

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**

**NEAPDZĪVOJAMO TELPU NR. 7,  
PĒTERA IELĀ 8, KULDĪGA, KULDĪGAS NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L15961/ER/2026

**Kuldīgas novada pašvaldība**  
(Iepirkuma ID Nr. KNP 2025/47)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – neapdzīvojamo telpu Nr. 7 (kadastra Nr. 6201 900 3467) un kopīpašuma 44/351 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums: 6201 009 0101 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 009 0101) Pētera ielā 8, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 25.03.2026. ir**  
**EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro).**

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu 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.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) 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 atskaitei 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 67 365 999 vai e-pastu [birojs@eiroeksperts.lv](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis, 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

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Neapdzīvojamās telpas Nr. 7 (kadastra Nr. 6201 900 3467) un kopīpašuma 44/351 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums: 6201 009 0101 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 009 0101) Pētera ielā 8 ar kopējo platību 44 kv.m., Kuldīgā, Kuldīgas novadā.
<b>Kadastra Nr.</b>	6201 900 3557
<b>Vērtēšanas datums</b>	25.03.2026.
<b>Pasūtītājs</b>	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
<b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2019.gada 5.marta izziņa Nr.KNP/2.26/19/55 par neapdzīvojamās telpas atrašanos pašvaldības bilancē, Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļas 2023.gada 1.februāra lēmums Par adreses piešķiršanu (prot. Nr.4, 11.p.). Īpašumtiesības reģistrētas Kurzemes rajona tiesas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1310 – 7
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	Netika konstatēta
<b>Piezīmes</b>	Nav
<b>Apgrūtinājumi</b>	Zemesgrāmatas nodalījumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Neapdzīvojamās telpas
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Neapdzīvojamās telpas
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Nav
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	Vērtējamās neapdzīvojamās telpas tiks piedāvāts pārdošanai pašvaldības rīkotā izsolē. Objektam tiek noteikta <b>tirgus vērtība</b> . Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā slikts/apmierinošs.
<b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 15.11.1999.
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	-
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents Mārtiņš Bruņenieks
<b>Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība</b>	25.03.2026.

**Ēkas apraksts:**

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs telpām	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1891. gada projekts	2	-1	1891. / -	15.11.1999.	Elektroapgāde

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļi
Pārsegumi	Koks
Jumts (segums)	Betons, slānekļa, māla kārneņi

**Vērtējamo telpu apraksts apskates dienā**

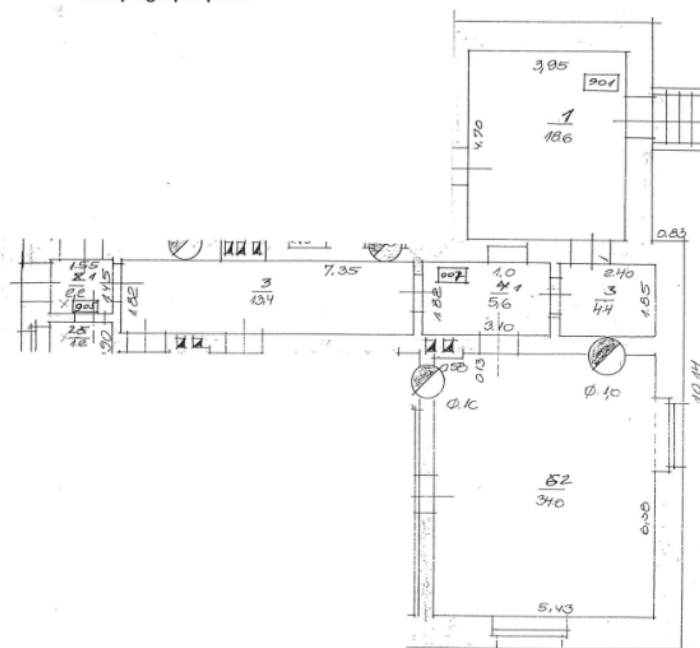
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība m <sup>2</sup>
3	1	-1	<b>44,0/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos</b>
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna san tehnika	
Līfts		Telpu ārdurvis – koka		Iebūvēta virtuve	

**Telpu plāns**

2.Telpu grupas plāns

**Telpu raksturojums**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Nedzīvojama iekštelpa	-1	2.45	5.6
2	Kabinets	Nedzīvojama iekštelpa	-1	2.45	34.0
3	Noliktava	Nedzīvojama iekštelpa	-1	2.45	4.4

**Telpu apdare**

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	krāsots	krāsotas	betona	koka	-
Kabinets	krāsots	krāsotas	betona	koka	koka rāmji
Noliktava	krāsots	krāsotas	betona	koka	-

**Telpu tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Telpu apdare tiek pieņemta, kā sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ir pievadīta elektroapgāde, uz vērtēšanas laiku komunikācijas dzīvoklī atslēgtas. Telpām ir vietējā (krāsns) apkure, kas uz vērtēšanas dienu ir nelietojamā stāvoklī. Šajā vērtējumā pieņemam, ka visu minēto komunikāciju pieslēgumus iespējams atjaunot.

Logi un durvis nav mainīti. Telpās apdares materiāli ir nolietojušies. Kopumā telpu tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikt/apmierinošs.

**Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Telpas atrodas Kuldīgā – 1905.gada, Smilšu un Pētera ielas kvartālā. Blakus atrodas dzīvojamo māju un komercobjektiem paredzēta apbūve.
<b>Izvietojums rajonā</b>	Atrodas Kuldīgā, Pētera ielā 8.
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Centra vidusskola" ~ 600 m attālumā uz Mucenieku ielas.
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Pētera iela 8, Kuldīga. Blakus atrodas daudzstāvu dzīvojamās mājas, Mākslas un humanitāro zinību vidusskola, Pilsētas estrādes parks. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā laba.
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Tuvumā esošās ielas ar bruģa segumu. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota. Īpašums atrodas „Kuldīgas vecpilsēta Ventas senlejā” vietu UNESCO Pasaules mantojuma Latvijas nacionālajā sarakstā.
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Kvartālu veido vairākas daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas 19. gs.
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot uz Pētera ielas.

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

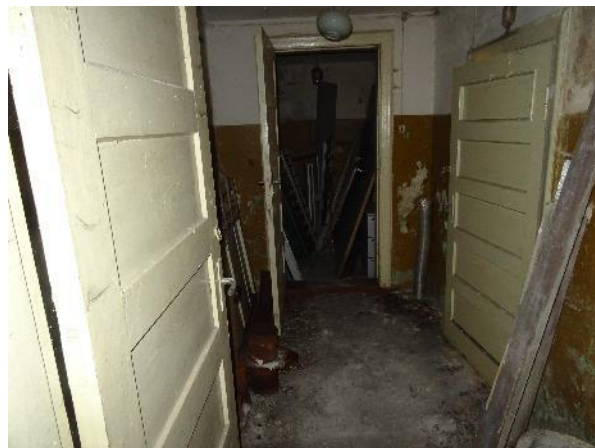




Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

**FOTOGRĀFIJAS**





### **TIRGUS APSKATS**

Kopumā neapdzīvojamo telpu tirgus Kuldīgā vērtējams ka neaktīvs. Pēdējo 2 gadu laikā ir notikuši 2 pirkuma darījumi ar tirdzniecības telpām, kuru cena bija 50 000 EUR un 70 000 EUR. Telpu cenas m<sup>2</sup> Kuldīgā bija 1 000 EUR/m<sup>2</sup> un 954 EUR/m<sup>2</sup>, taču jāpiemin, ka vērtējamais dzīvoklis, ņemot vērā ēkas un telpas tehnisko stāvokli, atrašanās vietu un pieejamās komunikācijas, cenu kategorijā neatbilst šiem darījumiem. Arī sludinājumu portālā ss.com nav sastopami līdzīgi objekti, kas tiktu piedāvāti tirgū, tāpēc salīdzināmie objekti tiek meklēti tuvākajās Latvijas pilsētās.

### **Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**

#### **Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

#### **Negatīvie:**

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi, telpu tehniskais stāvoklis atzīts kā slikts/apmierinošs.

### **Vērtības aprēķins:**

#### **IZMANTOTĀ VĒRTĒŠANAS PIEEJA UN VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA**

Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir patiesā vērtība (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

**Patiesā vērtība** ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Aprēķinā noteiktajai vērtībai ir vajadzētu būt zemākai par tirgus vērtību, lai nomnieks būtu ieinteresēts iegūt īpašumā Vērtējamo objektu, nevis turpināt to nomāt beztermiņā, savukārt no īpašnieka viedokļa vērtība ir tādā apmērā, kāda varētu būt tā izsoles sākumcena, ja Vērtējamais objekts nebūtu apgrūtināts ar nomas līgumu un to varētu izsolīt. Telpu tirgus vērtība tiek aprēķināta neņemot vērā nomnieka veiktos ieguldījumus telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

#### **Vērtējamās telpas netiek izīrēts.**

**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)

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Tā kā ir pieejama pietiekami plaša datu bāze ar gan brīvā tirgū, gan pašvaldības organizētu izsoļu laikā pārdotām telpām, aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti tieši šādi telpu darījumi.

Vērtējamā objekta vērtība netiek aprēķināta ar ieņēmumu pieeju, balstoties uz ieņēmumiem no telpu nomas, jo nomas maksa ir noteikta normatīvajos aktos, tā ir vairākkārtīgi zemāka nekā tirgus nomas maksa un tā tiek noteikta vienāda visām telpām uz vienu kvadrātmetru, neatkarīgi no tā tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši nedzīvojamo telpu darījumi tuvākajās vērtējama objekta Latvijas pilsētās:

1.

**📍 Lielā iela 20 - 17, Saldus, Saldus nov.**

Telpas | Ražošanas telpas | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Stāvs	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
11/06/2025	2127745	84019002642	32.3	1/3	2 000	62	1/1	337/6413	337/6413

📌 Informācija
📁 Darījumi 13
🖼️ Attēli
💬 Komentāri
📍 Karte

## Darījuma informācija

ID	2127745
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	11/06/2025
Reģistrācijas datums	13/06/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

## Būves informācija

Platība	710.2 m <sup>2</sup>
Apbūves laukums	489.4 m <sup>2</sup>
Tilpums	3 050 m <sup>3</sup>
Stāvi	3
Būves nolietojums	V3
Uzceļšanas gads	1950
Būves kadastra apzīmējums	84010070101001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	84010070101003, 84010070101002, 84010070101001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	337/6413
Būves ārējo materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

## — Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	32.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Darbīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.09	-	-	8.3
2	Apkalpošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.33	-	-	22.4
3	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.33	-	-	1.6

3 ieraksti.

— Reģistrētie labiekārtojumi

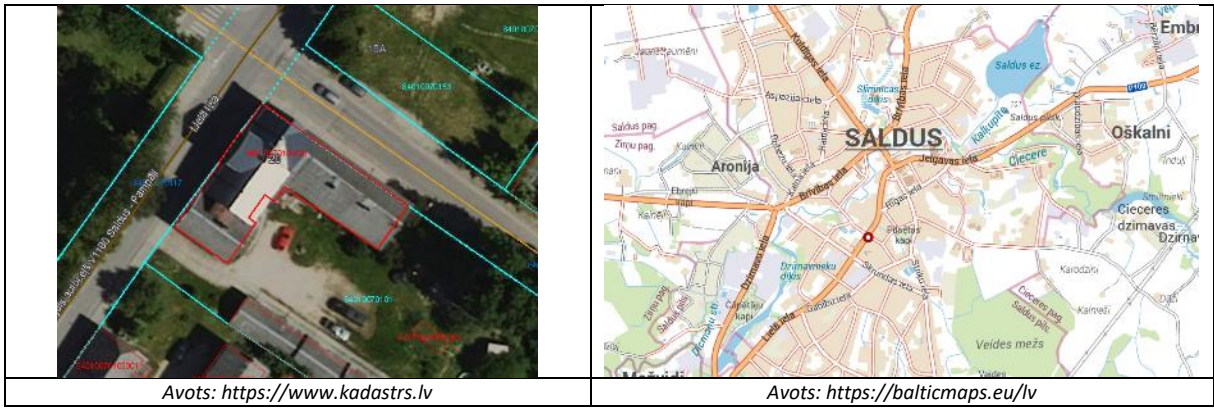
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure

Elektroapgāde

2 ieraksti.





2.

### 📍 Skrundas iela 15 - 1B, Saldus, Saldus nov.

Telpas | Cits | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Stāvs	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
21/08/2024	1931639	84019002917	41.5	-1/3	3 000	72	1/1	415/6048	415/6048

📄 Informācija
📅 Darījumi 11
🖨 Attēli
💬 Komentāri
📍 Karte

#### Darījuma informācija

ID	1931639
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	21/08/2024
Reģistrācijas datums	28/08/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

#### Būves informācija

Platība	790.0 m <sup>2</sup>
Apbūves laukums	404.7 m <sup>2</sup>
Tilpums	2 885 m <sup>3</sup>
Stāvi	3
Fiziskais nolietojums	55%
Uzcelšanas gads	1930
Būves kadastra apzīmējums	84010060155001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	84010060155003, 84010060155001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	415/6048
Būves āršien materiāls	238 - Cits neklasificēts materiāls

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.5
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.):	41.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	41.5
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 numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	2.3	2.3	26.4
2	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	2.3	2.3	10.8
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	2.3	2.3	1.0
4	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	2.3	2.3	3.3

4 ieraksti.

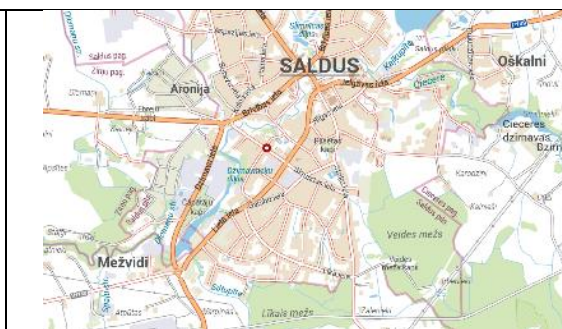
#### — Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

5 ieraksti.



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



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

3.

### Rīgas iela 8, Sabile, Talsu nov.

Telpas | Tirdzniecības telpas | Ķieģeļi |

#### Darījuma informācija

Datums 06/08/2025  
ID 2170430

#### Telpu grupas informācija

Kadastra numurs 88139000093  
Platība, m<sup>2</sup> 37.6  
Stāvs 1/2

#### Cena

EUR 4 700  
EUR/m<sup>2</sup> 125

#### Domājamās daļas

Telpām 1/1  
Būvei 376/11341  
Zemei 376/11341

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 15 Attēli 2 Komentāri Karte

### Rīgas iela 8, Sabile, Talsu nov.

Telpas | Veikali

Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
22/07/2025	2137600	88139000093	37.6	4 777	127

Pārdodas telpas pašā Sabiles sirdī, krustojumā uz stūra. Var izmantot veikalam vai jebkādai citai komercdarbībai, vai arī pārvērst par dzīvojamo platību.

Telpas ir remontējamas. Ir viena liela telpa ~30m2 un divas mazākas pašā aizmugurē, no kurām viena ir tualete. Sīkāk zvanīt.

— Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.6
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	37.6
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	37.6
Nedzīvojamu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Darījuma informācija

ID	2170430
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	06/08/2025
Reģistrācijas datums	02/09/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	1 465.7 m <sup>2</sup>
Apbūves laukums	848.0 m <sup>2</sup>
Tilpums	5 582 m <sup>3</sup>
Stāvi	2
Būves nolietojums	V4
Uzcelšanas gads	1890
Būves kadastra apzīmējums	88130020128001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	88130020128005, 88130020128004, 88130020128001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	376/11341
Būves āršien materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks



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



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

## Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3			
Adrese	Pētera iela 8 -7, Kuldīga	Lielā iela 20 - 17, Saldus, Saldus nov.	Skrundas iela 15 - 1B, Saldus, Saldus nov.	Rīgas iela 8, Sabile, Talsu nov.			
Kadastra Nr.	6201 900 3467	8401 900 2642	8401 900 2917	8813 900 0093			
Darījuma laiks		11.06.2025	21.08.2024	06.08.2025			
Pārdošanas cena, EUR		2000	3000	4700			
Platība m <sup>2</sup>	<b>44.0</b>	<b>32.3</b>	<b>41.5</b>	<b>37.6</b>			
Telpu iekštelpu platības cena, EUR/m <sup>2</sup>		61.92	72.29	125.00			
Telpu skaits	3	3	4	2			
Stāvs/stāvu sk.	-1/2	1/3	-1/3	1/2			
Objekta tehniskais stāvoklis	Slikts/apmierinošs	Tiek pieņemts kā slikts/apmierinošs	Tiek pieņemts kā slikts/apmierinošs	Tiek pieņemts kā apmierinošs			
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	1891. gada projekts	1950. gada projekts	1930. gada projekts	1890. gada projekts			
Ārsienu materiāli	ķieģeļi	ķieģeļi	cits neklasificēts	ķieģeļi			
Apkure	vietējā (krāsnis)	Ir reģistrēta	vietējā (krāsnis)	Ir reģistrēta			
Labiekārtojumi: tualete, vanna, duša	-	-	Tualete	Tualete			
Centralizētas inženierkomunikācijas	-	-	ūdens, kanalizācija	ūdens, kanalizācija			
Zeme īpašumā	ir	ir	ir	ir			
1 m <sup>2</sup> cena, EUR		62	72	125			
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>		<b>Korekcijas, %</b>					
<b>Darījuma laiks</b>		<b>1%</b>	<b>0.62</b>	<b>4%</b>	<b>2.89</b>	<b>1%</b>	<b>1.25</b>
<b>Ēkas tehniskais stāvoklis, arhitektonika</b>		0%	0.00	3%	2.17	3%	3.75
<b>Telpu tehniskais stāvoklis</b>		<b>0%</b>	0.00	0%	0.00	-5%	-6.25
Atrašanās vieta (vietas pievilcība)		0%	0.00	0%	0.00	10%	12.50
Apkure		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Stāvs		-2%	-1.24	0%	0.00	-2%	-2.50
Inženierkomunikācijas		0%	0.00	-5%	-3.61	-5%	-6.25
Telpu iekštelpu platības ietekme		-1%	-0.62	0%	0.00	-1%	-1.25
Labierīcības		0%	0.00	-5%	-3.61	-5%	-6.25
Citi apstākļi - zeme ir/nav īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējās korekcijas		-2%	-1.24	-3%	-2.17	-4%	-5.00
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena	<b>82</b>	61	70	120			
Salīdzināmā īpašuma svara koeficients		0.3	0.4	0.3			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	3 619						
Noapaļojot, EUR	<b>3 600</b>						

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **3 600 EUR**.

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 25.03.2026. ir EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro).**

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 novērtējamais īpašums 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

Vilis Žuromskis

*Sertifikāts Nr. 1*

*nekustamā īpašuma vērtēšanā,*

*Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs*

Mārtiņš Bruņenieks

*Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente*

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

## 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).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Telpu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu telpu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu telpu ilgtermiņa nomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – telpas ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēto telpu aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar telpu tirgus vērtību.
- telpu tirgus šobrīd nav visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, bet ir pieejami pietiekami liels datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvērīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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, mūsu prāt, 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.

***PIELIKUMI***