

EUROEXPERT



PILTENES IELA 12, KULDĪGA, KULDĪGAS NOVADS

Publisko aktīvu pārvaldītājam Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L15788/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma, apbūves, **Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads, kadastra numurs 62015100007**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums ir noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem nekustamo īpašumu tirgū.

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 18. februārī ir
EUR 22 500 (divdesmit divi tūkstoši pieci simti euro).**

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67365999.

Vilis Žuromskis


*valdes loceklis, SIA "Eiroeksperts",
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	3
Zemes vienības raksturojums un īpašuma atrašanās vieta	4
Vērtējamās apbūves identifikācija	7
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	14
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	17
Apbūves raksturojums	17
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	19
Vērtības aprēķins	21
Tirgus vērtības definīcija	21
Labākā un efektīvākā izmantošana	21
Tirgus situācijas raksturojums	21
Izvēlētais vērtēšanas pieejas	22
Objekta vērtības aprēķins.....	24
Slēdziens	31
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	32
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads
	kadastra Nr.	62015100007
	īpašnieks	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. Pamats: 2025. gada 16. septembra akts par valstij piekrītošā būvju nekustamā īpašuma nodošanu un pārņemšanu valdījumā, 2025. gada 16. septembra valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4712R/25.
	sastāvs	Būvju īpašums: - dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 62010100049001); - šķūnis (kadastra apzīmējums 62010100049002)
Vērtēšanas datums	2026. gada 18. februāris	
Vērtējuma pasūtītājs	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154	
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt īpašuma tirgus vērtību	
Vērtēšanas mērķis	objekta vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai	
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprināšie dokumenti	uz zemi	Neietilpst vērtējamā objekta sastāvā
	uz apbūvi	Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000950491
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Zemes vienība. Būves saistītas ar zemes gabalu: Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads, zemes gabala kadastra Nr. 62010100049, zemes vienības kadastra apzīmējums 62010100049, platība 300 m ² ; īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590; pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2023. gada 14. augusta uzziņa Nr. NĪ/23/9.19/379 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu, Kuldīgas novada domes 2018. gada 29. novembra lēmums par nekustamo īpašumu piekritību (prot. Nr.12, 5.p.) ar pielikumu Nr.1.	
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav uzrādīti
	hipotēka	Nav uzrādīta
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav. Kadastrā: nav
	citi	
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar spēkā esošo Kuldīgas novada teritorijas plānojumu: Jauktas centra apbūves teritorija (JC1). 	
Esošais izmantošanas veids	Netiek izmantots	
Labākā un efektīvākā izmantošana	Dzīvojamā māja	
Objekta apskates datums	2026. gada 18. februāris	

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	22 500

Īpašie pieņēmumi	Nav
Papildus informācija	<p>Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorija (JC1).</p> <p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, bet kurā nav pieļaujama ražošanas uzņēmumu apbūve, kempingu un laukumu atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm izmantošana, kā arī transporta apkopes servisa objekti.</p> <p>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: savrupmāju apbūve; biroju ēku apbūve; tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: apbūve, ko veido veikali, aptiekas, veterinārās aptiekas, tirgi, tirgus paviljoni, kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā pašapkalpošanās automazgātavas un elektromobiļu uzlādes stacijas; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu nami, pansijas, lauku tūrisma izmantojamās mājas; kultūras iestāžu apbūve; sporta būvju apbūve; aizsardzības un drošības iestāžu apbūve: Apbūve, ko veido aizsardzības spēku, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un būves; izglītības un zinātnes iestāžu apbūve; veselības aizsardzības iestāžu apbūve; sociālās aprūpes iestāžu apbūve; dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve; reliģisko organizāciju ēku apbūve; labiekārtota ārtelpa: labiekārtoti parki, botāniskie dārzi, mežaparki, pludmales, krastmalas, laukumi, publisko ēku pagalmi, kā arī apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, būves, dīķi, kanāli un citi objekti)</p> <p>iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.</p> <p>Nav pieļaujama ražošanas uzņēmumu apbūve, kempingu un laukumu atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiķabēm izmantošana, kā arī transporta apkopes servisa objekti.</p> <p style="text-align: right;"><i>Avots: https://geolatvija.lv/geo</i></p>

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

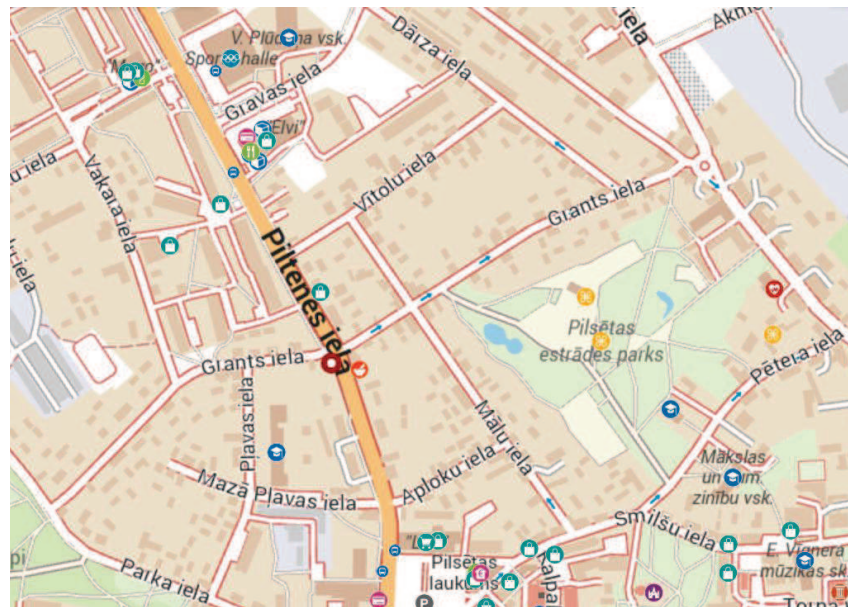
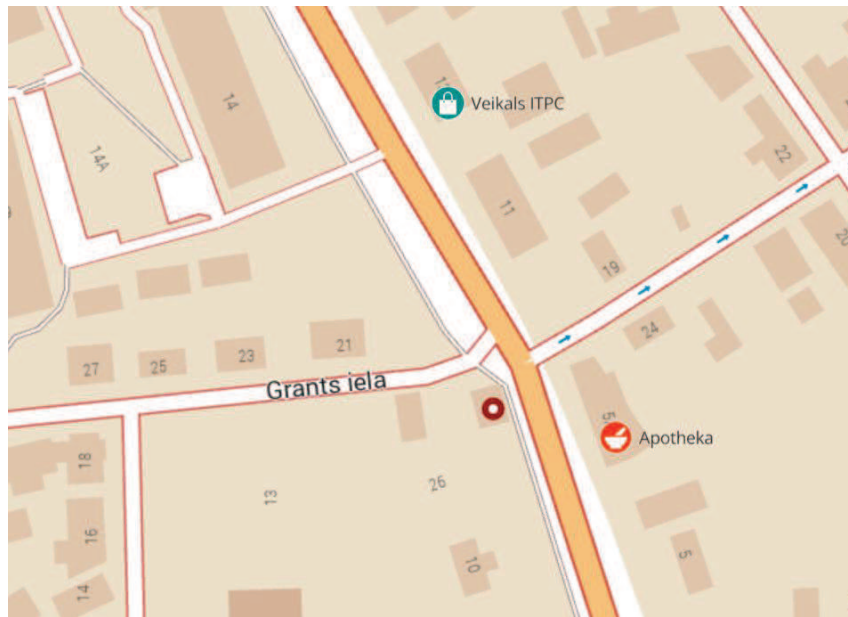
<p>Izvietojums reģionā, pilsētā</p>	<p>Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Kuldīgas pilsētā. Objekta atrašanās vieta rajonā vērtējama kā laba.</p> <p>Kuldīga ir pilsēta Latvijā, Kurzemē, Kuldīgas novada administratīvais centrs. Pilsēta atrodas pie Ventas un Ventas rumbas, 155 km attālumā no Rīgas. 16.—17. gadsimtā tā bijusi Kurzemes un Zemgales hercoga rezidences pilsēta, kurā uzturējies viņa galms. Tā ir bijusi arī Hanzas savienības pilsēta. Kuldīgu joprojām mēdz dēvēt par "Kurzemes galvaspilsētu" vai "Kurzemes sirdi". Pēc iedzīvotāju skaita tā ir 16. lielākā apdzīvotā vieta Latvijā. Kopš 2023. gada Kuldīgas vecpilsēta ir iekļauta UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā. Tilts pār Ventu ir garākais ķieģeļu tilts Latvijā, bet Ventas rumba — platākais ūdenskritums Eiropā. Pilsētas oficiālie simboli ir ģerbonis ar tajā attēloto pilsētas aizgādni Svēto Katrīnu (pieņemts 1938. gadā) un sarkanmelns karogs ar ratu centrā (pieņemts 1992. gadā). Par neoficiālajiem pilsētas simboliem dažkārt tiek uzskatīti ķieģeļu tilts un Ventas rumba. Pilsētas lielākā un senākā daļa atrodas upes kreisajā krastā, labajā krastā — Pārventa. Ventas krasti pilsētas robežās lielākoties stāvi, lejpus Virkas atrodas 15 m augstais atsegums Melnā Kolka. Lejpus Ventas rumbas upē ir vairākas salas un sēres. Pilsētas robežās tek arī Ventas kreisā krasta pietekas Krāčupīte un Alekšupīte ar pieteku Kurmāles upīti. Alekšupītes kreisajā krastā pie Dzirnauvu ielas uzpludināts 4,3 ha lielais Māras dīķis. Ventas senleja no Kuldīgas līdz Abavas ietekai ir īpaši aizsargājamā dabas teritorija Ventas ielejas dabas liegums. Kuldīgas 20. gadsimta ģenerāļplāna autors ir pilsētībūvniecības arhitekts Gunārs Lūsis-Grīnbergs. Pilsēta atrodas svarīgu Kurzemes autoceļu krustpunktā starp Ventspili, Liepāju, Talsiem un Saldu. Pilsētai cauri iet autoceļš P108 (Ventspils—Saldus), kā arī krustojas autoceļi P112 (uz Aizputi), P116 (uz Skrundu un Embūti), P118 (Kuldīgas apvedceļš), P119 (uz Jūrkalni), P120 (uz Talsiem) un P121 (uz Tukumu). 1355. gadā Kuldīga pirmo reizi nodēvēta par pilsētu, viens tās iecirknis tika saukts par "kuršu pilsētu", bet 1368. gadā Kuldīga minēta Hanzas savienības dokumentos. 1378. gadā Kuldīgai tika piešķirtas Rīgas pilsētas tiesības (ius Rigense). 1561. gadā pēc Livonijas Konfederācijas sabrukuma Kuldīgas pils kļuva par vienu no Kurzemes hercoga rezidencēm. Kad 1587.—1617. gadā Kurzemes un Zemgales hercogiste bija sadalīta, Kuldīga bija hercoga Vilhelma Ketlera pārvaldītās Kurzemes hercogistes galvaspilsēta. 1642.—1682. gadā hercoga Jēkaba valdīšanas laikā Kuldīga piedzīvoja saimniecisko uzplaukumu, tika uzcelta kuģu būvētava, salpetra fabrika, ķieģeļu ceplis. Kuldīgai bija tirdzniecības sakari ar daudzām valstīm. 1795. gadā Kuldīga līdz ar pārējo Kurzemi pievienota Krievijas Impērijai. 1860.—1885. gadā pilsētā notika strauja ekonomiskā attīstība, tika dibināta adatu fabrika "Meteors" (1860), ādu fabrika (1875), sērskociņu fabrika "Vulkāns" (1878), vilnas kāršanas fabrika (1885). 1874. gadā pāri Ventai uzbūvēja vienu no garākajiem ķieģeļu tiltiem Eiropā (arhitekts Oto Dīce). 1886. gadā no Rīgas uz Kuldīgu pārcēla Baltijas Skolotāju semināru (dibināts 1870. Kopš 1827. gada Kuldīgā darbojas slimnīca. Šobrīd Kuldīgas slimnīcā ir terapijas, ķirurģijas, bērnu, ginekoloģijas un dzemdību nodaļas, reanimācijas un anestezioloģijas nodaļa un 4 operāciju zāles. Kuldīgā darbojas arī SIA "Kuldīgas doktorāts", kurā medicīnas pakalpojumus iedzīvotājiem sniedz ģimenes ārsti un ginekologi. Kuldīgā darbojas septiņas zobārstniecības privātprakses. 1945.—1991. gadā Kuldīga bija Kuldīgas rajona centrs, kurā kopš 1960. gadiem tika attīstīta vietējā rūpniecība (kokapstrādes kombināts, dzelzsbetona rūpnīca, trikotāžas fabrika).</p>
-------------------------------------	--

	<p>Kuldīgā ir četri bērnudārzi jeb pirmsskolas izglītības iestādes (PII) un viena Privātā pirmsskolas izglītības iestāde (PII). Kuldīgā ir četras vispārīgās izglītības skolas. Ir profesionālās ievirzes izglītības iestādes: Kuldīgas Tehnoloģiju un tūrisma profesionālā vidusskola, Kuldīgas Mākslas un humanitāro zinību vidusskola, Kuldīgas novada sporta skola, Ernesta Vīgnera Kuldīgas mūzikas skola, kā arī Kuldīgas vakara vidusskola un RPIVA. Kopš 1999. gada Kuldīgā darbojas Kuldīgas novada Bērnu un jauniešu centrs. Kuldīgā ir vairāku kristiešu konfesiju dievnami, vecākais no kuriem ir 1252. gadā celtā Katrīnas baznīca. Kuldīgā bibliotēka darbojas jau kopš 20. gadsimta sākuma. Kopš 1935. gada Kuldīgā darbojas muzejs. Kuldīgā pašlaik ir vismaz trīs estrādes — Pilsētas estrāde pilsētas estrādes parkā, Pārventas estrāde Pārventā un ilgu laiku pavisam neliela estrāde atradās uz Mārtiņsalas. Pilsētā nodrošinātas plašas sporta iespējas un kultūras aktivitātes.</p> <p>Kopš 1992. gada Kuldīgā darbojas Zviedrijas — Latvijas kopuzņēmums SIA "Kuldīgas tekstils". 1878. gadā Kuldīgā tika dibināta sērkočiņu fabrika "Vulkāns". Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā A/s "Vulkāns" reģistrēta 1994. gada 4. maijā, un šis sabiedrības galvenais nodarbošanās veids bija kokapstrāde. A/S "Vulkāns" bankrotēja 2002. gadā. Pašlaik Kuldīgā darbojas finiera rūpnīca STIGA RM, vairāki kokapstrādes uzņēmumi, tai skaitā SIA Mars un SIA Vēvers. Laikraksts "Kurzemnieks" ir vienīgais laikraksts.</p> <p style="text-align: right;"><i>Avots: https://lv.wikipedia.org</i></p>
Apkārtnē apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, nelielu namīpašumu apbūve, daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
Piebraukšana	Ceļi ir asfaltēti. Piebraukšanas iespējas labas
Sabiedriskais transports	Apkārtnē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība. Tuvākās sabiedrisko autobusu pieturas "Piltenes iela" un "Pilsētas laukums" atrodas pie Piltenes ielas, ~0,22 km no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vērtējams kā apmierinošs

Zemes vienības raksturojums un īpašuma atrašanās vieta

Zeme neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	
Kadastra numurs:	62010100049
Kadastra apzīmējums:	62010100049
Platība:	300 m ²
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā <input type="checkbox"/> X <input checked="" type="checkbox"/> Nē <input type="checkbox"/>
Izvietojums kvartālā:	Fasādes <input type="checkbox"/> Stūra <input checked="" type="checkbox"/> Iekškvartāls <input type="checkbox"/>
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais <input checked="" type="checkbox"/> Cits (norādīt, kāds) <input type="checkbox"/>
Inženierkomunikācijas	Esošās <input type="checkbox"/> Piezīmes <input type="checkbox"/>
Elektroapgāde	Atslēgta/pieejama <input type="checkbox"/>
Gāze	<input type="checkbox"/>
Ūdensapgāde	Pieejama <input type="checkbox"/>
Kanalizācija	Pieejama <input type="checkbox"/>
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	Līdzens <input type="checkbox"/>
Forma	Gandrīz taisnstūris <input type="checkbox"/>
Izskats	Norobežota ar ēkas fasādi un žogu teritorija. Dzīvojamā māja robežojas ar trotuāru, saimniecības ēka iekšpagalma pretējā malā <input type="checkbox"/>
Piebraucamie ceļi	Asfaltēti <input type="checkbox"/>
Izmantošanas veids	Dzīvojamā māja (vēsturiski izmantota arī kā veikals) <input type="checkbox"/>
Ietves	Ir <input type="checkbox"/>
Ielu apgaismojums	Ir <input type="checkbox"/>
Notekūdeņu kanalizācija	Pilsētas <input type="checkbox"/>

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.



Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.
6. lapa



Informācija no <https://www.balticmaps.eu/lv>

Vērtējamās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, kv.m			Patvajīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzņēm.		
Vērtējamā apbūve							
Dzīvojamā māja	62010100049001	1	55				Apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī
Šķūnis	62010100049002	1	28.5				Apmierinošā tehniskā stāvoklī

Klimats un vide

Ir/Nav skaidrojums:

 Ir Nav

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	<input type="checkbox"/>	Nav novērots

Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	<input type="checkbox"/>	Nav novērots

Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Piesārņojuma atliekas	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Bīstamu objektu tuvums	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Gaisa piesārņojums	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Citi piesārņojuma avoti	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	<input type="checkbox"/>	Nav novērots

Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	<input checked="" type="checkbox"/>	Dzīvojamā māja izvirzīta līdz pat trošuāram, iespējami trokšņi no ielas
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	<input type="checkbox"/>	Nav novērots

Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	<input type="checkbox"/>	Dzīvojamā mājā dabīgā ventilācija

Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrotiem utt.)	<input type="checkbox"/>	Nav novērots
Citi novērojumi	<input type="checkbox"/>	Nav novērots

Apbūves ilgspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

Jā / Ir

Nē / Nav

1. Ēkas ilgspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	

2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Krāsns apkure	
Apsildāmā platība (kvm)	55 m ²	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input type="checkbox"/>	Dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	Nav	
Sertifikāta derīguma datums	Nav	
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav noteikta	
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	Nav noteikts	
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	Nav noteikts	

3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	<input type="checkbox"/>	

4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Saules enerģija (ir/nav uzstādīti saules paneļi; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav

5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu izolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Nav iespējams pārbaudīt, elektrība atslēgta	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	~0.22 km pie Pilsētas laukuma
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Tuvākās pieturas ~0,22 km, regulāra	
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav	

6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība	
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	Nepieciešams remonts
Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem. atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	Nav konstatēti, nav veikta energoefektivitātes noteikšana
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	Īpašnieks

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

Vērtējamā objekta foto fiksācija



Apkārtne, Piltenes iela pie vērtējamā objekta



Skats uz īpašumu no Grants ielas



Vērtējamā dzīvojamā māja (62010100049001)



leeja ēkā (no Grants ielas puses)





leeja ēkā





Istabas, telpa Nr. 3 un Nr. 4 (atvērta tipa plānojums)





Istaba, telpa Nr. 5





Gaitenis, telpa Nr. 1



Durvis uz verandu, telpa Nr. 6, slēgtas



Virtuve, telpa Nr. 2



Gaitenis, telpa Nr. 1



Teritorija

Šķūnis (kadastra apzīmējums 62010100049002)





Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes robežu plāns, 05.06.2023.
- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, izpildes laiks 25.03.1993.
- Līgums par likumiskās zemes lietošanas tiesību, 16.12.2025.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtējamā objekta – apbūves – īpašnieks ir Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. Pamats: 2025. gada 16. septembra akts par valstij piekrišā būvju nekustamā īpašuma nodošanu un pārņemšanu valdījumā, 2025. gada 16. septembra valstij piekrišā mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4712R/25.

Būves saistītas ar zemes gabalu: Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads, zemes gabala kadastra Nr. 62010100049, zemes vienības kadastra apzīmējums 62010100049, platība 300 m²; īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590; pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2023. gada 14. augusta uzziņa Nr. NĪ/23/9.19/379 par pašvaldībai piekrišā zemes gabalu, Kuldīgas novada domes 2018. gada 29. novembra lēmums par nekustamo īpašumu piekritību (prot. Nr.12, 5.p.) ar pielikumu Nr.1. Zemes vienība neietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

Mūsu rīcībā nav informācijas par citiem īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (62010100049001)

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
62010100049001	1/1	Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	55,0		
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas		
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārīsiem		
Uzbūvēšanas gads:	1940		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-		
Ēkas apsekošanas datums:	25.03.1993		

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	30.10.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62010100049001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	25.03.1993
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	2.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	7.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	13.4	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	13.6	-
6	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	3.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Ēkā ir bijis elektrības pieslēgums, pašlaik atslēgts. Pie žoga ir "elektrības skapis", tas aizslēgts, vērtētājiem nav iespējams pārliecināties, vai elektrības skaitītājs skapī ir saglabāts. Šajā vērtējumā pieņemam, ka elektrības pieslēgumu ir iespējams atjaunot.

Mājā ir arī krāsns un plīts, vai tās vēl darbojas, nebija iespējams pārliecināties, pēc vizuālās apskates, izskatās, ka pēc tīrīšanas un neliela remonta iespējams izmantot.

Ūdens apgāde un kanalizācija vai to pieslēgumi, netika konstatēti. Sanitārās telpas nav.

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	205.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	74.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1940
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1940
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1940
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1940
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1940

Tehniskais stāvoklis:

Dzīvojamā māja ir būvēta 1940. gadā. Kopš tās būvniecības ir veikta neliela pārbūve un iekštelpu kosmētiskais remonts. Apsekošanas laikā konstatēts, ka ēkas pēdējais izmantošanas veids bijis – veikals. Atbilstoši veikala vajadzībām, ir veikta divu telpu pārplānošana, tās apvienojot (telpa Nr. 3 un Nr. 4) un izveidojot atvērta tipa plānojumu tirdzniecības zālei. Pārējās telpās plānojumā izmaiņu nav. Uz vērtēšanas laiku vērojams daļējs apdares materiālu nolietojums.

Saskaņā ar plānu un arī dabā ēkā ir krāsns (istabā, telpa Nr. 5) un plīts (virtuvē, telpa Nr. 2). Apsekošanas laikā nav iespējams pārliicināties, vai ierīces darbojas, taču pēc vizuālā skata, šķiet, pēc tīrīšanas un neliela remonta tās būtu izmantojamas.

Ēkā ir bijis elektrības pieslēgums, pašlaik atslēgts. Pie žoga ir “elektrības skapis”, tas aizslēgts, vērtētājiem nav iespējams pārliicināties, vai elektrības skaitītājs skapī ir saglabāts. Šajā vērtējumā pieņemam, ka elektrības pieslēgumu ir iespējams atjaunot.

Sanitārās telpas nav paredzētas ne telpu plānā, ne dabā. Ūdens apgāde un kanalizācija netika konstatēta. Pēc pieejamās informācijas, ēkai ir iespējams izbūvēt centralizētos komunikāciju (ūdens un kanalizācija) pieslēgumus.

Kopumā ēkas kopējo tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu/sliktu.

Šķūnis (62010100049002)

62010100049002	1/1	Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	Šķūnis
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28.5		
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas		
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes		
Uzbūvēšanas gads:	1978		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-		
Ēkas apsekošanas datums:	25.03.1993		

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62010100049002001	-
Nosaukums:	Citas, iepriekš neklasificētas, telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	25.03.1993
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

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	2.55	2.55	2.55	28.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	61.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	28.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Betona bloki, monolītais betons (stabveida)	1978
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1978
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1978
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1978

Tehniskais stāvoklis:

Ēkas kopējais tehniskais un vizuālais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Būtiski trūkumi netika konstatēti. Ēka ir izmantojama atbilstoši noteiktajam lietošanas veidam – šķūnis.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ieņēmumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir noteiktais un dabā bijušais – individuālā dzīvojamā māja.

Neraugoties uz to, ka vēsturiski ēkā bijis ierīkots veikals, analizējot apkārtējo apbūvi un situāciju, veikals šajā vietā vairs nešķiet aktuāls.

Tirgus situācijas raksturojums

Nekustamo īpašumu tirgus Kuldīgas pilsētā kopumā ir vērtējams kā vidēji aktīvs. Lielākais darījumu īpatsvars ir dzīvokļu tirgū un individuālo dzīvojamo māju tirgū. Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas nekustamo īpašumu tirgū pieprasītā vietā – tuvu vēsturiskajam centram.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgu Kuldīgā 2026. gadā, secinām, ka reģistrēti 2 darījumi ar individuālajām dzīvojamām mājām, 2025. gadā ~ 33 darījumi, 2024. gadā ~ 26 darījumi, 2023. gadā ~ 33 darījumi. Periodā 2026. – 2025. gadā individuālo dzīvojamo māju tirgū darījumu summas bijušas ļoti plašā amplitūdā, no EUR 904 līdz EUR 190 000 par īpašumu jeb no 94 EUR/m² līdz 1212 EUR/m², rēķinot uz dzīvojamās mājas 1 m². Lielākā daļa darījumu bijuši cenu amplitūdā no EUR 20 000 līdz EUR 80 000 par īpašumu jeb 350 EUR/m² līdz 650 EUR/m². Darījumi ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem notiek, cenas pārsvarā 350 EUR/m² līdz 600 EUR/m², atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, dzīvojamās mājas platības, izbūvētajām komunikācijām, tehniskā stāvokļa, tradicionāli arī

zemes gabala platības (kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā, šis apstāklis samazina vērtējamā objekta vērtību).

Analizējot aktuālos piedāvājumus, secinām, ka Kuldīgas pilsētā tiek piedāvāti apmēram 15 īpašumi ar individuālajām dzīvojamām mājām. Vērtējamam objektam līdzvērtīgu īpašumu pašlaik piedāvājumā nav. Kapitāli remontētas, pārbūvētas ēkas tiek pārdotas cenu amplitūdā no EUR 85 000 līdz EUR 127 000 jeb 700 EUR/m² līdz 800 EUR/m², ekskluzīvāki īpaši līdz EUR 275 000 jeb 1656 EUR/m². Nelielu tirgus nišu aizņem dārza mājiņas ar nelielu zemes platību, pašlaik tās tiek piedāvātas par EUR 17 000 līdz EUR 38 000, cenu ietekmē zemes gabala platība, mazāk apbūves platība.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;
- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojumā, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nmoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk. Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m².

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ienākumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Izvēlētās pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo neatspoguļo pašreizējo tirgus situāciju.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo īpašums netiek uztverts kā nomas objekts.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie īpašums atrodas nekustamo īpašumu tirgū pieprasītā vietā, netālu no Kuldīgas pilsētas centrālās daļas.

Negatīvie zeme neietilpst vērtējamā objekta sastāvā, nomas zemei maza platība – 300 m²; dzīvojamās mājas plānojumā neietilpst sanitārās telpas; netika konstatēti komunikāciju pieslēgumi (ūdens, kanalizācija); dzīvojamai mājai nepieciešams remonts.

Objekta vērtības aprēķins

Apsvērumi vērtības aprēķinā:

- Objekta vērtības aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.
- Par aprēķina pamatvienību tiek izmantots pamatēkas iekštelpu 1 m². Līdzīga pieeja tiek izmantota arī salīdzināmos objektos. Ārtelpas, pagraba telpas un citi vērtību ietekmējošie faktori, kas ir atšķirīgi, tiek aprēķinā iekļauti kā % koeficienti.
- Vērtējamais objekts sastāv no būvju īpašuma, zeme neietilpst objekta sastāvā. Apbūves īpašniekam ir noslēgts zemes nomas līgums ar zemes īpašnieku par 300 m² nomu, kas arī zemesgrāmatā reģistrēts adresē: Piltenes iela 12, Kuldīga. Pieņemam, ka minētās apbūves un zemes gabala īpašumtiesības iespējams apvienot. Aprēķinā tiek ietverti korekcijas koeficienti zemes platībai un zemes īpašumtiesībām.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr. 1:

Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.									
Zeme Būve Privātmāja Kļēģeļi									
Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
05/01/2026	2263986	62010090025	127.8	1841	59 000	462	32	1/1	1/1

Sludinājums:

Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.					
Zeme Būve Mājas, vasarnīcas					
Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
26/07/2025	1980869	150	1841	59 000	393

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

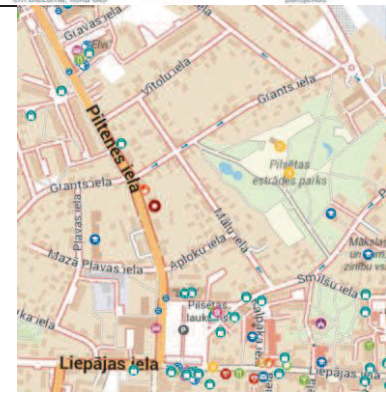


Zeme 1841 m². Dzīvojamā māja 127,8 m², ārtelpu un pagraba telpu nav, 2 stāvi, būvēta 1912. gadā, ķieģeļu karkass, fasāde apmesta, mājā nav veikts kapitālais remonts, pilsētas un centralizētās komunikācijas: aukstais ūdens, elektrība (kanalizācija nav reģistrēta), krāsns apkures, sausā tualete, tehniskais stāvoklis kopumā līdzīgs kā vērtējamā objektā. Īpašumā ir palīgēkas (saimniecības ēka, šķūnis) ar kopējo platību 59,4 m², viełlbetonu, koka karkasi, izmantojamas, kopumā apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Platība	Apbūves izmērs	Tipums	Stāvi	Būves nosaukums	Izstrādātais gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves ārējie materiāli	Adrese	Būves Tips
127,8 m ²	90,0 m ²	239 m ²	2	V3	1912	62010090025001	Viena dzīvokļa mājas (110)	V1	212 - Ķieģeļu mūra 2,5 vieģeļu bezumā vai biežāks	Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Individuālais dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārējiem
49,0 m ²	62,5 m ²	150 m ²	1	V4	1926	62010090025002	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	215 - Viegłbetona bloki	Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Kotls ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un satehniskās tualetes
13,8 m ²	171 m ²	34 m ²	1	V4	1972	62010090025004	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	238 - Cits nekvalificēts materiāls	Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Situmnicas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūni un citas palīgēkas
10,4 m ²	11,0 m ²	19 m ²	1	V1	1992	62010090025003	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka oļi	Piltenes iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Situmnicas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūni un citas palīgēkas



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nr. 2:

📍 Mālu iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov.

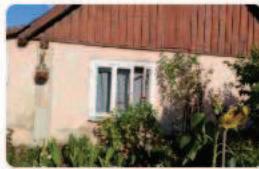
Zeme Būve | Privātmāja | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija			Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei	
27/10/2025	2215619	62010090066	32.6	515	20 000	613	39	1/1	1/1	

Sludinājums:

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

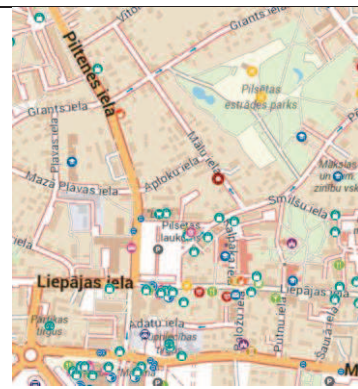


Platība	Aptierves laukums	Tipums	Stāvi	Būvniecuma nosaukums	Uzcelšanas gads	Būvniecuma kadastra apzīmējums	Būvniecuma veids	Būvniecuma datums	Būvniecuma materiāls	Adrese	Būvniecuma Tips
32,8 m ²	41,6 m ²	102 m ²	1	V3	1900	6201009006001	Viena dzīvokļa mājas (110)	1/1	235 - Cits neklasificēts materiāls	Māju iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Indivīdualās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārējām sienām
23,0 m ²	23,0 m ²	46 m ²	1	V4	1900	6201009006002	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Māju iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
2,7 m ²	3,0 m ²	5 m ²	1	V4	1900	6201009006003	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Māju iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
1,8 m ²	2,0 m ²	4 m ²	1	V4	1960	6201009006004	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	1/1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Māju iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

Zeme 515 m². Dzīvojamā māja 32,6 m², ārtelpu un pagraba telpu nav, 1 stāvs, būvēta 1900. gadā, mājā nav veikts kapitālais remonts, ēkā ir trīs telpas: istaba, virtuve, gaitenis, krāsns apkures, elektrības pieslēgums, koka karkass, fasāde apmesta, sanitārās telpas nav izbūvētas, tehniskais stāvoklis kopumā līdzīgs kā vērtējamā objektā. Ēka izvirzīta līdz trotuāram. Īpašumā ir palīgēkas (šķūņi, āra tualete) ar kopējo platību 27,5 m², koka karkasi, izmantojamas, apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nr. 3:

Jaunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Zeme Būve | Privātmāja | Viegļbetoni | 📄

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
07/04/2025	2090695	62010190036	104.2	1662	30 000	288	18	1/1	1/1

Sludinājums:

📍 Jaunsaimnieku iela 1a, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.

Zeme Būve | Mājas, vasarnīcas | 📄

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
20/03/2025	2055402	80	1662	32 000	400

Pārdod, kapitāli remontējamu māju Kuldīgā. Atrodas, labā lokācijā, pārventā, Jaunsaimnieku ielā 1A.

15 minūšu gājienā līdz vecajam ķieģeļu tiltam un Ventas rumbai. Tuvākais veikals 500 metrus no mājas.

Zemesgabalam pieejams 3 fāžu elektrības pieslēgums (šobrīd pieslēgts), pie zemes robežas pievilks pilsētas ūdensvads un kanalizācija. Mājai, 10 gadus atpakaļ, izstrādāts sīciņu projekts un veikta pamatu pastiprināšana.

Māja būvēta no koka karkasa un skaidbetona pildījuma. Saimniecības ēka ar garāžu, būvēta no koka un apšūta ar ķieģeļiem.

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS



Platība	Apbūves laukums	Tipums	Stāvi	Būvniecības nolikums	Uzcelšanas gads	Būvniecības kadastra apzīmējums	Būvniecības veids	Būvniecības datums	Būvniecības materiāls	Adrese	Būvniecības tips
104.2 m ²	87.3 m ²	420 m ²	2	V3	1958	62010190036001	Viena dzīvokļa mājas (1110)	V1	215 - Vieglobetona bloki	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Individuālas dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārējām sienām
31.0 m ²	25.9 m ²	71 m ²	1	V3	1958	62010190036004	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
28.2 m ²	35.5 m ²	71 m ²	1	V3	1958	62010190036002	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Kūts ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
26.7 m ²	29.7 m ²	88 m ²	1	V1	1990	62010190036007	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
20.8 m ²	25.0 m ²	50 m ²	1	V3	1958	62010190036003	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	212 - Kieģeļu mūris 2.5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Individuālas garāžas
17.0 m ²	18.7 m ²	40 m ²	1	V4	1990	62010190036005	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	238 - Cits nekvalificēts materiāls	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
8.0 m ²	8.8 m ²	18 m ²	1	V4	1958	62010190036006	Citas, iepriekš nekvalificētas, ēkas (1274)	V1	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Jāunsaimnieku iela 1A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

Pārventā. Zeme 1662 m². Dzīvojamā māja 104,2 m², ārtelpu un pagrabā stāvu nav, 2 stāvi, būvēta 1958. gadā, mājā nav veikts kapitālais remonts, uzsākta ēkas renovācija, pieejamas pilsētas un centralizētās komunikācijas, jāievelk ēkā, apkure pašlaik nav, koka karkass, fasāde apmesta, sanitārās telpas bija izbūvētas, tehniskais stāvoklis kopumā slikts. Īpašumā ir palīgēkas (saimniecības ēka un garāža) ar kopējo platību 49 m², izmantojama, apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, koka šķūņišī demontēti.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nr. 4:

📍 Zaļā iela 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Zeme Būve | Cits | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
28/02/2025	2071504	62010120030	68.0	1199	45 000	662	38	1/1	1/1

Scludinājums:

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

Zaļā iela 2, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.

Zeme Būve | Mājas, vasarnīcas

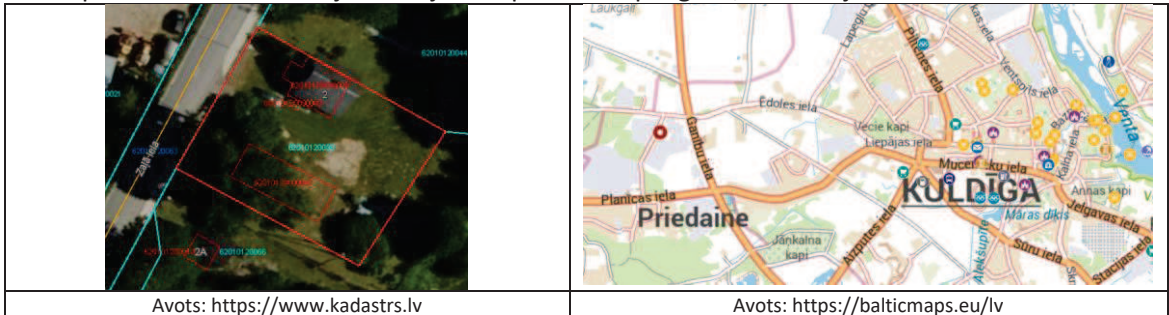
Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
18/01/2025	2014382	108	1198	50 000	463

Pārdod remontējamu māju Kuldīgā. Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1198m² uz kura atrodas dzīvojamā māja ar izbūvētu mansardu. Pirmā stāva platība 68m². Kurā ietilpst viena guļamistaba, viesistaba kopā ar virtuvi un sanitārais mezgls. Otrā stāvā 40 m², divas istabas un sanitārais mezgls. Izbūvēti pamati lielākam priekšnamam un katlumājai. Mājai ir pilsētas ūdens un centralizētā kanalizācija. Trisfāzu elektrība.



Platība	Aptūves laukums	Tipums	Stāvi	Būves nolietojums	Izvešanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves ārsienas materiāls	Adrese	Būves Tips
1170 m ²	135.4 m ²	427 m ²	1	V4	1930	62010120030002	Citas, iepriekš reklasificētas, ēkas (1274)	V1	238 - Cits neklasificēts materiāls	Zaļā iela 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot, ēkai un citas palīgēkas
68.0 m ²	83.0 m ²	241 m ²	1	V3	1975	62010120030001	Viena dzīvokļa mājas (1116)	V1	243 - Kokā karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka ošei	Zaļā iela 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Individuālais dzīvojamais mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un ošra mājas ar kopējo platību, ieskaitot, ēkai un citas palīgēkas

Pie Priedaines. Zeme 1199 m². Dzīvojamā māja 68 m², ārtelpu un pagrabu telpu nav, tiek izbūvēts 2. stāvs, māja būvēta 1930. gadā, uz pārdošanas laiku uzsākta ēkas pārbūve un remonts, tehniskais stāvoklis kopumā labāks kā vērtējamā objektā. Īpašumā ir palīgēka, izmantojama.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Salīdzināmo objektu izvietojums:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Piltenes iela 12, Kuldīga.

Punkts Nr. 2: salīdzināmais objekts Nr. 1, Piltenes iela 5, Kuldīga.

Punkts Nr. 3: salīdzināmais objekts Nr. 2, Mālu iela 4, Kuldīga.

Punkts Nr. 4: salīdzināmais objekts Nr. 3, Jaunsaimnieku iela 1A, Kuldīga.

Punkts Nr. 5: salīdzināmais objekts Nr. 4, Zaļā iela 2, Kuldīga.



Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Salīdzināmie īpašumi				
	Vērtējamais	Obj.Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Adrese	Piltenes 12 Kuldīga	Piltenes 5 Kuldīga	Mālu 4 Kuldīga	Jaunsaimnieku 1A Kuldīga	Zaļā 2 Kuldīga
Pārdošanas cena, EUR		59 000	20 000	30 000	45 000
Pamatēkas kopējā platība, m ²	55.00	127.80	32.60	104.20	68.00
Iekštelpu platība, m ²	55.00	127.80	32.60	104.20	68.00
Ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagraba telpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cena par iekštelpu m ² , EUR/m ²		461.66	613.50	287.91	661.76
Zemes platība, m ²	300*	1 841	515	1 604	1 199
Pamatēkas konstrukcijas	ķieģeļi	ķieģeļi	koka	koka	koka
Palīgēku platība, m ²	28.50	59.40	27.50	49.00	24.50
Laiks		janv-2026	okt-2025	apr-2025	febr-2025
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots	pārdots
Korekcijas koeficienti:					
darījuma apstākļi					
atrašanās vieta			-5%	20%	20%
dzīv. mājas izvietojums pret ielu		-10%		-10%	-10%
inženierkomunikācijas		-5%		5%	-10%
palīgēkas īpašumā					
pamatēkas karkass			10%	10%	10%
pamatēkas tehniskais stāvoklis				20%	-15%
iekštelpu platība		15%	-15%	10%	5%
ārtelpu platības ietekme					
pagraba telpu ietekme					
iekštelpu plānojums					-10%
teritorijas labiekārtojums					
zemes gabala forma					
zemes gabala platība		-22%	-10%	-20%	-15%
zemes īpašumtiesības		-5%	-5%	-5%	-5%

Nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads novērtējums.

EIROEKSPERTS

Pārrēķina koeficients		-27%	-25%	30%	-30%
Aprēķinātā vērtība, EUR/m ²		337	460	374	463
Vidējā aprēķinātā m ² vērtība, EUR/m ²	409				
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība, m ²	55.00				
Aprēķinātā vērtība, EUR	22 476				
Īpašuma vērtība noapaļojot, EUR	22 500				

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 22 500.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma, apbūves, Piltenes iela 12, Kuldīga, Kuldīgas novads, kadastra numurs 62015100007,

**tirgus vērtība 2026. gada 18. februārī ir
EUR 22 500 (divdesmit divi tūkstoši pieci simti euro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Zaiga Stūrmane

Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņi, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsuprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.