



2025.gada 02.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,
Kazdangas pagastā, Kazdangā,
“Ziemciema cūku kūts komplekss”**
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6468 003 0116, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, “Ziemciema cūku kūts komplekss”**, ir reģistrēts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943997 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112 un kopējo platību 0,9485 ha, būves (svaru mājas) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005 un kopējo platību 206,6 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, “Ziemciema cūku kūts komplekss”**, 2025.gada 22.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 500 (četri tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir 2 600 eiro.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 1 900 eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (svaru mājas) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā esošās ēkas tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, “Ziemciema cūku kūts komplekss” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 22.augusts. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2025.gada 1.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2024.gada 10.decembra lēmums Nr.557.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112 un kopējo platību 0,9485ha. Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005 un kopējo platību 206,6 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, bet mazas platības un sliktas kvalitātes lauksaimniecības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības lauksaimniecības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000943997 noraksta. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.

ĒKU ENERGOSERTIFIKĀTU REĢISTRS

• Izvērstā meklēšana

Dokumenta veids

Dokumenta numurs

Kadastra apzīmējums

Adrese

Dienvidkurzemes nov., Kazdangas pag., Kazdanga

Statuss

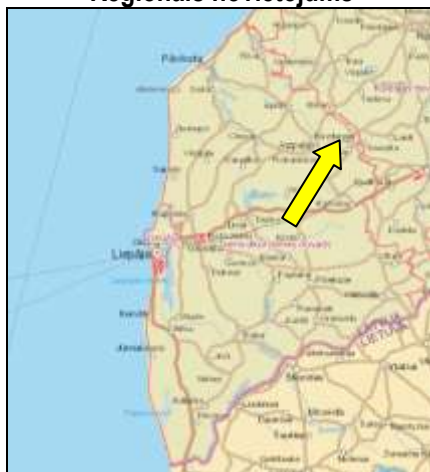
MEKLĒT NOTĪRĒT

Ēku energosertifikāti netika atrasti.

Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKU TERITORIJAS	
	Lauku teritorijas
	Lauku apbūves teritorijas
	Būvniecības apbūves teritorijas
MĒŅU TERITORIJAS	
	Mēņu teritorijas
ĢĒMŅU TERITORIJAS	
	Ģēimniecības
	Ģēimniecības
	Mellināšanas nozīmējumi
	Valsts nozīmīgās regulāras ģēimniecības
APBŪVES TERITORIJAS	
	Centra apbūves teritorijas
	Mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorijas
	Mazstāvu daudzdzīvokļu mājās apbūves teritorijas
	Daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūves teritorijas
	Publiskā apbūves teritorijas
	Tehniskā apbūves teritorijas
	Reģistrācijas un tehniskās apbūves teritorijas
DABAS UN ATPŪŠAS TERITORIJAS	
	Zaļās teritorijas
	Parku teritorijas
	Kapaņu teritorijas
	Pilsētas kapu teritorijas
	Uzturēšanās un rekreācijas teritorijas

Informācijas avots:
https://geolativija.lv/geo/tapis#document_162

3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065
005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065
005



Būve (svaru māja) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065
005

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Kazdanga. Līdz Kazdangas pagasta centram ir aptuveni 1,5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Aizputes pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļu P117.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Kazdangas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0112 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,9485 ha un kadastra apzīmējumu 6468 003 0112.

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

Piebraukšana zemes gabalam no vietējās nozīmes autoceļa puses, tālāk pa piebraucamo ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar vērtējamo Objektu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, bet nav juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots esošās būves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem ēka, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (svaru mājas) ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0065 005 apraksts

Pēc VZD datiem ēka celta 2022.gadā, faktiski aptuveni pirms 40 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	236,3
Tilpums, m ³	1089,0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m ²	206,6
1.stāvs, m ²	206,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Ražošanas telpas, m ²	206,6
Palīgtelpas, m ²	-
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzbetons/betons (plātne, lentveida)	Daļēji apmierinošs/slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Daļēji apmierinošs/slikts
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Daļēji apmierinošs/slikts
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta segums	Ruberoīds	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	Slikts
Sienas	Bez apdares	Slikts
Griesti	Bez apdares	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu un ēkas aprēķinam izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī to celtniecības izmaksām.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējamais īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Kazdangas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un tehniskās apbūves teritorijās.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido viensētas, lauksaimniecības ražošanas un noliktavu ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša lauksaimniecības ražošanas/noliktavu ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša lauksaimniecības ražošanas/noliktavas ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2025.gada otrā pusē Latvijas mikroekonomiskā vide turpina balansēt starp inflācijas krituma radītu atvieglojumu un strukturāliem vājumiem, kas kavē ekonomisko aktivitāti. Lai gan inflācija ir būtiski sarukusi – līdz ap 3,4 % un turpmāk tiek prognozēta zem 2 %, šis rādītājs nenozīmē reālu dzīves dārdzības samazināšanos. Iedzīvotāju pirktpēja joprojām ir novājināta, un patēriņa atgūšanās ir vāja. Latvijas Bankas dati rāda, ka privātā patēriņa pieaugums šogad būs tikai ap 1,4 %, neskatoties uz vidējo algu kāpumu virs 6 %. Liela daļa mājsaimniecību turpina veidot uzkrājumus, nevis atgriežas tirgū kā aktīvi patērētāji.

Darba tirgū saglabājas spriedze. Lai gan bezdarba līmenis nav strauji pieaudzis (prognozēti 6,9 %), kvalificēta darbaspēka trūkums apvienojumā ar augošām algām rada problēmas uzņēmējiem, jo īpaši mazajos un reģionālajos uzņēmumos. Algu kāpums joprojām pārsniedz darba ražīguma izaugsmi, kas samazina konkurētspēju, īpaši eksportējošajos sektoros. Vienlaikus augsto dzīves dārdzību laukos pastiprina transporta un komunālo pakalpojumu izmaksas, kas ir īpaši jūtamas mazapdzīvotās teritorijās.

Uzņēmējdarbības vide ir stagnējoša. Investīciju aktivitāte 2025. gada pirmajā pusē faktiski ir apstājusies – prognozētais pieaugums ir vien 0,1 %. Daļa uzņēmumu atliek projektus neskaidrās nākotnes un ES fondu aizkavēšanās dēļ. Lielie kredītdevēji joprojām ir piesardzīgi, īpaši attiecībā uz lauku reģioniem, kuros zema īpašumu likviditāte un iedzīvotāju skaita samazināšanās mazina ieguldījumu atdeves potenciālu.

Reģionālā nevienlīdzība tikai padziļinās. Ekonomiskā aktivitāte koncentrējas ap Rīgu un atsevišķiem reģionālajiem centriem, kamēr lielākā daļa pārejās valsts – īpaši Latgale, Vidzemes attālākās daļas un arī Dienvidkurzemes mazpilsētas – saskaras ar iedzīvotāju novecošanos, uzņēmējdarbības izzušanu un dzīves kvalitātes pasliktināšanos.

Lai arī ārēji Latvijas ekonomika izskatās stabilizēta, mikroekonomiskā realitāte liecina par stagnāciju un pieaugošu plaisu starp dažādām sabiedrības grupām un reģioniem. Bez aktīvas valsts iejaukšanās – investīcijām produktivitātē, pieejamā mājoklī un kreditēšanas mehānismu reformā – ekonomiskā dinamika tuvākajā laikā var atkal sabremzēties.

Makroekonomiskie rādītāji: Latvijas Bankas prognozes

	2024	2025	2026
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas, %; sadzīvināmās cenās; sezonāli korigēti dati)			
IKP	0.6	2.6	3.0
Privātais patēriņš	0.2	2.4	3.0
Valdības patēriņš	11.3	1.2	0.9
Investīcijas	-4.2	3.4	4.9
Eksports	-2.1	1.2	2.8
Imports	-2.5	3.0	3.2
SPCI inflācija (gada pārmaiņas, %)			
Inflācija	1.3	1.5	1.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	3.8	2.6	2.6
Darba tirgus			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	7.1	6.8	6.5
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas, %)	9.7	6.7	7.3
Ārējais sektors			
Tekošā konta balance (% no IKP)	-2.9	-4.5	-4.8
Valdības finanses (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	47.0	48.4	49.0
Budžeta pārpalikums/deficīts	-3.1	-3.3	-3.2

Informācijas avots:

<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes#isuma-par-svarigako>

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatas nodaļas datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2025.gada jūlija mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
5	7	2025	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
13	7	2025	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
5	7	2025	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
9	7	2025	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Tadaiku pagasta zemesgrāmata
5	7	2025	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
3	7	2025	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
3	7	2025	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
106	7	2025	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
14	7	2025	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
6	7	2025	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Embūtes pagasta zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
7	7	2025	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
1	7	2025	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
2	7	2025	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
6	7	2025	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata

Kopā: 203 darījumi

Informācijas avots:

<https://www.zemesgramata.lv/>

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu, un būves aprēķinam izmaksas pieeja.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Kazdangas pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Dienvidkurzemes novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Liepāja K-672, ID-1637799). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Otaņķu pagastā, sastāvs: 1-stāvu dzelzbetona/asbestcements lokšņu šķūņa ēka ar kopējo platību 347,1m². Ēka ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, bez komunikācijām. Zemes gabala platība ir 3590 m². Īpašums pārdots 2023.gada jūnija mēnesī, pārdošanas cena bija 6000 EUR.



Objekts Nr.2. (Liepāja K-673, ID-1755800). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Priekules pilsētā, Smilšu ielā sastāvs: 1-stāvu mūra ražošanas/noliktavu ēka ar kopējo platību 210,2 m², 1-stāvu mūra ražošanas/noliktavu ēka ar kopējo platību 207,2 m². Ēkas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, bez komunikācijām. Zemes gabala platība ir 16 199m². Īpašums pārdots 2023.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 6000 EUR.



Objekts Nr.3. (Kuldīga K-178, ID-1672692). Nekustamā īpašuma Kuldīgas novadā, Turlavas pagastā, sastāvs: 1-stāvu koka šķūņa ēka ar kopējo platību 465,3 m². Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez komunikācijām. Zemes gabala platība ir 1500 m². Īpašums pārdots 2023.gada augusta mēnesī, pārdošanas cena bija 8700 EUR.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6000		6000		8700	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūnijs	1.10	2023.gada decembris	1.10	2023.gada augusts	1.10
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6600		6600		9570	
Zemes kopējā platība, ha	0.359		1.620		0.150	
Ēkas kopējā platība, m²	347.10		417.40		465.30	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19.01		15.81		20.57	

Ēku 1 m ² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novadā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.99	Labāks	0.85
2. Novietojums pagasta/pilsētas daļā ...	Labāks	0.98	Sliktāks	1.10	Labāks	0.95
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Sliktāka	1.01	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.03
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.10	Labāks	0.90
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.11	Lielāks	1.16	Lielāks	1.18
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05	Labākas	0.95
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.18	Lielāks	0.95	Mazāks	1.28
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.98	Mazāki	0.98	Mazāki	0.98
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	0.16	Kopējā korekcija	0.33	Kopējā korekcija	0.12
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	22.06		21.03		23.04	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			22.0			

	Platība, m ² /ha	Aprēķinātā vērtība, EUR
Vērtējamais zemes gabals, ha	0.949	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamā pamatceltne	206.6	4 545
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	4 500	

5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā esošās ēkas tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V \text{ īpašumam} = V \text{ zemei} + V \text{ apbūvei, kur}$$

$$V \text{ apbūvei} = V \text{ līdzvērtīgai jaunai apbūvei} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlieto to materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvietas izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlieto to materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins nav vērtētāja uzdevums.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu lauksaimniecības ražošanas/noliktavu ēku būvizmaksas vidēji ir 600 EUR/m^2 , rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Ēka
Ēkas platība, m ²	206.60
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	600
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	123960
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	123960
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	70%
funkcionālais vērtību zudums	75%
ārējais vērtību zudums	80%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	9
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	1859

Apbūves vērtība, EUR	1859
Nekustamā īpašuma sastāvā esošās ēkas tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1900

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir vērtētāja pieņemts lielums.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6468 003 0116, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, "Ziemciema cūku kūts komplekss"** un reģistrēts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943997, 2025.gada 22.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 500 (četri tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļijums Nr. 100000943997

Kadastra numurs: 64680030116

Nosaukums: Ziemciema cūku kūts komplekss

"Ziemciema cūku kūts komplekss", Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhasas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64680030112).			0.9485 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 64680030065005).			
1.3. Zemes vienība un būve atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000632945. <i>Žurn. Nr. 300008294432, lēmums 17.04.2025., tiesnese Elga Guitāne</i>			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.		1	
1.2. Pamats: 2025.gada 1.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2024.gada 10.decembra lēmums Nr.557. <i>Žurn. Nr. 300008294432, lēmums 17.04.2025., tiesnese Elga Guitāne</i>			

Citu ierakstu dalās un iedalās 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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 29.08.2025 14:52:19.

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.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64680030116	Ziemciema cūku kūts komplekss	0.9485 ha	100000943997	-	Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2651	11.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7908	11.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2651	11.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7908	11.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64680030112	1/1	"Ziemciema cūku kūts komplekss", Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9485
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1328	05.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4553	05.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
64680030065005	1/1	"Ziemciema cūku kūts komplekss", Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457	Svaru māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9485
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3545
t.sk. Aramzemes platība:	0.3545
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5940
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	0.9485	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ģirts Jākobsons	13.01.2025

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
64680030065005	1/1	"Ziemciema cūku kūts komplekss", Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457	Svaru māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	206.6
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabī un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	2022
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	24.04.2024

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1323	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3355	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	206.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	206.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	206.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	206.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērišana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.04.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64680030065005001	-
Nosaukums:	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	24.04.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1323	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3355	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	206.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	206.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	206.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	5.8	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.44	2.44	2.44	11.2	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.31	4.07	4.55	34.6	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.36	4.07	4.65	155.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	24.04.2024	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Augstums	-	4,9 m	-	-
Apbūves laukums	-	236,3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1089,0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	10.12.2024	557	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
Iesniegums par pakalpojumu, kas nav saistīts ar kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.02.2024	4084685	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Iljenko Dace
Izziņa par kadastra objekta piederību	21.02.2024	2/6-1/1449	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.02.2024	4083408	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Iljenko Dace
Būvvaldes izziņa	19.02.2024	B/2024/1.7/10	Būvvalde
Cits akts	30.01.2024	3439R/23	Valsts ieņēmumu dienests; p.p. Zelenko Irina; Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Grinberga-Ķesele D

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2022
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Vieglobetona bloki	2022
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	2022
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	2022
Jumta segums	Ruberoīds	2022

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	24.04.2024	

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	64680030116	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kazdangas pagasta zemesgrāmata	17.04.2025	-

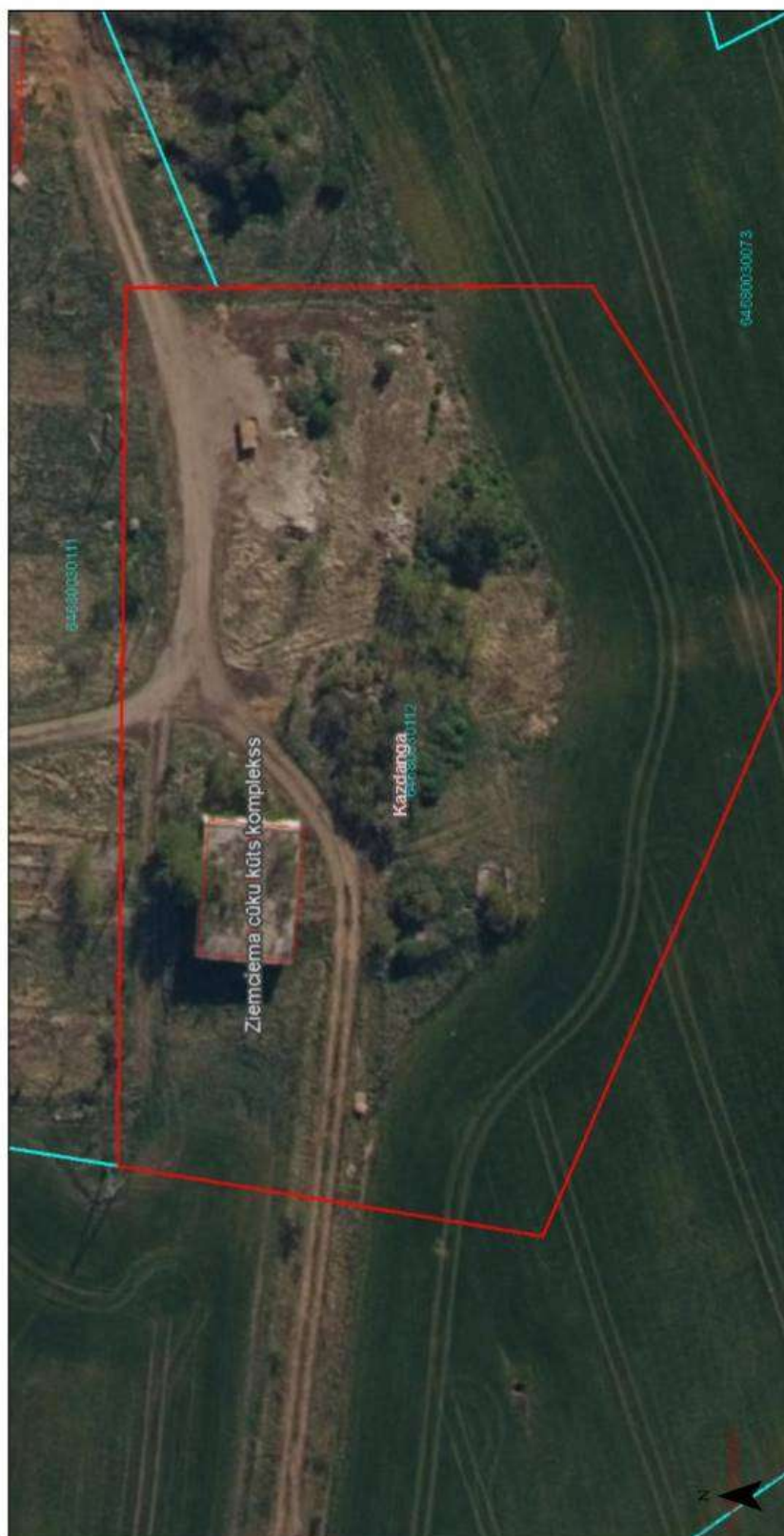
Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	01.04.2025	-	Finanšu ministrija; p. p. Valsts nekustamie īpašumi AS; p.p. Silabriede Indra
Zemes robežu plāns	27.02.2025	-	Jākobsons Ģirts CB026
Situācijas plāns	21.02.2025	-	Jākobsons Ģirts CB026
Robežas noteikšanas akts	20.01.2025	-	Jākobsons Ģirts CB026
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	20.01.2025	-	Jākobsons Ģirts CB026
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	10.12.2024	557	Dienvidkurzemes novada Būvvalde

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Kartes skata izdrukā



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025. gads
Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025. gads