

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Kuldīgas novada
Skrundā, Amatnieku ielā 9A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 01. aprīlis

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Skrundā, Amatnieku ielā 9A, novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6209 004 0082	Skrundas pilsētas ZG nodaļums:	100000688056
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	6209 004 0328		
Ēku kadastra apzīmējumi:	6209 004 0083 002; 003; 004		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģ. nr. 90000014724, personā
--------------------	--

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	1 706	Forma:	Trapece.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls – iespējami pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 002	1968.	1	25,80	Apmierinošs.

Ar dzīvojamo māju bloķētā kūts un šķūnis ir mazvērtīgi un atsevišķi netiek vērtēti.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

EPL aizsargjosla, ceļa servitūts.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	01.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 01. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Kuldīgas novada Skrundā, Amatnieku ielā 9A:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 01. aprīlī, ir
4 800 EUR (četri tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **2 400 EUR** (divi tūkstoši četri simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **2 400 EUR** (divi tūkstoši četri simti eiro).

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

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

SATURA RĀDĪTĀJS

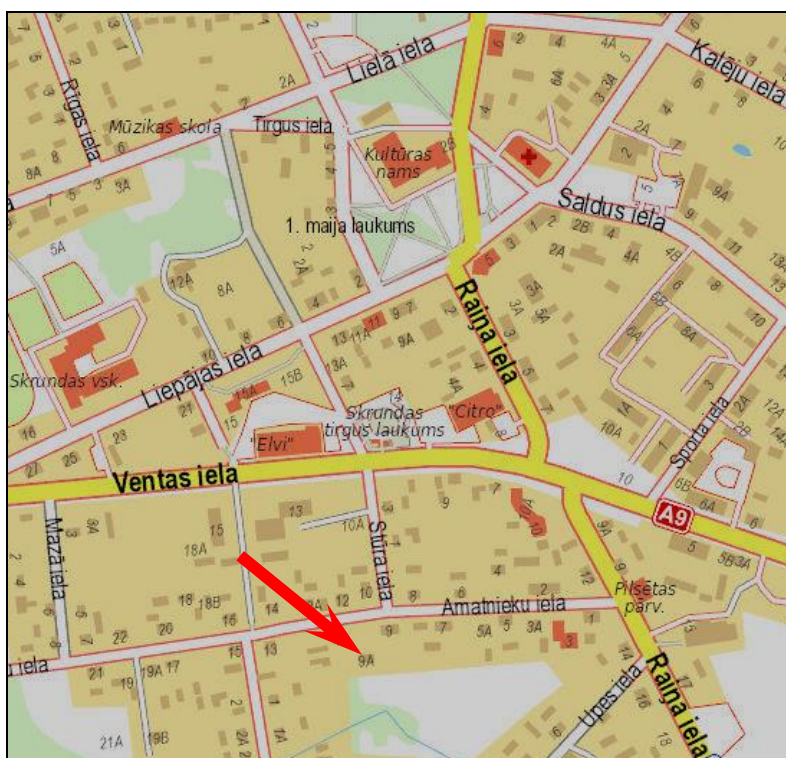
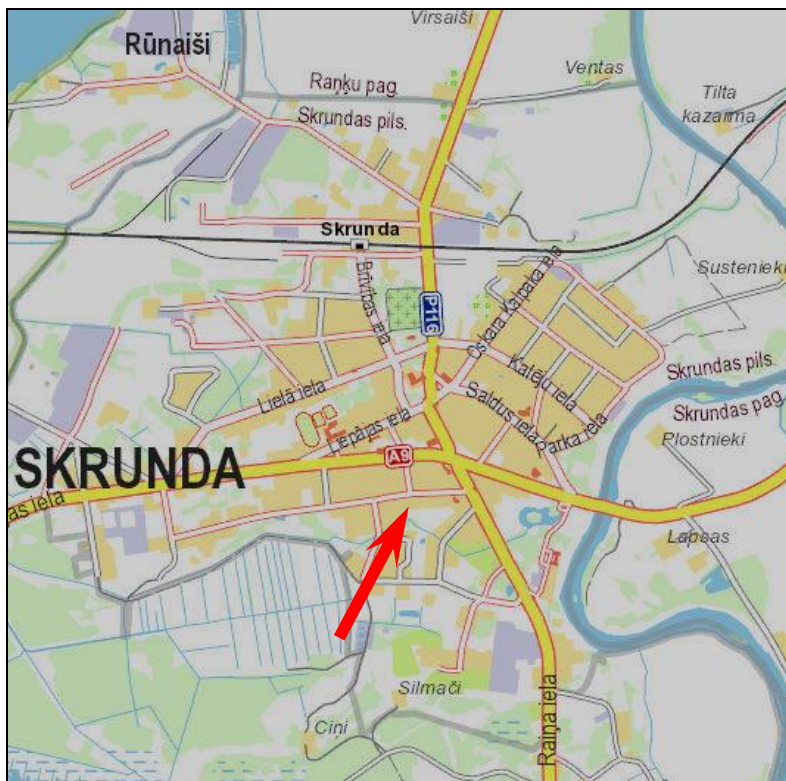
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|-------------|
| 1. pielikums | Īpašuma dokumenti | - 13 lapas; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Skrundā, pilsētas centrā, teritorijā starp Amatnieku, Upes, Raina ielām un neapbūvētu teritoriju, Amatnieku ielas otrajā apbūves joslā. Attālums līdz Skrundas pilsētas centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, aptuveni 300 - 400 m. Īpašuma tiešā tuvumā atrodas individuālās dzīvojamās mājas.

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	1 706 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs, krūmāji;
labiekārtojums, uzlabojumi:	teritorija ap ēku nav nožogota, apkārtnē un pagalmā ir nekopts.

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- 380V elektroapgāde;
- iespējams pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem;
- iespējams pieslēgums centralizētajam kanalizācijas tīklam.

Apbūve izvietota zemes gabala daļā pie Amatnieku ielas, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido dzīvojamā ēka, kas bloķēta ar kūti un šķūni. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas un kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.		
Nr.:	002	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	32,30	m ²
Būvtilpums:	77,0	m ³
Kopējā platība:	25,80	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli	apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	kokmateriāli	apmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
Ailes:	koka logi, koka ārdurvis	apmierinošs
Jumts:	koka konstrukcija, azbestcimenta loksnes	apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	pieejama centralizēta	
Kanalizācija:	pieejama centralizēta	
Apkure:	vietējā plīts, krāsns	
Telpu apdare		
Iekštelpu apdare nolietojusies, kosmētiskais remonts veikts salīdzinoši sen, nav mainīti logi, durvis starp telpām un ārdurvis. Grīdu segums – dēļi, linolejs; sienas – krāsojums; griesti – krāsojums.		

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkā atrodas istaba, virtuve un vējtveris. Griestu augstums 2,15 m. Būtiski nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti, kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz 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 līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 pārkāps 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 pārkāps 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 faktoros. 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 Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir viengimenes dzīvojamā māja un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite 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.

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām, kurām piesaistīti nelielas platības zemes gabali, un šādu īpašumu piedāvājumu Kuldīgas un apkārtnes novados.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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.

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Savukārt, 2024. gadā cenas turpināja augt un kopumā bija vērojama cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Arī 2025. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts neliels cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kreditē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzsākot pašam.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku kreditēšanu, tuvākā gada laikā varētu būt gaidāmas nelielas cenu izmaiņas. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 5 000 EUR līdz 30 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Skrundas pilsētas centrā;
- pieejamas centralizētās komunikācijas;
- salīdzinoši liels zemes gabals.

Negatīvie:

- ēkai piemīt fiziskais nolietojums;
- iekštelpu nelielā platība;
- ēka bloķēta ar kūti un šķūni.

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 īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un 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. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašumu *Kuldīgas novada Skrundā, Rūpniecības ielā 1C*. Zemes gabala platība 1 263 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 84,40 m². 1987. gadā būvēta 1-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 35%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2024. gada 11. jūnijā par 13 330 EUR jeb 158 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 62090030048.
2. Īpašumu *Kuldīgas novada Skrundā, Celtnieku ielā 14*. Zemes gabala platība 1 234 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 111,80 m². 1961. gadā būvēta 1-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 35%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2024. gada 12. septembrī par 28 500 EUR jeb 255 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 62090020008.
3. Īpašumu *Kuldīgas novada Skrundā, Ganību ielā 4*. Zemes gabala platība 1 498 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 77,40 m². 1950. gadā būvēta 1-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 60%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2024. gada 14. jūnijā par 10 000 EUR jeb 129 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 62090040014.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota kūts telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas nov.	Rūpniecības iela 1C, Skrunda, Kuldīgas nov.	Celtnieku iela 14, Skrunda, Kuldīgas nov.	Ganību iela 4, Skrunda, Kuldīgas nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	13 330	28 500	10 000	
Darījuma laiks		11.06.2024.	12.09.2024.	14.06.2024.	
Zemes platība, m²	1 706	1 263	1 234	1 498	
Mājas platība, m²	25.80	84.40	111.80	77.40	
Mājas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	158	255	129	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158	EUR 255	EUR 129	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158	EUR 255	EUR 129	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158	EUR 255	EUR 129	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158	EUR 255	slīktāks	10%
5. Mājas platība		lielāka	5%	lielāka	10%
		EUR 166	EUR 280	EUR 149	
6. Zemes platība		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 166	EUR 280	EUR 149	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		labāks	-5%	labāks	-5%
		EUR 158	EUR 266	EUR 142	
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 158	EUR 266	EUR 142	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 158	EUR 266	EUR 142	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158	EUR 266	EUR 142	
11. Mājas uzlabojumi:					
- apdares kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		labāks	-5%	labāks	-5%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			-5%		-5%
		EUR 150	EUR 253	EUR 135	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-5%	-1%	4%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 8	-EUR 2	EUR 5	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 12 632	EUR 28 293	EUR 10 424	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
-ēkas lietošanas veida maiņa, EUR		EUR 0	EUR 0	EUR 0	
- citi faktori, EUR		EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 12 632	EUR 28 293	EUR 10 424	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 150	EUR 253	EUR 135	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.30	0.40	0.30	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 187			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 4 813			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 800.

3.7. 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 māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot 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 4 800**.

3.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 50%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	50.0%	2 400
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	50.0%	2 400
Kopā:	100%	4 800

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 01. aprīlī, ir
4 800 EUR (četri tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **2 400 EUR** (divi tūkstoši četri simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **2 400 EUR** (divi tūkstoši četri simti eiro).

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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Amatnieku iela 9A Skrunda



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000688056

Kadastra numurs: 62090040082

Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 62090040328). <i>Žurn. Nr. 300005881228, lēmums 18.05.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		0.1706 ha
2.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 4,5 m platumā, 19.8 m garumā.Kalpojošs nekustams īpašums Amatnieku iela 9B, Skrunda, Kuldīgas nov. (Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000904576).Pamats: 2024.gada 19.jūnija līgums par reālservitūta – ceļa servitūta ar tiesībām uz braucamo ceļu – nodibināšanu. <i>Žurn. Nr. 300007614098, lēmums 30.09.2024., tiesnese Anželika Drekslere</i>		0.0089 ha
3.1. Būve (kadastra apzīmējums 62090040083002).		
3.2. Būve (kadastra apzīmējums 62090040083003).		
3.3. Būve (kadastra apzīmējums 62090040083004). <i>Žurn. Nr. 300008257057, lēmums 11.02.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2023.gada 3.maija uzziņa Nr.38-2/9-3/1450 un Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā". <i>Žurn. Nr. 300005881228, lēmums 18.05.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		
2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 12.septembra spriedums lietā Nr. C771291224, stāties spēkā 2024.gada 3.oktobrī, un 2024.gada 28.novembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.4222R/24. <i>Žurn. Nr. 300008257057, lēmums 11.02.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.03.2025 14:05:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6209 004 0328
Adrese: Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2010. gada 31. maija Ministru kabineta rīkojumu Nr.297 (prot. Nr. 27 42.§)
"Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 1156. punktu un Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas 2023. gada 6. janvāra sēdes protokolu Nr. 1, 5. "Par nekustamā īpašuma Amatnieku iela 9A, Skrundā, Kuldīgas novadā, sadalīšanu, adreses piešķiršanu, un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu".

Robežas noteiktas: 2023. gada 23. martā

Plāna mērogs 1: 500

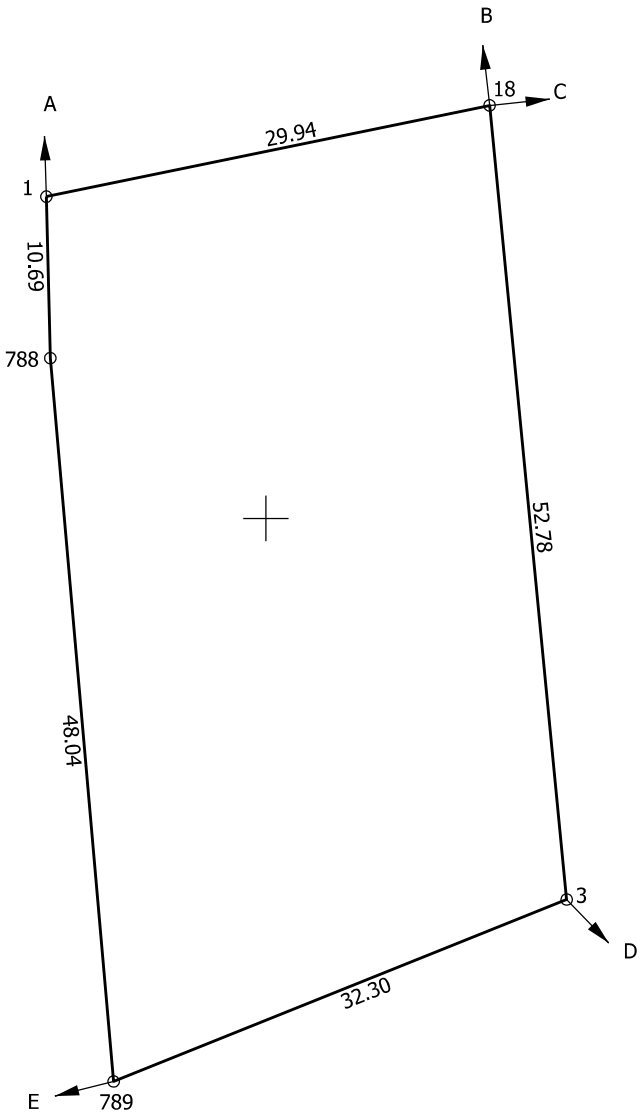
Zemes vienības platība: 0.1706 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999781

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=282700
y=378350



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 62090040329 - Amatnieku iela 9B
no B līdz C: 62090040083 - Amatnieku iela 9
no C līdz D: 62090040330 - Amatnieku iela 9C
no D līdz E: 62090040249
no E līdz A: 62090040081 - Amatnieku iela 11

Zemes vienības platība: 0.1706 ha

Zemes robežu plāns	6209 004 0328	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

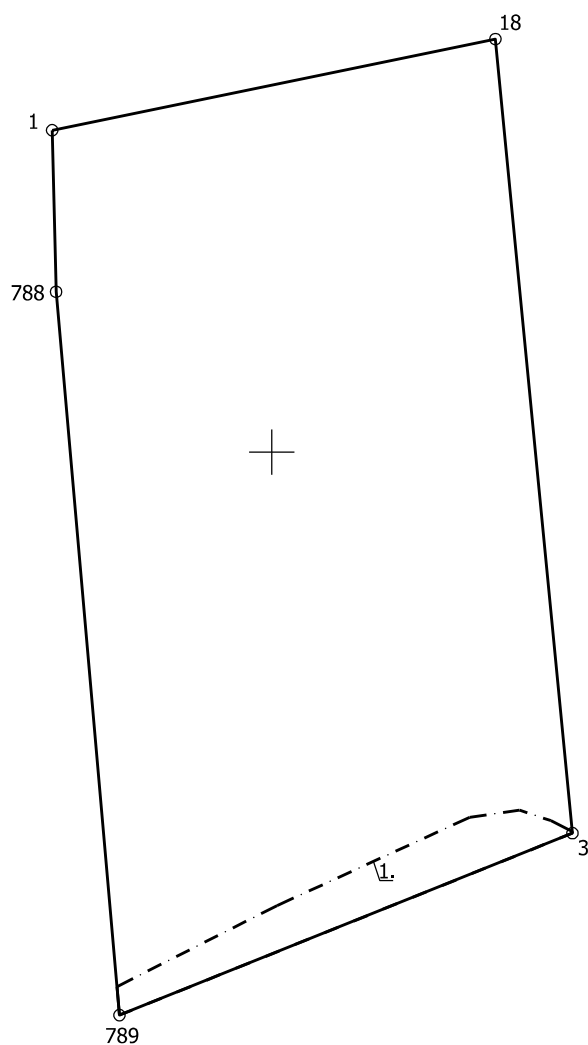
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6209 004 0328
Adrese: Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0087 ha
----	---

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 27. martā
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.1706 ha

$\begin{matrix} x=282700 \\ y=378350 \end{matrix}$



Apgrūtinājumu plāns

6209 004 0328

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6209 004 0328

Adrese: Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 23. martā

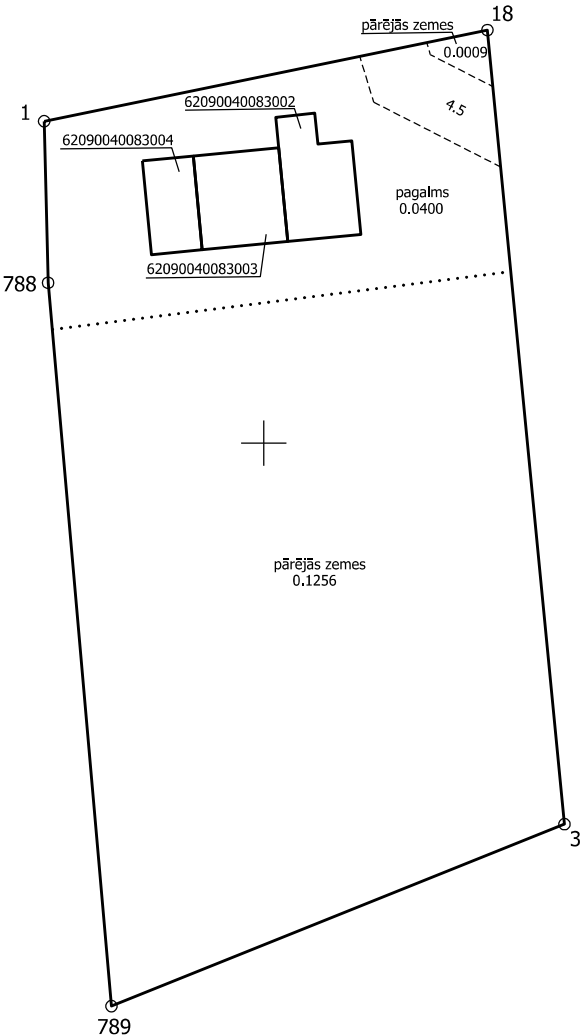
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1706 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1706	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0400	0.0041	0.1265

x=282700

y=378350



Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 4222R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/6836)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
trīs būvēs (būvju kadastra apzīmējumi 6209 004 0083 002, 6209 004 0083 003 un 6209 004 0083 004) –
Skrundā, Kuldīgas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 12. septembra spriedumu civillietā Nr. C771291224, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Informācija par Nekustamo īpašumu:
 - 2.1. Nekustamais īpašums sastāv no 3 (trīs) būvēs:
 - 2.1.1. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 002);
 - 2.1.2. būves – kūts (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 003);
 - 2.1.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 004).
 - 2.2. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas, saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem īpašumtiesības nav reģistrētas.
 - 2.3. Informācija par būvēs (būvju kadastra apzīmējumi 6209 004 0083 002, 6209 004 0083 003 un 6209 004 0083 004) saskaņā ar NĪVKIS datiem un vizuālo apsekojumu dabā (faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama):

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 002	Būve (Kūts) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 003	Būve (Šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 004
1.	Apkures sistēma	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
4.	Elektroapgāde	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav	Nav	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: ugunsdzēsības, apsardzes	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1968	1968	1968
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
11.	Kopējā platība (m ²)	25,8	79,0	10,3
12.	Apbūves laukums (m ²)	32,3	84,9	11,4
13.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (Dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 002	Būve (Kūts) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 003	Būve (Šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 004
15.	Lietošanas veids	1110 – Viena dzīvokļa mājas	1271 – Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	1274 – Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
16.	Būves tips	11100102 – Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²	12710105 – Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m ² , un zvērkopības ēkas	12740203 – Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
17.	Telpu grupu skaits	1	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
18.	Telpu skaits	-	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
19.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi
20.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
21.	Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes
22.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav reģistrēts	Nav reģistrēts
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	65%	50%	50%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024., EUR	485	292	38
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	06.01.1993.	23.09.1999.	23.09.1999.

2.4.Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dzīvojamā māja 6209 004 0083 002	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Jā
2.	Kūts 6209 004 0083 003	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Jā
3.	Šķūnis 6209 004 0083 004	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Nav nosakāma, jo faktiskā piekļuve netika nodrošināta un nav bijusi iespējama	Jā

2.5.Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri noteikta EUR 815,00 (astoņi simti piecpadsmit eiro, 00 centi), t.sk.:

- 2.5.1. būvei (dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 002)) EUR 485,00 (četri simti astoņdesmit pieci eiro, 00 centi);
- 2.5.2. būvei (kūts (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 003)) EUR 292,00 (divi simti deviņdesmit divi eiro, 00 centi);
- 2.5.3. būvei (šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 004)) EUR 38,00 (trīsdesmit astoņi eiro, 00 centi).
- 2.6. Nekustamā īpašuma projektētā kadastrālā vērtība (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024., izmantošanai no 01.01.2025.) noteikta EUR 1534,00 (viens tūkstotis pieci simti trīsdesmit četri eiro, 00 centi), t.sk.:
- 2.6.1. būvei (dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 002)) EUR 951,00 deviņi simti piecdesmit viens eiro, 00 centi);
- 2.6.1. būvei (kūts (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 003)) EUR 398,00 (trīs simti deviņdesmit astoņi eiro, 00 centi);
- 2.6.2. būvei (šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6209 004 0083 004)) EUR 185,00 (viens simts astoņdesmit pieci eiro, 00 centi).
3. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
4. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav uzrādīti.
5. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
6. Piezīmes:
- 6.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6209 004 0082) sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6209 004 0328) 0,1706 ha platībā – Amatnieku ielā 9A, Skrundā, Kuldīgas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Kurzemes rajona tiesas Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000688056 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) personā;
- 6.2. vairākkārtīgi mēģināts, apsekot Nekustamo īpašumu klātienē, bet būvju (būvju kadastra apzīmējumi 6209 004 0083 002, 6209 004 0083 003 un 6209 004 0083 004) iekštelpu piekļuve nav bijusi iespējama, jo tās ir slēgtas, iespējams, ka bez tiesiska pamatojuma tās faktiski tiek lietotas, tādejādi uz Nekustamā īpašuma pieņemšanas brīdi nav bijusi iespēja noteikt tehnisko stāvokli un saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” aprēķinu nevarēja noteikt atjaunošanas un faktiskās vērtības. Bet vizuāli var secināt, ka Nekustamais īpašums ir neapmierinošā stāvoklī, kas atbilstu NĪVKIS datus noteiktajam fiziskā stāvokļa nolietojumam.
7. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C771291224	2024. gada 12. septembris	Oriģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas sprieduma civillietā Nr. C771291224 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2024. gada 3. oktobrī	2024. gada 12. septembris	Oriģināls (edoc formātā)	1

8. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldnieks

Guntars Strautmanis

E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....62090040328

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....62090040082

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62090040328

6.1.1. Adrese:.....Amatnieku iela 9A, Skrunda, Kuldīgas nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:.....valstij piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.1706ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
											0.04	0.0041	0.1265	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:.....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....
62090040083002, 62090040083003, 62090040083004

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62090040328

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	0.1706												0.04	0.0041	0.1265	
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1706												0.04	0.0041	0.1265	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....62090040328

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0087ha	27.03.2023

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....2097 EUR

Izdrukas ID: 390002665098	Izdrukas datums: 17.04.2023	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....2097 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62090040328

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
2097 EUR	17.04.2023	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62090040328

24.1.1. Mērnecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....23.03.2023

24.1.3. Mērnieks:.....Pauls Šaudinis

Izdrukas ID: 390002665098	Izdrukas datums: 17.04.2023	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODAĻA

reģ. Nr.90000035590 Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301; tālr.63350007
dome@kuldiga.lv www.kuldigasnovads.lv

Kuldīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. NĪ/25/9.16/1

Uz 18.12.2024. Nr. 2/9-3/9629

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
e-adrese

Par informācijas sniegšanu

Kuldīgas novada pašvaldībā saņemta VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vēstule (reģistrācijas Nr. NĪ/24/9.16/1514; 18.12.2024.) ar lūgumu sniegt informāciju par piederošo nekustamo īpašumu Amatnieku iela 9A, Skrundā, Kuldīgas novadā, kadastra numurs 62090040082, kura sastāvā reģistrēta apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62090040328.

Atbildot uz Jūsu vēstuli, sniedzam sekojošu atbildi:

1. Zemes vienībai Skrundas novada teritorijā plānojumā noteikts atļautās izmantošanas veids – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
2. Uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. pantā otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
3. Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu.

Ar cieņu,
Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs

(paraksts)*

Klāvs Svilpe

N.Danenbergs
26446919

*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU