

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Jelgavas ielā 45A,  
Kuldīgā, Kuldīgas novadā**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2024. gada 25. augusts

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves  
Jelgavas ielā 45A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6201 027 0032	Kuldīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000032514
Nedzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums:	6201 027 0032 001	Zemes kadastra apzīmējums:	6201 027 0032

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā.
------------	---

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	604	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Kabeļu elektrolīnija; centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija Jelgavas ielā.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Klubs, veikals.	1900.	2	497,4	Daļēji saglabājušies pamati.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija. Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – tirgus vērtību būtiski neietekmē.
--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates datums:	25.08.2024.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 25. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. augustā ir  
**8 200 EUR** (astoņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 7 500;
- apbūves tirgus vērtība EUR 700.

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

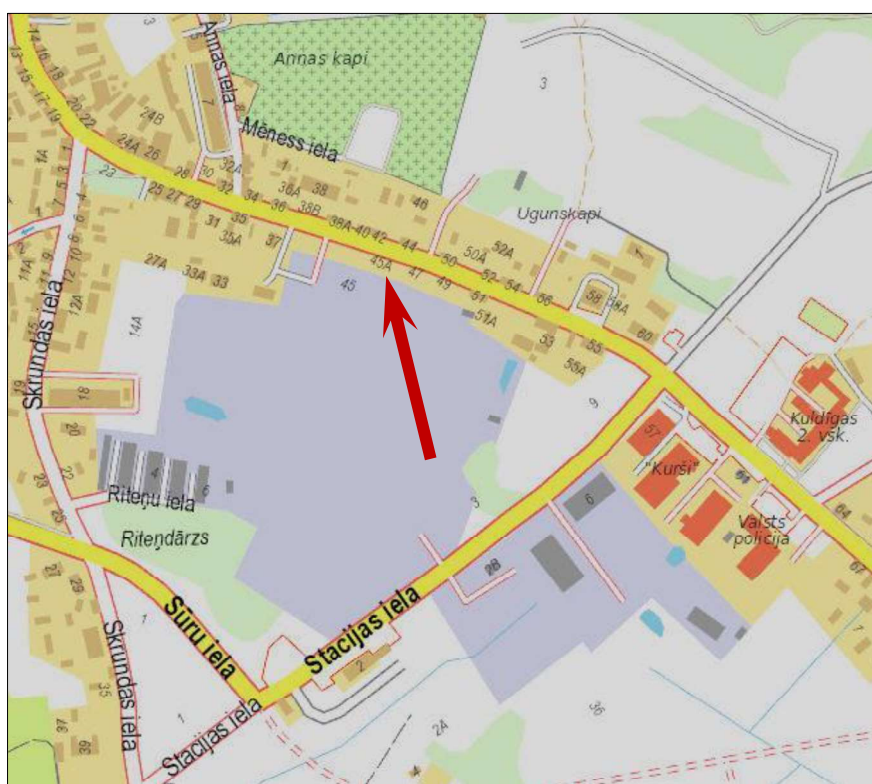
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	10
3.5. ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU .....	11
3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	12
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes un apbūves situācijas plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
4. pielikums	MK noteikumu kopija	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas pilsētas D daļā, teritorijā starp Jelgavas, Stacijas, Skrudas un Sūru ielām, Jelgavas ielas pirmajā apbūves joslā. Apkārtejo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, vēsturiskā vecpilsētas apbūve, bijušā "Vulkāna" teritorija – ēku drupas. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti 300 – 600 m attālumā, Kuldīgas pilsētas centrā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.



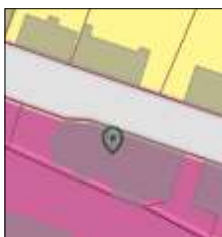
### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība:	604 m <sup>2</sup> ;
forma:	daudzstūris, zemes gabals atrodas Jelgavas ielas pirmajā apbūves joslā;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma, nekopts;
apbūve:	nedzīvojamās ēkas pamati;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektroapgāde, pilsētas centralizētā ūdensapgāde, pilsētas centralizētā kanalizācija – pieslēgumi atvienoti.

Piekļūšana zemes gabalam organizēta no betona bruģa seguma Jelgavas ielas. Zemes gabals no Z robežojas ar Jelgavas ielu, no pārējām pusēm ar degradētu bijušās rūpnīcas “Vulkāns” teritoriju.

Uz zemes gabala atrodas 2-stāvu nedzīvojamās ēkas pamatu paliekas. Apbūve bijusi izvietota zemes gabala daļā pie ielas, tās izvietojums zemes gabalā bija racionāls. Saskaņā ar Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojumu (geolativija.lv), īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.



Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

#### 4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

##### 4.5.1.1. Pamatinformācija

300. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānota attīstīt par šādu centru.

##### 4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 301. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 302. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 303. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 304. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 305. Darbinieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 306. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 307. Labiekārtota publiskā ārtiņa (24001).
- 308. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 309. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 310. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 311. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 312. Būvju ēku apbūve (12001).
- 313. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 314. Rindu māju apbūve (11005).
- 315. Savrupmāju apbūve (11001).

### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst nedzīvojamās ēkas pamati –ēka ir demontēta. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. **Par pamatu tehnisko stāvokli vērtētāju rīcībā precīzas informācijas nav. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka pamatu tehniskais stāvoklis (nolietojums) ir atbilstošs attiecīgās ēkas hronoloģiskajam vecumam.**

Tālāk seko sīkaks apbūves apraksts un palikušās daļas - ēkas konstruktīvo elementu - pamatu īpatsvars saskaņā ar 2012. gada 10. janvāra MK noteikumu Nr. 48 pielikumu Nr. 5 (kopija atskaites pielikumā).

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Bijusī platība m <sup>2</sup> :	Pamatu īpatsvars %
<i>Klubs, veikals 001</i>	<i>1900.</i>	<i>2</i>	<i>497,4</i>	<i>19%</i>

**1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

*Izmaksu pieeja* visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

*Fiziskais nolietojums* atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

*Funkcionālais nolietojums* rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

*Ekonomiskais nolietojums* rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpilnājumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

*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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsnis 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 pārsnis attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.



## **2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

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

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

*Analizējot vērtējamā Objektu raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir jaunas apbūves izveidošana, iespēju robežās izmantojot esošos pamatus.*

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

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam.

Līdzīgu īpašumu - neapdzīvojamo ēku pamatu un zemes tirgus pēdējā laikā ir neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kredītēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka 2023. un 2024. gada sākumā ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku remontā un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu ar attīstību saistītu projektu ietvaros.

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

##### Pozitīvie:

- pieejamas centralizētās komunikācijas;
- laba piekļūšana;
- īpašums atrodas netālu no Kuldīgas pilsētas centra.

##### Negatīvie:

- ēka ir demontēta;
- neliels pieprasījums pēc līdzīgiem objektiem;
- īpašums robežojas ar plašu, degradētu teritoriju.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

#### **3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS**

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

### 3.5. ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Vērtētāji ir pielietojuši izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek ņemtas vērā jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunu analoģu apbūves pamatu celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku atlikušo elementu atjaunošanu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem atjaunošanai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai apbūves (pamatu) novērtēšanā ir sekojoši etapi:

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

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikumu. Saskaņā ar to, ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jumts	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) viens vai divi virszemes stāvi	19	31	20	15	15

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” pielikumu Nr. 5, kā arī ņemot vērā ēkas hronoloģisko vecumu, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem, dabā eksistējošiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko, funkcionālo un ekonomisko nolietojumu. Ēkas atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu būvzīmaksām, kas tiek pieņemtas, vadoties no tipiskajām būvzīmaksām atbilstoši ēku konstrukcijai un pielietojuma veidam.

Klubs - veikals kad.apz. 6201 027 0032 001

Ēkas lietošanas veids	Klubs - veikals
Stāvu skaits	2
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	497,4
Celtniecības izmaksas, EUR/m <sup>2</sup>	700
Ēkas aizvietošanas izmaksas, EUR	348 180
Pamatu aizvietošanas izmaksas EUR (19%)	66 154
Kopējais nolietojums, %	99%
Aprēķinātā ēkas esošo konstruktīvo elementu – pamatu pašreizējā vērtība, EUR	662

Attiecīgi ēkas atlikušās daļas – pamatu vērtība tika noteikta (noapaļojot) **EUR 700**.

### 3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas 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.

Valstī kopumā, arī Kurzemes reģiona apdzīvotās vietās, ir neliels pieprasījums pēc zemes gabaliem. Apbūves zemei būtiska ir tās atrašanās vieta blakus maģistrālajām ielām un infrastruktūras objektiem.

Analizējot pēdējā gada laikā notikušos pārdevumus un aktuālo piedāvājumu, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu zemes gabalu viena m<sup>2</sup> cenas Kuldīgas pilsētā ir robežās no 5,0 līdz 30,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai un atrašanās vietai pilsētā.

Samērā bieži Kurzemes pilsētās pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā reģiona cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Jelgavas ielā 50A, kadastra nr. 6201 028 0094*. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 884 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2021. gada 02. martā par 12 500 EUR vai 14,14 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Šaurā ielā 3, kadastra nr. 6201 101 0168*. Jauktas centra apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 184 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 27. decembrī par 4 000 EUR vai 21,74 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Kuldīgas novada Kuldīgā, Jelgavas ielā 72, kadastra nr. 6201 031 0096*. Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 403 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 06. jūlijā par 13 000 EUR vai 9,27 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.

***Aprēķinos korekcija, kas raksturo zemes gabala lielumu, netika pielietota, jo katra konkrētā pircēja redzējums par īpašuma turpmāko izmantošanu un nepieciešamo zemes gabala lielumu ir atšķirīgs.***

**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	Kuldīga, Jelgavas iela 45A	Kuldīga, Jelgavas iela 50A	Kuldīga, Šaurā iela 3	Kuldīga, Jelgavas iela 72	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	604	884	184	1 403	
Pārdevuma cena, EUR		12 500	4 000	13 000	
Darījuma laiks		02.03.2021.	27.12.2023.	06.07.2023.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		14.14	21.74	9.27	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 14.14	EUR 21.74	EUR 9.27	



2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 14.14		EUR 21.74		EUR 9.27	
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 15.55		EUR 21.74		EUR 9.27	
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgs	0%	labāks	-15%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 15.55		EUR 18.48		EUR 9.27	
5. Zemes funkcionālie parametri:						
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi - iebrauktuve	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju pieejamība	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija	līdzvērtīgi		līdzvērtīgi		līdzvērtīgi	
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi	labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-15%		-15%		-15%
	EUR 13.22		EUR 15.71		EUR 7.88	
Pārrēķinu koeficients	-6%		-28%		-15%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 0.92		-EUR 6.03		-EUR 1.39	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena	EUR 13.22		EUR 15.71		EUR 7.88	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 688		EUR 2 890		EUR 11 050	
6. Citi faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 688		EUR 2 890		EUR 11 050	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR	13.22		15.71		7.88	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.4		0.3		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m <sup>2</sup> vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 12.36					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība	EUR 7 467					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 7 500**.

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$700 + 7\,500 = 8\,200 \text{ EUR}$$

### 3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantotas tikai izmaksu un tirgus pieejas. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai katrā gadījumā par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar izmaksu un tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātus noapaļojot) ir **EUR 8 200**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. augustā ir  
**8 200 EUR** (astoņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 7 500;
- apbūves tirgus vērtība EUR 700.

Augstāk minētās vērtības 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**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

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

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**