

# *Latīo*

REAL ESTATE  
SINCE 1991

# *Vērtējums*



Klusā iela 9, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301  
Reģ. Nr. 26-2040



**latio.lv**

Rīga, 2026. gada 5. maijā  
Reģ. Nr. V/26-2040

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Klusā iela 9, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301**,  
novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6201 024 0067, kas reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000170346 un atrodas **Klusā iela 9, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301** – zemes gabala ar kopējo platību 1401 m<sup>2</sup>, dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 6201 024 0067 001) ar kopējo platību 106,9 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējiesabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2026. gada 25. aprīlī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī\* aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 78 000** (septiņdesmit astoņi tūkstoši eiro);
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 55 000** (piecdesmit pieci tūkstoši eiro) ar optimālo pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši.

**Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērētās piedziņas un atsavināšanas aizlieguma.**

\*2026. gada 25. aprīlī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpusē, LR VZD datos pieejamo informāciju. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Ar Cieņu

Edgars Štins

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

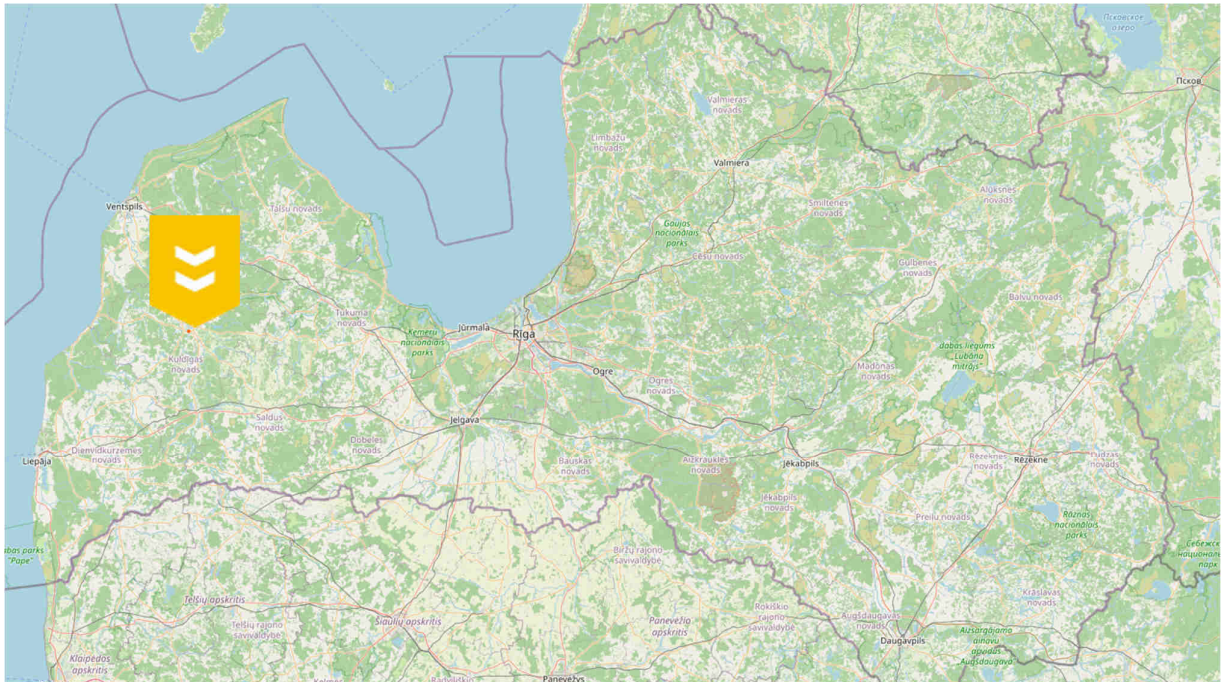
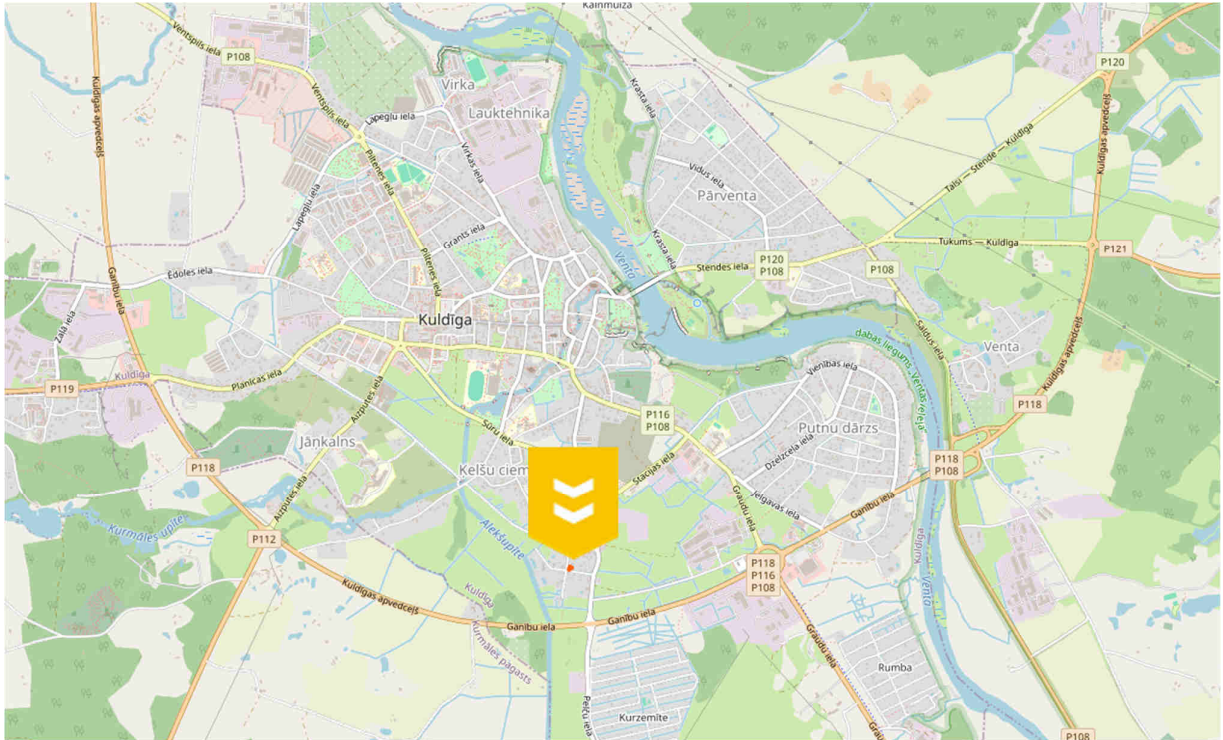
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	7
4. Vērtēšanas objekts.....	10
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	10
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	10
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	10
8. Vērtību definīcija .....	13
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	13
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	14
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	15
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	15
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	17
15. Neatkarības apliecinājums .....	20
16. Slēdziens .....	20

### *Pielikumi*

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Ģipšumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



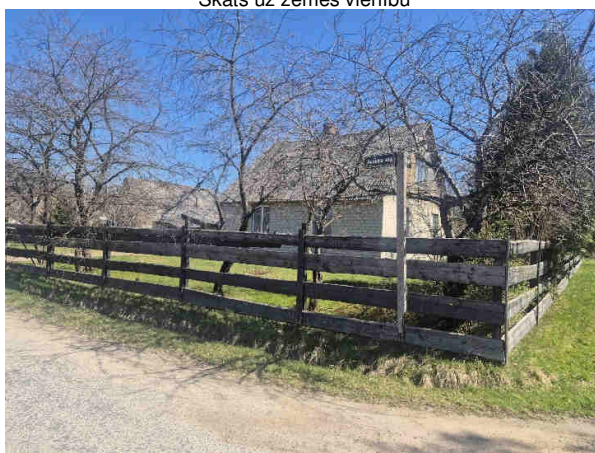
Saimniecības ēka (dzīvojamā māja) kad.apz.62010240067002



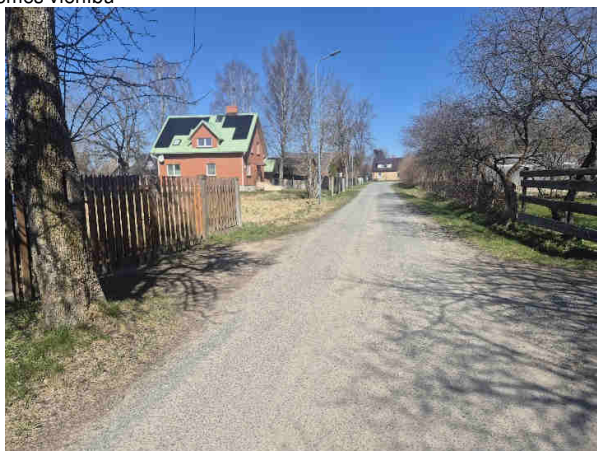
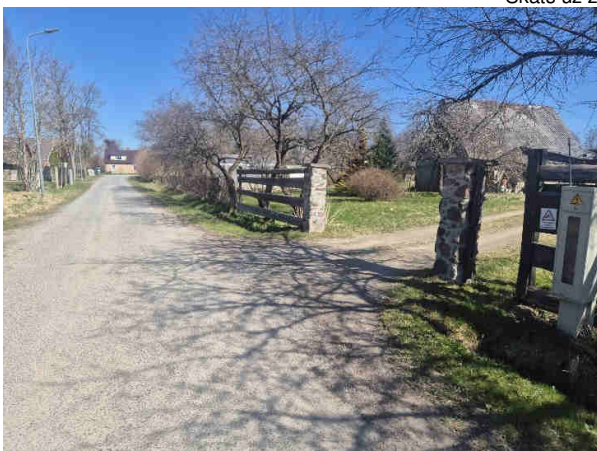
Šķūnis (kad.apz.6201 024 0067 002) – daļēji demontēts



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



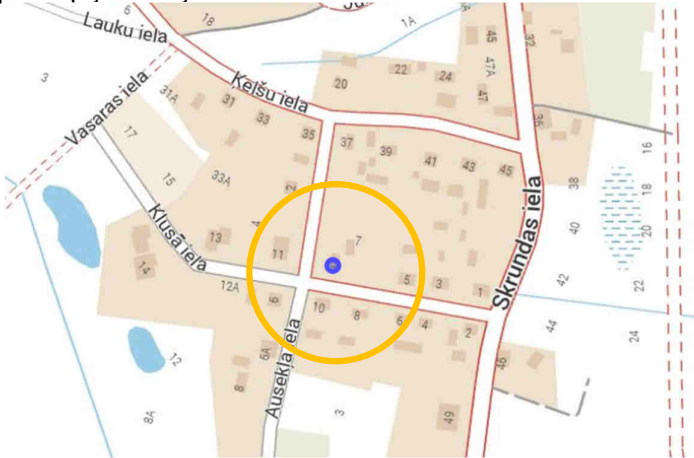
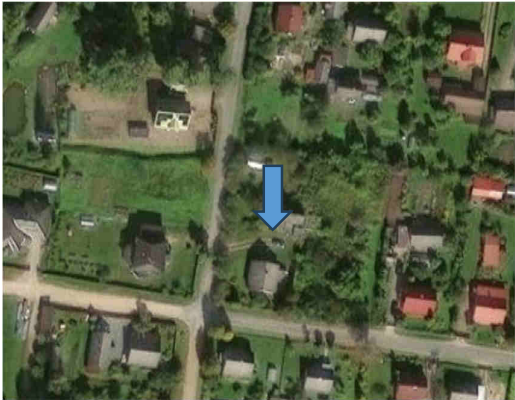
Skats uz Ausekļa ielu

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Dzīvojamā māja un zeme.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	Klusā iela 9, Kuldīga, Kuldīgas novads
Kadastra numurs	6201 024 0067

<b>Īpašuma sastāvs</b>	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
Zemes gabals ar kad.apz. 6201 024 0067	1401
Dzīvojamā māja (kadastra apz. 6201 024 0067 001)	106,9

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. aprīlī														
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 5. maijā														
Īpašuma tiesības	<p>Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu (zemi un dzīvojamo māju) ir reģistrētas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000170346:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vārds, uzvārds / Nosaukums</th> <th>Domājamās daļas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jana Buša</td> <td>1/10</td> </tr> <tr> <td>Aiva Babenko</td> <td>1/10</td> </tr> <tr> <td>Kristers Stebulis-Babenko</td> <td>1/10</td> </tr> <tr> <td>Inga Janstoviča</td> <td>1/2</td> </tr> <tr> <td>Anete Babenko-Austere</td> <td>1/10</td> </tr> <tr> <td>Ieva Babenko</td> <td>1/10</td> </tr> </tbody> </table>	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Jana Buša	1/10	Aiva Babenko	1/10	Kristers Stebulis-Babenko	1/10	Inga Janstoviča	1/2	Anete Babenko-Austere	1/10	Ieva Babenko	1/10
Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas														
Jana Buša	1/10														
Aiva Babenko	1/10														
Kristers Stebulis-Babenko	1/10														
Inga Janstoviča	1/2														
Anete Babenko-Austere	1/10														
Ieva Babenko	1/10														
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	<p>Zemesgrāmatā reģistrēti, vērtību ietekmē negatīvi:</p> <p>oteikts aizliegums INGAI JANSTOVIČAI, bez DAGŅA JANSTOVIČA un JĀŅA JANSTOVIČA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dāvināt, pārdot, sadalīt, mainīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt un citādi atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2010.gada 7.jūnija dāvinājuma līgums, iereģistrēts zvērināta notāra I.Birznieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.1607.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa uz KRISTERAM STEBULIM-BABENKO , piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "B2 Impact", reģistrācijas numurs 40003255604. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2026.gada 5.marta nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 3.decembra lēmums lietā Nr.3-12/15512-25.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksto ir dzēsti.</p> <p>LR VZD reģistrēti zemes vienības apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0014 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0002 ha;</li> </ul>														

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0020 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0014 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0162 ha.</li> </ul>
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1964. gads
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas datums	Nav reģistrēts
Piesārņojuma riski	
<p>Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā ģiņšuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti:</p>  <p><a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a></p>	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 <p><a href="https://pris.lvgmc.lv/slani">https://pris.lvgmc.lv/slani</a></p>

	<p>Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reizi 10 gados – nē;</li> <li>• reizi 100 gados – nē.</li> </ul>
<p>Klimata pārmaiņu riski:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija</li> <li>- karstuma viļņu risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku risks</li> <li>- vētras risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu risks</li> </ul>	<p>Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>
Cita informācija par īpašumu	<p>Zemesgrāmatā no apbūves ir reģistrēta tikai dzīvojamā māja. LR VZD datus īpašuma sastāvā reģistrēta arī saimniecības ēka (dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 6201 024 0067 002) ar kopējo platību 48,0 m<sup>2</sup> un šķūnis (dabā daļēji demontēts, kadastra apzīmējums 6201 024 0067 003). Ņemot vērā, ka palīgēkas nav reģistrētas Zemesgrāmatā, tās netiek ietvertas vērtēšanas objekta sastāvā. Ņemot vērā palīgēku raksturu, tām nav būtiska ietekme uz īpašuma tirgus vērtību.</p>
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Vidējas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zeme.
Esošais izmantošanas veids	Vidējas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zeme.
Tirgus vērtība pieņemtā stāvoklī	<b>78 000 EUR</b>
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos	<b>55 000 EUR</b>
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas un atsavināšanas aizlieguma.
Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir LR VZD reģistrētu reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

## 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam ģeometrijam ar kadastra Nr. **6201 024 0067**, kas atrodas **Klusā iela 9, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301**, un ir reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000170346.

### Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals ar kadastra apz.6201 024 0067) – 1401 m<sup>2</sup>;  
un uz tā esoša
  - dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 6201 024 0067 001),
  - saimniecības ēka (dzīvojamā māja) (kadastra apzīmējums 6201 024 0067 002),
  - šķūnis (daļēji demontēts) (kadastra apzīmējums 6201 024 0067 003),
- kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā ģeometrija sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta daļēja apskate dabā.

## 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Ivetai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

## 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv);
- Informācija no Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### **Nekustamā ģeometrija novietojums**

Vērtēšanas objekts atrodas Kuldīgas pilsētas dienvidu daļā.

Objekts atrodas savrupmāju kvartālā ko ietver Ausekļa, Klusā, Skrundas un Ķelšu ielas.

Kvartāla un apkārtnes apbūvi pamatā veido dažādos laika posmos būvētas dzīvojamās mājas. Daļa no tām pēdējo gadu laikā rekonstruētas un ieguvušas mūsdienīgu veidolu. Kvartālā atrodas arī vairākas pēdējo 10-20 gadu laikā būvētas dzīvojamās mājas. Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas negatīvi varētu ietekmēt apkārtnes ģeometriju tirgus vērtību. Objekts novietots pietiekami tālu no maģistrālajām ielām, lai nebūtu paaugstināts trokšņu līmenis.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā apmierinošs. Galvenie pilsētas infrastruktūras objekti atrodas pilsētas centrālajā un vecpilsētas daļā (pilsētas dome, kultūras nams, izglītības iestādes). Objekts atrodas aptuveni 1,7 km no pilsētas centrālā laukuma.


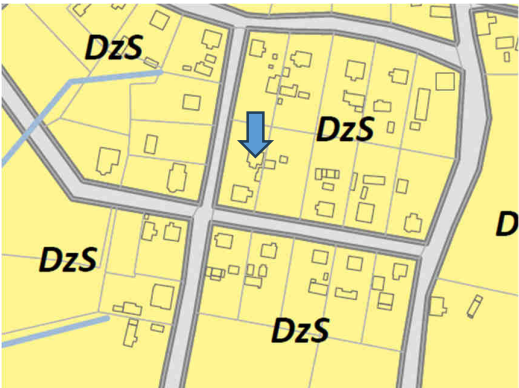
Tuvākās elektroautouzlādes vietas izvietotas pilsētas centrālajā daļā.  
Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Kuldīgas pilsētā uzskatāms kā vidējs.

**Vērtēšanas objekta pieejamība.**

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar transportu. Vērtēšanas objekta sastāvā esošais zemes gabals robežojas ar pašvaldībai piederošu asfalta seguma Ausekļa ielu un Kluso ielu. Iebraukšana zemes vienībā no Ausekļa ielas puses.

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

**7.2. emes gabala ar kad.apz.6201 024 0067 raksturojums.**

Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1401
Zemes gabala shēma un topokarte Avots: www.kadastrs.lv	
Zemesgabala atļautā izmantošana Avots: www.kuldigasnovads.lv	

Piebraukšana	Piebraukšana pie zemes vienības ir paredzēta pa pašvaldībai piederošām ielām.
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā ir regulāra forma. Zemes gabals ar malu dienvidos piekļaujas Klusai ielai. Ar malu rietumos – Ausekļa ielai. Ar pārējām malām zemes gabals piekļaujas apkārtnējiem apbūves zemes gabaliem – apbūvētām teritorijām.
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	No apkārtnējiem zemesgabaliem īpašums tiek norobežots ar žogu. Klusās ielas pusē un daļēji Ausekļa ielas pusē - koka konstrukcijas žogs metāla stabos. Pārējā perimetrā daļēji ar metāla pinuma žogu. Iebraucamie vārti nav uzstādīti.
Apbūve	Dzīvojamā māja un palīgēkas
Inženiertehniskie tīkli	<b>Elektrība</b> - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem; <b>Ūdensapgāde</b> –pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem. <b>Kanalizācija</b> - pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem.

### 7.3. Apbūves raksturojums

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
6201 024 0067 001	Dzīvojamā māja	<p>Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpusē un LR VZD reģistrēto informāciju par ēkas konstruktīvajiem materiāliem, telpu grupām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.</p> <p>Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.</p> <p>Saskaņā ar LR VZ datiem ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1964. gadā. Vizuāli redzams, ka ēka tiek apdzīvota. Vizuāli, ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai nav mainīts jumta segums. Ēkai ir daļēji uzstādīti PVC logi. Ēkas, kas būvētas pirms vairāk kā pirms 40 gadiem ir celtas, izmantojot šim laikposmam raksturīgās būvniecības tehnoloģijas un materiālus. Šāda vecuma ēkām var tikt konstatētas konstruktīvo elementu fiziskās nolietotības pazīmes vai konstrukciju defekti, kurus nav iespējams konstatēt, neatsedzot dekoratīvo apdari (piemēram, iekšējās plaisas sienās, pelējuma veidošanās, koka konstrukciju trupe, jumta seguma nolietojums, metāla elementu korozija u.c.). Vērtējuma sagatavošanas laikā ēka ir apskatīta vizuāli, neveicot tehniskus mērījumus vai konstrukciju atsegšanu. Vērtētājs nevar konstatēt apslēptus vai iekšējos defektus, kas nav redzami vizuālās apskates laikā, un to identificēšana nav vērtētāja uzdevums. Lai precīzi noteiktu ēkas faktisko tehnisko stāvokli un iespējamo konstrukciju bojājumu cēloņus, nepieciešams veikt pilnvērtīgu tehnisko apsekošanu, ko veic sertificēts būvspeciālists.</p> <p>Ēkai ir divi virszemes stāvi.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD datiem ēkas pirmajā stāvā atrodas vājīveris, četras istabas, virtuve, pieliekamais. Ēkas otrajā stāvā atrodas virtuve un divas istabas. Ēkā nav reģistrēta tualetes telpa, vannas/dušas telpa.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons/betons.</p> <p>Sienas – koka konstrukcijas.</p>	106,9

		<p>Ārējā apdare – silikātķieģeļu apmūrējums. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcements loksnes. Logi – PVC, stikla rūtis koka rāmjos. Pieņemtais inženierkomunikāciju nodrošinājums pamatojoties uz LR VZD datiem – krāsns apkure, elektroapgāde. LR VZD topo kartē redzams, ka ēkai ir pieslēgums arī pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Vērtējumā pieņemts, ka ēkā ir ievilkta arī ūdensapgāde un kanalizācija.</p>	
--	--	---	--

## 8. Vērtību 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

**Apskate** – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt aplēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Kuldīgas novada pilsētās un pagastu centros.

Skatoties pēdējā gada griezumā, lielākā daļa darījumu reģistrēta ar divu istabu dzīvokļiem - 28. Tiem seko vienas istabas dzīvokļi (22), trīs istabu dzīvokļi (9). Lielākais skaits reģistrēti ar labiekārtotajiem dzīvokļiem.

Dārgākie labiekārtotu vienas istabas dzīvokļu pārdevumi pēdējā gada laikā reģistrēti līdz 32 000 EUR (~900 EUR/kvm).

Remontētu, labiekārtotu divu istabu dzīvokļu pārdevumi reģistrēti līdz 50 000 EUR– ~900-1000 EUR/m<sup>2</sup>. Dārgākie trīs istabu dzīvokļi padomju laika ēkās reģistrēti līdz 65 000EUR - ~1000EUR/kvm/. Darījumi ar daļēji apmierinošā, apmierinošā tehniskā stāvoklī esošiem trīs istabu dzīvokļiem padomju laika ēkās, pēdējā gada laikā reģistrēti no 650-860 EUR/kvm rēķinot uz iekštelpu platības vienību.

Darījumu/piedāvājumu skaits ar četrus istabu dzīvokļiem ir ļoti ierobežots. 10.2025 Dārza ielā pārdots trīs istabu dzīvoklis labā tehniskā stāvoklī – 77 000EUR, jeb 1039 EUR/kvm uz iekštelpu platību.

Pēdējā gada laikā Kuldīgā reģistrēti aptuveni 27 darījumi ar dažādas kvalitātes dzīvojamām un dārza mājām.

Pieprasītākās ir mazas vai vidējas platības dzīvojamās mājas cenu kategorijā līdz EUR 75 000. Šādām ēkām pamatā ir nepieciešams remonts, inženierkomunikāciju atjaunošana vai pilnveidošana, lai nodrošinātu ēkas atbilstību mūsdienu prasībām. Bieži vien šādus īpašumus ir grūtības iegādāties, jo bankas šādu īpašumu iegādi kredītē ar nosacījumu, ka tiek papildus ņemti līdzekļi kredītā arī ēkas remontam. Darījumi ar mazas un vidējas (ap 60 m<sup>2</sup>) platības, apmierinošā tehniskā stāvoklī esošām dzīvojamām mājām Kuldīgā reģistrēti cenu kategorijā ap 900-1000EUR/m<sup>2</sup>.

09.2025 Vienības ielā pārdota koka, apmūrēta dzīvojamā māja – 88 kvm, tajā skaitā viena pagraba telpa (19,1 kvm). Viens virszemes stāvs un plaši izbūvējami bēniņi. Ēkai nav mainīti logi un jumts. Iekšējās pilnībā demontēta apdare, grīdas – uzsākts remonts. Nav funkcionējoši inženiertehniskie tīkli. Darījuma cena 55 000 EUR, jeb 791 EUR/kvm uz lietderīgo ēkas platību. Ir palīgēkas. Zeme 950 kvm. Izstrādāts pārbūves projekts.



Savukārt dārgākie darījumi ar labas kvalitātes dzīvojamām mājām pēdējo divu gadu laikā sasniedz darījuma cenas 190 000 EUR apmērā. Piemēram:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/ m <sup>2</sup> ↓
Zeme Būve	Alsungas iela 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	25/07/2025	1994	2		294	1 655	190 000	647
Zeme Būve	Ēdoles iela 23, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	02/04/2024	1971	2		258	790	174 000	674
Zeme Būve	Vienības iela 46, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	10/06/2024	1898	2		132	1 200	150 000	1138
Zeme Būve	Liepu iela 9, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	17/06/2024	1977	2		125	755	130 000	1038
Zeme Būve	Rožu iela 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	17/07/2025	1981	2		146	629	120 000	824
Zeme Būve	Pļavas iela 14, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	16/05/2024	1918	2		134	1 177	100 000	749

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama vidēja likviditāte un vidēja cenu likme.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: vidējas platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zeme.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir vienas ģimenes dzīvojamā māja ar zemes gabalu un palīgēkām.

### **Ģiņšuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori**

Pozitīvie:

- ērta piebraukšana;
- regulāra zemes gabala forma;
- labs novietojums pilsētā;
- optimāla dzīvojamās mājas un zemes gabala platība.

Negatīvais:

- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis ir pieņemts kā apmierinošs.
- dzīvojamā mājā nav vannas telpa, tualete (pieņemts pamatojoties uz LR VZD datiem);
- daļa dzīvojamās ēkas logu nav mainīti;
- palīgēkas tikai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

## **11. Vērtēšanā izdarītie pieņērumi un atrunas**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais ģiņšums ir brīvs no ģres lģgumiem un ģiņšumā deklarētām personām, vai ir saņēmts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo ģiņšumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais ģiņšums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā ģiņšumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģiņšuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais ģiņšums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā ģiņšuma (zemes) nodokļa un ģiņšuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais ģiņšums ir brīvs no vērstajām piedziņām un atsavināšanas aizlieguma;
- dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derģgs), ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženiertehnisko nodrošinājumu.

Vērtētāji vērs uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņērumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## **12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas**

Nekustamo ģiņšumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trģs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmienu – tirgus, ieģņemumu kapitalizācijas jeb naudas plģsmas diskontēšanas un izmaksu pieēja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus ģpatnģbām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarģgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābģt vienam – objektģvi noteiktai tirgus vērtģbai (ja visi aprēķini balstģs uz tirgus informģciju). Praksģ konstatģts, ka minģtģs vērtģšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirģigus rezultģtus, tģdģļ nepieciešama aprģķinu rezultģtu analģze un izlģdzinģšana.

Rezultģtu galģgajai saskaņošanai tiek pielietota matemģtiskģs izsvģrģšanas pieēja, kas paredz ar katru novērtģjumā pielietoto pieeju iegģtajam rezultģtam piešķirt noteiktu ģpatsvara (ģicamģbas) pakģpi (izteiktu procentos) un aprģķinģt vidģjo svģrto lielumu, kas tad tiek uzskatģts par ģiņšuma tirgus vērtģbu;

Aprģķinu rezultģtu saskaņošana nav vienkģrģs matemģtģisks process, bet gan katras pieejas piemģrotģbas apsvģrģšana un iegģto rezultģtu ģicamģbas analģze konkrģta nekustamā ģiņšuma vērtģšanā un galģgģs tirgus vērtģbas noteikģšanā.

Turpmģk sniegts neliels ieskats tirgus vērtģbas aprģķinģm pielģtojamģs pieejģs.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās-īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

### **Ienākumu pieeja**

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Kuldīgas nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

### **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un