

VĒRTĒJUMS

Saules iela 2-5, Nīca, Nīcas pagasts,
Dienvidkurzemes novads, LV-3473



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

Rīgā, 2025. gada 22. augustā
Reģ. Nr. V/25-3676

Par dzīvokļa ar adresi
Saules iela 2-5, Nīca,
Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads
novērtēšanu

ZTI Ivetta Kalugina

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 543-5 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6478 900 0370, ar adresi **Saules iela 2-5, Nīca, Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads** novērtēšanu. **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 53.1 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 531/90127 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 6478 010 0226 001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6478 010 0226.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējiesabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai 2025. gada 20. augustā, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 13 800 (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).**

*-2025. gada 20. augustā vērtētāji veica ēkas, kurā atrodas vērtēšanas objekts, apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ar cieņu,

Edgars Štīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārkliņš
SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Sintija Klasone
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

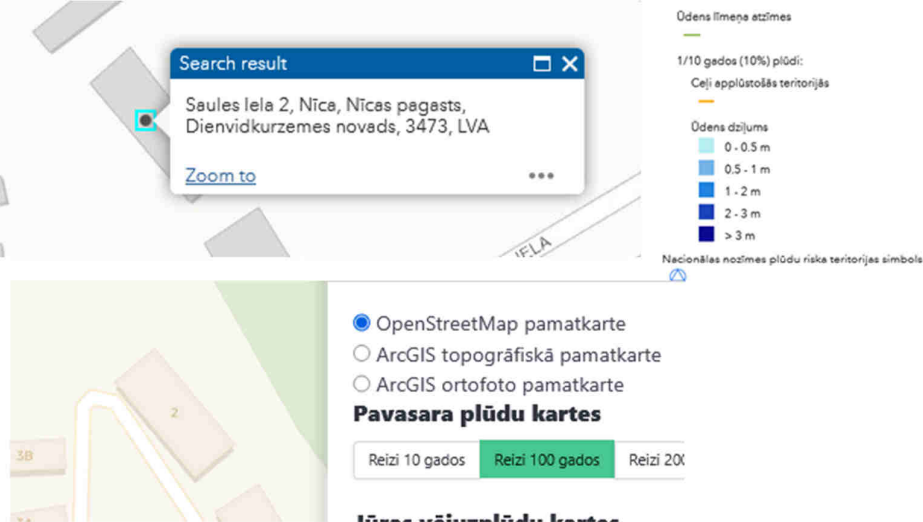
1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

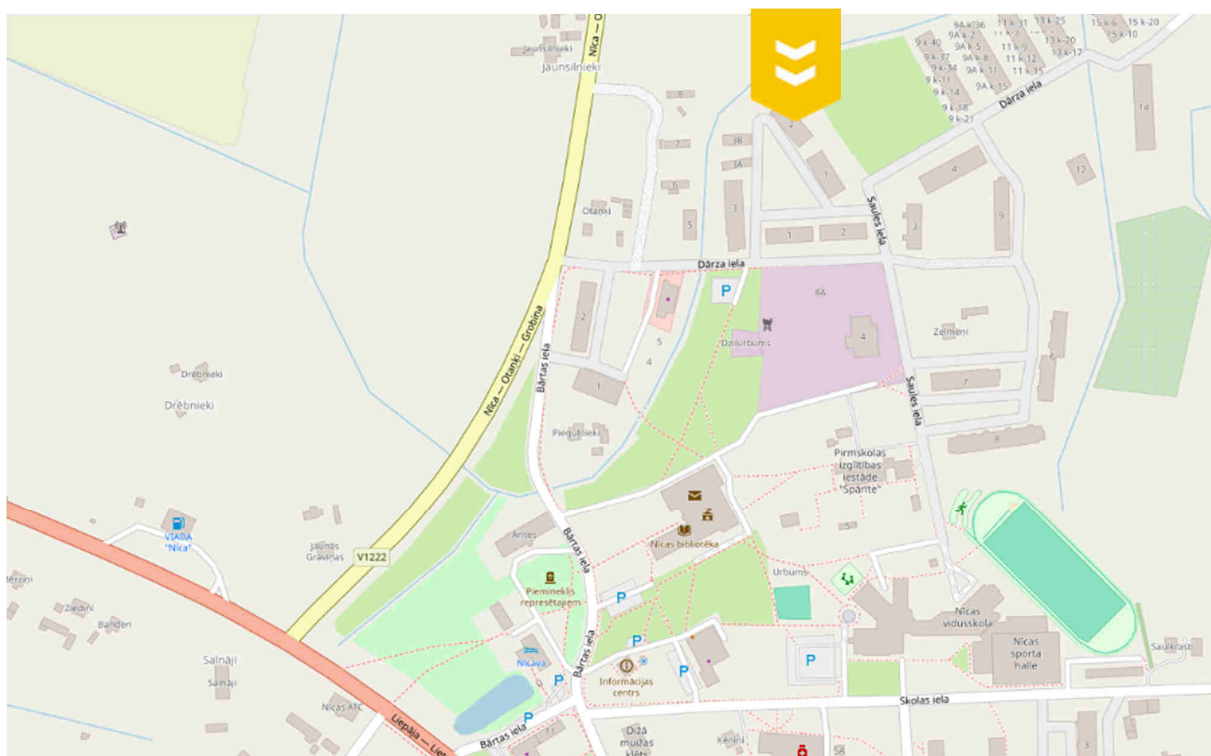
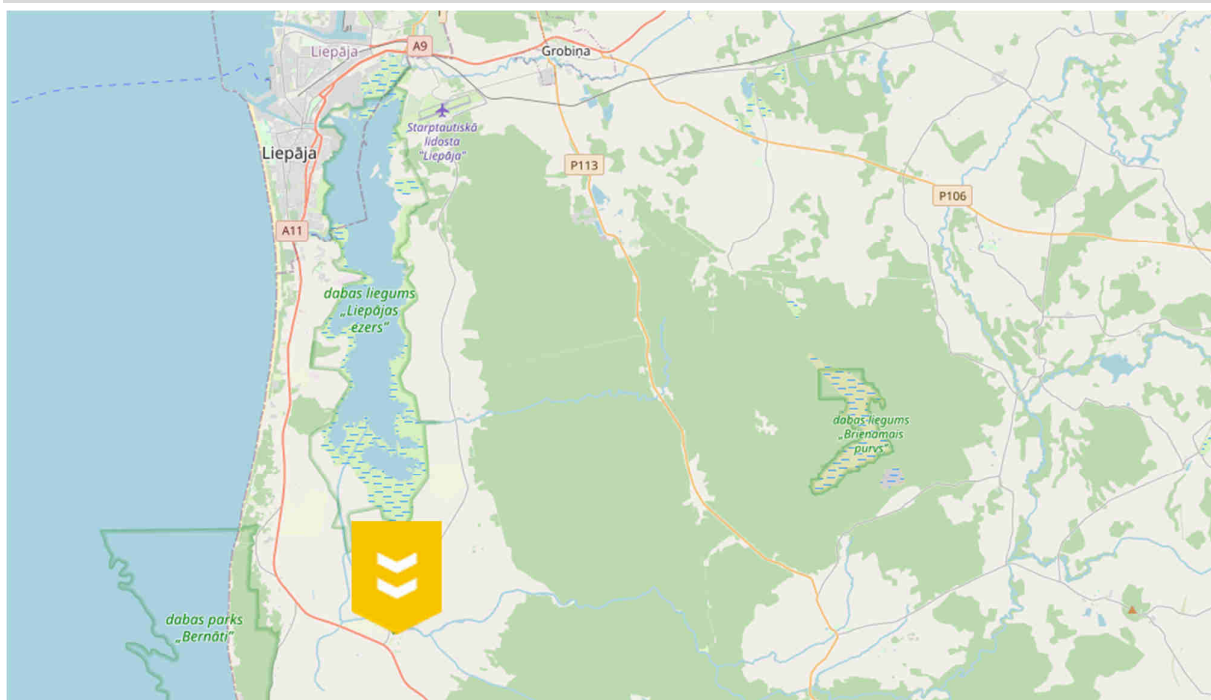
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta daļēju apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Saules iela 2-5, Nīca, Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads, LV-3473
Kadastra Nr:	6478 900 0370
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Nīcas pagasta Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 543-5 reģistrētas uz fiziskas personas vārda. Nīcas pagasts Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 543-5 nostiprināta atzīme - bezmantinieku manta.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne:	Vērtējamais objekts atrodas Nīcas pagasta centrā, Nīcā, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku rajonā. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta ciema infrastruktūra. Tuvumā atrodas izglītības iestādes, veikali, ambulance, pasta nodaļa u.tml. objekti. Starpilsētu sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts:	Ķieģeļu konstrukciju specprojekta ēka, kuras ekspluatācija uzsākta 1969. gadā (VZD dati). Ēka nav renovēta.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares, inženiertīklu un sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs un atbilst VZD Kadastrā reģistrētajai informācijai. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Pieņemts, ka nav.
<i>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze</i>	
Ēkas/dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase):	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).

Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - ģpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot ģpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un ģpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte	 https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Ģpašums neatrodas plūdu riska teritorijā. Plūdu risks: • reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Dzīvoklis izvietots 3 stāvu ēkas otrajā stāvā; Dzīvoklim ir ārtelpa; Ģpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemes gabala. Negatīvie: Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Ģka nav renovēta.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.
Ģpašie pieņērumi:	• Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; • Dzīvoklī nav veiktas pārbūves; • Dzīvokļa telpu sastāvs (eksplikācija), inženiertehnisko komunikāciju un labiekārtojuma nodrošinājums atbilst VZD Kadastrā registrētai informācijai
Pieņērumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

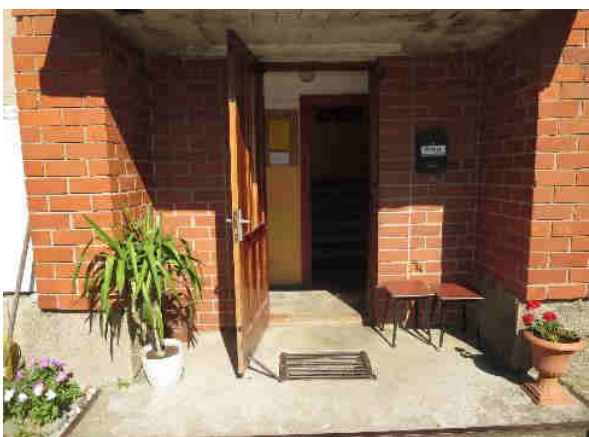


Avots: Avots: © OpenStreetMap contributors

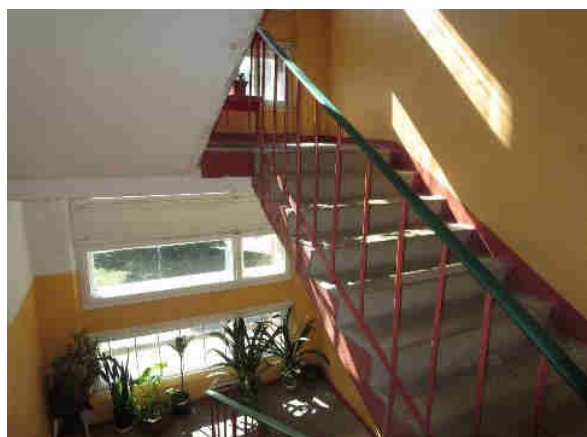
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



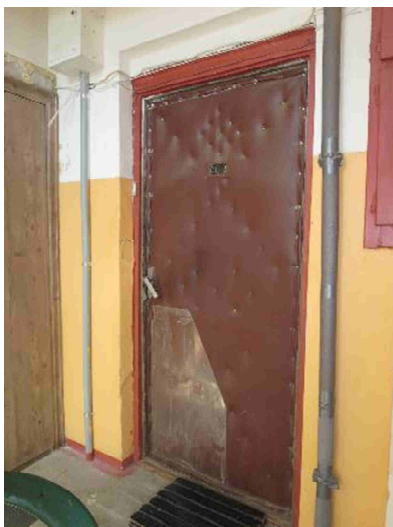
Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 6478 010 0226 001)



Ieejas durvis kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Ieejas durvis dzīvoklī

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Specprojekta ķieģeļu konstrukciju ēka

Apskates datums 20.08.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1969.

Adrese Saules iela 2-5, Nīca, Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads

2
Nav datu
53.1

- istabu skaits
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

2
3
50.5

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Nav informācijas	Pieņemts, ka apmierinošs
Sienas	Nav informācijas	Pieņemts, ka apmierinošs
Griesti	Nav informācijas	Pieņemts, ka apmierinošs
Logi	Koka konstrukciju	Apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukciju; Iekšdurvis - nav informācijas	Apmierinošs Pieņemts, ka apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas (VZD dati):

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem siltumapgādes tīkliem.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – pieņemts, ka apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apskojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī, ēka nav renovēta.

Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa apsekošana dabā. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa apdare un tajā esošās iekārtas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti, balstoties uz Kadastra pārlikā reģistrēto informāciju.

Dzīvokļa (ēkas) apskati no ārpuses veica
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Sintija Klasone

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Dārza iela 3-10, Nīca	Dārza iela 4-26, Nīca	Bārtas iela 2-2, Nīca	Vērtēšanas Objekts
Darījuma/piedāvājuma datums	21.02.2024	05.11.2024	18.06.2025	
Ēkas celtniecības gads	1970	1988	1967	1969
Ēkas projekts	Specprojekts	Specprojekts	Specprojekts	Specprojekts
Ēkas konstrukcija	Kieģeļu konstr.	Paneļu konstr.	Kieģeļu konstr.	Kieģeļu konstr.
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs
Istabu skaits	2	1	2	2
Stāvs (kurš no cik)	1 no 4	3 no 3	1 no 3	2 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	4	5	5	4
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	vidējs	vidējs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums	2 izolētas istabas, divpusējs izgaismojums	1 izolēta istaba, vienpusējs izgaismojums	2 izolētas istabas, vienpusējs izgaismojums	
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	nav	ir	ir
Virtuves aprīkojums, iebūvēti skapji	mazvērtīgs	ir	mazvērtīgs	
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav	nav	nav	
Dzīvokļa cena, EUR	25 000	14 000	15 500	
Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR	25 000	14 000	15 500	
Dzīvokļa kopēja platība, m2	62,9	34,5	40,8	53,1
Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	2,7	1,7	0,0	2,6
Dzīvokļa iekštelpu platība, m²	60,2	32,8	48,2	50,5
Cena, EUR/m2	415	427	322	
Nodotās īpašumtiesības		2%		
Tirgus situācijas izmaiņas	-5%			
Koriģētā pārdošanas cena	23 750	14 280	15 500	
Koriģētā pārdošanas cena EUR/m2	395	435	322	
Atrašanās vieta pagastā/novadā				
Ēkas projekts (arhitektūra), celtniecības gads				
Istabu skaits/platība	3%	-6%	-1%	
Ēkas konstrukcija		3%		
Izvietojums ēkā (stāvs), lifts	7%	4%	7%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-7%	-5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis		-2%		
Ārtelpas			3,0%	
Kopējā korekcija, %	10%	-8%	4%	
Koriģētā m² cena, EUR	435	401	335	
Vidējā m2 cena, EUR				390
Vidējā m² cena uz kopējās platības vienu m², EUR				371
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR				19 713
Vērtējamā objekta vērtība, noapaļojot, EUR				19 700

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība EUR	19 700
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	5%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	5%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	5 910
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	13 790
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	13 800

7. Tirgus analīze

Dzīvokļu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums, dzīvokļa plānojums, komunikācijas, kā arī atrašanās vieta ēkā.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju, pēdējā gada laikā Nīcā ir reģistrēti 12 dzīvokļu darījumi. No kopējā darījumu skaita pieci darījumi ir ar divistabu dzīvokli.

Kopumā darījumi ir notikuši līdz 713 €/m².

Vērtēšanas brīdī tirgū (www.ss.com) Nīcā netiek piedāvāts neviens dzīvokļu īpašums.

Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 15% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 543 - 5

Kadastra numurs: 64789000370

Saules iela 2 - 5, Nīca, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 5.			53.1 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64780100226001). Žurn. Nr. 300004996179, lēmums 31.10.2019., tiesnese Anželika Drekslere Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.2, 2.1 (300008300674)		56/1000	
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64780100226001). Precizēts 14.04.2025., Žurn. Nr. 300008300674, tiesnese Elga Guitāne		531/9127	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64780100226). Žurn. Nr. 300004996179, lēmums 31.10.2019., tiesnese Anželika Drekslere Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.3, 2.2 (300008300674)		56/1000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64780100226).		531/9127	
2.1. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300004996179, 31.10.2019), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2025.gada 10.aprīļa VZD elektronisks paziņojums. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (300008300674)			
2.2. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300004996179, 31.10.2019), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2025.gada 10.aprīļa VZD elektronisks paziņojums. Precizēts 14.04.2025., Žurn. Nr. 300008300674, tiesnese Elga Guitāne Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.3 (300008300674)			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: / , personas kods		1	
1.2. Pamats: 1995.gada 6.marta privatizācijas akts Nr.126, 2006.gada 29.augusta vienošanās par zemes nodošanu īpašumā bez atlīdzības, 2019.gada 2.oktobra VZD izziņa Nr.9-01/862095-1/1. Žurn. Nr. 300004996179, lēmums 31.10.2019., tiesnese Anželika Drekslere			
2.1. Persona: , personas kods () Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2. Īpašnieks: , personas kods		1	
2.3. Pamats: 2019.gada 20.novembra dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300005080671, lēmums 28.02.2020., tiesnese Elga Guitāne			
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1. Atzīme - bezmantinieku manta.			
1.2. Pamats: 2025.gada 8.jūlija akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģ. Nr.2916, izdevējs - zvērināta notāre Monika Laiviņa-Laiveniece.			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 18.08.2025 17:55:20.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64789000370	-	53.1 m ²	543	5	Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2942	08.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6578	08.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2942	08.04.2025	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	6578	08.04.2025	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
64780100226001005	Saules iela 2 - 5, Nīca, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3473

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	03.06.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2791	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6277	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	53.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	53.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.1

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.6
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	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	7.2	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	13.4	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	16.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	9.7	-
5	Sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	3.5	-
6	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 15.07.2019

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
64780100226	Saules iela 2, Nīca, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3473	531/9127

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
64780100226001	Saules iela 2, Nīca, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3473	531/9127	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nīcas pagasta zemesgrāmata	28.02.2020	-
Nīcas pagasta zemesgrāmata	31.10.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2025	4297077	Dienvidkurzemes novada pašvaldība; p.p. PĻAVNIECE SANDRA
Cits atzinums	20.03.2025	9-02-K/25	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.07.2019	-	Treimane Austra; p.p. Grulle Dzintra
Cits līgums	29.08.2006	-	Nīcas pagasta padome
Cits paziņojums	22.09.1999	-	Nīcas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cits akts	06.03.1995	126	Liepājas rajona paju sabiedrība Nīca

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
64780100226001	370/9127	Saules iela 2, Nīca, Nīcas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3473	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	994.3
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	13.07.2010

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	48192	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	106636	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	994.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	912.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	912.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	881
Dzīvojamā platība (kv.m.):	515.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	365.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	31.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	81.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	81.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	20
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0

Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64780100226	Saules iela 2	0.231 ha	543	-	Nīcas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	417.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3613.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojumu anketa	16.01.2023	1204680-2/1	Šteinbergs Andris; p.p. Štorha Airisa
Labiekārtojumu anketa	17.09.2020	95975091/1	Nīcas novada pašvaldība
Labiekārtojumu anketa	10.07.2019	842615-1/1	Austra Treimane
Labiekārtojumu anketa	10.07.2019	842637-1/1	Edgars Jurķis
Labiekārtojumu anketa	20.04.2015	4459069-1/1	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Keramzītbetona bloki	1969
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1969
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1969
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1969

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Rezervuāra		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums: 25.01.2023		

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
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



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

Ingars Kārkliņš

vārds, uzvārds

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors