

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA
"ALEJAS" - 11,
KURMĀLES PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16335/2026

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma "**Alejas**" - **11, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000480, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 11 un kopīpašuma 337/7966 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62600040110001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62600040110**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – izsoles sākumcenas noteikšanai.

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

Objekta tirgus vērtība 14.07.2026. ir
EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti euro).

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

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

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

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

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Alejas" - 11, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000480, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 11 un kopīpašuma 337/7966 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62600040110001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62600040110
Kadastra Nr.	62609000480
Vērtēšanas datums	14.07.2026.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: 2024. gada 8. novembra nostiprinājuma lūgums, 2024. gada 26. augusta Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr. KNP/2.26/24/174, 2024. gada 26. septembra Kuldīgas novada domes lēmums Nr. 13. Īpašumtiesības reģistrētas Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 368 - 11
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā: nav. LR VZD Kadastra datos: nav
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta, izpildes datums 16.07.2008.
Īpašie pieņēmumi	Objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījumiem: - dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	14.07.2026.

Ēkas apraksts:

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
2	2	Būvēts 1900. gadā, pieņemts ekspluatācijā 2025. gadā	29.04.2025.	daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

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

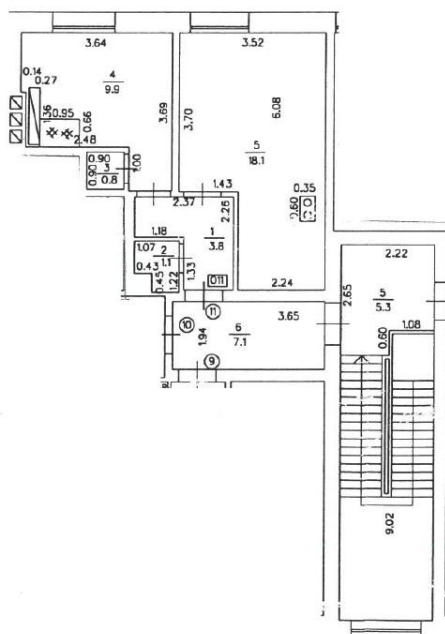
Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
---------------	------------------	-------	--

2	1	2	33.7/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:		Karstā ūdens apgāde		Centralizēta gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Līfts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla ugunsdrošās		Iebūvēta virtuve	

Telpu plāns**Telpu raksturojums**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	3.8	-
2	Telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	1.1	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	9.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.1	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	krāsots	linolejs	koka	
telpa	krāsots	krāsots	linolejs	koka	
pieliekamais	krāsots	krāsots	linolejs	koka	
virtuve	dekoratīvas plāksnes	krāsots	preskartons	koka	PVC pakešu
istaba	krāsots	tapetes	dēļi	koka	PVC pakešu





Ieeja ēkā



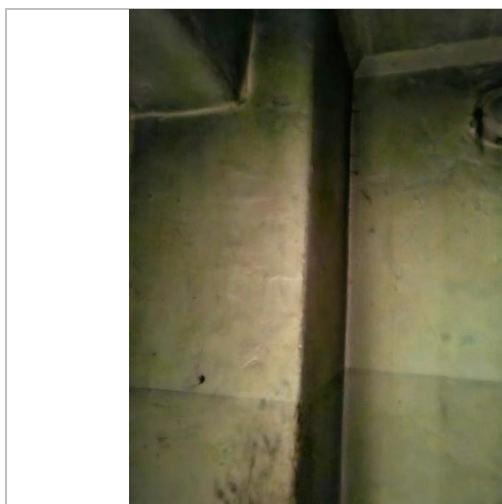
Vērtējamais dzīvoklis



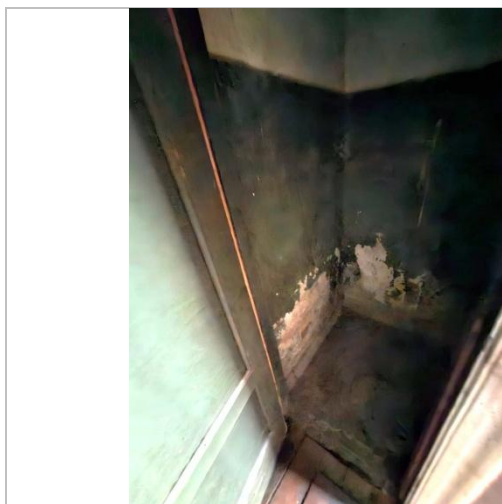
Gaitenis, telpa Nr. 1



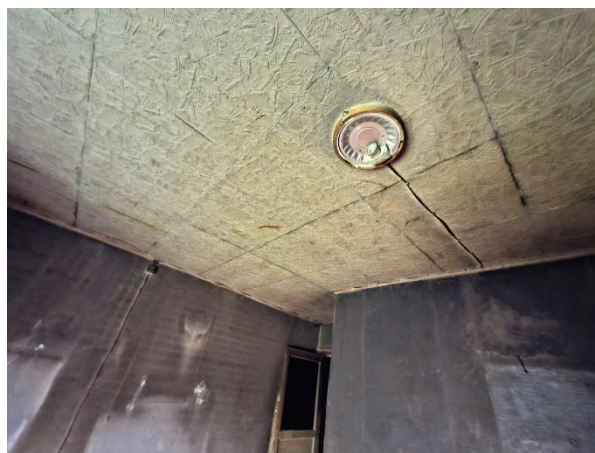
Sanitārā telpa, telpa Nr. 2



Virtuve, telpa Nr. 4



Pieliekamais, telpa Nr. 3



Istaba, telpa Nr. 5





Koplietošanas kāpņu telpa



Apkārtne



TIRGUS APSKATS

Pašlaik dzīvokļu tirgus Kuldīgā un piegulošajā apkārtņē kopumā vērtējams kā vidēji aktīvs/aktīvs. Aktuālajā piedāvājumā ir gan dzīvokļi padomju gados būvētajās tipveida daudzdzīvokļu ēkās, gan pagājušā gadsimtā un senāk būvētās mājās. Aktuālajā piedāvājumā Kuldīga pašlaik ~20 dzīvokļi. Pilsētas centrālajā daļā, piecu stāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos labā-apmierinošā tehniskā stāvoklī dzīvokļi tiek piedāvāti par 600-

900 EUR/m², bet remontēti, labā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi tiek piedāvāti par 900-990 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa remonta kvalitātes, platības, izvietojuma ēkā un konkrētās atrašanās vietas pilsētā. Kopējā piedāvājumā esošo dzīvokļu cenu amplitūda ir no EUR 12 500 līdz EUR 139 000 par dzīvokļa īpašumu jeb 450 EUR/m² – 1853 EUR/m². Tik sliktā tehniskā stāvoklī kā vērtējama objekts piedāvājumu nav.

2025. gada pirmajā pusgadā Kuldīgā pārdoti 42 dzīvokļi, 2024. gadā – 106 dzīvokļi, 2023. gadā – 95 dzīvokļi. Vēsturiskajā centrā renovētajās 19. un 20. gs. sākuma ēkās dzīvokļi ir dārgāki. 2023. gadā pēc Covid epidēmijas dzīvokļu cenas strauji pieauga, 2024. gada otrā pusē tirgus nedaudz "nomierinājās", 2024. – 2025. gadā cenu līmenis līdžs, 2025. gadā potenciālie pircēji vairāk izvērtē dzīvokļu atrašanās vietu un tehnisko stāvokli, līdz ar to iegādājamā īpašuma un cenas attiecību. Jāatzīmē, ekskluzīvo dzīvokļu tirgū darījumu skaits mazs. Kopumā darījumu cenu amplitūda no EUR 4000 līdz EUR 75 000 par īpašumu jeb 116 EUR/m² līdz 1170 EUR/m². Tomēr vidējais cenu līmenis ir ap 500 EUR/m² līdz 700 EUR/m² par apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu dzīvokli, 800 EUR/m² – 900 EUR/m² par remontētu dzīvokli.

Atsevišķu tirgus nišu ieņem dzīvokļi, kuri tiek pārdoti pašvaldības organizētos atsavināšanas procesos, jo lielai daļai šo dzīvokļu ir īrnieki, līdz ar to dzīvokļi brīvā tirgū vai izolē netiek pārdoti, tos piedāvā iegādāties to īrniekiem. Lielākā daļa šo dzīvokļu ir sliktā – apmierinošā stāvoklī, tajos ir pilsētas centralizēto komunikāciju pieslēgumi un krāsns/plīts apkure. Analizējot šo dzīvokļu pārdošanas summas, tās ir ap EUR 4000 – EUR 7500 jeb vidēji ap 150 - 350 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, mājas kvalitātes un izvietojuma pilsētā. Izsolēs pārdoto dzīvokļu cenas tuvojas tirgus cenām, ja īpašums atrodas Kuldīgas vecpilsētā, ja attālināti no centra, cenas un pieprasījums strauji krītas.

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

Kopumā aktuālajā piedāvājumā novadu ciemos ir 15 dzīvokļi. Kurmāles pagasta Priedainē, pašlaik aktuālajā piedāvājumā 2 dzīvokļi. Alejās piedāvājuma nav.

Analizējot tirgus datus ar pārdotajiem dzīvokļiem, secinām, ka Kuldīgas novadā dzīvokļu tirgus ir stabils un vienmērīgs, 2026. gadā novadā pārdoti 42 dzīvokļi, 2025. gada pirmajā pusgadā pārdoti 94 dzīvokļi. 2024. gadā pārdoti 212 dzīvokļi, 2023. gadā pārdoti 215 dzīvokļi. 2022. gadā pārdoti 221 dzīvoklis.

Kurmāles pagastā 2026. gadā pārdoti 6 dzīvokļi, pārsvarā Priedainē, kas ir pieprasītākais rajons novadā, jo robežojas ar Kuldīgas pilsētu. Alejās 2025. gada pirmajā pusē pārdoti 5 dzīvokļi, 2024. gadā pārdoti 2 dzīvokļi, iepriekšējos periodos darījumi nav konstatēti.

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

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- Dzīvoklī ir jāveic remonts;
- Daļējas komunikācijas (krāsns/plīts apkure, plīts ir bijāta, istabā apkures ķermeņu nav, nav dušas/vannas);
- Ierobežots dzīvokļu tirgus;
- Māja nav renovēta;
- Daļēji attīstīta infrastruktūra.

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

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

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

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

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

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

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

Vērtības aprēķins

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1.

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

Būves informācija

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

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	61.3 m²
Iekštelpu platība	61.3 m²
Ārtelpas	0.0 m²
Istabas	2
Stāvs	2/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001010
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600040110
Zemes gabala dom. daļas	613/7966
Platība	382.5 m²
NĪLM	701 (4970 m²)

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

Alejas - 3, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena				Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
22/05/2025	2107797	62609000471	1/2	1	32.8	0.0	2 500	76	76	1/1	164/3983	164/3983

2.

**Būves informācija**

Platība	915.8 m²
Apbūves laukums	579.1 m²
Tilpums	3 493 m³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1900
Būves kadastra apzīmējums	62600040110001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62600040110001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	164/3983
Būves ārējo materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	32.8 m²
Iekštelpu platība	32.8 m²
Ārtelpas	0.0 m²
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001003
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

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

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

Alejas - 6, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | 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
10/02/2026	2278024	62609000482	1/2	2	46.4	0.0	2 850	61	61	1/1	232/3983	232/3983

3.



Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	46.4 m ²
Iekštelpu platība	46.4 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	2
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	62600040110001006
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	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	232/3983
Būves ārsienu materiāls	212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārvaldnieks:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KULDĪGAS KOMUNĀLIE PAKALPOJUMI" (reģ. Nr. 56103000221)

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	62600040110
Zemes gabala dom. daļas	232/3983
Platība	289.5 m ²
NĪLM	701 (4970 m ²)

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

Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1 Alejas 10 Kurmāles pag.	Obj. Nr.2 Alejas 3 Kurmāles pag.	Obj. Nr.3 Alejas 6 Kurmāles pag.
Adrese	Alejas 11 Kurmāles pag.			
Pārdošanas cena, EUR		4 500	2 500	2 850
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	33.70	61.30	32.80	46.40
No tās ārtelpu platība, m ²		0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	33.70	61.30	32.80	46.40
Cena, EUR/m ²		73.41	76.22	61.42
Istabu skaits	1	2	1	2
Stāvs/stāvu skaits	2/2	2/2	1/2	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		maijs-2025	maijs-2025	febr-2026
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
stāvs			5%	5%
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	5%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		10%		5%
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārēķina koeficients		5%	0%	15%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		77.08	76.22	70.64
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	74.65			
Aprēķinātā vērtība, EUR	2 516			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 500			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 2 500.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 14.07.2026. ir
EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti euro).**

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr. 1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

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

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

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

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

informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai 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 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

STĀ «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 Kompetenču 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**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums




Dainis Tunsts
LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2026, 00:00	Līdz:	11.07.2027, 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	664.54

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijušā zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 890 000.00 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 (atbildināmie 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	369.19
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	147.68
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.91
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	110.76
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. P101"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: 300 000.00 EUR

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2012. - 11.07.2026.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: 664.54 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 17.07.2026 664.54 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/lv/private/visiPiesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu 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 LV25-L4-00002421-9 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticēto rakstisku, drukātu vai citādi reproducētu dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprīpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties. Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atbaidā dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielausšanās pazīmēm).
 8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistībā ar izņēmumiem
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi. BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju. BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA - Gatavojies labākajam!

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošināt individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlnes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvāt speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvāt kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvāt 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: 08.07.2026, 17:18, Rīga

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV26-L4-00002592-8

**Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts**

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVIJA 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 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
Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 368 - 11
Kadastra numurs: 62609000480

"Alejas" - 11, Kurmāles pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 11.		33.7 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62600040110001).	337/7966	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62600040110).	337/7966	
Žurn. Nr. 300008091092, lēmums 14.12.2024., tiesnese Anda Niedola		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.	1	
1.2. Pamats: 2024.gada 8.novembra nostiprinājuma līgums, 2024.gada 26.augusta Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr.KNP/2.26/24/174, 2024.gada 26.septembra Kuldīgas novada domes lēmums Nr. 13.		
Žurn. Nr. 300008091092, lēmums 14.12.2024., tiesnese Anda Niedola		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Nostiprināts beztermiņa ceļa servitūts 42 m garumā un 4,5 m platumā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 62600040110 par labu nekustamam īpašumam "Apiņi" (Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.320).Ieraksts pāņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368 (žurnāls Nr.300005834836).		0.0189 ha
1.2. Pamats: 2023.gada 8.marta ceļa reālservitūta līgums.Ieraksts pārņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368 (žurnāls Nr.300005834836).		
Žurn. Nr. 300008091092, lēmums 14.12.2024., tiesnese Anda Niedola		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62609000480	-	33.7 m ²	368	11	Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	627	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	620	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	627	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	627	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	620	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	627	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62600040110001011	"Alejas" - 11, Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	16.07.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	33.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.6
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	2	2.5	-	-	3.8	-
2	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.1	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	9.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62600040110	"Alejas", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332	337/7966

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62600040110001	"Alejas", Kurmāles pag., Kuldīgas nov., LV-3332	337/7966	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62609000480	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

IZRAKSTS

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS

LIETA

Būves kadastra apzīmējums62600040110001Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Kurmāles pag.,
Alejas

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

[..]

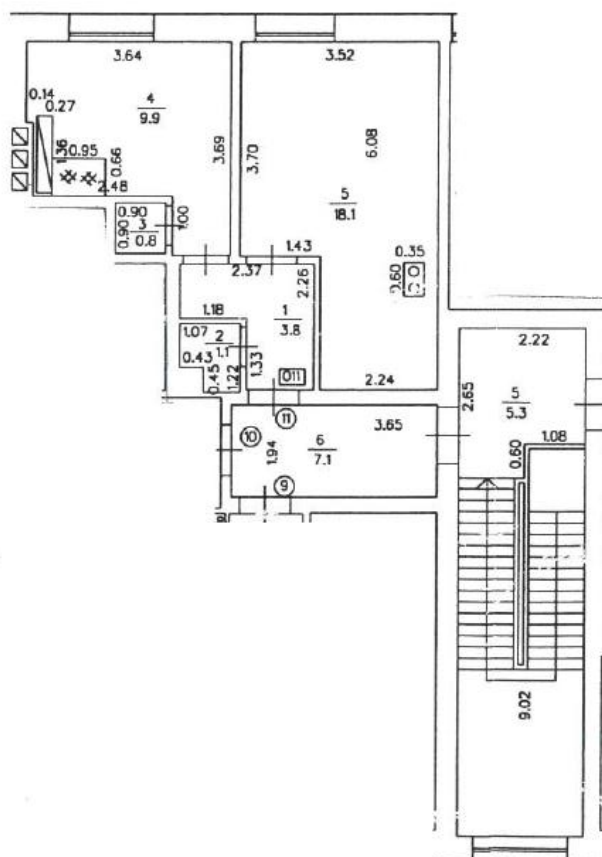
Telpu grupa
Kuldīgas raj., Kurmāles pag.,
Alejas-11
kadastra apzīmējums
62600040110001011

Telpu grupas apsekošanas datums: 16.07.2008.

1. Telpu grupas eksplikācija

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Parvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
2	1	Gaitenis		3.8		2.50	
2	2	Telpa		1.1		2.50	
2	3	Pieliekamais		0.8		2.50	
2	4	Virtuve		9.9		2.50	
2	5	Istaba	18.1			2.50	
Kopā			18.1	15.6	0.0		
Dzīvokļa platība							33.7
Dzīvokļa kopējā platība							33.7

2. Telpu grupas plāns



[..]

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhiviste
Vineta Zonberga
2024.gada 11.septembrī.

NOVĒRTĒŠANA:

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

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

