

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA
"ALEJAS" - 6,
KURMĀLES PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15401/ER/2025

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma "Alejas" - 6, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000482, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 464/7966 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62600040110001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62600040110, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – izsoles sākumcenas noteikšanai.

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

Objekta tirgus vērtība 08.10.2025. ir
EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti euro).

Objekta vērtība ir noteikta 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.

Vilis Žuromskis
SIA Eiroeksperts valdes loceklis,
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Nekustamais īpašums "Alejas" - 6, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000482, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 464/7966 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62600040110001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62600040110
Kadastra Nr.	62609000482
Vērtēšanas datums	08.10.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: 2025. gada 14. jūlija nostiprinājuma lūgums, 2024. gada 26. augusta Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr. KNP/2.26/24/176, 2024. gada 28. novembra Kuldīgas novada domes lēmums Nr.15. Īpašumtiesības reģistrētas Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 368 - 6
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā: nav. LR VZD Kadastra datos: nav
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta, izpildes datums 18.08.2008.
Īpašie pieņēmumi	Objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījumiem: - dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	08.10.2025.

Ēkas apraksts:

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
2	1	Būvēts 1900. gadā, pieņemts ekspluatācijā 2025. gadā	18.08.2008.	daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1900

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

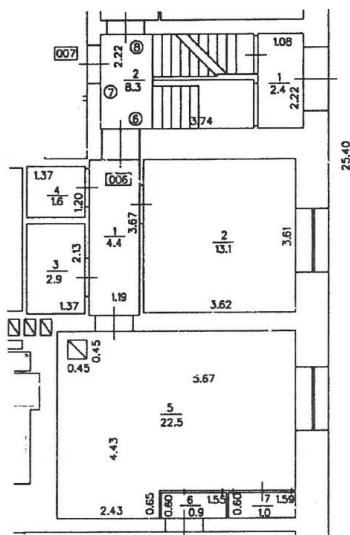
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	1	1	46.4/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos

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:		Karstā ūdens apgāde		Centralizēta gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla ugunsdrošās		Iebūvēta virtuve	

Telpu plāns



Telpu raksturojums

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	2.6	2.6	2.6	4.4	-
2	Virtuve-istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	13.1	-
3	Telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	2.9	-
4	Telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	1.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	22.5	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.9	-
7	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	1.0	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	tapetes	preskartons	koka	
virtuve/istaba	krāsots	tapetes	preskartons	koka	PVC pakešu
telpa/vannas istaba	krāsots	krāsots	flīzes	koka	

telpa/tualete	krāsots	krāsots	flīzes	koka	
istaba	krāsots	tapetes	preskartons	koka	PVC pakešu
skapis	krāsots	krāsots	preskartons	koka	
skapis	krāsots	krāsots	preskartons	koka	

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta kā neapmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī.

Pārbbūves netiek konstatētas. Dzīvoklī uzstādīti PVC pakešu logi. Ir elektrības apgāde. Apkures ķermeņi netika konstatēti, jāsecina, ka apkures dzīvoklī nav. Ir vannas istaba bez labiekārtojuma (saglabājušies krāni) un tualete (uzstādīts pods, bojāts), šajās telpās vēsturiski bijusi ūdens apgāde un kanalizācija. Virtuvē uzstādīta izlietne. Izteikts apdares materiālu nolietojums.

Ēkai nav veikti uzlabojumi, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, lai gan arī salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Apdzīvota vieta Alejas Kurmāles pagastā, Kuldīgas novadā
Izvietojums rajonā	Centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošināta sabiedrisko autobusu satiksme, apdzīvotajā vietā atrodas autobusu pietura
Atrašanās vietas raksturojums	Alejas (agrāk — Planīca) ir ciems Kuldīgas novada Kurmāles pagastā. Izvietojies pagasta rietumdaļā, Vankas labajā krastā, pie autoceļa V1290, 11 km no pagasta centra Vilgāles, 10 km no novada centra Kuldīgas un 157 km no Rīgas. Apdzīvotā vieta izveidojusies ap bijušās Planīcas muižas (Planetzen) centru. 20. gadsimta pirmajā pusē Planīca bija viens no vācu kolonistu nometinājumu centriem (ap trešdaļu pagasta iedzīvotāju bija vācieši). Līdz 1960. gadam Planīcas pagasta (vēlāk — ciema padomes) centrs. <i>Avots: Vikipēdija</i>
Cita, būtiska, informācija	Centrālie autoceļi ar asfalta segumu, piebraukšana pa grantētu ceļu
Ēkas apkārtnē	Apkārtnē dominē lauku viensētas, lauksaimnieciskās ražošanas ēkas
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā, iekšpagalmā, bez maksas.

Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

FOTOGRĀFIJAS



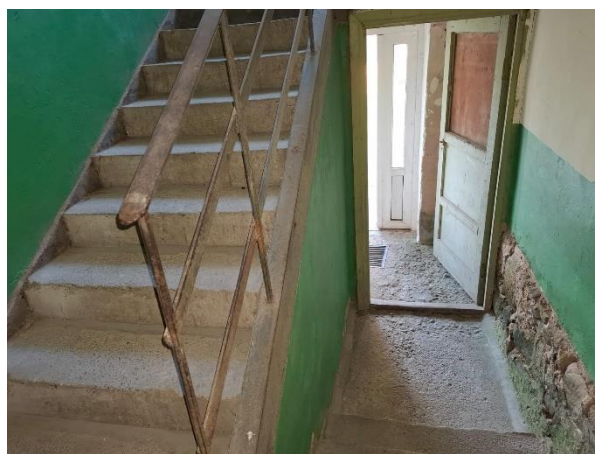
Vērtējamā dzīvokļa māja (62600040110001)



Apkārtne



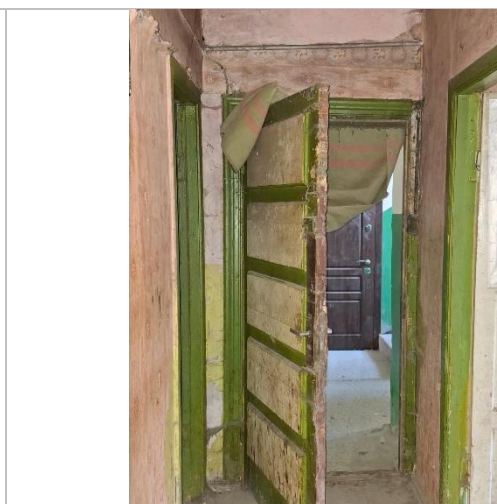
Ieeja ēkā



Kāpņu telpa pie vērtējamā dzīvokļa



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis (telpa Nr. 1), dzīvokļa ārdurvis



Virtuve/istaba (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 5)



Sienas skapji (telpas Nr. 6 un Nr. 7)



Istaba (telpa Nr. 5)



Telpa/vannas istaba (telpa Nr. 3)



Telpa/tualete (telpa Nr. 4)

TIRGUS APSKATS

Kopumā dzīvokļu tirgus Kuldīgas novadā vērtējams kā aktīvs. Taču dzīvokļu tirgus Kuldīgas novada apdzīvotās vietās/ciemos ir ierobežots, salīdzinoši mazs ir gan piedāvājums, gan pieprasījums. Daļu dzīvokļu tirgus nišas Kuldīgas novada apdzīvotajās vietās aizņem darījumi ar pašvaldībai piederošajiem

dzīvokļiem, no kuriem daļu izpērk īrnieki. Cenas šajos darījumos bijušas ievērojami zemākas, nekā brīvajā tirgū.

Analizējot dzīvokļu tirgu (darījumi ar pašvaldību īpašumiem šeit netiek ietverti) Kuldīgas novada un apkārtnējo novadu (Saldus, Tukuma, Talsu) ciemos, jāsecina, ka situācija ir līdzīga gan piedāvājumā, gan notikušos darījumos (skaits, cenas).

Kopumā aktuālajā piedāvājumā novadu ciemos ir 15 dzīvokļi. Kabilē piedāvā vienu remontējamu dzīvokli par 143 EUR/m²; Alsungā viens piedāvājums – remontējams dzīvoklis par 100 EUR/m²; Vilgālē viens piedāvājums – dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī par 388 EUR/m²; Padūrē divi piedāvājumi – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošs dzīvoklis par 500 EUR/m², kapitāli remontēts dzīvoklis par 604 EUR/m². Kurmāles pagastā, tai skaitā Alejās, pašlaik aktuālu piedāvājumu nav. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos, iespējams līdz 10% mazākas.

Analizējot tirgus datus ar pārdotajiem dzīvokļiem, secinām, ka Kuldīgas novadā dzīvokļu tirgus ir stabils un vienmērīgs, 2025. gada pirmajā pusgadā pārdoti 94 dzīvokļi. 2024. gadā pārdoti 212 dzīvokļi, 2023. gadā pārdoti 215 dzīvokļi. 2022. gadā pārdoti 221 dzīvoklis.

Alejās 2025. gada pirmajā pusē pārdoti 5 dzīvokļi, 2024. gadā pārdoti 2 dzīvokļi, iepriekšējos periodos nav konstatēti.

2025. gadā Kuldīgas novadā pārdoti dzīvokļi par summām no EUR 1000 līdz EUR 52 000 jeb no 24 EUR/m² līdz 1170 EUR/m². Alejās reģistrēto darījumu summas 2025. – 2024. gadā bijušas no EUR 1800 līdz EUR 4500 jeb 29 EUR/m² līdz 76 EUR/m².

Analizējot pašvaldības izsolēs pārdotos atbrīvotos dzīvokļus Kuldīgas novadā, vidēji darījumu summas ir EUR 2000 – EUR 6000, atkarībā no dzīvokļa platības, tehniskā stāvokļa, pieejamām komunikācijām.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Dzīvoklim labs plānojums;
- Uzstādīti PVC logi;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Dzīvoklī ir jāveic remonts;
- Ierobežots dzīvokļu tirgus;
- Daļēji attīstīta infrastruktūra.

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

Ar beztermiņa īres līgumu apgrūtināti pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi nevar tikt atsavināti kādai trešajai personai, jo to neparedz spēkā esošie normatīvie akti. Šādu dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumu var iesniegt tikai esošais īrnieks vai viņa ģimenes locekļi. Saskaņā ar *Publiskas mantas atsavināšanas likumu* atsavināšana notiek par *nosacīto cenu*, kas ir nekustamā īpašuma *vērtība*, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem.

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.

Vērtējamais dzīvoklis nav izīrēts, nav apdzīvots. Dzīvoklis pieder pašvaldībai un tas tiks pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Līdz ar to dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres tiesībām, tam tiek noteikta 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).

Vērtības aprēķins

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Alejas - 10, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.											
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
22/05/2025	2107796	62609000477	2/2	2	61.3	0.0	4 500	73	73	1/1	613/7966
1.											

Būves informācija

Platība	915.8 m²
Apbūves laukums	579.1 m²
Tilpums	3 493 m³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1900
Būves kadastra apzīmējums	62600040110001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62600040110001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	613/7966
Būves ārsienu materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	61.3 m ²
Iekštelpu platība	61.3 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	2
Stāvs	2/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001010
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600040110
Zemes gabala dom. daļas	613/7966
Platība	382.5 m ²
NĪLM	701 (4970 m ²)

Atrodas vērtējamā objekta ēkā. Tehniskais stāvoklis līdzīgs kā vērtējamā objektā.

Alejas - 3, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.												
Dzīvoklis		Kieģeļi										
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas		EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
22/05/2025	2107797	62609000471	1/2	1	32.8	0.0		2 500	76	76	1/1	164/3983
											Zemei	
											164/3983	

2.

**Būves informācija**

Platība	915.8 m ²
Apbūves laukums	579.1 m ²
Tilpums	3 493 m ³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1900
Būves kadastra apzīmējums	62600040110001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62600040110001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	164/3983
Būves ārsienu materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	32.8 m ²
Iekštelpu platība	32.8 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001003
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600040110
Zemes gabala dom. daļas	164/3983
Platība	204.6 m ²
NĪLM	701 (4970 m ²)

Atrodas vērtējamā objekta ēkā. Kopējais tehniskais stāvoklis līdzīgs kā vērtējamā objektā.

Alejas - 5, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
06/05/2025	2107685	62609000473	1/2	2	71.0	0.0	3 750	53	53	1/1	355/3983	355/3983





Būves informācija

Platība	915.8 m ²
Apbūves laukums	579.1 m ²
Tilpums	3 493 m ³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1900
Būves kadastra apzīmējums	62600040110001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62600040110001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	355/3983
Būves ārsienu materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	71.0 m ²
Iekštelpu platība	71.0 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	2
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001005
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600040110
Zemes gabala dom. daļas	355/3983
Platība	443.0 m ²
NĪLM	701 (4970 m ²)

Atrodas vērtējamā objekta ēkā. Kopējais tehniskais stāvoklis sliktāks kā vērtējamā objektā.

Salīdzināmo Objektu izvietojums

Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Alejas 6 Kurmāles pag.	Alejas 10 Kurmāles pag.	Alejas 3 Kurmāles pag.	Alejas 5 Kurmāles pag.
Pārdošanas cena, EUR		4 500	2 500	3 750
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	46.40	61.30	32.80	71.00
No tās ārtelpu platība, m ²		0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	46.40	61.30	32.80	71.00
Cena, EUR/m ²		73.41	76.22	52.82
Istabu skaits	2	2	1	1
Stāvs/stāvu skaits	1/2	2/2	1/2	2/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir

Laiks		maijs-2025	maijs-2025	maijs-2025
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
stāvs		-5%		-5%
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		3%	-10%	15%
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-12%	-20%	10%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		64.60	60.98	58.10
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	61.22			
Aprēķinātā vērtība, EUR	2 841			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 800			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 2 800.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 08.10.2025. ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi 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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa 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

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams 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 izvirzīti 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 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, 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 iekļāšanās, 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



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2021. gada 2. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 1. februārim
datums



A. Kandeļe
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums




Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātājs	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	651.49

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā pārsnāto apdrošinājuma apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 12
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātājiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansnāie zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	361.94
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	144.78
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.19
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizē izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietēšie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātā profesiju pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2025.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	651.49 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 17.07.2025	651.49 EUR
---------------	------------

Īpašie nosacījumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/iv/private/vsi

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Police Nr.: LV25-L4-00002421-9



- apdrošināšanas veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/hv/business/vsi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam pievienotie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājuma pētnējs ar Apdrošināšanas pētnējas izmaksu aplēci, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta dienā tūlīt +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktā šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kura pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Atbilstībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma dēļoju noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētiem rakstiskā, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saņemti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esošā, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešami Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties. Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slēpna vai atbēga dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta pārtiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārsprotamām ieklausšanās pazīmēm).
 8. **Atbilstībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi. BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar nautas bojājumu vai bojāeju. BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošināt individuālu pieeju katram Klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vērtības un piedāvājot atbilstošo civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājot speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājot kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. īstenoja sadarbības ietvaros piedāvājām izdevīgus bonusus lojālajiem Klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums:

SIA Partner Broker

Šis apdrošināšanas līgums ir nodēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻA KRŪMINĻEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 368 - 6

Kadastra numurs: 62609000482

"Alejas" - 6, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 6.			46.4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62600040110001).		464/7966	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62600040110).		464/7966	
Žurn. Nr. 300008371526, lēmums 30.07.2025., tiesnese Anda Niedola			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.		1	
1.2. Pamats: 2025.gada 14.jūlija nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 26.augusta Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr.KNP/2.26/24/176, 2024.gada 28.novembra Kuldīgas novada domes lēmums Nr.15.			
Žurn. Nr. 300008371526, lēmums 30.07.2025., tiesnese Anda Niedola			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Nostiprināts beztermiņa ceļa servitūts 42 m garumā un 4,5 m platumā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 62600040110 par labu nekustamam īpašumam "Apiņi" (Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.320).Ieraksts pārņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368 (žurnāls Nr.300005834836).			0.0189 ha
1.2. Pamats: 2023.gada 8.marta ceļa reālservitūta līgums.Ieraksts pārņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368 (žurnāls Nr.300005834836).			
Žurn. Nr. 300008371526, lēmums 30.07.2025., tiesnese Anda Niedola			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62609000482	-	46,4 m ²	368	6	Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62600040110001006	"Alejas" - 6, Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	16.07.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	46,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	46,4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	46,4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	35,6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	10,8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	2,6	2,6	4,4	-
2	Virtuve-istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,6	2,6	2,6	13,1	-
3	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	2,6	2,6	2,9	-
4	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	2,6	2,6	1,6	-

5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	22.5	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.9	-
7	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62600040110	"Alejas", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332	464/7966

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62600040110001	"Alejas", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332	464/7966	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62609000482	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

IZRAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA

Būves kadastra apzīmējums

62600040110001

Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Kurmāles pag.,
Alejas

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Benita Jaunzeme
Izpildes datums: 18.08.2008.

[..]

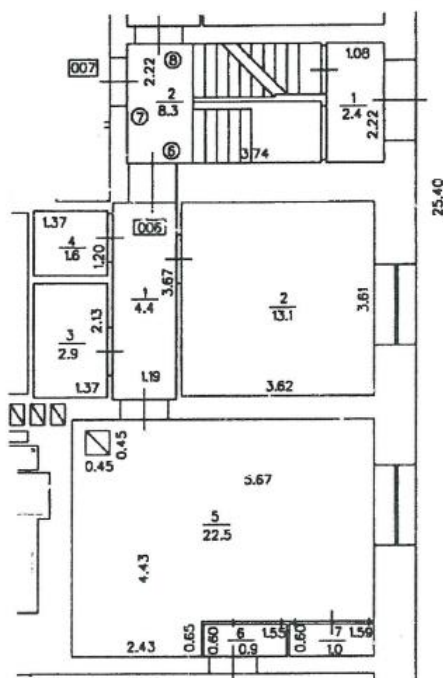
Telpu grupa
Kuldīgas raj., Kurmāles pag.,
Alejas-6
kadastra apzīmējums
62600040110001006

Telpu grupas apsekošanas datums: 18.08.2008.

1. Telpu grupas eksplikācija

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Gaitenis		4.4		2.60	
1	2	Virtuve-istaba	13.1			2.60	
1	3	Telpa		2.9		2.60	
1	4	Telpa		1.6		2.60	
1	5	Istaba	22.5			2.60	
1	6	Gaitenis		0.9		2.60	
1	7	Skapis		1.0		2.60	
Kopā			35.6	10.8	0.0		
Dzīvokļa platība							46.4
Dzīvokļa kopējā platība							46.4

2. Telpu grupas plāns



[..]

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhīviste
Vineta Zonberga
2024.gada 9.decembrī.

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

