

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 10,
ZIEDU IELA 6, DZELDA,
NĪKRĀCES PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



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

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 10** (kadastra Nr. 62689000088) un kopīpašuma 584/5303 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030177001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030177) **Ziedu iela 6, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta izsoles sākumcenas noteikšana.

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 900 (deviņi simti euro).

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

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

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

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

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	Dzīvoklis Nr. 10 (kadastra Nr. 62689000088) un kopīpašuma 584/5303 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030177001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030177) Ziedu iela 6, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62689000088
Vērtēšanas datums	02.09.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: 2024. gada 16. aprīļa nostiprinājuma lūgums, 2023. gada 31. oktobra Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr. KNP/2.26/23/553. Īpašumtiesības reģistrētas Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 177 - 10
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Vērtējamais dzīvoklis tiks piedāvāts pārdošanai pašvaldības rīkotā izsolē. 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; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, kadastrālās uzmērīšanas datums 15.08.1998.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	02.09.2025.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1968. gada projekts	2	2	1968. / -	15.08.1998.	Pašlaik daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls

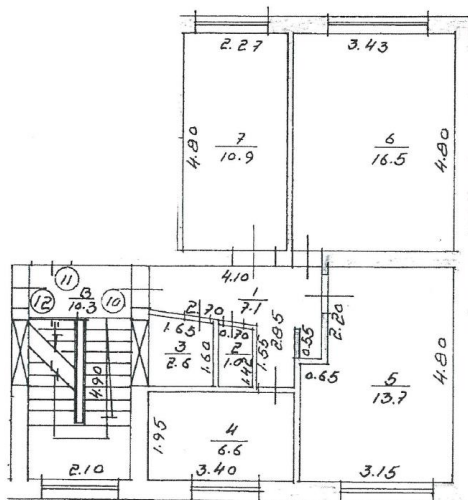
Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
3	3	2	58,4/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto. Atrodas ēkas malā. 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 san tehnika	
Līfts		Dzīvokļa ārdurvis metāla		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	2	2.7	-	-	7.1	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	1.0	-
3	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	2.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	6.6	-
5	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	13.7	-
6	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	16.5	-
7	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	10.9	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	krāsots	krāsots	preskartons	koka	-
Tualete	krāsots	krāsots	flīzes	koka	-
Vannas istaba	krāsots	krāsots	flīzes	koka	-
Virtuve	krāsots	krāsots	preskartons	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

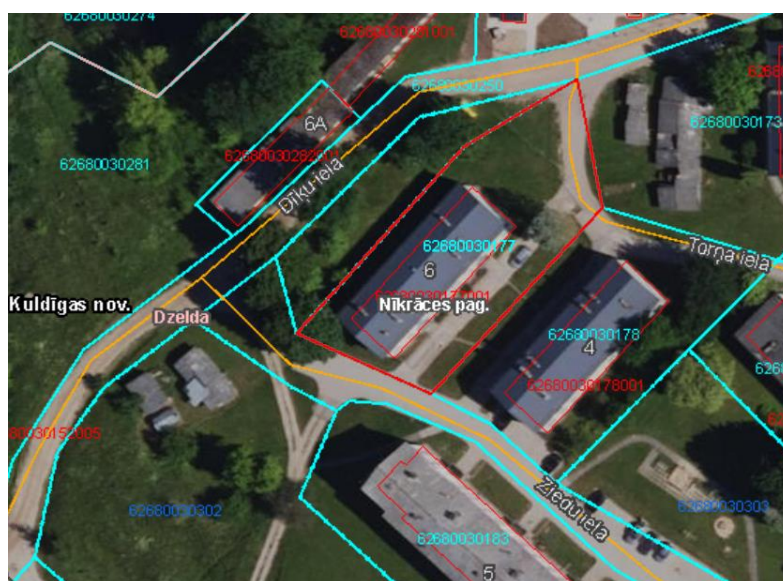
Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta kā sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Dzīvoklis nav apdzīvots. Apdares materiāli nolietotojušies vai nav. Dzīvoklī sildķermeņi demontēti, apkures nav. Apdares materiāli nolietotojušies. Vannas istabā

ir vanna un izlietne, tualetē ir pods, virtuvē ir izlietne. Logi nav mainīti. Durvis nav mainītas. Dzīvoklis bez remonta nav apdzīvojams. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

Objekta novietojums

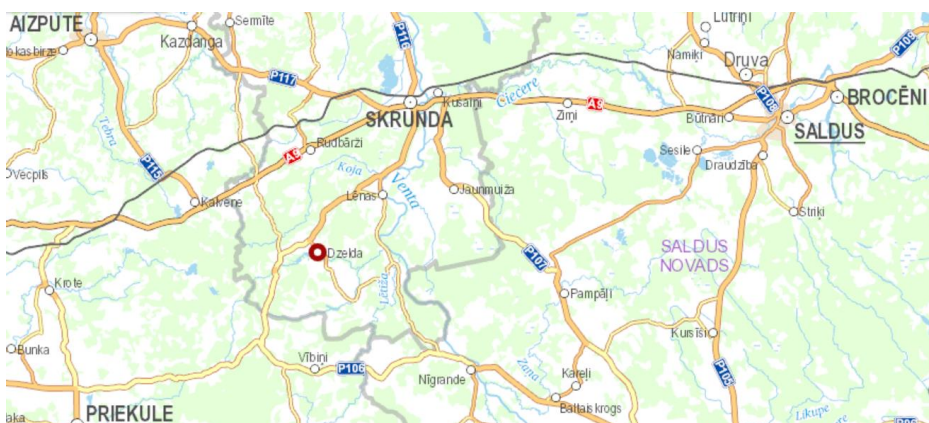
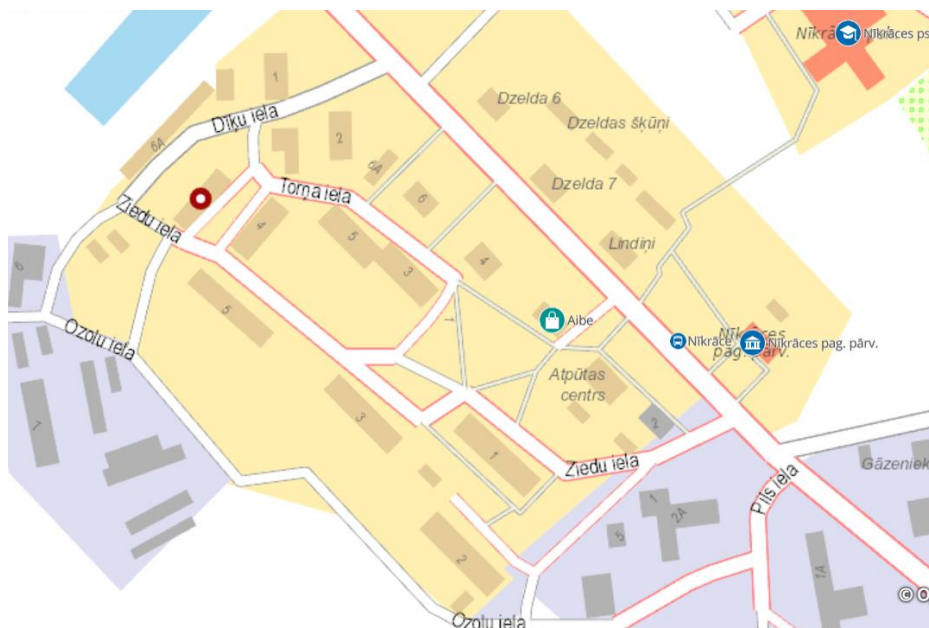
Reģions, pilsēta	Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Nīkrāces pagastā, apdzīvotā vietā Dzelda																														
Izvietojums rajonā	Atrodas Dzeldas ciema centrālajā daļā																														
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība. Tuvākā autobusu pieturvieta “Nīkrāce” ~ 0,4 km attālumā pie autoceļa V1276 Tukuma dzirnavas-Dzelda																														
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Ziedu iela 6-1, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads, Dzeldas ciema centrālajā daļā, kvartālā, kuru norobežo Ziedu iela, Torņa iela, Dīķu iela un Pils iela. Dzelda (agrāk arī Diždzelda, Lieldzelda) ir ciems Kuldīgas novada Nīkrāces pagastā, pagasta centrs. Izvietojies Dzeldas kreisajā krastā netālu no autoceļa P116, 56 km no novada centra Kuldīgas un 164 km no Rīgas. Dzeldā atrodas pagasta pārvalde, Nīkrāces pamatskola, pasts, brīvā laika pavadīšanas centrs, bibliotēka, vairāki veikali, uzņēmumi. <table><tr><th colspan="6">Iedzīvotāju skaita izmaiņas</th></tr><tr><th>Gads</th><th>Iedz.</th><th>±%</th><th>Gads</th><th>Iedz.</th><th>±%</th></tr><tr><td>1970</td><td>320</td><td>—</td><td>2000</td><td>434</td><td>+6.4%</td></tr><tr><td>1979</td><td>322</td><td>+0.6%</td><td>2011</td><td>391</td><td>−9.9%</td></tr><tr><td>1989</td><td>408</td><td>+26.7%</td><td>2021</td><td>302</td><td>−22.8%</td></tr></table> Avots: https://lv.wikipedia Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā kultūrvēsturisks un dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Dzīvokļu tirgus Dzeldā ir ierobežots, pieprasījums neliels. Objekta atrašanās vieta ciema teritorijā vērtējama kā apmierinoša	Iedzīvotāju skaita izmaiņas						Gads	Iedz.	±%	Gads	Iedz.	±%	1970	320	—	2000	434	+6.4%	1979	322	+0.6%	2011	391	−9.9%	1989	408	+26.7%	2021	302	−22.8%
Iedzīvotāju skaita izmaiņas																															
Gads	Iedz.	±%	Gads	Iedz.	±%																										
1970	320	—	2000	434	+6.4%																										
1979	322	+0.6%	2011	391	−9.9%																										
1989	408	+26.7%	2021	302	−22.8%																										
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota																														
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido vēsturiskās apbūves ēkas un vairākas daudzstāvu (līdz 3 stāvi) daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas pagājušā gadsimta otrā pusē																														
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas																														

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

FOTOGRĀFIJAS



Dzīvojamā māja, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis (62680030177001)



Ieeja ēkā



Kāpņu telpas mājā



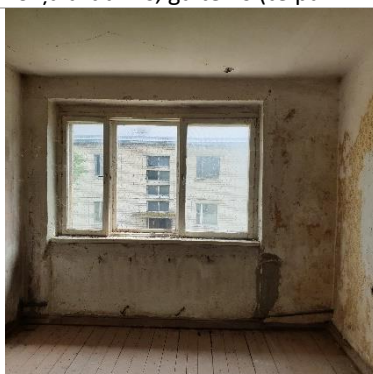
Dzīvokļa ārdurvis, gaitenis (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 7)



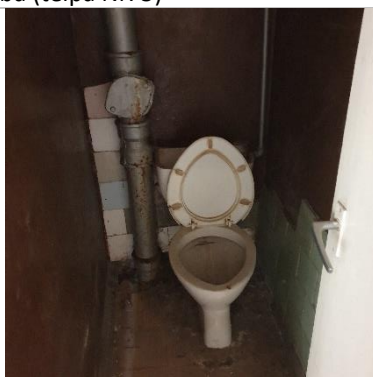
Istaba (telpa Nr. 6)



Istaba (telpa Nr. 5)

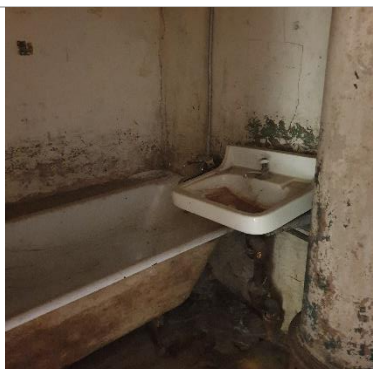


Virtuve (telpa Nr. 4)



Tualete (telpa Nr. 2)

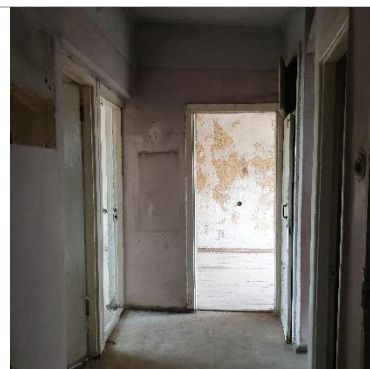




Vannas istaba (telpa Nr. 3)



Gaitenis (telpa Nr. 1)



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 apkārtējo novadu (Saldus, Tukuma, Talsu) ciemos, jāsecina, ka situācija ir līdzīga gan piedāvājumā, gan notikušos darījumos (skaits, cenas). Kopumā aktuālajā piedāvājumā Kuldīgas novada ciemos ir apm. 15 dzīvokļi.

Nīkrāces pagasta Dzeldā aktuālajā piedāvājumā pašlaik 5 dzīvokļi. Vērtējamam objektam līdzīgu dzīvokļu piedāvājumi ir par EUR 3000 – EUR 3300 jeb 63 - 68 EUR/m², apmierinošā tehniskā stāvoklī esošs dzīvoklis ar izbūvētu lokālās centrālās apkures sistēmu par EUR 4200 jeb 93 EUR/m², bet dzīvokļi pēc kapitālā remonta ar visām ērtībām, santehniku par EUR 26 000 – EUR 35 000 jeb 366 – 492 EUR/m².

Pēdējo gadu laikā Dzeldā aktīvi tiek tirgoti pašvaldībai piederošie dzīvokļi. Kopumā Dzeldā pārdoti 2025. gada pirmajā pusē 5 dzīvokļi, 2024. gadā – 9, 2023. gadā – 10, 2022. gadā 8 dzīvokļi. Lielākā daļa ir tieši pašvaldības dzīvokļu pārdevumi. Reģistrētās darījumu summas EUR 390 līdz EUR 2000 jeb 14 – 37 EUR/m². Dzīvokļu cenas atkarīgas no īpašuma atrašanās vietas, ēkas kvalitātes, dzīvokļa platības, pieejamām komunikācijām, dzīvokļa tehniskā stāvokļa u.c. parametriem. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos vai nedaudz mazākas.

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;
- Dzīvoklī nav apkures;
- Dzīvoklī nepieciešams remonts.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tiek izmantoti pašvaldības pārdotie dzīvokļi izsoļu laikā, kuri ir bijuši līdzīgā tehniskā stāvoklī, kā vērtējamais dzīvoklis, atšķirības koriģētas ar procentuāliem koeficientiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

📍 Torņa iela 5 - 1, Dzelda, Nīkrāces 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
03/03/2025	2069649	62689000094	1/2	2	49.8	0.0	950	19	19	1/1	498/5383	498/5383

1.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. 1968. gadā būvēta ķieģeļu karkasa ēka. Remontējams dzīvoklis, nedaudz labāks, nekā vērtējamais objekts. Apkures sistēma nolietausies, demontējama.



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



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

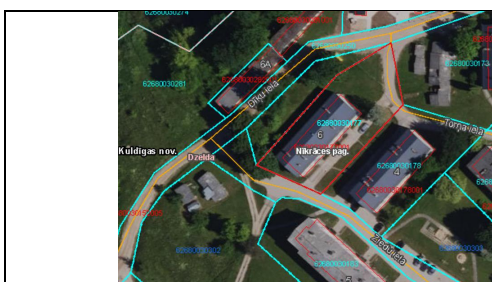
📍 Ziedu iela 6 - 11, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

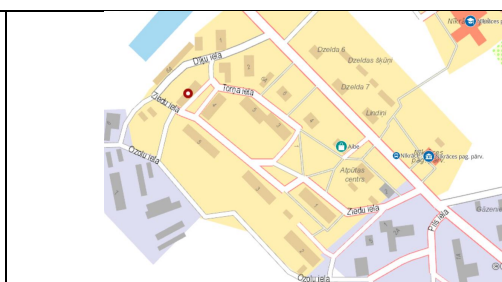
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
06/01/2025	2028625	62689000083	2/2	1	28.0	0.0	450	16	16	1/1	280/5303	280/5303

2.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā, vērtējamā objekta ēkā. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, esošā apkures sistēma nolietausies, jādemontē. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Sliktā stāvoklī esošs dzīvoklis.



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



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

📍 Torņa iela 5 - 8, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

Darījuma informācija

Datums
04/09/2024

ID
1954997

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs
62689000087

Stāvs
1/2

Istabas
1

Platība, m²
27.5

Ārtelpas
0.0

Cena

EUR
670

Kop., EUR/m²
24

Iekš., EUR/m²
24

Domājamās daļas

Telpām
1/1

Būvei
275/5383

Zemei
275/5383

3.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. 1968. gadā būvēta ķieģeļu karkasa ēka. Remontējams dzīvoklis. Esošā apkures sistēma noliegtosies, demontējama.



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



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

Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Ziedu 6-10 Dzelda	Torņa 5-1 Dzelda	Ziedu 6-11 Dzelda	Torņa 5-8 Dzelda
Pārdošanas cena, EUR		950	450	670
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	58.40	49.80	28.00	27.50
No tās ārtelpu platība, m ²				
Iekštelpu platība, m ²	58.40	49.80	28.00	27.50
Cena, EUR/m ²		19.08	16.07	24.36
Istabu skaits	3	2	1	1
Stāvs/stāvu skaits	2/2	1/2	2/2	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		marts-2025	janv-2025	sept-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks				
atrašanās vieta rajonā				
darījuma apstākļi				
stāvs		5%		5%
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%		
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		-10%	-20%	-20%
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-10%	-20%	-15%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		17.17	12.86	20.71
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		25%	50%	25%
Koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	15.90			
Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR	928			
Patiesās vērtība noapaļojot, EUR	900			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **900 EUR**.

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, īpašums netiek pārdots brīvā tirgū), 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 salīgta cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Ja dzīvoklis ir apgrūtināts ar īres tiesībām, patiesā vērtība tiek noteikta 70% apmērā no vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtības, kas aprēķināta neņemot vērā īres tiesību apgrūtinājumu. Minētās korekcijas apmēra noteikšanas pamatā ir apsvērums, ka noteiktajai vērtībai ir jābūt 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.

Šajā gadījumā **vērtējamais dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres tiesībām**, tas ir atbrīvots un piedāvājams tirgū, konkrētajā gadījumā, izsolē. Vērtības aprēķinā tiek izmantoti darījumi ar dzīvokļiem, kas pārdoti izsolēs.

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).

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.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 02.09.2025. ir EUR 900 (deviņi 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 atskaītes 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

Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

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

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

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais 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 zinātnei, 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 ieķīlāšanas, 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 VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

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



EN ISO/IEC 17024
53-290

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Police Nr.: LV25-L4-00002421-9



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
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	Pašrīks 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 plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērā • Apdrošināto personu skaits: 12 • Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12 • Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)				
Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli 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
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie 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

Apdrošinātie profesionālie 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/lv/private/visi

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma pērnējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, 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 dienraktu tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl 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, kurai pārapdrošināšana nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Attiecībā 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 cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saņemti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esošā, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešami Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātajam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozudēšana saistīta ar zādzību vai ielausanos (slēpna vai atklāta dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta pretpretiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām ielausšanās pazīmēm).
 8. **Attiecībā 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 mantas 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. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošo civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polsē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieksNosaukums: **SIA Partner Broker**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, 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.	EVIJA KRŪMIŅLEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

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

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 177 - 10

Kadastra numurs: 62689000088

Ziedu iela 6 - 10, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 10.			58.4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62680030177001).		584/5303	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62680030177).		584/5303	
<i>Žurn. Nr. 300006734611, lēmums 18.04.2024., tiesnese Anda Niedola</i>			
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.		1	
1.2. Pamats: 2024.gada 16.apriļa nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 31.oktobra Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr.KNP/2.26/23/553.			
<i>Žurn. Nr. 300006734611, lēmums 18.04.2024., tiesnese Anda Niedola</i>			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62689000088	-	1349	177	Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	10
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1349
Kopplatība:	58.40
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1055 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1055 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
62680030177001010	Ziedu iela 6 - 10, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov., LV-3320	1247
Kadastrālā vērtība (EUR):	1247	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	946 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	2	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.08.1998	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	41.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.3
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

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

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	2	2.7	-	-	7.1	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	1.0	-
3	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	2.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	6.6	-
5	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	13.7	-
6	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	16.5	-
7	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	10.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / 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	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
62680030177	Ziedu iela 6, Dzeldā, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov., LV-3320	73.45	584/5303

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
62680030177001	Ziedu iela 6, Dzeldā, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov., LV-3320	28.41	584/5303	-

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	62689000088	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

ZIEDU IELA 6-10

IZRAKSTS

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
BŪVES KADAstra APZĪMĒJUMS

62680030177001

Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas rajons,
Nīkrāces pagasts,
Dzelda-14.

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Aija Jansone
Izpildes datums: 15.08.1998.

Telpu grupa
Kuldīgas rajons, Nīkrāces pagasts,
Dzelda 14-10
kadastra apzīmējums
62680030177001010

Telpu grupas apsekošanas datums: 15.08.1998.
1. Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums		Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m ²											
		Stāvi	DZĪVOKĻU vai BRŪNĀ Nr.	TĒLPU Nr.	TĒLPU NOSAUKUMI.	atsekalte Jā, I dzīv. fonds		ekas kop. platība	Iekš. plat. jum. izm.	tāja skaita		palīglaukums	Istabu iekš. augst.
						Iekš. plat.	t. sk. dzīv.			dzīv. ar apk.	dzīv. bez apk.		
II	10	1	GAITENIS	7.1		7.1					7.1	2.70	
		2	TURLETE	1.0		1.0					1.0		
		3	VANNA	2.6		2.6					2.6		
		4	VIRTUVE	6.6		6.6					6.6		
		5	ISTABA	13.7	13.7	13.7							
		6	ISTABA	16.5	16.5	16.5							
		7	ISTABA	10.9	10.9	10.9							
				58.4	41.1	58.4					17.3		

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, finanšu "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

