,9 m, jumta stāvā 2,7 m.

Ēkas kopējā platība saskaņā ar projektu ir 228,2, m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvokļu platība 194,1 m<sup>2</sup>, apbūves laukums 167,0 m<sup>2</sup>, būvtilpums 872 m<sup>3</sup>.

Ēkai 2021. gada februārī ir veikta tehniskā apsekošana. Saskaņā ar šīs apsekošanas atzinumu, ēkas nesošo konstrukciju kopējais stāvoklis ir vērtējams kā daļēji apmierinošs, ir konstatēti bojājumi starpstāvu pārsegumā virs 2. dzīvokļa un kāpņu telpas, neapmierinošs kāpņu tehniskais stāvoklis, kā arī netiek izpildītas ugunsdrošības prasības (krāšņu, dūmvadu un elektroinstalācijas stāvoklis). Saskaņā ar šo atzinumu, ugunsdrošības prasību neizpildīšanas dēļ ēku pašreizējā tehniskajā stāvoklī ekspluatēt ir aizliegts. Ēkas iekšējā apdare fiziski nolietota, sliktā tehniskā stāvoklī.

Ēkas konstruktīvie elementi un apdare	
patati	lentu veida, monolītā betona ar laukakmeņu ieslēgumiem
sienas un starpsienas	pirmajā stāvā monolītais skaidbetons, jumta stāvā koka konstrukcijas
pārsegums	koka sijas
jumta segums	metāla lokšņu iesegums

ārējā apdare	jumta stāvam koka dēlīšu apšuvums
iekšējā apdare	<i>sienas un griesti</i> : krāsojums, tapetes, preskartona plāksnes, koka dēļi; <i>grīdas</i> : preskartona plāksnes, linolejs, koka dēļi
logi un durvis	stikla pakešu logi plastikāta rāmjos, koka durvis
<b>Ēkas labiekārtojumi un inženierkomunikācijas</b>	
apkure	vietējā krāsns apkure
elektroapgāde	no centralizētajiem elektrotīkliem
ūdensapgāde	no akas pagalmā, ēkā nav pievadīta
kanalizācija	vietējā, izsmejamā krājbedre
vēdināšana	dabiskā
citi labiekārtojumi	-

Ēkas pagalmā atrodas divas zemesgrāmatā neregistrētas palīgēkas – koka konstrukciju šķūņi.



## 4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

---

### 4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

### 4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Kopējais pārdošanas darījumu skaits ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā 2022. gadā sasniedza nepilnus 53 tūkstošus, kas bija par aptuveni 7% mazāk nekā 2021. gadā. 2023. gada pirmajā ceturksnī kopējais nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu skaits Latvijā bija aptuveni 11 tūkstoši, par aptuveni 14% mazāk nekā 2022. gada pirmajā ceturksnī un 2022. gada ceturtajā ceturksnī.

Nekustamo īpašumu cenas 2022. gada laikā ir pieaugušas gandrīz visos mājokļu tirgus segmentos. Lielākais cenu pieaugums bija novērojams jauno projektu dzīvokļu tirgū, arī privātmāju tirgū 2022.

gadā turpinājās cenu pieaugums, kas galvenokārt bija saistīts ar būvniecības izmaksu palielināšanos. Līdz ar energoresursu cenu pieaugumu aizvien lielāka uzmanība tiek pievērsta mājokļu energoefektivitātei, tirgū palielinās piedāvājums lielas platības dzīvokļiem un privātmājām ar augstām apkures izmaksām, savukārt pieaug pieprasījums pēc energoefektīviem nelielas platības mājokļiem.

Aktīvākais tirgus segments nemainīgi ir mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgus, kā arī individuālajai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu pārdošana, lielākais darījumu skaits notiek Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē, kam seko lielākās Latvijas pilsētas. Latvijas reģionos lielākā aktivitāte joprojām saglabājas mājokļu, lauksaimniecības un mežu zemju segmentā. Komerģipāšumu tirgū saglabājas interese par lielu investīciju objektu iegādi un jauniem attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas sektoros, vērojams investīciju aktivitātes pieaugums arī mājokļu, it īpaši īres dzīvokļu sektorā.

Nekustamo īpašumu tirgus Īvandes pagastā ir ļoti mazaktīvs, 2022. gada un 2023. gada pirmā ceturkšņa laikā šeit nav noticis neviens nekustamo īpašumu pārdošanas darījums, 2021. gada laikā ir notikuši trīs darījumi. Īvandes pagasta apkārtējos pagastos – Alsungas, Ēdoles un Padures pagastos tirgus ir salīdzinoši aktīvs, šeit pēdējā gada laikā ir notikuši vidēji 1 – 3 nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi mēnesī. Aktīvākā nekustamo īpašumu tirgus daļa šeit ir dzīvojamo māju, lauku saimniecību, kā arī lauksaimniecības un mežu zemes pārdošana.

Lauku teritorijās esošo dzīvojamo māju tirgus savu lielāko aktivitāti sasniedza Covis-19 pandēmijas laikā, kad daudzi Rīgas un citu pilsētu iedzīvotāji vēlējās iegādāties sev īpašumus laukos ārpus pilsētas. Galvenie faktori, kas nosaka šādu nekustamo īpašumu pārdošanas cenas, ir to attālums no lielākajām pilsētām, piekļūšanas iespējas, apkārtnē pieejamā dzīvojamā infrastruktūra, apkārtnes ainaviskums, zemes un ēkas platības un ēkas tehniskais stāvoklis. Šādu īpašumu pārdošanas cenas, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem, var svārstīties visai ievērojamā diapazonā, sākot no dažiem tūkstošiem EUR par nelielām sliktā tehniskā stāvoklī esošām ēkām vietās ar slikti attīstītu dzīvojamo infrastruktūru, līdz vairākiem simtiem tūkstošu EUR par modernām jaunuzceltām savrupmājām ar lielām zemes platībām ainaviskās un kultūrvēsturiski nozīmīgās vietās.

#### **4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze**

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma

izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Nemot vērā novērtējamā īpašuma atrašanās vietu, teritorijas zonējumu un nekustamā īpašuma tirgus situāciju, tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilst īpašuma esošajam funkcionālajam mērķim – dzīvojamā māja.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

#### **4.4. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze**

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas upes krastā;
- Ēkai ir atjaunots jumta segums, uzstādīti stikla pakešu logi;

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēka atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;
- Ēkas ekspluatācija ugunsdrošības prasību dēļ ir aizliegta;
- Ēkai nav ūdensapgādes;
- Ēkas iekšējā apdare fiziski nolietota, sliktā tehniskā stāvoklī.

#### **4.5. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums**

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas netiek pielietotas, jo pašreizējā tirgus situācijā nav novērojama šāda veida īpašumu pārdošanas cenu piesaiste to celtniecības izmaksām, kā arī novērtējamais īpašums tā esošajā tehniskajā stāvoklī nav uzskatāms par iznomājamu un ienākumu ģenerējošu nekustamo īpašumu.

#### **4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas, tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktora (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas un izvietojuma;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no apbūves tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēku un zemes platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no zemes gabalu zonējuma un atļautās izmantošanas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no īpašumam pieejamām komunikācijām;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no īpašumam reģistrētajiem apgrūtinājumiem;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem dzīvojamo māju pārdošanas darījumiem novērtējamā īpašuma apkaimē:

1. Īpašums “Mežbirznieki”, Kurmāles pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 6260 509 0003. Īpašums sastāv no dzīvojamās mājas ar platību 89,0 m<sup>2</sup>. Ēka celta 1935. gadā, viens stāvs, koka konstrukcijas, ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Ēka atrodas uz pašvaldībai piederoša zemes gabala. Īpašums pārdots 2022. gada novembrī par cenu 5 000 EUR.



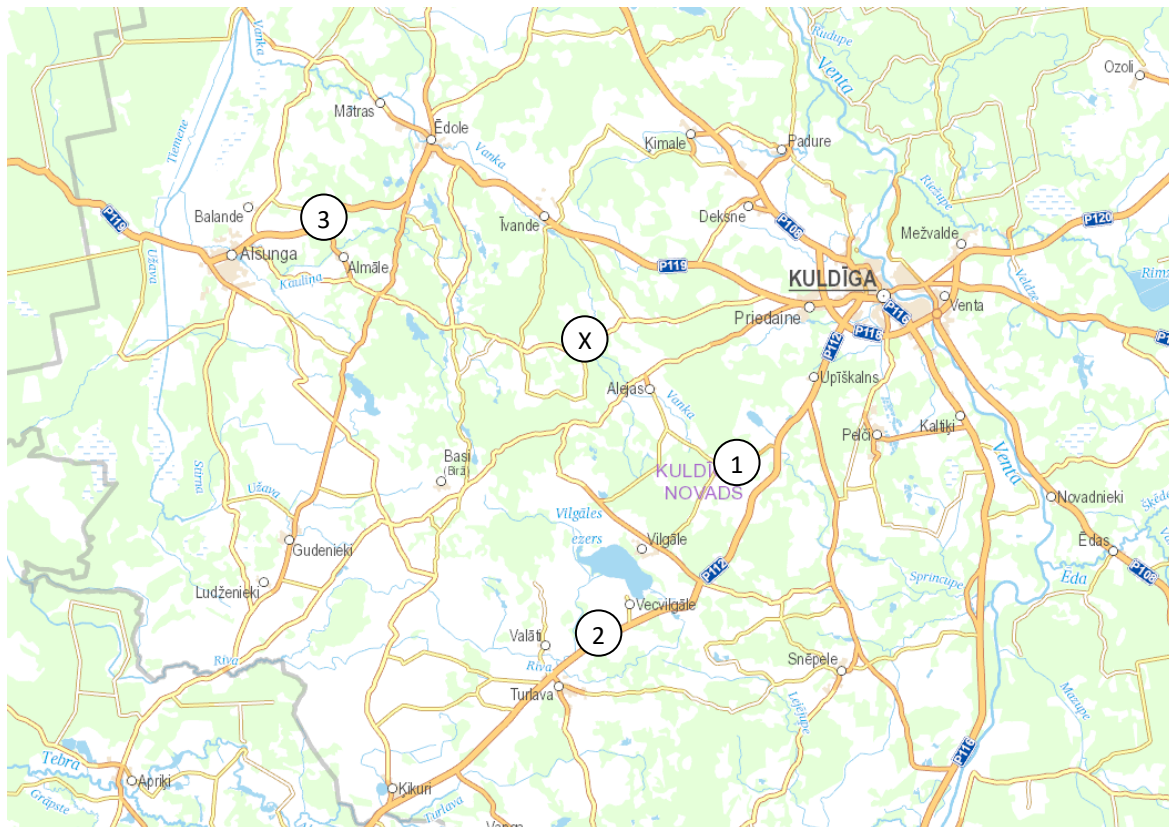
2. Īpašums “Ceļmaļi”, Kurmāles pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 6260 010 0019. Īpašums sastāv no zemes gabala 6 000 m<sup>2</sup> platībā un tā esošās dzīvojamās mājas ar platību 99,7 m<sup>2</sup>. Ēka celta 1900. gadā, viens stāvs, koka un vieglbetona konstrukcijas, ēka daļēji atjaunota, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma sastāvā ietilpst trīs palīgēkas. Īpašums pārdots 2022. gada septembrī par cenu 22 000 EUR.



3. Īpašums “Parki”, Alsungas pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 6242 006 0008. Īpašums sastāv no zemes gabala 2,2 ha platībā un tā esošās dzīvojamās mājas ar platību 128,7 m<sup>2</sup>. Ēka celta 1928. gadā, divi stāvi, koka konstrukcijas, ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma sastāvā ietilpst trīs palīgēkas. Īpašums pārdots 2022. gada aprīlī par cenu 15 000 EUR.



## Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums  
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt galīgo vērtību. Ņemot vērā to, ka diviem no salīdzināmajiem īpašumiem to sastāvā ietilpst arī zeme, no šo īpašuma pārdošanas cenas tiek atņemta zemes nosacītā vērtības daļa. Iegūtais aprēķinu rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Pārdošanas darījuma datums	-	nov. 2022	sept. 2022	apr. 2022
Īpašuma pārdošanas cena, EUR	-	5 000	22 000	15 000
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	228,2	89,0	99,7	128,7
Zemes platība, m <sup>2</sup>	-	-	6 000	22 000
Nosacītā zemes cena, EUR/m <sup>2</sup>	-	-	0,3	0,2
Nosacītā zemes cena, EUR	-	-	1 800	4 400
Nosacītā apbūves cena, EUR	-	5 000	20 200	10 600
Vidējā apbūves pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	-	56	203	82
<b>Salīdzināmo īpašuma raksturlielumi attiecībā pret novērtējamo īpašumu</b>				
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	sliktāks	labāks	līdzīgs
Ēkas platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
Palīgēkas	ir	nav	ir	ir
Apgrūtinājumi	-	nav	nav	nav
Citi vērtību ietekmējošie faktori	nav	nav	nav	nav
<b>Salīdzināmo faktoru ietekme</b>				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	10%	-20%	0%
Ēkas platība	-	-15%	-15%	-10%
Zemes platība	-	0%	0%	0%
Palīgēkas	-	10%	-5%	-5%
Apgrūtinājumi	-	0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējošie faktori	-	0%	0%	0%
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>5%</b>	<b>-40%</b>	<b>-15%</b>
Vidējā koriģētā ēkas vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	84	59	122	70
<b>Novērtējamā īpašuma vērtība, EUR</b>				<b>19 000</b>

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **19 000 EUR**.

#### 4.7. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi "Upītes", Īvandes pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 6254 503 0002, kas sastāv no dzīvojamās mājas, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2023. gada 19. jūnijā ir aprēķināta:

**19 000 EUR** (Deviņpadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir  $\pm 10\%$  robežās.

#### Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

## PIELIKUMI

### 1. Īpašuma fotoattēli



Ēkas fasādes un pagalma teritorija





Dzīvokļu interjers



Dzīvokļu interjers



Kāpņu telpa



Ēkas interjers

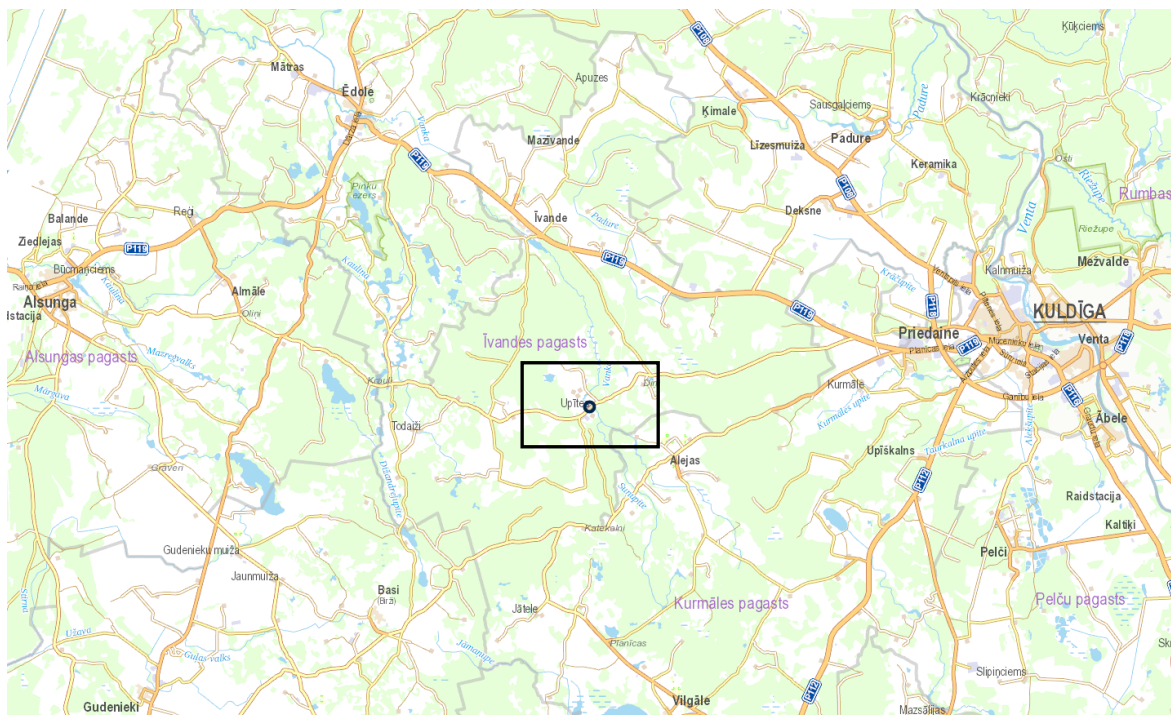
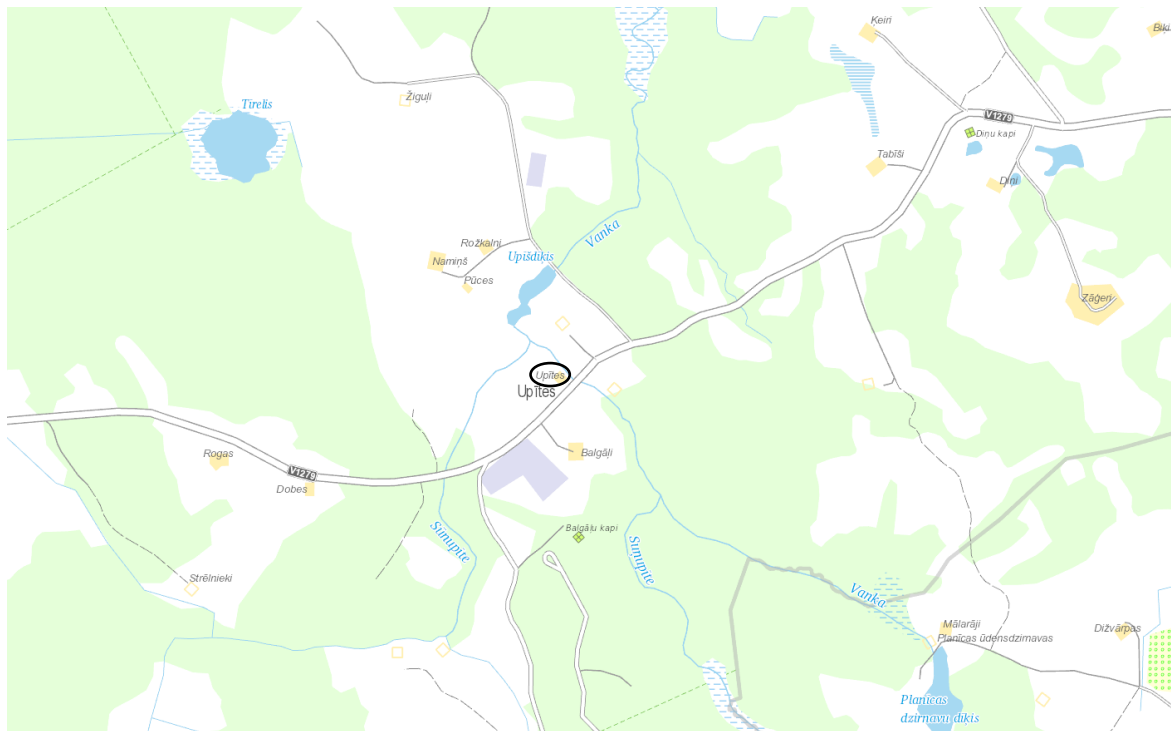


Palīgēkas – šķūņi



Ēkas pagalmā esošā aka

## 2. Īpašuma atrašanās vieta



Avots: [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)