

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA "Briljanti" - 6,
KABILE, KABILES PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15229/ER/2025

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma "Briljanti" - 6, Kabile, Kabiles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62589000093, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 526/6017 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62580070322001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62580070322, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšana 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 02.09.2025 ir
EUR 3080 (trīs tūkstoši astoņdesmit eiro).**

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

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 atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē 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, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Briljanti" - 6, Kabile, Kabiles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62589000093, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 526/6017 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62580070322001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62580070322
Kadastra Nr.	62589000093
Vērtēšanas datums	02.09.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: 2025. gada 29. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr. NĪ/25/9.19/361, 2025. gada 27. februāra Kuldīgas novada pašvaldības lēmums Nr.3. Īpašumtiesības reģistrētas Kabiles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 175 - 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	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredīsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība . Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpildes datums 17.06.1998.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	02.09.2025.

Ēkas apraksts:

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
2	1	1960./ -	17.06.1998.	daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumts (segums)	Azbestcements

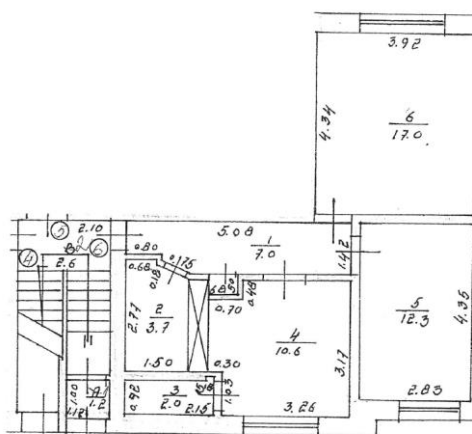
Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	1	52,6/ - 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		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	2.5	-	-	7.0	-
2	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	3.7	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	10.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.0	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	iekārtie	tapetes/koka paneļi	linolejs	koka	-
Vannas istaba	krāsots	krāsots	dēļi	koka	-
Pieliekamais	krāsots	krāsots	linolejs	koka	koka rāmji
Virtuve	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	bez apdares	linolejs	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	bez apdares	dēļi	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas, izņemot apkuri. Vecā centrālās apkures sistēma ir atslēgta, lokālā nav izbūvēta. Dzīvoklis ilgstoši nav apdzīvots, vērojams izteikts apdares materiālu nolietojums. Logi, durvis nav mainīti. Ir apvienotā sanitārā telpa. Dzīvoklis bez remonta nav apdzīvojams. Dzīvoklim ir nepieciešams kapitālais remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek novērtēts kā slikts.

OBJEKTA NOVIETOJUMS

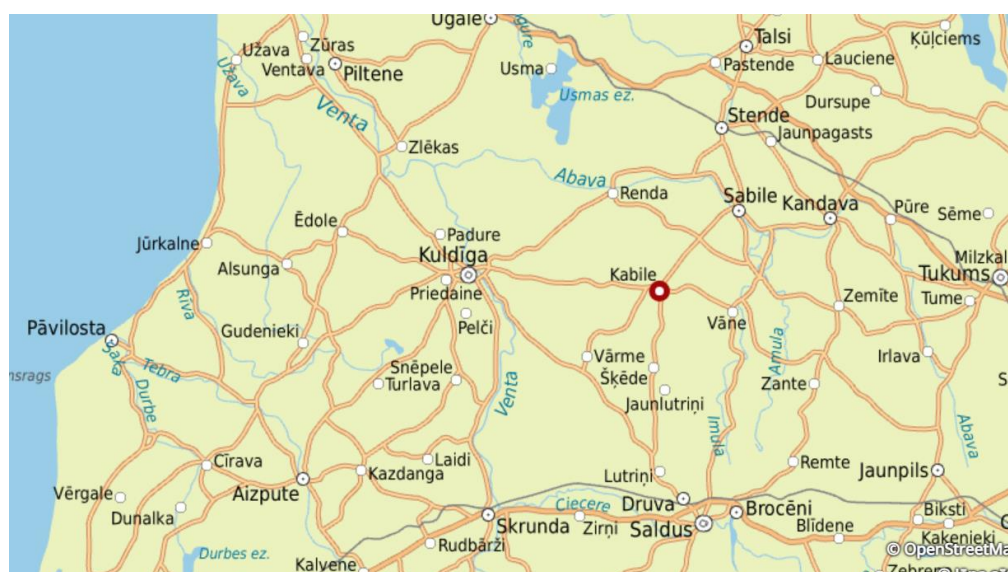
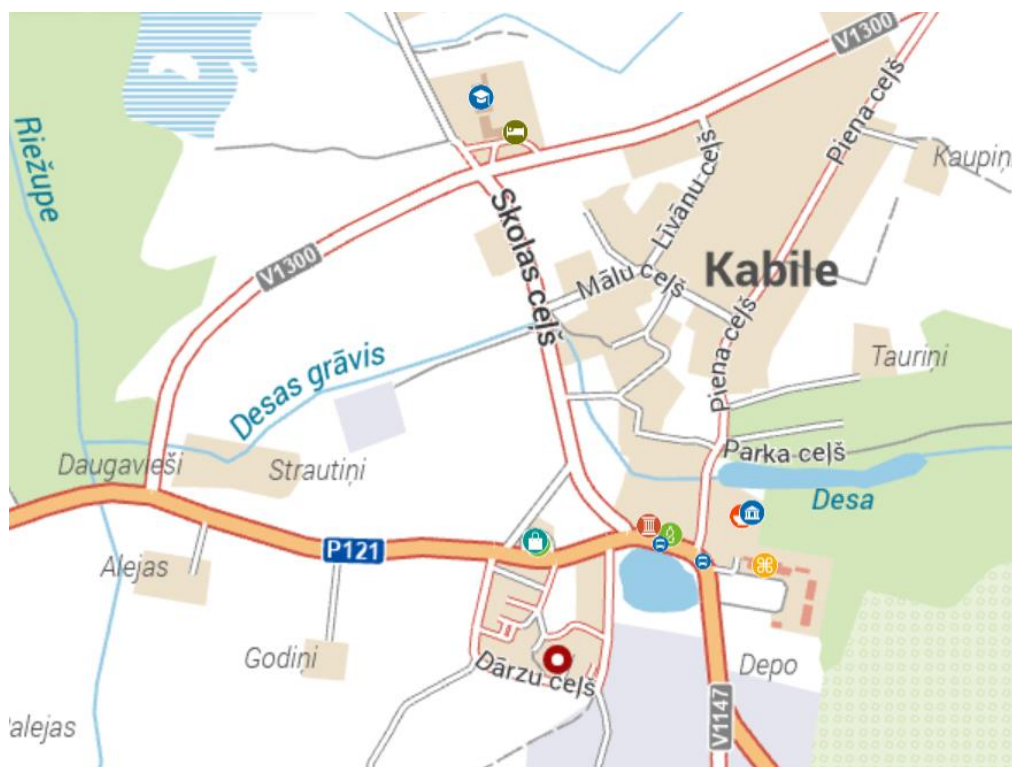
Reģions, pilsēta	Kabile
Izvietojums rajonā	Centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošināta sabiedrisko autobusu satiksme, autobusu pietura "Kabile" atrodas Kabiles centrā, pie autoceļa P121 Tukums—Kuldīga, apm. 0,3 km no vērtējamā objekta
Atrašanās vietas raksturojums	Kabile ir ciems Kuldīgas novada Kabiles pagastā, pagasta centrs. Izvietojies Riežupes krastā pie autoceļa P121 29 km no novada centra Kuldīgas un 119 km no Rīgas. Kabilē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, bibliotēka, pasts, ģimenes ārsta prakse, pils muzejs un amatniecības un rokdarbu muzejs. Kabiles muižas ansamblis ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis <i>* Avots: Vikipēdija</i>
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido līdzīgas, pagājušā gadsimta vidū un otrā pusē būvētas daudzstāvu (dominē divu un trīs stāvi mājas) daudzdzīvokļu mājas
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā, iekšpagalmā, bez maksas

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv





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

FOTOGRĀFIJAS



Ēka (62580070322001), kurā atrodas vērtējamais objekts



Ieeja ēkā



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 5



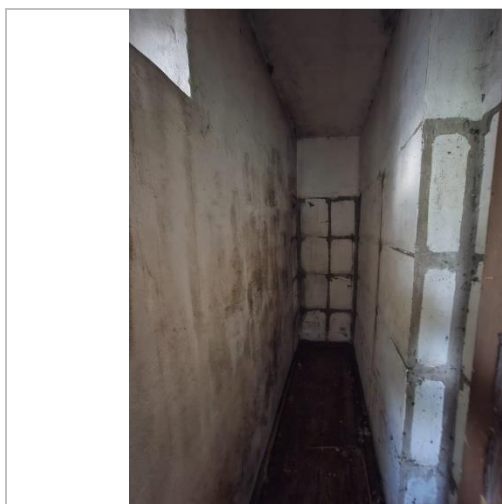
Istaba, telpa Nr. 6



Virtuve, telpa Nr. 4



Pieliekamais, telpa Nr. 3



Virtuve



Sienas skapis



Vannas istaba, telpa Nr. 2

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. 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.

Kabiles pagastā (Kabilē) 2025. gadā pārdoti 1 dzīvoklis, 2024. gadā pārdoti 5 dzīvokļi, 2023. gadā reģistrēts 1 darījums, 2022. gadā 4 darījumi.

2025. gadā Kurzemes novadā pārdoti dzīvokļi par summām no EUR 1000 līdz EUR 52 000 jeb no 24 EUR/m² līdz 1170 EUR/m². Pēdējā gada laikā Kabilē reģistrēto darījumu summas bijušas no EUR 2000 līdz EUR 4000 jeb 29 EUR/m² līdz 87 EUR/m².

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

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- Daļēji attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums ciema teritorijā;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Pašlaik dzīvoklis ir bez apsildes iespējām.

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.

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

Vērtējamais dzīvoklis 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)

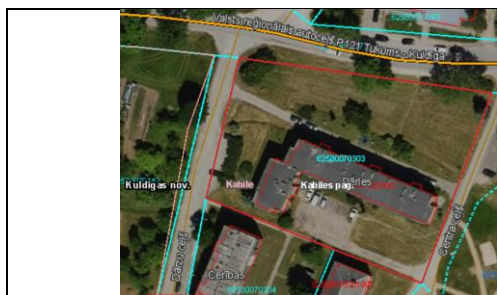
Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Tā kā ir pieejama pietiekami plaša datu bāze ar gan brīvā tirgū, gan pašvaldības organizētu izsoļu laikā pārdotiem dzīvokļiem, aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti tieši šādi dzīvokļi.

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

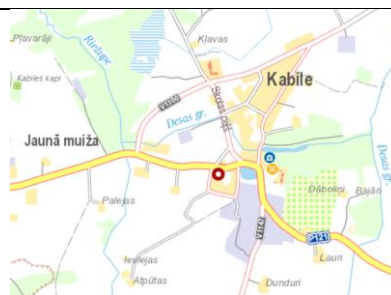
VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis "Pērles" - 19, Kabile, Kabiles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62589000089. Dzīvokļa kopējā platība 70,9 m², ārtelpas 7,4 m², trīs izolētas istabas, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, ir vannas istaba un tualete atsevišķi, apkures ķermeņu (krāsnis, plītis, centrālā apkure) dzīvoklī nav). Izteikts apdares materiālu nolietojums. Logi, durvis nav mainīti. Remontējams. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas pirmajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1985. gadā, paneļu karkass, ēka nav renovēta, ēkā ir reģistrēti pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure), ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 3650. Darījuma laiks: 2024. gada novembris.



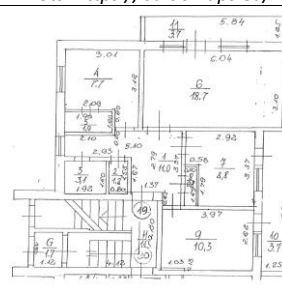
Avots: <https://www.kadastrs.lv>



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



Avots: SIA "Eiroekaperts" arhīvs



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

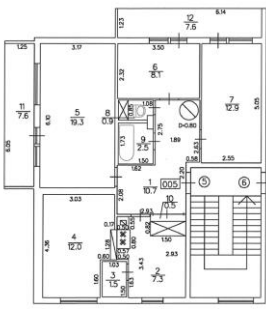
2. Dzīvoklis "Cerības" 4, Kabile, Kabiles pagasts, Kuldīgas novads (62589000012). Dzīvokļa kopējā platība 49,4 m², ārtelpas 2 m², divas istabas, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens

apgāde, kanalizācija, ir vannas istaba un tualete atsevišķi, apkure), remontējams. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas otrajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1985. gadā, paneļu karkass, ēka nav renovēta, ēkā ir reģistrēti pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure), ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots darījumā starp privātpersonām par summu EUR 3500. Darījuma laiks: 2024. gada aprīlis.

	
Avots: https://www.kadastrs.lv	Avots: https://balticmaps.eu/lv
	
Avots: SIA "Eiroekspert" arhīvs	

3. Dzīvoklis "Atvari" 5, Vilgāle, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads (62609000123). Dzīvokļa kopējā platība 90,9 m², ārtelpas 15,2 m², četras istabas, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, ir vannas istaba un tualete atsevišķi, apkure lokāla, nepietiekama), apmierinošā stāvoklī. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas pirmajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1985. gadā, vieglbetonu karkass, ēka nav renovēta, ēkā ir reģistrēti pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure), ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 8100. Darījuma laiks: 2024. gada novembris.

			
			
Avots: https://www.kadastrs.lv	Avots: https://balticmaps.eu/lv		

	
Avots: SIA "Eiroeksperts" arhīvs	Avots: https://www.kuldiga.lv

Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Briljanti 6 Kabile	Pērles 19 Kabile	Cerības 4 Kabile	Atvari 5 Vilgāle
Pārdošanas cena, EUR		3 650	3 500	8 100
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	52.60	70.90	49.40	90.90
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	7.40	2.00	15.20
Iekštelpu platība, m ²	52.60	63.50	47.40	75.70
Cena, EUR/m ²		57.48	73.84	107.00
Istabu skaits	2	3	2	4
Stāvs/stāvu skaits	1/2	1/3	2/3	1/3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		nov-2024	apr-2024	nov-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā				
stāvs			-5%	
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-25%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-5%	-5%	-5%

dzīvokļa iekštelpu platība		5%		5%
telpu plānojums		-5%	-5%	-5%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu		-3%	-2%	-3%
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-10%	-22%	-38%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		51.73	57.59	66.34
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	58.56			
Aprēķinātā vērtība, EUR	3 080			
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3 080			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 3080.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 02.09.2025. ir EUR 3080 (trīs tūkstoši astoņdesmit 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 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, mūsuaprāt, 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
Gūbšanas 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 profesijai 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/via

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/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līguma piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma pētnējs ar Apdrošināšanas pētnējas lēmumu aplēcna, 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 dienakts tālruni +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. Atbēcībā 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 nozauēdēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticēti rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozauēdēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saņemti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esošā, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams 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 nozauēdēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slēpna vai atbēlta dokumentu nolauēšana, ja tā izdarīta pētnēsiski iekēļstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāspērotamām iekauēšanās pazīmēm).
 8. **Atbēcībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi ipašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistētiem uzņēmumiem
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarēto 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 saistēbā ar nāvas bojājumu vai bojājumu.
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. nodrošinām individuālu pieeju katram Klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlnes un piedāvājot atbēlstoēko civiltiesiskās atbēlības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētiem uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polēses, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbēlības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbēlības apdrošināšanas paverēdus vienā polēsē);
4. īstēnējam sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus loēļājiem Klientēm.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums:

SIA Partner Broker

Šis apdrošināšanas lēgums ir nodēgts, izmantojot distānces saēpas līdzekļus un ir derēgs bez parakstēm.

Lēguma noslēēšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, Rēga

Piesaki atlēdzību ātri un vienkārēši: www.bta.lv sadajā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reēģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rēga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mēļas 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 KRŪMĪNLIEPA	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

Kabiles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 175 - 6

Kadastra numurs: 62589000093

"Briljanti" - 6, Kabile, Kabiles pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 6.			52.6 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62580070322001).		526/6017	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62580070322).		526/6017	
Žurn. Nr. 300008375114, lēmums 04.08.2025., 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 29.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.NĪ/25/9.19/361, 2025.gada 27.februāra Kuldīgas novada pašvaldības lēmums Nr.3.			
Žurn. Nr. 300008375114, lēmums 04.08.2025., 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
6258900093	-	52.6 m ²	175	6	Kabiles pagasts, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62580070322001006	"Briljanti" - 6, Kabile, Kabiles pag., Kuldīgas nov., LV-3314

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	52.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23.3
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	2.5	-	-	7.0	-
2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	3.7	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.6	-

5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62580070322	"Briljanti", Kabile, Kabiles pag., Kuldīgas nov., LV-3314	526/6017

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62580070322001	"Briljanti", Kabile, Kabiles pag., Kuldīgas nov., LV-3314	526/6017	-

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	62589000093	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
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums

62580070322001

Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas rajons,
Kabiles pagasts,
Briljanti

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Benita Jaunzeme
Izpildes datums: 17.06.1998.

[..]

Telpu grupa
Kuldīgas rajons, Kabiles pagasts
Briljanti - 6
kadastra apzīmējums
62580070322001006

Telpu grupas apsekošanas datums: 17.06.1998.

1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m ²											
	Stāvs	Dzīvokļu vai telpu №	Istabu №	Istabu nosaukumi	atskaite № 1 dzīv. fonds		ēkas kop. platība	Ierēd. plat. kur izīzina	tājā skaitā		palīglaukums	Istabu iekš. augst.
					Ierēd. plat.	t. sk. dzīv.			dzīv. ar apk.	dzīv. bez apk.		
I	6	1	GAITENIS	7.0		7.0					7.0	2.50
		2	VANNA	3.7		3.7					3.7	
		3	PIELIEK	2.0		2.0					2.0	
		4	VIRTUVE	10.6		10.6					10.6	
		5	ISTABA	12.3	12.3	12.3						
		6	- "	17.0	17.0	17.0						
				52.6	29.3	52.6	✓				29.3	

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

