

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 10,
"ALMĀLE 7" - 18, ALMĀLE,
ALSUNGAS PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15786/ER/2026

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 10** (kadastra Nr. 62429000203) un kopīpašuma 5190/91210 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62420090281001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62420090281) "**Almāle 7**", **Almāle, Alsungas 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 12.02.2026. ir
EUR 1900 (viens tūkstotis 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 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	Dzīvoklis Nr. 10 (kadastra Nr. 62429000203) un kopīpašuma 5190/91210 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62420090281001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62420090281) "Almāle 7", Almāle, Alsungas pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62429000203
Vērtēšanas datums	12.02.2026.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: 2022. gada 7. jūnija nostiprinājuma lūgums, Kuldīgas novada domes 2021. gada 1. jūlija ārkārtas sēdes protokols Nr. 2. Īpašumtiesības reģistrētas Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 329 - 10
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā: 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 neapmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu plāns.
Īpašie 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
Objektu apsekoja un vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	12.02.2026.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1974. gada projekts	3	1	1974. / -	02.10.1998.	Pieejamas visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

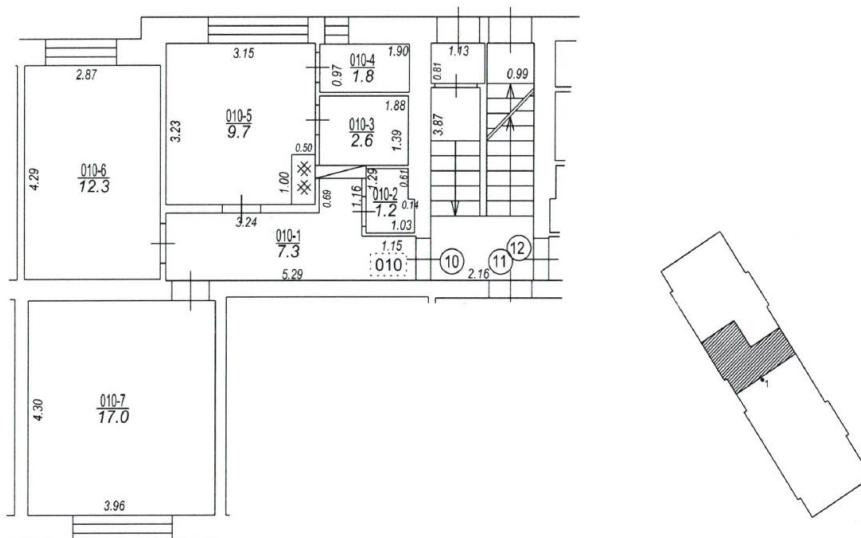
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	1	51.9/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto. Atrodas ēkas vidū.		

Aprēķinos par pamatu ņemtas LR VZD Kadastra datos norādītās telpu platības
--

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde (virtuvē)	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla, ugunsdrošas		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	-	-	7.3	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.2	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.6	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	9.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.3	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.0	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	krāsots	dēļi	koka	
tualete	krāsots	krāsots	betons	koka	
vannas istaba	krāsots	krāsots	betons	koka	
pieliekamais	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
virtuve	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	bez apdares	dēļi	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	bez apdares	dēļi	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvoklis atrodas ķieģeļu mūra ēkā. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs. Liels apdares materiālu nolietojums, kas drīzāk apzīmējams, ka apdare nav. Dzīvoklī ir pieejamas komunikācijas: elektrība un lokālā apkure (plīts un krāsns), sanitārās telpas dzīvoklī ir izbūvētas, atsevišķi vannas istaba un tualete, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija. Gaitenī uzstādītā pašbūvētā krāsns neatbilst ugunsdrošības normām. Vannas istabā vannas nav. Virtuvē plīts iebrukusi, krāns virs izlietnes demontēts. Logi nav mainīti – koka rāmji slīktā stāvoklī. Istabā, telpa Nr. 6, gar ārsienu izteikts pelējums. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs.

Objekta novietojums**Atrašanās vietas raksturojums**

Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Alsungas pagastā, apdzīvotā vietā Almāle. Almāle, arī Almale, ir ciems Kuldīgas novada Alsungas pagastā. Izvietojusies pagasta austrumu daļā Kauliņas upes kreisajā krastā pie autoceļa V1285, 6 km no pagasta centra Alsungas, 26 km no novada centra Kuldīgas un 176 km no Rīgas. Apdzīvotā vieta izveidojusies ap bijušās Almāles muižas centru. Līdz 1973. gadam, kad tika slēgta šaursliežu dzelzceļa līnija Alsunga—Kuldīga, Almalē atradās pieturas punkts. Pašlaik Almālē ir apskatāma Almāles muiža, ir reģistrēti 14 uzņēmumi, infrastruktūra ļoti ierobežota.

Iedzīvotāju skaita izmaiņas				
Gads	Iedz.	±%		
1970	127	—	2000	92 +4.5%
1979	147	+15.7%	2011	48 -47.8%
1989	88	-40.1%	2021	44 -8.3%

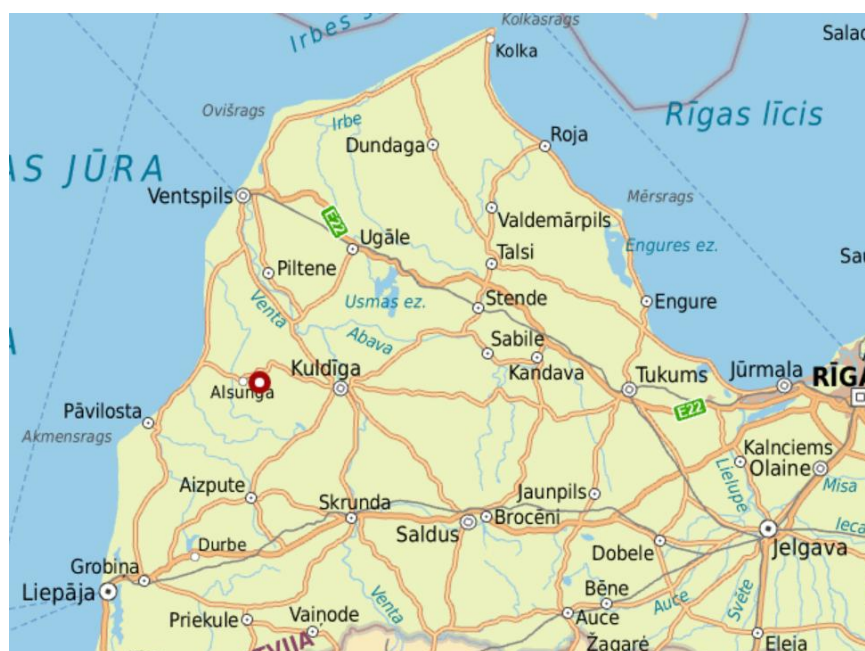
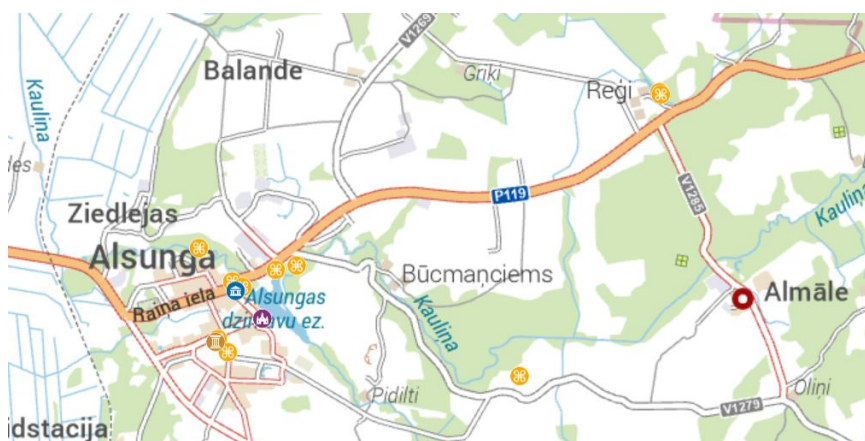
Avots: <https://lv.wikipedia.org>

Izvietojums rajonā	Atrodas pie autoceļa V1285, 6 km no pagasta centra Alsungas, 26 km no novada centra Kuldīgas un 176 km no Rīgas
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Almāles centrā, ~60 m no vērtējamā objekta ēkas atrodas sabiedrisko autobusu pietura "Almāle". Sabiedriskā transporta pieejamība neapmierinoša, pārsvarā skolēnu autobusi
Cita, būtiska, informācija	Centrālais autoceļš P119 Kuldīga—Alsunga—Jūrkalne ir asfaltēts, piebraucamais ceļš V1285 Reģi-Oliņi ~1,7 km grantēts
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot pie ēkas iekšpagalmā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA

Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

FOTOGRĀFIJAS



Apkārtne



Ēka (62420090281001), kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



leeja ēkā



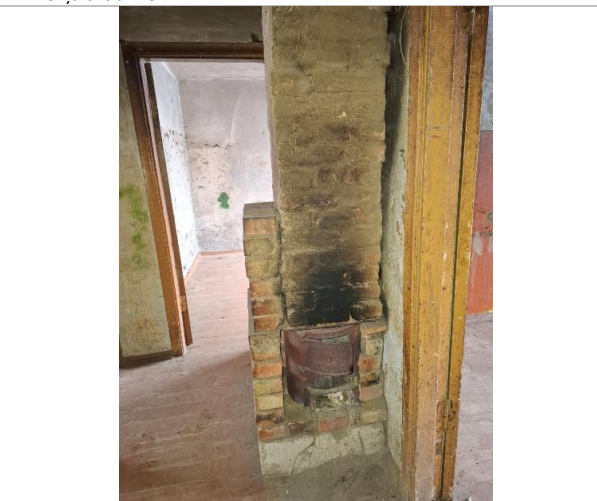
Kārņu telpa pie vērtējamā dzīvokļa

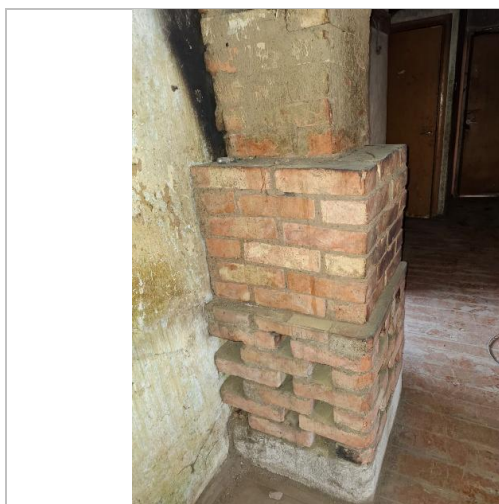


Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1





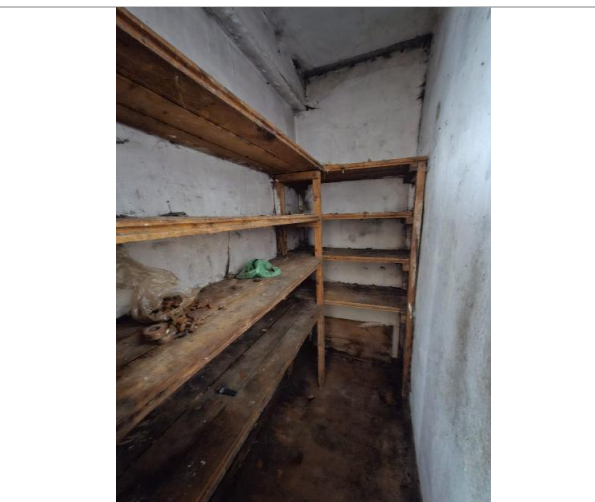
Istaba, telpa Nr. 7



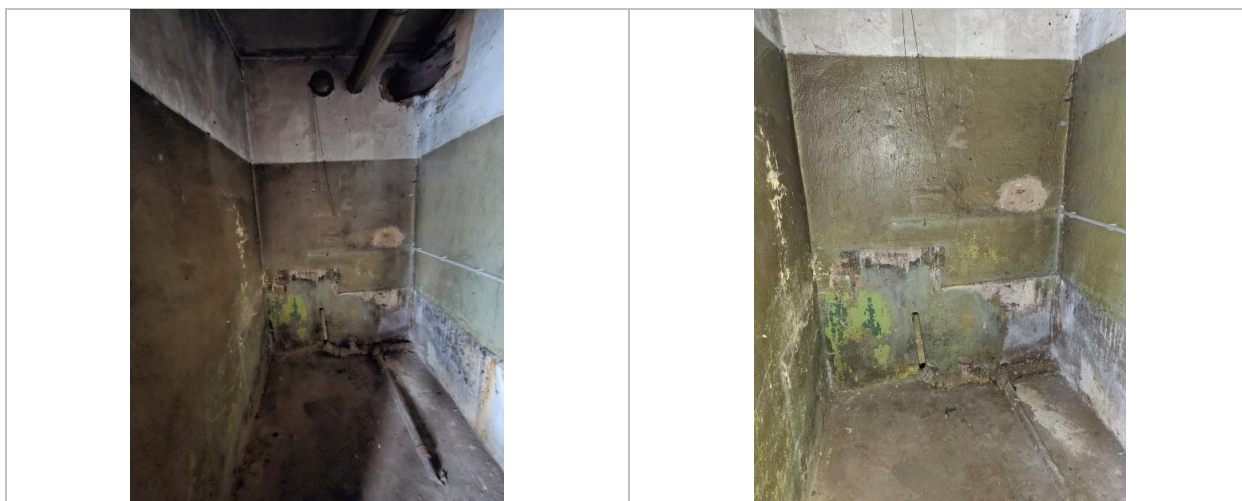
Istaba, telpa Nr. 6



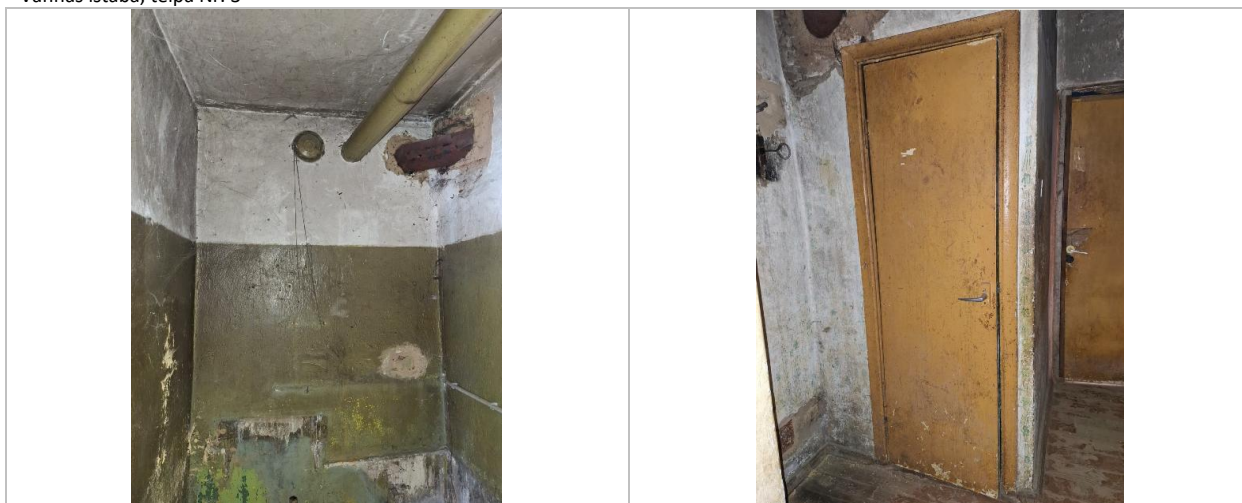
Virtuve, telpa Nr. 5



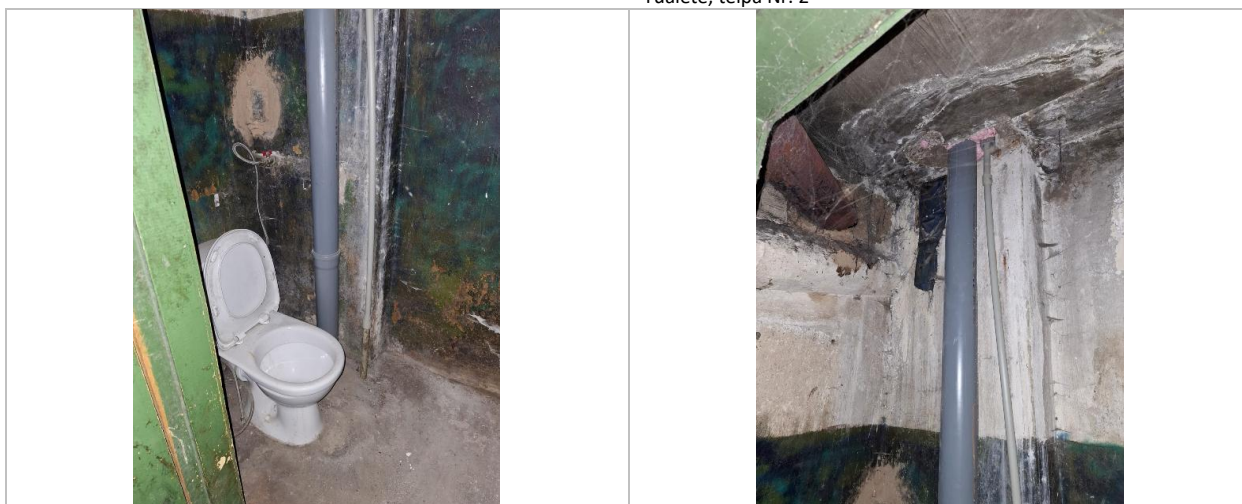
Pieliekamais, telpa Nr. 4



Vannas istaba, telpa Nr. 3



Tualete, 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. Alsungā dzīvokļu tirgus plašāks, bet Almālē ļoti ierobežots.

Alsungā 2026. gada janvārī pārdots 1 dzīvoklis par EUR 500 jeb 9 EUR/m²; 2025. gadā pārdoti 13 dzīvokļi, cenu amplitūda no EUR 1000 līdz EUR 5500 jeb 17-76 EUR/m².

Pēdējo 5 gadu laikā Almālē reģistrēti vien trīs darījumi ar dzīvokļiem: 2021. gadā pārdots 1 dzīvoklis; 2022. gadā pārdots viens dzīvoklis par EUR 3500 jeb 67 EUR/m², 2025. gadā reģistrēts viens darījums

par summu EUR 2650 jeb 42 EUR/m². Cenu ietekmē dzīvokļa tehniskais stāvoklis, platība, pieejamās komunikācijas, dzīvojamās mājas kvalitātes.

Aktuālajā piedāvājumā Almālē pašlaik nav neviena dzīvokļa.

Aktuālajā piedāvājumā Alsungā pašlaik viens remontēts dzīvoklis par EUR 20 000 jeb 333 EUR/m².

Lielu daļu dzīvokļu tirgus nišas Kuldīgas novada apdzīvotajās vietās, tai skaitā Alsungā un Almālē, aizņem darījumi ar pašvaldībai piederošajiem dzīvokļiem, no kuriem daļu izpērk īrnieki. Cenas šajos darījumos visbiežāk bijušas 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 Kuldīgas novada ciemos ir ap 10 dzīvokļi.

Kopumā līdzīgās (salīdzināmās) vietās (ciemos) darījumu summas ir cenu amplitūdā no EUR 500 līdz EUR 41000 par dzīvokli jeb 10 EUR/m² līdz 562 EUR/m², Kuldīgas pilsētai pietuvinātās vietās (Priedainē, Mežvaldē, Padurē u.tml.) cenas augstākas, no pilsētas attālinātās vietās cenas ir zemas, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, dzīvokļa platības, pieejamām komunikācijām, dzīvokļa tehniskā stāvokļa u.c. parametriem. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos vai līdz 10% mazākas.

Analizējot pašvaldības izolēs pārdotos atbrīvotos dzīvokļus, vidēji darījumu cenas ir EUR 1000 – EUR 6000, atkarībā no dzīvokļa platības, tehniskā stāvokļa, pieejamām komunikācijām, no pilsētām attālinātās vietās arī mazākas cenas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Atrodas Almāles centrālajā daļā, tuvu autobusu pietura;
- Daļēji attīstīta infrastruktūra;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā;
- Dzīvoklī iespējamas visas komunikācijas;
- Ir izbūvētas atsevišķas sanitārās telpas – tualete un vannas istaba.

Negatīvie:

- Dzīvoklī ir izteikts apdares materiālu nolietojums, nepieciešams remonts;
- Almālē ir ierobežotas infrastruktūras iespējas.

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 salīgtā 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 zemākā 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 tāda 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.

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)

Šajā gadījumā **vērtējamais dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres tiesībām**, tas ir atbrīvots un piedāvājams tirgū, konkrētajā gadījumā, izsolē. Aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti brīvā tirgū vai izsolē pārdoti līdzīgi atbrīvoti dzīvokļi, apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī, pieņemot, ka izsoles rezultāti atspoguļo potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt par attiecīgiem dzīvokļiem.

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

Vērtējamā objekta apkārtnē pēdējo 3 gadu laikā netika konstatēti pietiekamā daudzumā līdzvērtīgu dzīvokļu pārdevumi brīvā tirgū vai izsolē. Tāpēc aprēķinā izmantoti dzīvokļu pārdevumi Alsungas pagastā - Alsungā, veicot korekcijas objekta atrašanās vietai, ēkas un dzīvokļa tehniskajam stāvoklim, pieejamām komunikācijām un citiem atšķirīgiem parametriem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1.

Almāle 7 - 18, Almāle, Alsungas 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	Zemei	
01/12/2025	2245179	62429000195	3/3	3	63.7	0.0	2 650	42	42	1/1	91/1303	91/1303	

Vērtējamā objekta ēkā, dzīvoklis pārdots izsolē.

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	3	2.5	-	-	7.9	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.3	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.6	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	9.8	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	13.0	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	17.3	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	10.1	-



2.

📍 Skolas iela 9B - 4, Alsunga, Alsungas 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
04/08/2025	2213152	62429000101	1/2	1	26.6	0.0	1200	45	45	1/1	266/1837	266/1837

Pārdots starp privātpersonām.

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	26.6 m ²
Iekštelpu platība	26.6 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62420080450001004
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Būves informācija

Platība	223.2 m ²
Apbūves laukums	151.6 m ²
Tiņpums	740 m ²
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1953
Būves kadastra apzīmējums	62420080450001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62420080450001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (M22)
Būves daļas	266/1837
Būves ārlietu materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

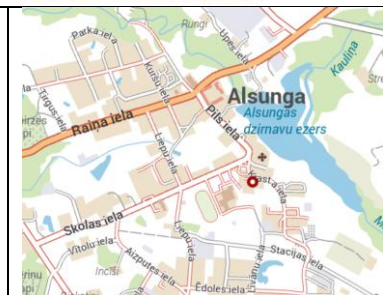
Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62420080450
Zemes gabala dom. daļas	266/1837
Platība	124.5 m ²
NĪLM	701 (860 m ²)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	12.0
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	14.6

Labiekārtojuma veids

- Apkure. Vietējā. Krāsns
- Apkure. Vietējā. Pīlītis
- Elektroapgāde. Centralizētā
- Gāzes apgāde. Vietējā. Balona



<https://www.kadastrs.lv>

<https://balticmaps.eu/lv>

3.

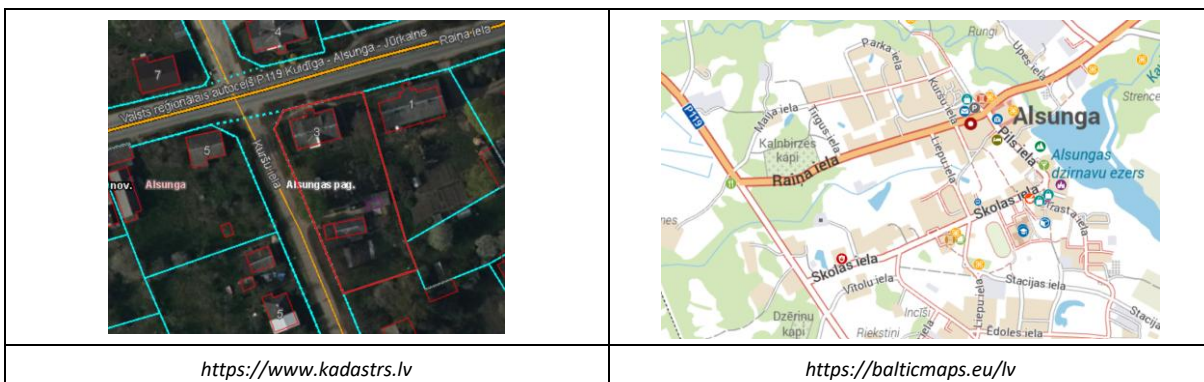
2025. gada februārī izolē pārdots dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 62429000265) un kopīpašuma 417/1628 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62420080271001), no palīgēkām (kadastra apzīmējums 62420080271002, 62420080271003, 62420080271004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62420080271) Raiņa iela 3, Alsunga, Alsungas pagasts, Kuldīgas novads. Darījuma summa EUR 2450.

1950. gadā celta divu stāvu koka konstrukciju māja, apšūta ar ķieģeļiem. Dzīvoklis atrodas 1. stāvā. Dzīvokļa platība 41,7 m², 2 istabas, no komunikācijām tikai elektrība un krāsns apkure, bet iespējams pieslēgties centralizētajām komunikācijām (ūdens, kanalizācija). Sanitārās telpas nav izbūvētas, reģistrētas 2 istabas un virtuve. Telpas tīras, kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

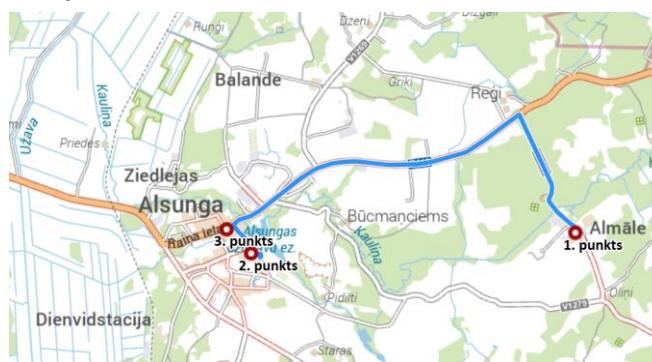
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	17.5
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	15.0
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	9.2

Labiekārtojuma veids

- Elektroapgāde



Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Almāle 7-10 Almāle	Almāle 7-18 Almāle	Skolas 9B Alsunga	Raiņa 3-1 Alsunga
Pārdošanas cena EUR		2 650	1 200	2 450
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	51.90	63.70	26.60	41.70
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	51.90	63.70	26.60	41.70
Cena, EUR/m ²		41.60	45.11	58.75
Istabu skaits	2	3	1	2
Stāvs/stāvu skaits	1/3	3/3	1/2	1/2
Ēkas karkass	ķieģeļi	ķieģeļi	ķieģeļi	koka konstrukcijas
Sanitārās telpas	ir	ir	nav	nav
Komunikācijas (apkure, ūdens, kanalizācija)	krāsns, citas pieejamas	krāsns, citas pieejamas	krāsns, elektrība	krāsns, elektrība
Dzīvokļa tehniskais/vizuālais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	apmierinošs
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		dec-2025	aug-2025	febr-2025
Korekcijas koeficienti:				
objekta atrašanās vieta			-20%	-30%

darījuma laiks, apstākļi				
stāvs		-5%		
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				10%
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%		-15%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-5%	5%	5%
dzīvokļa iekštelpu platība		5%	-15%	-7%
telpu plānojums			5%	5%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-10%	-25%	-32%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		37.44	33.83	39.95
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	37.08			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 924			
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1 900			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 1 900.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 12.02.2026. ir EUR 1900 (viens tūkstotis 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 atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams 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 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 izvērīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņi, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējams īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, 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 vērtējams īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju vērtēšanas brīdī. Situācijas analīze un ietekme notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

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
2026. gada 2. februārī
 datums

Sertifikāts derīgs līdz
2031. gada 1. februārim
 datums


G. N. Reinsons
 LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
 vadītājs




V. Žuromskis
 LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
 "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR.

1

Vilis Zuromskis

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 Funsts

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

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**
 Reģ. Nr.: **40003650352**
 Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**
 Reģ. Nr.: **40003650352**
 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 (atļūdināmie 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
Ekspertizēs izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Āpakšuzņēmēju 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

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

Police Nr.: LV25-L4-00002421-9



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, 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 dienakts tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atbildību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atbildības 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 pārpadrošināšanas sabiedrību, kurai pārpadrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārpadrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atbildības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atbildību 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 nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu.
Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoš, 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 atbildība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielaušanos (slepna vai atklāta dokumentu notaupišana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāraprotāmām ielaušanās 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 atbildība 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 atbildība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu 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 vēsmes 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 polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums:

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 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

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.	ANDREIS 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.	EVĪJA KRŪMIŅLIEPA	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 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

Alsungas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 329 - 10

Kadastra numurs: 62429000203

"Almāle 7" - 10, Almāle, Alsungas 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.		51.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62420090281001).	5190/91210	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62420090281). <i>Žurn. Nr. 300004744680, lēmums 17.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i>	5190/91210	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Alsungas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000036596. <i>Žurn. Nr. 300004744680, lēmums 17.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005621970)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. <i>Žurn. Nr. 300005621970, lēmums 08.06.2022., tiesnese Dace Riekstiņa</i>	1	
1.2. Pamats: 2004.gada 21.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.507, 2004.gada 20.septembra akts par valsts dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas nodošanu un pārņemšanu Alsungas pag. pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300004744680, lēmums 17.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i>		
2.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žumāla Nr. 300004744680, 17.12.2018), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2022.gada 7.jūnija nostiprinājuma lūgums, Kuldīgas novada domes 2021.gada 1.jūlija ārkārtas sēdes protokols Nr. 2. <i>Žurn. Nr. 300005621970, lēmums 08.06.2022., tiesnese Dace Riekstiņa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005621970)</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.


Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62429000203	-	51.9 m ²	329	10	Alsungas pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1750	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2506	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1750	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2506	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62420090281001010	"Almāle 7" - 10, Almāle, Alsungas pag., Kuldīgas nov., LV-3306

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	22.6
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	-	-	7.3	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.2	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.6	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	9.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.3	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.0	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids				Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Apkure. Vietējā. Krāsns					Dokuments			
Apkure. Vietējā. Pīlts					Dokuments			
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā					Dokuments			
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē					Dokuments			
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša					Dokuments			
Elektroapgāde. Centralizētā					Dokuments			
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona					Dokuments			
Kanalizācija. Centralizētā					Dokuments			
Karstā ūdensapgāde. Vietējā					Dokuments			
Datums:		21.06.2018						
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas								
Kadastra apzīmējums	Adrese						Domājamā daļa	
62420090281	"Almāle 7", Almāle, Alsungas pag., Kuldīgas nov., LV-3306						5190/91210	
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas								
Kadastra apzīmējums	Adrese					Domājamā daļa	FSO	
62420090281001	"Almāle 7", Almāle, Alsungas pag., Kuldīgas nov., LV-3306					5190/91210	-	
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	62429000203	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301			

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

Kadastra informācija par nekustamā īpašuma reģistrāciju/aktualizāciju, sastāvu un vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....62429000203

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....62420090281001010

Adrese:..... "Almāle 7" - 10, Almāle, Alsungas nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....62420090281

Adrese:..... "Almāle 7", Almāle, Alsungas nov.

Domājamās daļas:.....5190/91210

2.2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....62420090281001

Adrese:..... "Almāle 7", Almāle, Alsungas nov.

Domājamās daļas:.....5190/91210

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....Nav

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....51.9

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....Nav

4.2. Apgabaltiesu zemesgrāmatu nodaļas nosaukums:.....Nav

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem

5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Iznomātā objekta kadastra apzīmējums	Iznomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Alsungas novada pašvaldība	90000036596	Pils iela Alsunga, Alsungas nov. LV-3306	Tiesiskais valdītājs	1/1	62429000203	Neregistrē	Neregistrē

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....1750 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....1750 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība un kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....62420090281001010

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1495 EUR	01.01.2018	Neregistrē

20.3.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....62420090281

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
47.40 EUR	01.01.2018	Nav

20.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....62420090281001

Izdrukā ID: 390002113129	Izdrukā datums: 25.06.2018	1 no 2
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
207.92 EUR	01.01.2018	Nereģistrē

21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: 390002113129	Izdrukas datums: 25.06.2018	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:

