

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA
"LUDŽENIEKI" - 10,
GUDENIEKU PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15831/ER/2026

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 10** (kadastra Nr. 62509000016) un kopīpašuma 459/5167 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62500050111001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 62500050111002, 62500050111003, 62500050111005, 62500050111006, 62500050111007, 62500050111008) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62500050111) "**Ludzenieki**", **Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis – izsoles sākumcenas noteikšanai.

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

**Objekta tirgus vērtība 27.02.2026. ir
EUR 2 100 (divi tūkstoši viens simts euro).**

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

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

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

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

Vilis Žuromskis

SIA „Eiroeksperts” valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, 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. 62509000016) un kopīpašuma 459/5167 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62500050111001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 62500050111002, 62500050111003, 62500050111005, 62500050111006, 62500050111007, 62500050111008) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62500050111) "Ludzenieki", Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62509000016
Vērtēšanas datums	27.02.2026.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025. gada 27. novembra izziņa Nr. KNP/2.26/25/253. Īpašumtiesības reģistrētas Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 330 - 10
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļumā: 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	Izdruckas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruckas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpildes datums 09.06.1999.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	27.02.2026.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1968. gada projekts	3	3	1968. / -	09.06.1999.	Pieejamas visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

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

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

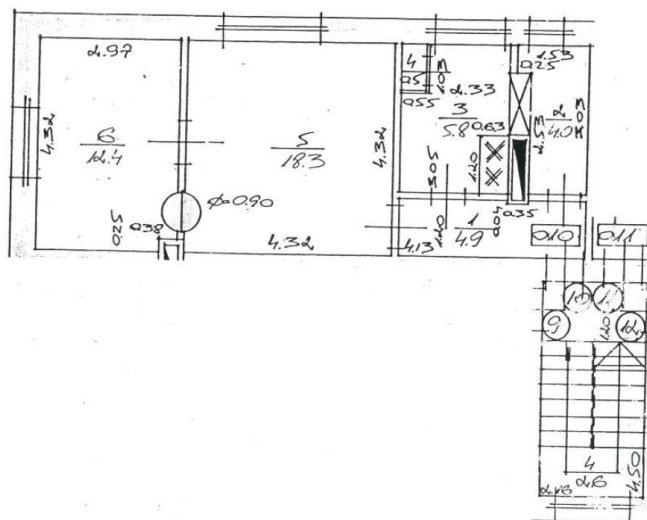
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	1	3	45.9/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Reģistrētie labiekārtojumi, 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	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	3	2.45	-	-	4.9	-
2	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.45	-	-	4.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.45	-	-	5.8	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.45	-	-	0.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.45	-	-	18.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.45	-	-	12.4	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	krāsots	dēļi	koka	
vannas istaba	krāsots	krāsots	betons	koka	koka rāmji
virtuve	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
sienas skapis	krāsots	krāsots	dēļi	koka	
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 neapmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī.

Dzīvoklis ilgstoši bijis neapdzīvots. Viena istaba ir caurstaigājama. Dzīvoklis nav remontēts, apdares materiāli stipri nolietotojušies. Dzīvoklī ir reģistrētas komunikācijas: elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, ir izbūvēta vannas istaba ar vannu (vanna demontēta) un podu, siltā ūdens apgāde nav, lokālā apkure – plīts virtuvē un krāsns istabā. Komunikācijas pašlaik atslēgtas, elektrības skapī skaitītājs nav saglabāts. Iekārtas nolietotojušās, visdrīzāk jāmaina vai jāremontē. Logi nav mainīti – koka rāmji, durvis nav mainītas - koka. Vērtētājam nav iespējams pārliecināties, vai visas iekārtas un komunikācijas darbojas, vērtējumā pieņemts, ka tās iespējams atjaunot.

Ēka nav renovēta, veikti atsevišķi uzlabojumi ēkas funkcionalitātes uzlabošanai.

Objekta novietojums**Reģions, pilsēta**

Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Gudenieku pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Ludženieki, ~2,5 km no pagasta centra Gudenieki, ~35 km attālumā no novada centra Kuldīgas pilsētas.

Ludženieki ir apdzīvota vieta Kuldīgas novada Gudenieku pagastā. Izvietojies pagasta vidusdaļā starp autoceļiem V1263 un V1254, 2,5 km no pagasta centra Gudeniekiem, 35 km no novada centra Kuldīgas un 182 km no Rīgas.

Gudenieki ir ciems Kuldīgas novada Gudenieku pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta vidusdaļā, Užavas krastā pie autoceļa V1264, 35 km no novada centra Kuldīgas un 182 km no Rīgas. Gudeniekos atrodas pagasta pārvalde, kultūras nams, bibliotēka, pasts, veikals, katoļu baznīca. Apdzīvotā vieta izveidojusies pēckara gados netālu no vecās Gudenieku pagastmājas, izaugusi kā ciema padomes un kolhoza «Ļeņina ceļš» (vēlāk — «Gudenieki») centrālais ciemats.

Iedzīvotāju skaita izmaiņas				
Gads	Iedz.	±%		
1970	49	—	2000	130 -34.0%
1979	105	+114.3%	2011	158 +21.5%
1989	197	+87.6%	2021	130 -17.7%

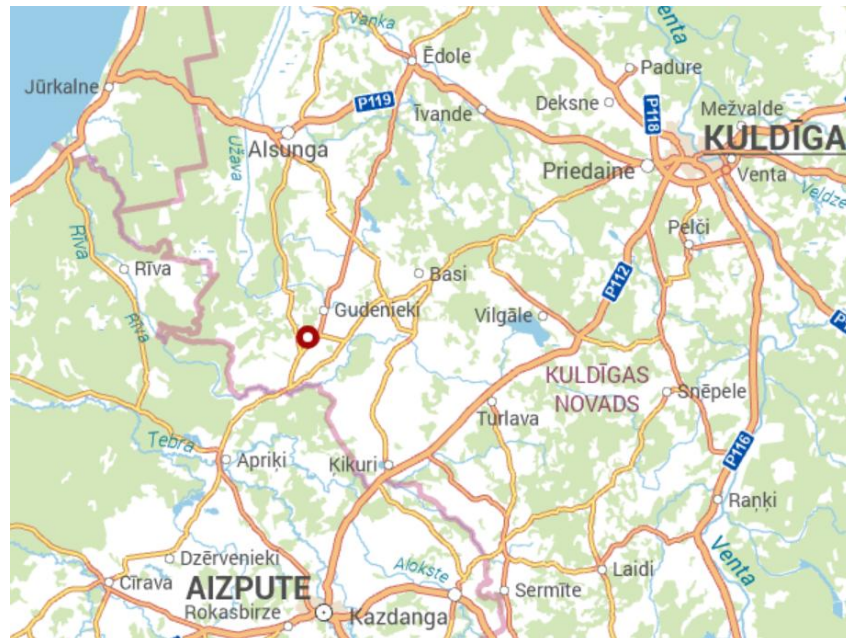
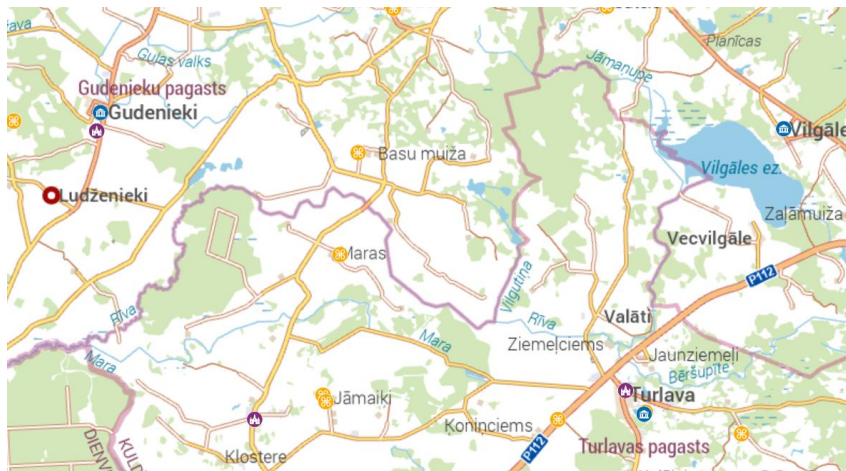
Avots: <https://lv.wikipedia.org>

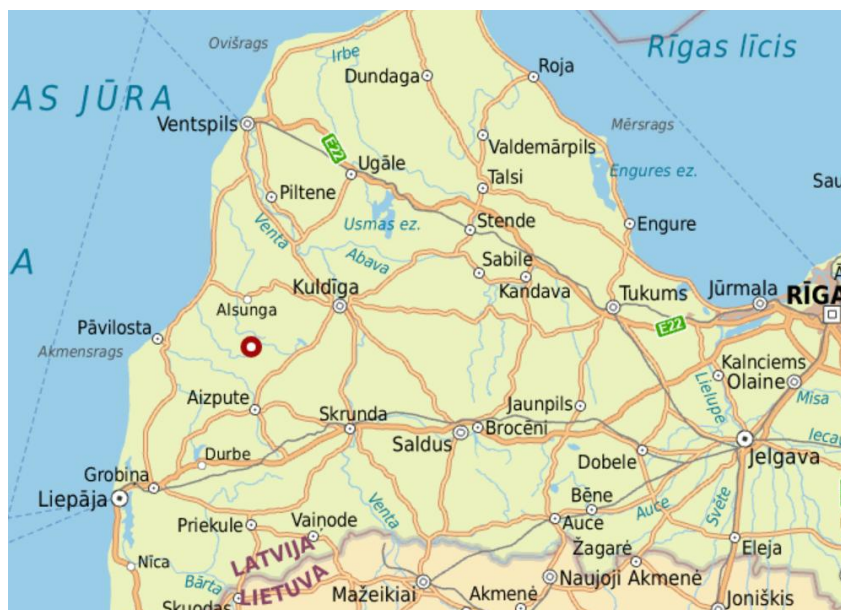
Izvietojums rajonā	Atrodas Kuldīgas novada Gudenieku pagastā, apdzīvotas vietas Ludženieki centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Reta sabiedriskā transporta satiksme. Tuvākā autobusu pieturvietā "Vārpa" ~0,8 km attālumā, pie autoceļa V1264 Adze-Gudenieki-Ēdole
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: "Ludženieki", Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads. Apdzīvotā vietā Ludženieki, ko ieskauj lauku teritorijā, piebraucamais ceļš grantēts, sabiedrisko autobusu satiksme reta, kopumā atrašanās vieta rajonā vērtējama kā slikta
Cita, būtiska, informācija	Piebraucamais ceļš grantēts
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



Apkārtne



Palīgēkas





Vērtējamā dzīvokļa ēka (62500050111001)



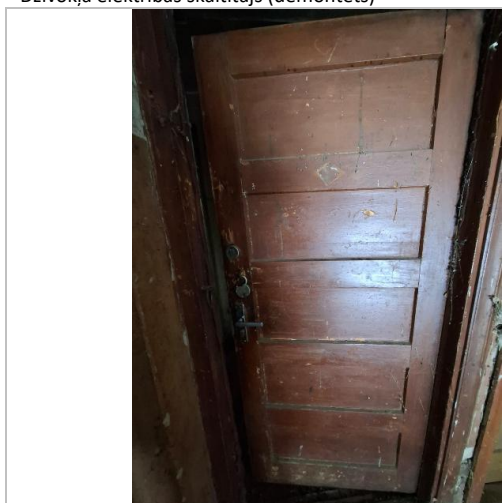
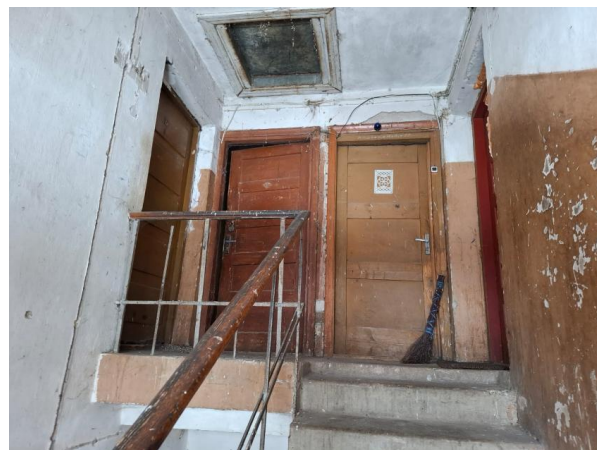
leeja ēkā



Kāpņu telpa pie vērtējamā objekta



Dzīvokļa elektrības skaitītājs (demontēts)



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 5

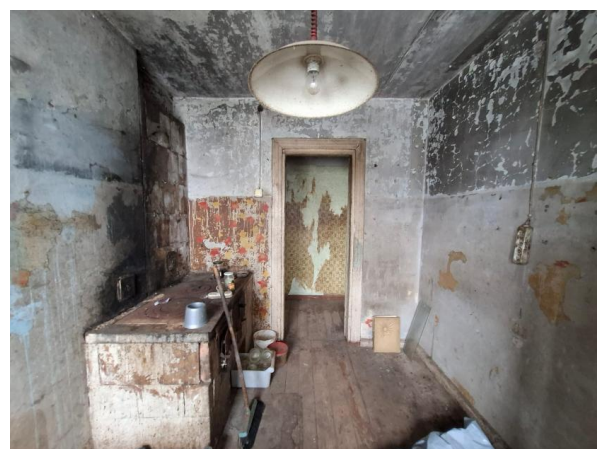
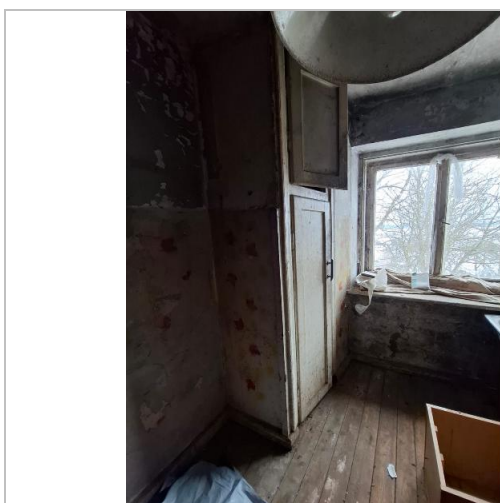
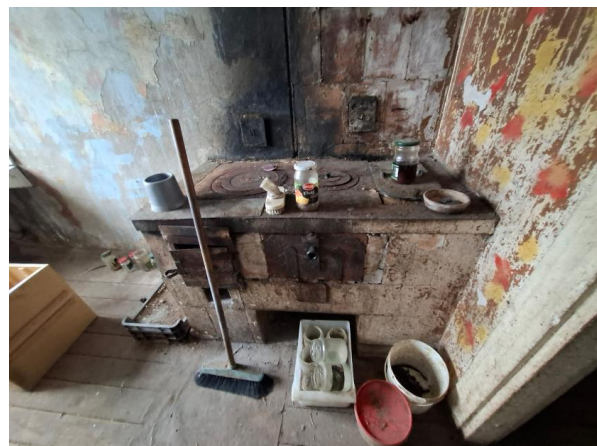
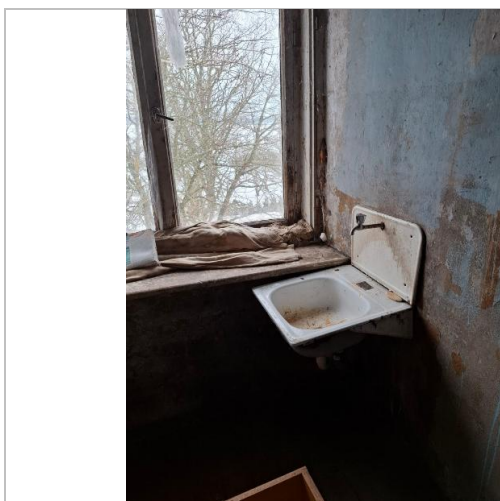




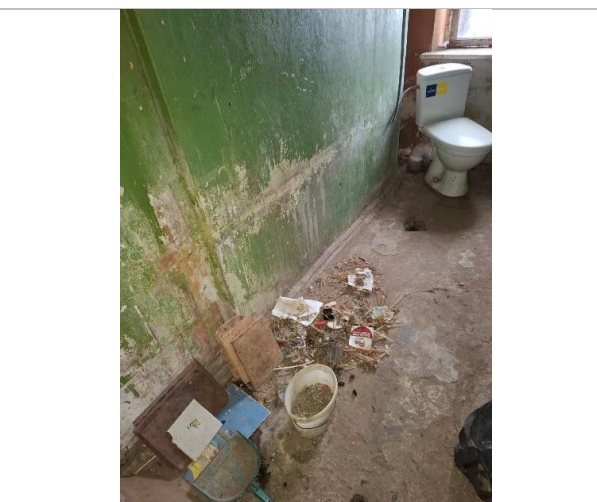
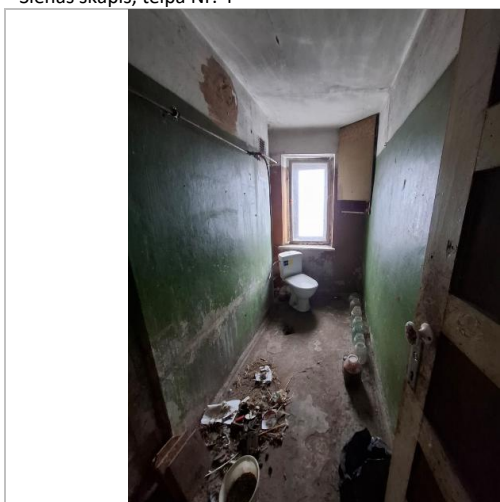
Istaba, telpa Nr. 6



Virtuve, telpa Nr. 3



Sienas skapis, telpa Nr. 4



Sanitārā telpa, telpa Nr. 2

TIRGUS APSKATS

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

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

Kopumā aktuālajā piedāvājumā novadu ciemos ir ~15 dzīvokļi. Vārmē piedāvā iegādāties 2 dzīvokļus: par EUR 7200 jeb 212 EUR/m² remontējamu dzīvokli, par EUR 20 000 jeb 377 EUR/m² pēc kapitālā remonta. Vilgālē 1 piedāvājums par EUR 26 000 jeb 388 EUR/m² labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Laidos 3 dzīvokļi, cenas no EUR 3 750 jeb 67 EUR/m² par remontējamu dzīvoklī līdz EUR 12 000 jeb 167 EUR/m² par apmierinošā stāvoklī esošu dzīvokli. Snēpelē piedāvā 1 dzīvokli par EUR 29 000 jeb 414 EUR/m² labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos, biežāk gan mazākas. Rendā pašlaik aktuālajā piedāvājumā dzīvokļu nav.

Gudenieku pagastā darījumi ar dzīvokļu īpašumiem notiek reti. Pēdējie reģistrētie darījumi bijuši 2023. gadā, kad Ludženiekos pārdoti 2 dzīvokļu īpašumi: par EUR 640 un EUR 1000 par dzīvokli jeb 14 EUR/m² un 22 EUR/m².

Aktuālajā piedāvājumā Gudenieku pagastā viens dzīvoklis:

Pārdodu daļēji remontētu divistabas dzīvokli, malkas apkure, ir wc, jauni plastikāta logi, ir šķūnis, pagrabs, dārziņš. Vairāk jautājumu un bildes whatsapp

Pilsēta, rajons: **Kuldīga un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Gudenieku pag.**

Ciems: -

Iela: **Ludženieki 7** [\[Karte\]](#)

Istabas: **2**

Platība: **46 m²**

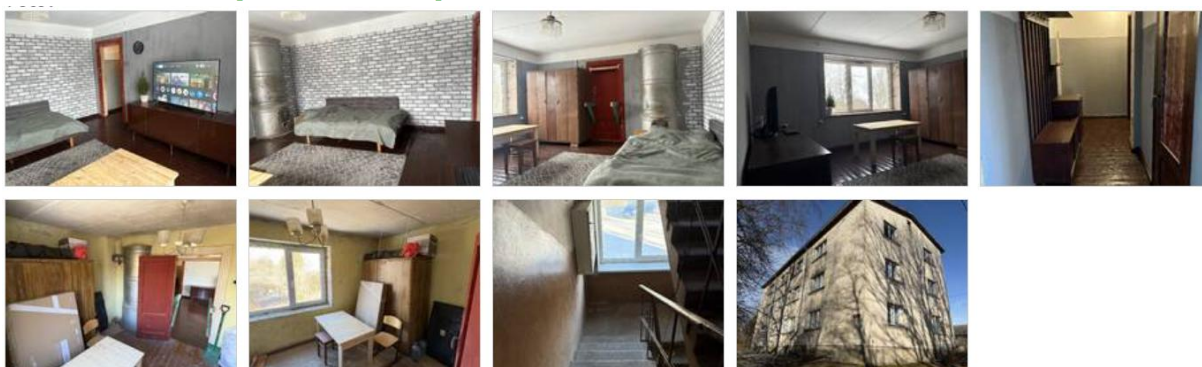
Stāvs: **2/3**

Sērija: **103.**

Mājas tips: **Ķieģeļu-paneļu**

Kadastra numurs: **62509000002**

Cena: 4 000 € (86.96 €/m²)



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

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Dzīvokļa īpašuma sastāvā domājamās daļas no palīgēkām;
- Iespējams iekopt dārziņu, iepriekš vienojoties ar citiem kopīpašniekiem par konkrēto vietu;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā;

Negatīvie:

- Nav attīstīta infrastruktūra;

- Neapmierinošs novietojums novada teritorijā;
- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, bez remonta nav apdzīvojams.

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

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

Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir **patiesā vērtība** (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

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

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

Vērtējamais dzīvoklis netiek izīrēts, plānots to realizēt izsolē.

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

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

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

Vērtības aprēķins

Dzīvokļa vērtības aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju. Salīdzināšanai tiek izmantoti līdzvērtīgi dzīvokļu īpašumi, kas pārdoti pašvaldības rīkotās izsolēs vai darījumos brīvā tirgū starp privātpersonām vai citām juridiskām personām. Atšķirības tiek koriģētas ar procentuāliem koeficientiem.

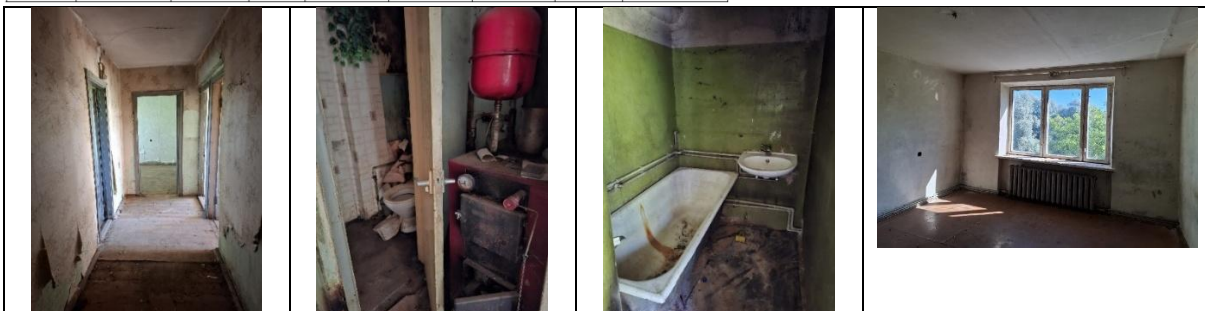
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1.

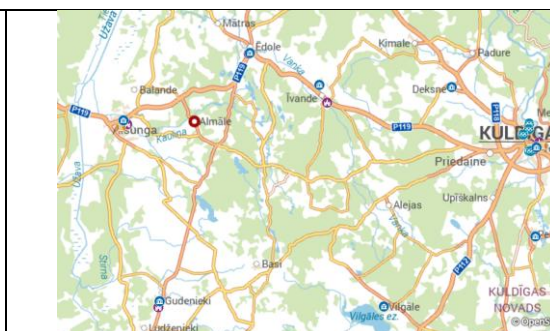
Almāle 7 - 18, Almāle, Alsungas pag., Kuldīgas nov.												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās dajas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
01/12/2025	2245179	62429000195	3/3	3	63.7	0.0	2 650	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.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-)
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	-



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



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

2.

Burtņieki - 6, Turlava, Turlavas pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Maksīgie materiāli

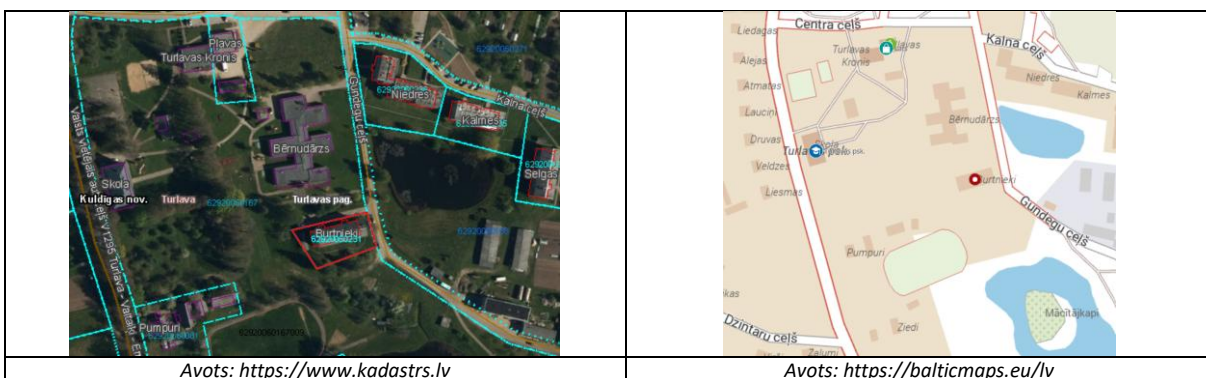
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
24/02/2025	2261499	62929000064	3/3	3	74.2	11.2	3 200	43	51	1/1	800/8697	800/8697

Dzīvokļa informācija		Būves informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	1139.8 m ²
Platība	74.2 m ²	Apbūves laukums	340.1 m ²
Iekštelpu platība	63.0 m ²	Tīpums	3 639 m ²
Ārtelpas	11.2 m ²	Stāvi	3
Istabas	3	Būves nolietojums	V2
Stāvs	3/3	Uzceļšanas gads	1981
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62920060231001006	Būves kadastra apzīmējums	62920060231001
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62920060231001
Telpu grupas daļas	1/1	Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
		Būves daļas	800/8697
		Būves ārlienu materiāls	238 - Cits neklasificēts materiāls

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	62920060231001
Zemes gabala dom. daļas	800/8697
Platība	117.7 m ²
ŅĪLM	702 (1280 m ²)

Apmierinošā tehniskā stāvoklī. Visas komunikācijas, tai skaitā krāns apkure, siltā ūdens boilers. Pārdots atsavināšanas procesa laikā.





3.

Alejas - 3, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

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



Sliktā tehniskā stāvoklī. Pieejamas visas komunikācijas, tai skaitā krāsns apkure. Pārdots brīvā tirgū starp privātpersonām.

Dzīvokļa informācija

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

Būves informācija

Platība	915.8 m ²
Apbūves laukums	579.1 m ²
Tilpums	3 493 m ³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1900
Būves kadastra apzīmējums	62600040110001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62600040110001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (T12Z)
Būves daļas	164/3983
Būves āršienmateriāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā

Zemes informācija

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



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



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

Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Ludženieki 10 Gudenieku pag.	Almāle 7-18 Alsungas pag.	Burtnieki 6 Turlava	Alejas 3 Kurmāles pag.
Pārdošanas cena, EUR		2 650	3 200	2 500
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	45.90	63.70	74.20	32.80
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	3.20	0.00
Iekštelpu platība, m ²	45.90	63.70	71.00	32.80
Cena, EUR/m ²		41.60	45.07	76.22
Istabu skaits	2	3	4	1
Stāvs/stāvu skaits	3	3	3	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		dec-2025	febr-2025	maijs-2025
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi			10%	
atrašanās vieta			-20%	-25%
stāvs				5%
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis			-10%	
labiekārtojums		-5%		
dzīvokļa iekštelpu platība		10%	15%	-8%
telpu plānojums				
Piebraukšanas, auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu			-2%	
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārēķina koeficients		5%	-7%	-28%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		43.68	41.92	54.88
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	46.82			
Aprēķinātā vērtība, EUR	2 149			
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 100			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 2 100.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 27.02.2026. ir EUR 2 100 (divi tūkstoši viens simts euro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā 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 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 iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
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		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	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	651.49

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto 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	Pašrisks 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 standartzētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/private/vi-

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/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs 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 apdrošināšana 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 pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas 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 esošā, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties. Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atbildība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielaušanos (stepena vai atkāta dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām 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 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 pavidus vienā polisē);
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 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.	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 BŪČS	091248-12061
8.	EVIJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki 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

Gudenieku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 330 - 10

Kadastra numurs: 62509000016

"Ludzenieki" - 10, Gudenieku pag., Kuldīgas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 10.		45.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111001).	459/5167	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111002).	459/5167	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111003).	459/5167	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111005).	459/5167	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111006).	459/5167	
1.7. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111007).	459/5167	
1.8. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62500050111008).	459/5167	
1.9. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62500050111).	459/5167	
<i>Žurn. Nr. 300008507502, lēmums 05.02.2026., tiesnese Anželika Drekslere</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.	1	
1.2. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 27.novembra izziņa Nr. KNP/2.26/25/253.		
<i>Žurn. Nr. 300008507502, lēmums 05.02.2026., tiesnese Anželika Drekslere</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62509000016	-	45,9 m ²	330	10	Gudenieku pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1739	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1858	05.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1739	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	1858	05.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62500050111001010	"Ludzenieki" - 10, Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	09.06.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.2
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	3	2.45	-	-	4.9	-
2	Vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	4.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	5.8	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	0.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.45	-	-	18.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.45	-	-	12.4	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids				Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Aukstā ūdensapgāde								
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						Domājamā daļa	
62500050111	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312						459/5167	
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas								
Kadastra apzīmējums	Adrese					Domājamā daļa	FSO	
62500050111001	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	-	
62500050111002	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
62500050111003	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
62500050111005	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
62500050111006	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
62500050111007	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
62500050111008	"Ludženieki", Gudenieku pag., Kuldīgas nov., LV-3312					459/5167	Jā	
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	62509000016		Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301		

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

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
 DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
 TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
 LIETA
 BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
62500050111001
Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas raj.,
 Gudenieku pag.,
 Ludženieki

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: U.Dambītis-Dambergs
 Izpildes datums: 09.06.1999.

[..]

Telpu grupa
 Kuldīgas raj., Gudenieku pag.,
 Ludženieki - 10
 kadastra apzīmējums
 62500050111001010

Telpu grupas apsekošanas datums: 09.06.1999.
 1.Telpu grupas eksplikācija

Būves kadastra apzīmējums	Stāvs	Dzīvokļa №	Telpas №	Telpas nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²						Telpas iekšējais augstums m
					Liederīgā platība	Dzīvojamā platība	Kopējā platība				
001	1/1	10	1	GAIT.	4,9		4,9				4,9
		00	2	VANNĀT.	4,0		4,0				4,0
			3	VIRTŪVE	5,8		5,8				5,8
			4	SĀK.	0,5		0,5				0,5
			5	1.STAĻBA	18,3	18,3	18,3				
			6	1.STAĻBA	12,4	12,4	12,4				
					45,9	30,7	45,9				15,2

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