

*Latio*

Nekustamie īpašumi

# VĒRTĒJUMS

STŪRA IELA 7, SKRUNDA, KULDĪGAS  
NOVADS, LV-3326<sub>6</sub>



  
TEGOVA

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

Rīga, 2024. gada 29. jūlijā

Reģ. Nr. 24/V -2711

Par nekustamā īpašuma

Stūra iela 7, Skruna, Kuldīgas novads, novērtēšanu

SIA „Skrunas komunālā saimniecība”

Godātie kungi un cienītās kundzes!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6209 002 0214, kas atrodas **Stūra iela 7, Skruna, Kuldīgas novads** un ir reģistrēts Skrunas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000430786 – zemes vienības ar kopējo platību 842 m<sup>2</sup> un uz tā esošās administratīvās ēkas ar kopējo platību 139,6 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība 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 nekustamā īpašuma **Stūra iela 7, Skruna, Kuldīgas novads**, 2024. gada 20. jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 33 600 (trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro)**.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. Ir izveidota starpsiena palīgtelpā Nr.1, izveidojot jaunu telpu, kas tiks izmantota kabineta vajadzībām. Izveidotas jaunas durvju aillas uz telpām Nr. 2 un Nr.3 pirmajā stāvā. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

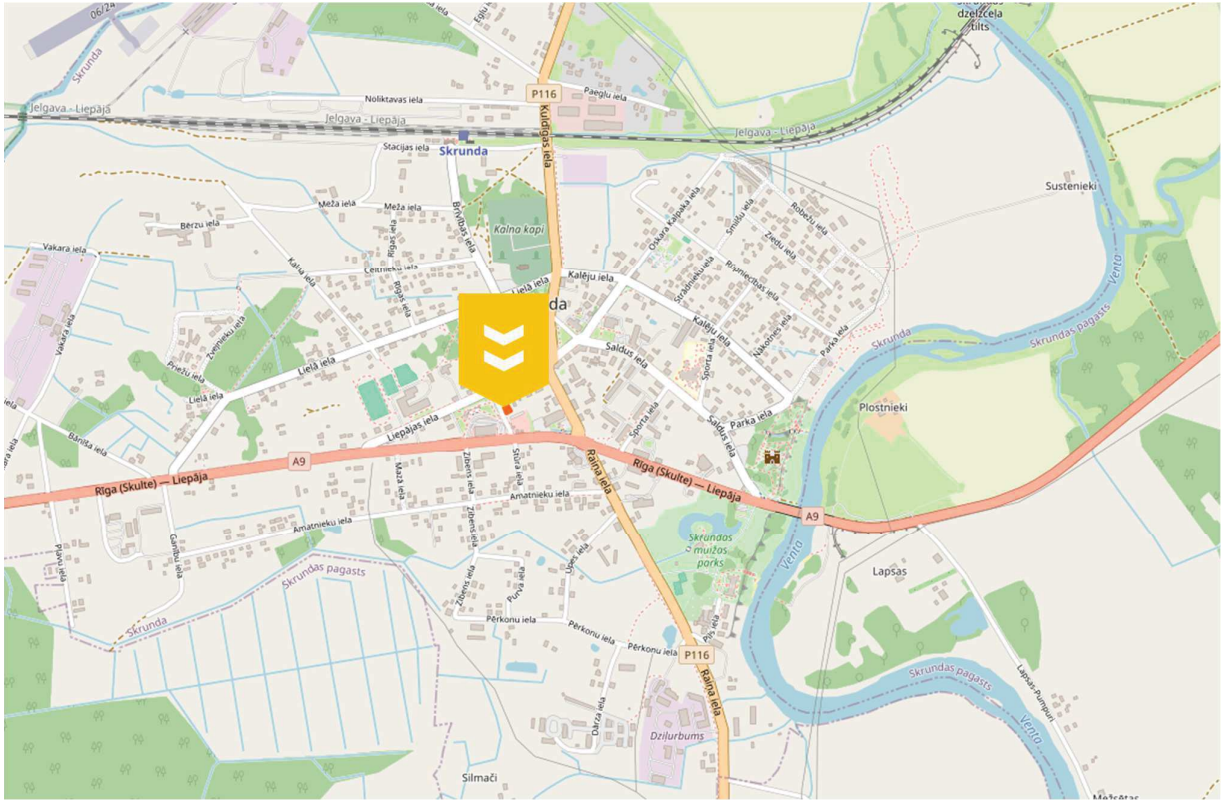
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	9
4. Vērtēšanas objekts.....	11
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	11
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	11
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	11
8. Vērtību definīcija .....	14
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	14
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	15
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	17
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	17
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	19
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....	21
15. Neatkarības apliecinājums .....	22
16. Slēdziens .....	22

### ***Pielikumi***

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāju sertifikātu kopijas

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors"

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Objekta zemes platība



LR VZD neregistrēta šķūņa ēka



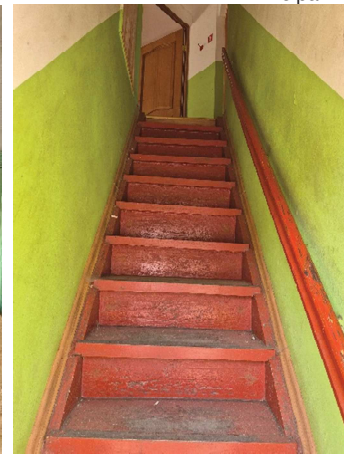
Daļa no telpas Nr.1 plānā pirmajā stāvā



Telpa Nr.3 plānā pirmajā stāvā



Daļa no telpas Nr.1 plānā pirmajā stāvā



Kāpnes uz otro stāvu

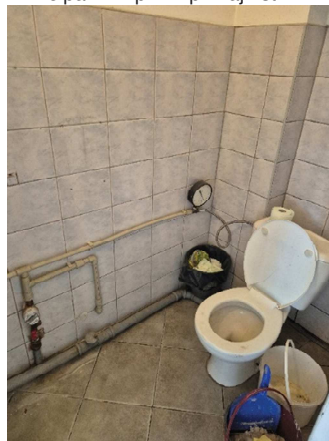


Telpa Nr.3 plānā pirmajā stāvā





Telpa Nr.2 plānā pirmajā stāvā



Telpa Nr.2 plānā pirmajā stāvā



Telpa Nr.3 plānā otrajā stāvā



Telpa Nr.2 plānā otrajā stāvā



Tuvējā apkārtnē



Tuvējā apkārtnē



### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals un bijušā administratīvā ēka.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas novads
Īpašuma kadastra numurs	6209 002 0214
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zeme	
Zemes vienība 842 m <sup>2</sup> kopplatībā (kadastra apz. 6209 002 0214)	
Apbūve	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
Administratīvā ēka (kadastra apz. 6209 002 0214 001)	139,6
Apskates datums un vērtības noteikšanas datums	20.07.2024.
Atskaites sagatavošanas datums	29.07.2024
Īpašuma tiesības uz zemi un uz apbūvi	Īpašuma tiesības reģistrētas Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000430786. Īpašumtiesības reģistrētas uz SIA „Skrundas komunālā saimniecība”, nodokļu maksātāja kods 41203022001, vārda.
Apgrūtinājumi	Vērtētājiem nav zināmi
Nomas līgumi	28.05.2024 Nekustamā īpašuma Stūra iela 7, Skrunda Telpu nomas līgums.
Ēkas energoefektivitātes klase	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1965. gads (LR VZD dati).
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas datums	Nav reģistrēts.
Ēkas, kas atrodas uz zemes, bet nav reģistrētas nekustamā īpašuma sastāvā	Uz zemes gabala atrodas arī nelielas platības šķūņa ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Būve nav reģistrēta LR VZD. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli un platību, vērtētāji uzskata, ka būve neietekmē vērtēšanas objekta tirgus vērtību un neiekļauj to vērtēšanas objekta sastāvā.
Pārbūves	Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves Ir izveidota starpsiena palīgtelpā Nr.1, izveidojot jaunu telpu, kas tikusi izmantota kabineta vajadzībām. Izveidotas jaunas durvju ailes uz telpām Nr. 2 un Nr.3 pirmajā stāvā.

	Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.
Labākais izmantošanas veids	Nelielas platības administratīvā ēka un zeme. Ņemot vērā ēkas plānojumu, nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām un arhitektonisko veidolu, ēku ir iespējams izmantot arī kā dzīvojamo māju.
Esošais izmantošanas veids	Bijušā administratīvā ēka un zeme.
Tirgus vērtība	<b>33 600 EUR</b>
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	

#### 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 6209 002 0214, kas atrodas **Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas novads** un ir reģistrēts Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000430786.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība 842 m<sup>2</sup> kopplatībā (kadastra apz.6209 002 0214),

un

- administratīvā ēka (kadastra apz. 6209 002 0214 001),

kā arī ar zemes gabalu un ēku nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – SIA „Skrundas komunālā saimniecība” – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

#### 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu apliecība;
- Izdruka no LR VZD kadastra datiem;
- Ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopija;
- Tirgus informācija.

#### 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

##### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

**Nekustamā īpašuma novietojums Kuldīgas novadā.**

Vērtēšanas objekts atrodas Kuldīgas novadā, Skrundas pilsētā. Skrunda ir Kurzemes pilsēta, Ventas kreisajā krastā. Skrundas novada centrs ir Skrundas pilsēta, izvietota pie autoceļa A9 un Rīga—Liepāja. Skrunda ir jaunākā Latvijas pilsēta; pilsētas tiesības piešķirtas 1996. gadā. Attālums līdz Saldus pilsētai ir aptuveni 30km. Attālums līdz Kuldīgas pilsētai ir aptuveni 35 km.

Skrundas nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā vidējs. Skrundā atrodas vidusskola, mūzikas skola, bērnu dārzs, kultūras nams, bibliotēkas, aptieka, tirgus, autoosta, ģimenes ārsta prakse, luterāņu baznīca u.c. Vērtēšanas objekts ir izvietots pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko veido Stūra, Liepājas, Ventas un Raiņa ielas. Vērtēšanas objekta apkārtējo apbūvi veido dažādos laika posmos celtas savrupmājas, vairāku dzīvokļu ēkas, tirdzniecības ēkas, Skrundas autoostas apbūve, Skrundas tirgus laukums utt.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā teicams, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs. Tuvumā atrodas veikali, skola, bērnu dārzs, Skrundas autoosta utt.

Kopumā vērtēšanas objekta izvietojums Skrundas pilsētā ir vērtējams kā labs.


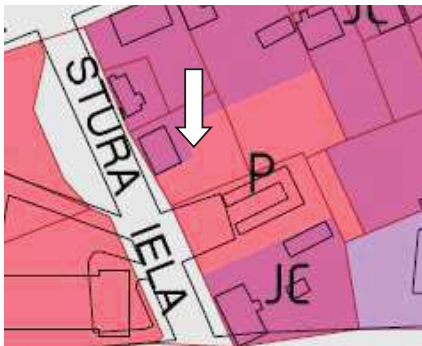
### Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objekta sastāvā esošam zemes gabalam iespējams ērti piekļūt ar transportu. Zemes gabals robežojas ar Stūra ielu. Stūra iela apskatāmajā posmā klāta ar asfalta segumu un kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī.

Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vietas atrodas tiešā tuvumā - Skrundas autoostā.

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība vērtējama kā laba.

### 7.2. Zemes vienības ar platību 842 m<sup>2</sup> raksturojums (kadastra apz.6209 002 0214).

Zemesgabala platība, m <sub>2</sub>	842
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu	
Forma, izvietojums	Zemes gabalam kopumā ir salīdzinoši regulāra (līdzīga kvadrātam) forma. Zemes gabals piekļaujas apkārtējiem zemes gabaliem un piebraucamās ielas teritorijai
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums, sastāvs	Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes gabala kopējo platību veido zeme zem pagalmiem – 842m <sup>2</sup> . Zemes platības neapbūvēto teritoriju pamatā veido asfalta laukums un iekopts zālājs. Zemes teritorija tiek daļēji norobežota no apkārtējiem apbūves gabaliem. Kopumā zemes teritorija ir uzturēta kārtībā.
Apbūve	Bijušā administratīvā ēka
Apgrūtinājumi	-

### 7.3. Apbūves raksturojums

**Administratīvā ēka (kad.apz. 6209 002 0214 001).**

**Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.**

LR VZD datus reģistrēts, ka ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1965. gadā.

Apskates dienā konstatēts, ka ēka netiek izmantota sākotnēji paredzētajam mērķim.

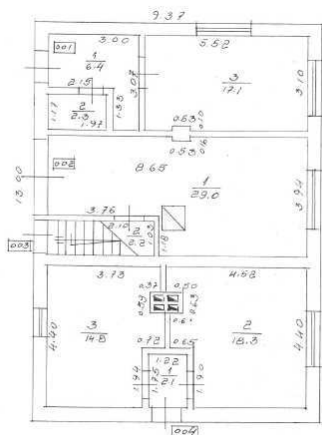
Vizuāli apsekojot ēkas galvenos konstruktīvos elementus, secināts, ka ēkas konstruktīvie elementi šobrīd ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, būtiski bojājumi vizuāli nav konstatēti. Ēkai ir uzstādīti PVC logi. Tuvāko gadu laikā būtu nepieciešama ēkas azbestcements jumta seguma nomaiņa.

Ēkas iekštelpas ir kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar fiziskās un morālās nolietotības pazīmēm. Daļā no pirmā stāva telpām ir uzsākts remonts. Pārējās telpās kosmētiskais remonts kopumā ir veikts pirms 10-15 gadiem.

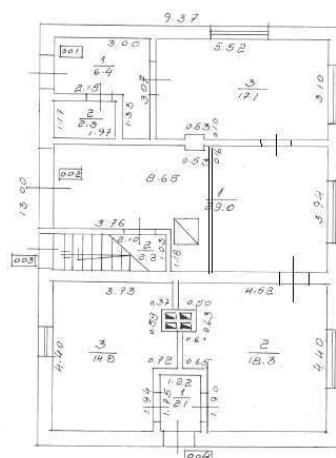
Ēkai ir divi virszemes stāvi.

Saskaņā ar LR VZD datiem ēkas pirmajā stāvā atrodas divas palīgtelpas, divi vējtveri, tualete, trīs kabineti.

Apskates laikā konstatēts, ka ir veiktas nesaskaņotas pārbūves Ir izveidota starpsiena palīgtelpā Nr.1, izveidojot jaunu telpu, kas tikusi izmantota kabineta vajadzībām. Izveidotas jaunas durvju aillas uz telpām Nr. 2 un Nr.3.



LR VZD reģistrētais pirmā stāva plānojums



Dabā konstatētā pirmā stāva plānojuma shēma

Ēkas otrajā stāvā atrodas kāpņu telpa un divas kabinetu telpas. Plānojums dabā atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā fiksētajam,

Nokļūšana ēkas otrajā stāvā pa koka konstrukcijas kāpnēm pa atsevišķu ieeju no ēkas pagalma puses.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ēkā darbojas vietējā centrālā apkure ar malkas kurināmo.

### **Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.**

LR VZD datos ēkas platība ir reģistrēta 139.6m<sup>2</sup>, tai skaitā otrā stāva telpu platība ir 47.4 m<sup>2</sup>.

### **Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.**

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas	Silikātķieģeļi	apmierinošs
Ārējā apdare	Dekoratīvs apmetums	apmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
Lietus ūdens notekas	Skārda	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Logu aillas	PVC	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas, PVC	apmierinošs

	Koka garāžas vāri	apmierinošs
--	-------------------	-------------

Iekšējās apdares materiāli	
Sienas	krāsojums, tapetes, flīzes, bez apdares
Grīdas	flīzes, linolejs, lamināts, OSB
Griesti	krāsojums, iekārto griestu konstrukcijas

Ārējie inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem

Iekšējie inženiertīkli (apmierinošā tehniskā stāvoklī)	
apgaisojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
kanalizācijas un ūdens vadu tīkls	
apkure – vietējā centrālā apkure ar cieto kurināmo.	

## 8. Vērtību definīcija

**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.

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana



Skrundas pilsētā galvenais savrupmāju apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta – attālums līdz pilsētas centrālajai daļai, izvietojums pilsētas daļā, apkārtējās apbūves kvalitāte, kā arī inženiertehnisko komunikāciju pieejamība, izvietojums pie ielām, piebraukšanas iespējas.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Izvēloties zemes īpašumus, liela vērtība šobrīd tiek pievērsta piebraukšanas iespējām un nodrošinājumam ar inženierkomunikācijām, respektīvi, faktiski nepastāv interese par apbūves gabaliem, kas agrāk izveidoti sadalot pļavas pilsētas nomalē, jo šādiem zemes gabaliem bieži vien nav iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām un arī piebraucamo ceļu kvalitāte ir zema.

Dzīvojamu māju piedāvājums Skrundas pilsētā šobrīd nav augsts. Vidēji gada griezumā interneta portālos pastāvīgi atrodami vidēji 3-5 dažādu kategoriju dzīvojamu māju piedāvājumi Skrundas pilsētā. Bet darījumi notiek reti.

Šobrīd piedāvājumā esoši savrupmāju īpašumi Skrundā [www.ss.com](http://www.ss.com):

Mājas, vasarnīcas : Kuldīga un raj. : Skrunda	Iela	m2	Stāvi	Ist.	Zem. pl.	Cena
<input checked="" type="checkbox"/>  Māja remontējama. Ir savs dziļurbums.	Cieceres 25	50	1	2	5000 m²	25,000 €
<input checked="" type="checkbox"/>  1940. gadā celta, pēdējos gados atjaunota, Paegļu 5		60	1	2	1204 m²	55,000 €
<input checked="" type="checkbox"/>  Pārdod māju Skrundas centrā. Māja	O. Kalpaka 9b	90	2	5	1334 m²	55,000 €

Galvenokārt piedāvājumā ir īpašumi, kuru sastāvā ir mazas un vidējas platības dzīvojamās mājas. Dzīvojamās mājas galvenokārt ir apmierinošā/remontējamā tehniskā stāvoklī. Piedāvājumā noteiktās cenas pārsvarā ir nesamērīgi augstas – atsevišķi sludinājumi regulāri tiek atjaunoti samazinot piedāvājuma cenu.

Mainoties ekonomiskajai situācijai – samazinoties ienākumiem, paaugstinoties īpašuma nodoklim un palielinoties komunālajiem izdevumiem, samazinājusies interese par lielas platības dzīvojamām mājām (virs 200m<sup>2</sup>).

Pēdējā gada laikā Skrundā reģistrēti desmit darījumi ar dažāda rakstura dzīvojamām mājām vai šādu īpašumu domājamām daļām. Faktiski visos gadījumos zemesgrāmatā ir reģistrēta darījuma cena, kas nav atbilstoša patiesībai – samazināta nodokļu maksājuma samazināšanas vajadzībām. Piemēram īpašums piedāvāts par 28 000EUR, bet pēc īsas ekspozīcijas tirgū, reģistrēts darījums par 13 000EUR. Dārgākais darījums fiksēts par 105 000 EUR ar labas kvalitātes, divu stāvu dzīvojamo māju.

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgas izmantošanas un novietojuma ziņā Skrundā un citās līdzīgās apdzīvotās vietās Latvijā pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti no 24 000- 33 000EUR.

Kurzemes reģiona nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka- 9 līdz 18 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētīt līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

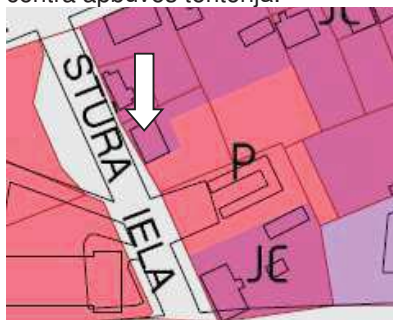
Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids - bijušā administratīvā ēka un zeme.

Saskaņā ar Skrundas pilsētas teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas publiskas apbūves un jauktas centra apbūves teritorijā.



Publiskās apbūves teritorija  
Jauktas centra apbūves teritorija

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs un kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, kas nākotnē plānots attīstīt par šādiem centriem.

298. Atļautā izmantošana:

298.1. Savrupmāju apbūve.

298.2. Rindu māju apbūve.

298.3. Daudzdzīvokļu māju apbūve.

298.4. Biroju ēku apbūve.

- 298.5. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve.
- 298.6. Valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu apbūve.
- 298.7. Sakaru un plašsaziņas iestāžu apbūve.
- 298.8. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve.
- 298.9. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve.
- 298.10. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.
- 298.11. Veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- 298.12. Saskaņojot ar piegulošo zemesgabalu īpašniekiem dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- 298.13. Kultūras iestāžu apbūve.
- 298.14. Sporta ēku un būvju apbūve.
- 298.15. Reliģisko organizāciju apbūve.
- 298.16. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.
- 298.17. Daudzfunkcionālai apbūve.
- 298.18. Labiekārtota publiskā ārtelpa.
- 298.19. Transporta infrastruktūra.

Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu.

- 290. Atļautā izmantošana
- 290.1. Biroju ēku apbūve.
- 290.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve.
- 290.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve.
- 290.4. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.
- 290.5. Veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- 290.6. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- 290.7. Kultūras iestāžu apbūve.
- 290.8. Sporta ēku un būvju apbūve.
- 290.9. Reliģisko organizāciju apbūve.
- 290.10. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.
- 290.11. Labiekārtotai publiskā ārtelpa.
- 290.12. Valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu apbūve.
- 290.13. Finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve;
- 290.14. Satiksmes infrastruktūras objekti – pieturas, autoostas, stāvvietas;
- 290.15. Amatsniecības darbnīcu apbūve.
- 290.16. Dzīvoklis kā papildizmantošana

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, atļauto izmantošanas veidu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir administratīvā ēka un zeme. Ņemot vērā ēkas plānojumu, nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām un arhitektonisko veidolu, ēku ir iespējams izmantot arī kā dzīvojamo māju.

### **Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.**

Pozitīvie:

- teicams novietojums pilsētā;
- ērta piebraukšana;
- optimāla apbūves un zemes gabala platība;
- apbūve ir nodrošināta ar ūdensapgādi un kanalizāciju, ierīkota vietējā centrālā apkure.



Negatīvie:

- tuvāko gadu laikā būtu nepieciešama ēkas jumta seguma nomaiņa;
- nokļūšana ēkas otrajā stāvā pa atsevišķu ieeju no ēkas pagalma puses;
- nav nozīmīgu palīgēku;
- nepieciešams ēkas iekštelpu remonts.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

### **lenākumu pieeja**

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

### **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo apbūves vērtības zudumus, ko rada ārējie apstākļi un šie zudumi nav atkarīgi no paša objekta. Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā

nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas, gan sociālas dabas.

### 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību. Esošajā situācijā aizvietošanas izmaksas norāda cenu līmeni uz kuru tiecas tirgus vērtība, tomēr tirgus dati neapstiprina celtniecības izmaksu atbilstību objektu tirgus vērtībām.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo esošā ēkas stāvoklī ir ierobežotas iespējas to iznomāt.

#### ***Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.***

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Kurzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus. Ņemot vērā ierobežoto darījumu skaitu ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem Skrundas pilsētā (nelielas platības bijušā administratīvā ēka), vērtētāji par salīdzināmiem objektiem izvēlējās arī divus pārdodus īpašumus (nedzīvojama, jaukta statusa īpašumus) Līvānu pilsētā. Ņemot vērā abu apdzīvotu vietu attālumu no Rīgas, apstākli, ka abas apdzīvotas vietas šķērso valsts nozīmes autoceļš, kā arī īpašumu izvietojumu apdzīvotu vietu centrālajā daļā, vērtētāji uzskata, ka darījumi ir izmantojami aprēķinā. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši apbūves kopējās platības vienību – 1 m<sup>2</sup>.

Par vērtēšanas objekta daļu ir noslēgts 28.05.2024 Nekustamā īpašuma Stūra iela 7, Skrunda Telpu nomas līgums. Līguma termiņš – 30.06.2029. Līgumā atrunāts, ka iznomātajam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts iznomātajam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publiski funkciju veikšanas. Nomas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatā. Vērtējumā nomas līgums netiek ievērtēts kā apgrūtinājums.

## Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1		
Adrese	Kuldīgas novads, Skrunda, Liepājas 3	
Pārdošanas laiks	2022.02	
Pārdošanas cena, EUR	32000	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1119	
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	128,1	
Īss objekta raksturojums	<p>Īpašums Skrundas centrālajā daļā. Sastāvā ir 1940. gadā celta mūra ēka. Izmantota kā veikala ēka. Pirkuma brīdī ēka netika ilgstoši izmantota. Šīfera jumts. Logi - stikla rūtis koka rāmjos. Nepieciešams ēkas remonts. Apkure - elektriskā apkure, krāsns. Ūdens un kanalizācija nav ievilkta ēkā. Uz zemes atrodas arī citam īpašniekam piederoša garāžas ēka.</p>	
Objekts Nr.2		
Adrese	Rīgas iela 56, Līvāni, Līvānu novads	
Pārdošanas laiks	2021.09	
Pārdošanas cena, EUR	24 000	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	833	
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	100,10	
Īss objekta raksturojums	<p>Īpašums Līvānu centrālajā daļā, pie galvenās pilsētu šķērsojošās ielas - Rīgas ielas. Sastāvā ir 1950. gadā celta koka konstrukcijas ēka - bijusī aptieka. Ēkai ir šīfera jumts, PVC logi. Telpas izvietotas divos stāvos. Ir tualetes telpa. Ēkā elektriskā apkure. Pilsētas ūdens un kanalizācija. Ir saimniecības ēka - 79,2 kvm un garāžas ēka - 20,9 kvm.</p>	
Objekts Nr.3		
Adrese	Rīgas iela 12A, Līvāni, Līvānu novads	
Pārdošanas laiks	2024.05	
Pārdošanas cena, EUR	33000	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	632	
Ēkas platība, kvm	174,4	
Īss objekta raksturojums	<p>Īpašums netālu no Līvānu centrālās daļas, pie galvenās pilsētu šķērsojošās ielas - Rīgas ielas. Sastāvā ir 1958. gadā celta ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka. Ēkas pirmajā stāvā reģistrētas biroja telpas, otrajā stāvā - dzīvoklis. Ēkai ir metāla jumts. Dzīvokļa telpās daļa logu nomainīti pret PVC. Pārējā ēkā vecie koka logi. Ir tualetes telpa. Ēkā krāsns apkure, ir ūdens un kanalizācija. Ir saimniecības ēka - 58,9 kvm.</p>	

## Aprēķins ar tirgus pieeju

	Skrunda, Liepājas iela	Līvānu novads, Līvāni, Rīgas iela 56	Rīgas iela 12A, Līvāni, Līvānu novads	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	32 000	24 000	33 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	5%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	32 000	25 200	33 000	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 119	833	632	842
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	128,10	100,10	174,40	139,60
Ēkas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR	250	252	189	241
<i>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā/novadā/pilsētā (attālums līdz centram, ielas ar intensīvu plūsmu, apkārtējā apbūve)	0%	-5%	5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	10%	0%	10%	
Ēkas lielums.	-2%	-8%	7%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, apkures veids, apkures sistēmas tehniskais stāvoklis.	15%	5%	5%	
Ēkas plānojums, izmantošana (kāpnes uz otro stāvu no ēkas ārpuses, sanmezgli)	-5%	-5%	-5%	
Zemes platība.	-3%	0%	2%	
Konstruktīvie elementi (apmūrējums, mūris, koks)	0%	15%	0%	
Palīgēkas, to tehniskais stāvoklis	0%	-15%	-5%	
Pārbūvju legalizēšana	-3%	-3%	-3%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>17,0%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>16,0%</b>	
<b>Ēkas platības 1 m<sup>2</sup> korigētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>293,0</b>	<b>212,0</b>	<b>219,0</b>	<b>241,0</b>
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļoti				<b>EUR 33 600</b>

## 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieņķlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai;
- pārdošanas iespējas palielina īpašuma novietojums Skrundā;
- pārdošanas iespējas samazina Skrundas ierobežotais nekustamo īpašumu tirgus.

## 15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 20. jūlijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāvis Uldis Leja. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## 16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Stūra iela 7, Skruna, Kuldīgas novads**, 2024. gada 20. jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 33 600 (trīsdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro)**.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves Ir izveidota starpsiena palīgtelpā Nr.1, izveidojot jaunu telpu, kas tikusi izmantota kabineta vajadzībām. Izveidotas jaunas durvju aillas uz telpām Nr. 2 un Nr.3 pirmajā stāvā. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151)

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai Īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- 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.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

**Kurzemes rajona tiesa**

**Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000430786**

**Kadastra numurs: 62090020214**

**Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6209 002 0214.		842 m <sup>2</sup>
1.2. Uz zemes gabala atrodas administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 6209 002 0214 001). <i>Žurn. Nr. 300002413630, lēmums 07.04.2008., tiesnese Dina Rīna</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000015912. <i>Aizstāts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300003351292)</i>	1	
1.2. Pamats: Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju domes 2008.gada 7. februāra uzziņa Nr.3-10/128 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu, Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju 2008.gada 7. februāra izziņa Nr.3-10/130 par ēku piederību. <i>Žurn. Nr. 300002413630, lēmums 07.04.2008., tiesnese Dina Rīna</i>		
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002413630, 02.04.2008) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Skrundas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000015912.	1	
2.2. Pamats: 2009.gada 22. oktobra Skrundas novada pašvaldības saistošie noteikumi Nr.8/2009 "Skrundas novada pašvaldības nolikums", Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 7.pants, pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300003351292, lēmums 14.12.2012., tiesnese Odeta Turka</i>		
3.1. Īpašnieks: SIA "SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA", nodokļu maksātāja kods 41203022001.	1	
3.2. Iepriekšējais īpašnieks: Skrundas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000015912. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3. Pamats: 2008.gada 26. jūnija Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju domes lēmums, 2008.gada 8. jūlija pieņemšanas-nodošanas akts Nr.2, SIA "Skrundas komunālā saimniecība" 2008.gada 11.augusta pamatkapitāla palielināšanas noteikumi, 2008.gada 20.augusta Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.19-10/1115359. <i>Žurn. Nr. 300003353195, lēmums 27.12.2012., tiesnese Odeta Turka</i>		125000.00 LVL

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (nesadalīt, nemainīt, nedāvināt, neieķīlāt, neizīrēt, neiznomāt). Pamats: 2012.gada 28. novembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KU12205/H-1. <i>Žurn. Nr. 300003353209, lēmums 27.12.2012., tiesnese Odeta Turka Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003513307)</i>



II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003353209, 14.12.2012) dzēsts. Pamats: 2013.gada 27.septembra nostiprinājuma lūgums hipotēkas dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300003513307, lēmums 02.10.2013., tiesnese Dina Rīna</i>	
3.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt un aprūtināt ar lietu tiesībām. <i>Dzēsts Saisītīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300003659562)</i>	
3.2. Pamats: 2013.gada 21.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KU13130/H-1. <i>Žurn. Nr. 300003530008, lēmums 29.10.2013., tiesnese Dina Rīna Dzēsts Saisītīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300003659562)</i>	
4.1. Ieraksti Nr. 3.1 un 3.2 (žurnāla Nr. 300003530008, 28.10.2013) dzēsti.Pamats: 2014.gada 17.jūnija nostiprinājuma lūgums hipotēkas dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300003659562, lēmums 19.06.2014., tiesnese Dina Rīna</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kredītlīnijas limits: Ls 50000,00. Procentu likme: 3% + LVL 3 mēnešu Rigibor likme gadā. Līgumsods: 36% no nokavētā maksājuma gadā. Samaksas termiņš - katru mēnesi 20.datumā. Kreditors: AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2012.gada 28. novembra kredītlīnijas līgums Nr.KU12205, 2012.gada 28. novembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KU12205/H-1. <i>Žurn. Nr. 300003353209, lēmums 27.12.2012., tiesnese Odeta Turka Dzēsts Saisītīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003513307)</i>	75000.00 LVL
2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Nodrošināmais prasījums: Ls 60000 (t.sk. aizdevuma summa Ls 40000).Procentu likme: LVL RIGIBOR 3 mēneši + 3,8% gadā. Līgumsods: 36% no nokavētā maksājuma gadā. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - katru mēnesi 20.datumā. Kreditors: AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743. <i>Dzēsts Saisītīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300003659562)</i>	60000.00 LVL
2.2. Pamats: 2013.gada 21.oktobra kredītlīnijas līgums Nr.KU13130, 2013.gada 21.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KU13130/H-1. <i>Žurn. Nr. 300003530008, lēmums 29.10.2013., tiesnese Dina Rīna Dzēsts Saisītīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300003659562)</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003353209, 14.12.2012). Pamats: 2013.gada 27.septembra nostiprinājuma lūgums hipotēkas dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300003513307, lēmums 02.10.2013., tiesnese Dina Rīna</i>	75000.00 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300003530008, 28.10.2013).Pamats: 2014.gada 17.jūnija nostiprinājuma lūgums hipotēkas dzēšanai. <i>Žurn. Nr. 300003659562, lēmums 19.06.2014., tiesnese Dina Rīna</i>	60000.00 LVL

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par aprūtinājumiem, 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 29.07.2024 11:29:15.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62090020214	Stūru iela 7	8196	100000430786	Skrunda, Kuldīgas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8196
Kopplatība:	0.0842
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14607 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	8196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	14607 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

## Īpašuma sastāvs

## Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
62090020214	1/1	598	Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326

Kadastrālā vērtība (EUR):	598
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0842
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	598 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	926 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

## Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
62090020214001	1/1	7598	Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326	Administratīva ēka

## Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0842
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0842
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.0842	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
62090020214001	1/1	7598	Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326	Administratīva ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	7598
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7598 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13681 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	139.6
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.03.2001

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	139.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	139.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	139.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	139.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62090020214001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1404
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1404 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2528 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kantoris
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	25.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	6.4	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	2.3	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	17.1	-

Kadastra apzīmējums	Adrese
62090020214001002	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1698
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1698 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3058 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Paligtelpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.2
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	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	29.0	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.6	-	-	2.2	-

62090020214001003

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2580
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2580 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kantoris
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	47.4
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	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.05	-	-	1.0	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.05	-	-	28.1	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.05	-	-	18.3	-

62090020214001004

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1916
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kantoris
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	35.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35.2
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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	2.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	18.3	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.1	-	-	14.8	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja	Apjoma rādītāja	Apjoms un	Tipa/elementa	Tipa/elementa
-----------------	-----------------	-----------	---------------	---------------

veids	nosaukums	mērvienība	kods	nosaukums
Apbūves laukums	-	121.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	552.0 kub.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1965	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1965	-	30
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1965	-	25
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1965	-	40

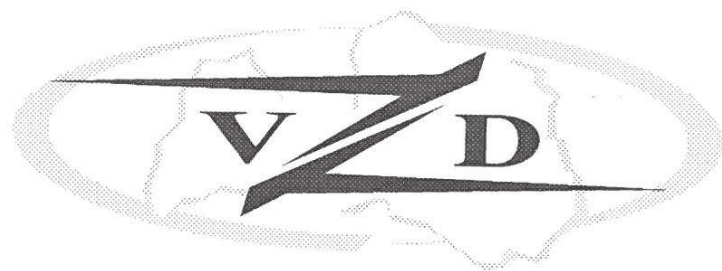
**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
41203022001	SIA "SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA"	1/1	juridiska persona	62090020214	Stūra iela 7, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326

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



VALSTS ZEMES DIENESTA  
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS  
INVENTARIZĀCIJAS LIETA

KULDĪGAS RAJONS  
SKRUNDA  
STŪRU IELA NR. 7

KADASTRA NR. 6209-002-0214





LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 62090020214001-01

Lapu skaits: 9

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

62090020214001

Administratīva ēka

(Būves nosaukums)

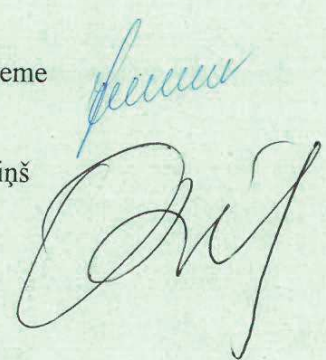
ADRESE: Kuldīgas rajons  
Skrunda  
Stūra iela 7  
Pasta indekss 3326

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Benita Jaunzeme

Izpildes datums: 04/04/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Ozoliņš

Pārbaudes datums: 04/04/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Z.V.

\_\_\_\_\_ (Vārds, Uzvārds)

\_\_\_\_\_ (paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ . gada \_\_\_\_\_ "

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs 62090020214001-01
2. Būves nosaukums: Administratīva ēka
3. Būves kadastra apzīmējums 62090020214001
4. Būves adrese: Kuldīgas rajons, Skrunda, Stūra iela 7, Pasta indekss 3326
5. Pēdējās apsekošanas datums: 30/03/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju dome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 26/03/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Benita Jaunzeme
9. Izpildes datums: 04/04/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Jānis Ozoliņš
11. Pārbaudes datums: 04/04/2001
12. Iesniegtie dokumenti:  
Pasūtījuma pieteikums  
Nr. 3/19\*09 26/03/2001 Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju dome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Ilze Sustrupa

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

- |  |                             |               |                     |
|--|-----------------------------|---------------|---------------------|
| 1. Būves lietošanas veids                | 1220                        | Biroju ēkas   |                     |
| 2. Būves kapitalitātes grupa:            |                             | III grupa     |                     |
| 3. Būves ārsienu materiāls               | 01                          | Ķieģeļu mūris |                     |
| 4. Būves stāvu skaits:                   |                             |               |                     |
| 4.1. Virszemes:                          | 2                           |               |                     |
| 4.2. Pazemes:                            | 0                           |               |                     |
| 5. Eksploatācijas uzsākšanas gads:       | 1965                        |               |                     |
| 6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:       |                             |               |                     |
| 7. Būves konstruktīvā elementa apraksts: |                             |               |                     |
| 7.1. Būves pamati                        | Dzelzsbetons/betons         |               | Apmierinoši.        |
| 7.2. Būves ār sienas                     | Ķieģeļu mūris               |               | Apmierinošas.       |
| 7.3. Būves pārsegumi                     | Dzelzsbetons/betons         |               | Apmierinoši.        |
| 7.4. Būves jumts                         | Azbestcements loksnes       |               | Daļēji apmierinošs. |
| 8. Būves fiziskais nolietojums (%)       | 30                          |               |                     |
| 9. Būves apbūves laukums (kv.m.):        | 121.8                       |               |                     |
| 10. Būvtilpums (kub.m.)                  | 552                         |               |                     |
| 11. Būves kopējā platība (kv.m.):        | 139.6                       |               |                     |
| 12. Būves lietderībā platība (kv.m.)     | 139.6                       |               |                     |
| 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.)           | 0                           |               |                     |
| 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)  | 139.6                       |               |                     |
| 13. Telpu grupu skaits būvē:             | 4                           |               |                     |
| 14. Dzīvokļu skaits būvē                 | 0                           |               |                     |
| 15. Labiekārtojums:                      |                             |               |                     |
| 15. 2.                                   | Vietējā centralizētā apkure |               |                     |
| 15. 4.                                   | Elektroapgāde               |               |                     |
| 15. 5.                                   | Aukstā ūdens apgāde         |               |                     |
| 15. 8.                                   | Kanalizācija                |               |                     |
| 15. 9.                                   | Tualetes telpa              |               | 1                   |
| 16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes       | - Nav                       |               |                     |

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m) 139.6

Būves lietderīgā platība (kv.m.) 139.6

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 139.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m) 139.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs

Telpu grupas izmantošanas veids 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 25.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 25.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

### Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīm
1	1	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	6.4	3.1	
1	2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	3.1	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	17.1	3.1	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs

Telpu grupas izmantošanas veids 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 31.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 31.2

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīm
1	1	Paļīgelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29	3.1	
1	2	Paļīgelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.2	1.6	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs

Telpu grupas izmantošanas veids 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 47.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 47.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīm
2	1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.05	
2	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	28.1	2.05	
2	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.3	2.05	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs

Telpu grupas izmantošanas veids 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 35.2

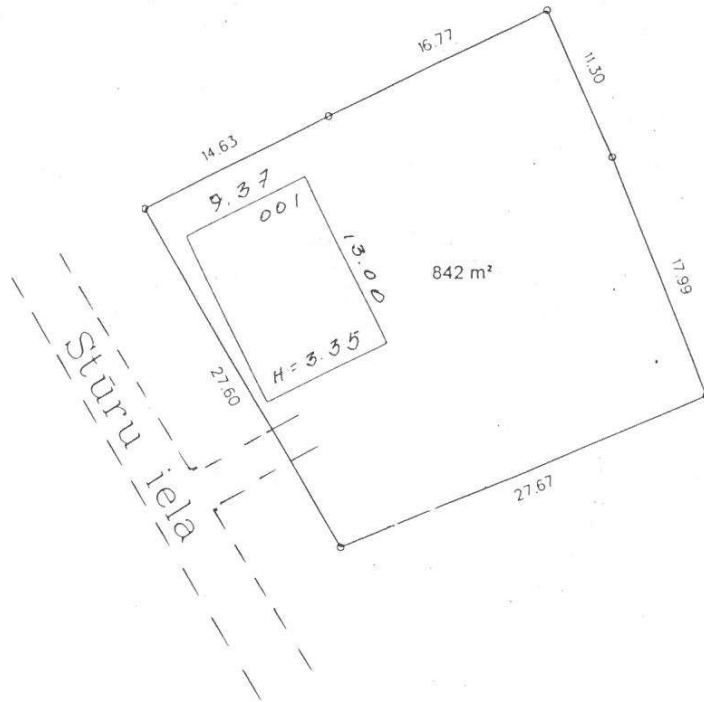
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 35.2

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīm
1	1	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	3.1	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.3	3.1	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.8	3.1	

ZEMES GABALA IZVIETOJUMS  
KVARTĀLĀ



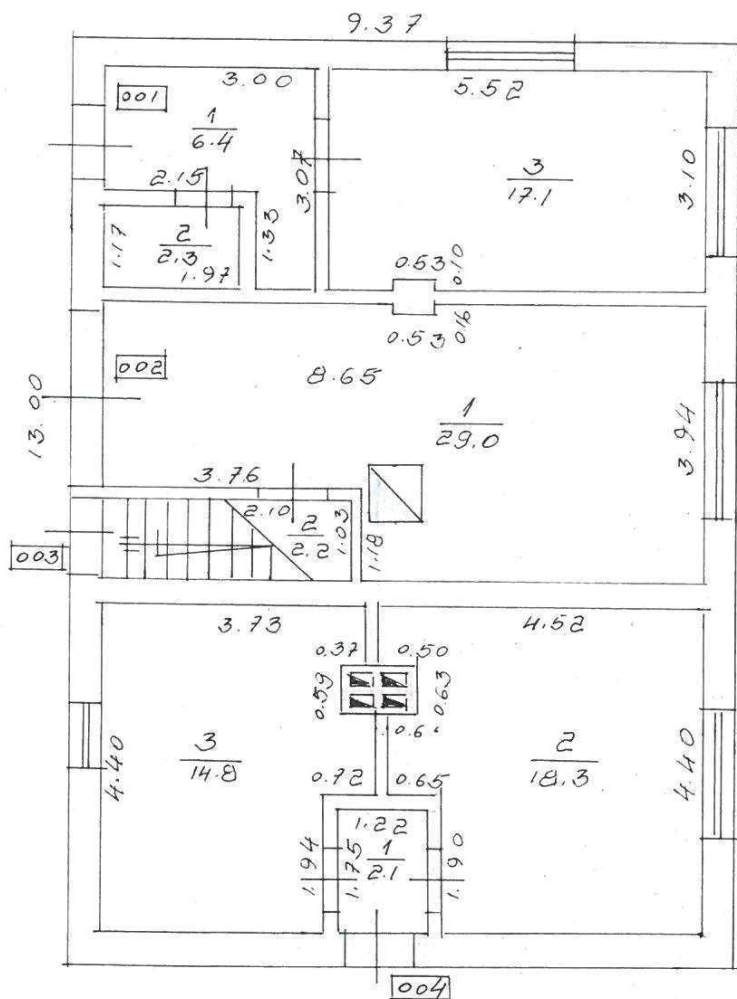
BŪVES NOVIETNES SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 

6	2	0	9	0	0	2	0	2	1	4	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Kopējā platība 121,81 m<sup>2</sup>  
 Ietuvotājam 43,66 m<sup>2</sup>  
 Siltummaiņam 78,15 m<sup>2</sup>

I STĀVS  
 H=3.10

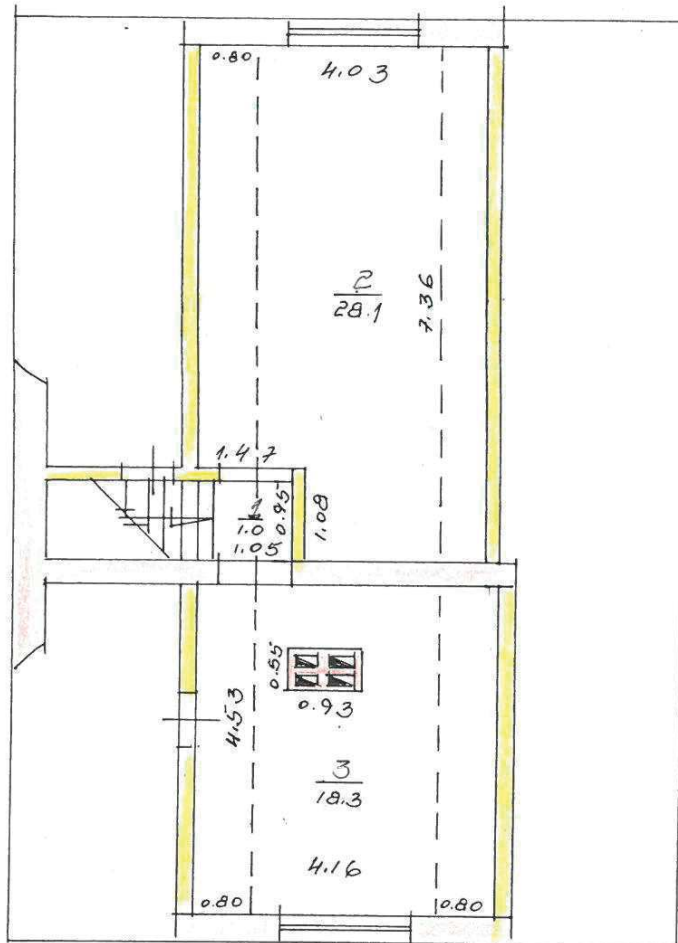


BŪVES I STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 62090020214001



II STĀVS  
H=2.05



BŪVES 7 STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 6 2 0 9 0 0 2 0 2 1 4 0 0 1

## INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 6209 002 0214 001  
 Būves adrese: Kuldīgas rajons, Skrunda, Stūra iela 7  
 Tehniskās inventarizācijas lietas numu  
 Būves galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas  
 Būves nosaukums: Administratīva ēka  
 Būves tehniskie rādītāji: 2 stāvi, būvtilpums = 552 m<sup>3</sup>, kopējā platība = 139.6 m<sup>2</sup>, apbūves laukumi = 121.8 m<sup>2</sup>.

**Būves konstruktīvo elementu raksturojums:**

Pamati: Dzelzsbetons/betons - Apmierinoši.  
 Sienas: Ķieģeļu mūris - Apmierinošas.  
 Pārsegumi: Dzelzsbetons/betons - Apmierinoši.  
 Jumts: Azbestcimenta loksnes - Daļēji apmierinošs.

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	28.1; 40(47); a
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	552
Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	4	139.6
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	28.34
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	15643.68
Fiziskā stāvokļa koeficients $K_S$	7	0.70
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients $K_G$	8	0.40
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficient $K_{IV}$	9	0.84
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients $K_L$	10	1.00
K -	11	1.00
<b>Būves inventarizācijas vērtība (Ls)</b>	<b>12</b>	<b>3679</b>
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	6.66
Būves kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vērtība (Ls)	14	26.35

Vērtēšanas datums: 04/04/2001

Izpildīja: Benita Jaunzeme  
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts

Pārbaudīja: Jānis Ozoliņš  
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**Stūra iela 7, Skrunda, Skrundas novads**  
**TELPU NOMAS LĪGUMS**

Skrundā,

2024.gada 28.maijā

**SIA „SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA”**, reģ. Nr. 41203022001, juridiskā adrese: Stūra iela 7, Skrunda, Skrundas novads, LV-3326, tās valdes locekļa Sanda Japēņina personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz statūtiem, turpmāk tekstā saukts **IZNOMĀTĀJS**, no vienas puses,

un

Agris Zalčmanis, personas kods 071186-11774 personā, turpmāk tekstā saukts **NOMNIEKS**, no otras puses,

turpmāk kopā saukti **PUSES** vai atsevišķi **PUSE**, izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, pamatojoties uz **SIA „SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA”** nedzīvojamā fonda iznomāšanas komisijas 2024.gada 24.maija lēmumu Nr.1 noslēdz Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk tekstā saukts – **Līgums**) par turpmāk minēto:

### 1. Līguma priekšmets

- 1.1. **IZNOMĀTĀJS** nodod un **NOMNIEKS** pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma **Stūra iela 7, Skrundā**, kadastra numurs 62090020214001, telpas Nr. 0011-1 (6,4 m<sup>2</sup>), Nr. 001-2 (2,3 m<sup>2</sup>), Nr. 001-3 (17,1 m<sup>2</sup>), Nr. 002-1 (daļa no telpas - 14,2 m<sup>2</sup>) **ar kopējo platību 40 m<sup>2</sup>** (turpmāk – Telpas), kuras atzīmētas šim Līgumam pievienotajā telpu plānā (1.pielikums), kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Telpas **NOMNIEKAM** lietošanā tiek nodotas ar pieņemšanas – nodošana aktu (2.pielikums).
- 1.3. Telpas **NOMNIEKS** izmanto saimnieciskai darbībai.

### 2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža, telpu nomas maksa jāsāk maksāt no 2024.gada 1.jūlija un citi maksājumi jāsāk maksāt no pieņemšanas – nodošana akta parakstīšanas brīža.
- 2.2. Līgums ir spēkā 5 (piecus) gadus līdz 2029.gada 30.jūnijam, vai līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa beigām ir pilnībā izpildījušas sev piekrītošās līgumsaistības.

### 3. Maksājumi un norēķinu kārtība

- 3.1. Nomas maksa par Līguma 1.1.apakšpunktā minēto Telpu lietošanu tiek noteikta EUR 80,00 mēnesī (bez PVN) par visu Telpu platību. Kopējā nomas maksa mēnesī ir EUR 96,80 (deviņdesmit seši eiro un 80 centi), ieskaitot PVN ar likmi 21%. Ja Līguma darbības laikā tiek mainīta PVN likme, tad maksa tiek aprēķināta atbilstoši tam, neslēdzot par to papildus vienošanos.
- 3.2. Papildus nomas maksai **NOMNIEKS** maksā **IZNOMĀTĀJAM** saskaņā ar spēkā esošajiem tarifiem par:
  - 3.2.1. **NOMNIEKA** patērēto elektroenerģiju - saskaņā ar skaitītāja rādījumiem;
  - 3.2.2. saņemtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem – pēc ūdens patēriņa skaitītāja;
  - 3.2.3. saņemto siltumu atbilstoši apkures veidam un tā izmaksām, sadalot kopējās ēkas siltumapgādes izmaksas atbilstoši **NOMNIEKA** aizņemtajai telpu platībai (ja attiecināms).

- 3.3. Par atkritumu izvešanu NOMNIEKS slēdz līgumu pats un norēķinās atbilstoši noteiktajām normām.
- 3.4. Par katra mēneša nomas maksu un iepriekšējā mēnesī sniegtajiem pakalpojumiem IZNOMĀTĀJS reizi mēnesī izraksta NOMNIEKAM rēķinu, kurš jāapmaksā līdz mēneša 25. datumam.
- 3.5. Rēķinus IZNOMĀTĀJS nosūta no e-pasta [pasts@skis.lv](mailto:pasts@skis.lv) uz NOMNIEKA e-pastu [agriszalcmanis86@gmail.com](mailto:agriszalcmanis86@gmail.com).
- 3.6. Maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājama nokavējuma nauda 0,1 % apmērā no nesamaksātās parāda summas. No NOMNIEKA samaksātās maksas vīspirms tiek dzēsta nokavējuma nauda, ja tāda ir izveidojusies. Nokavējuma naudas nomaksa neatbrīvo NOMNIEKU no pārējo ar šo Līgumu uzņemto vai no tā izrietošo saistību izpildes.
- 3.7. NOMNIEKS pats apmaksā pārējos sev nepieciešamo pakalpojumu (telekomunikāciju, interneta u.c.) maksājumus saskaņā ar līgumiem, kas noslēgti ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju un saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju tarifiem.
- 3.8. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt nomas maksu vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, tieši ar IZNOMĀTĀJA rīcību nesaistītu iemeslu dēļ.
- 3.9. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības izdarīt izmaiņas Telpu nomas maksā, par to brīdinot NOMNIEKU divus mēnešus iepriekš, ja par nedzīvojamā fonda nomas maksas tarifu izmaiņām ir pieņemts pamatots lēmums.
- 3.10. NOMNIEKAM ir pienākums maksāt obligāto maksājumu - likumā noteikto nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu atbilstoši Telpu platībai pret ēkas kopējo platību saskaņā pašvaldības institūcijas paziņojumā par nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākumu noteiktajā apmērā un noteiktajos termiņos.

#### **4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

- 4.1. Briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana) IZNOMĀTĀJAM ir atļauta ieeja Telpās jebkurā dienas un nakts laikā, izmantojot IZNOMĀTĀJA rīcībā esošās durvju atslēgas. IZNOMĀTĀJS vienas darba dienas laikā informē NOMNIEKU par Telpu apmeklējumu un apmeklējuma iemeslu, ja tas darīts bez saskaņojuma ar NOMNIEKU.
- 4.2. Ja nomas attiecības tiek izbeigtas, tad IZNOMĀTĀJAM vai viņa pārstāvjiem ir tiesības, sākot ar Līguma termiņa pēdējām 60 dienām, apmeklēt Telpas NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU divas darba dienas iepriekš.
- 4.3. Saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un Līguma ietvaros IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamos remontdarbus un celtniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas ēkā. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt. Ja IZNOMĀTĀJA veicamo remontdarbu un celtniecības pasākumu laikā NOMNIEKA nomājamās Telpas nav lietojamas NOMNIEKA vajadzībām, IZNOMĀTĀJAM ir pienākums piedāvāt līdzvērtīgas telpas. Veicamos remontdarbus un celtniecības pasākumus IZNOMĀTĀJAM ir pienākums saskaņot ar NOMNIEKU. Par laiku, kad nomājamās Telpas NOMNIEKS nevar lietot savām vajadzībām, nomas maksa netiek aprēķināta un iekasēta.
- 4.4. Pēc Līguma termiņa beigām, kad NOMNIEKS ir nodevis IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Telpu nodošanas - pieņemšanas aktu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības neatkarīgi no līgumsaistību izpildes termiņa beigām iznomāt Telpas citām personām.
- 4.5. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienus pusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā.

- 4.5.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 4.5.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
- 4.5.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
- 4.5.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 4.6. IZNOMĀTĀJA pienākumi ir:
  - 4.6.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot Telpas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un ekspluatācijas noteikumiem un Līguma noteikumiem;
  - 4.6.2. atjaunot Telpas sākotnējā stāvoklī un novērst bojājumus, kas radušies Telpām sakarā ar ēkas konstrukciju vai inženiertehnisko tīklu avārijām ārpus Telpām, ja šādi bojājumi nav radušies NOMNIEKA vainas dēļ;
  - 4.6.3. nodrošināt koplietošanas telpu tīrību, ja tādas tiek lietotas.
- 4.7. Gadījumā, ja IZNOMĀTĀJS ar nodomu, aiz neuzmanības vai aiz nolaidības nepilda vai nepienācīgi pilda jebkuru no savām saistībām un pēc NOMNIEKA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, IZNOMĀTĀJS maksā NOMNIEKAM līgumsodu viena mēneša Īpašuma nomas maksas apmērā. Līguma saistību nepildīšanu abas puses konstatē, sastādot un parakstot attiecīgu aktu. Ar šī punkta piemērošanu NOMNIEKS neatsakās no citām šajā Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret IZNOMĀTĀJU.

## 5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi

- 5.1. NOMNIEKA pienākums ir saudzīgi izturēties pret ēku, kurā atrodas Telpas, un tai piegulošo teritoriju, izmantot Telpas tikai saskaņā ar šī Līguma noteikumiem un darboties, nepārkāpjot ēkā atrodošos trešo personu likumīgās tiesības.
- 5.2. Izmantojot Telpas, NOMNIEKS apņemas ievērot drošības tehnikas noteikumus, ugunsdrošības noteikumus, kā arī telpu izmantošanas sanitāros noteikumus.
- 5.3. NOMNIEKS apņemas uzturēt telpas kārtībā visu šī Līguma darbības laiku. Nepieciešamības gadījumā NOMNIEKAM ir tiesības uz sava rēķina un par saviem līdzekļiem veikt nepieciešamo un kārtējo telpu remontu to, iepriekš rakstveidā saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU.
- 5.4. NOMNIEKS par saviem līdzekļiem var veikt telpu kapitālo remontu, pārbūvi vai pārplānošanu, iepriekš saskaņojot to ar IZNOMĀTĀJU un ievērojot sekojošo:
  - 5.4.1. nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;
  - 5.4.2. nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
  - 5.4.3. nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar iznomātāju) būvprojektu un iznomātāja

- akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
- 5.4.4. nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pasēs, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Nomniekam ir pienākums iesniegt iznomātājam minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.
- 5.5. IZNOMĀTĀJS atlīdzina NOMNIEKAM veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus iznomātajā nekustamajā īpašumā, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ir ticis iepriekš rakstveidā saskaņots ar IZNOMĀTĀJU un ja darbi veikti un pabeigti atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Izdevumi tiek atlīdzināti, samazinot noteikto nomas maksu un piemērojot tās atlaidi līdz 50% apmērā līdz laikam, kad atlīdzināta ieguldījumu vērtība.
- 5.6. NOMNIEKS nedrīkst nodot telpas apakšnomā trešajām personām bez IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanas. Nomnieks drīkst izmantot Telpas kopdarbībai ar saviem sadarbības partneriem.
- 5.7. Šī Līguma termiņam beidzoties vai ja tā darbība tiek pārtraukta, NOMNIEKAM ir jāatdod IZNOMĀTĀJAM Telpas, pieļaujot normālu to dabiskās nolietojšanās pakāpi.
- 5.8. Nododot Telpas IZNOMĀTĀJAM, NOMNIEKAM uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas ir saistīti ar Telpu atbrīvošanu.
- 5.9. NOMNIEKAM Telpas ir jāatbrīvo pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža Līgumā noteiktā kārtībā.

## 6. Atbildība

- 6.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, t.i. stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki.
- 6.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ ēka vai Telpas tiek pilnīgi iznīcinātas, Līgums tiek izbeigts. Ja bojājumi mazāki par 30% no ēkas vai Telpu vērtības, Līgums paliek spēkā un IZNOMĀTĀJAM jānovērš Telpu bojājumi. Bojājumu novēršanas laikā, ja Telpas nav lietojamas šajā Līgumā paredzētajam mērķim, NOMNIEKS nomas maksu nemaksā.

## 7. Līguma izbeigšana un Telpu atbrīvošana

- 7.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.
- 7.2. Jebkura no Pusēm ir tiesīga izbeigt Līgumu saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tajā skaitā, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par divām nedēļām un garāks par diviem mēnešiem, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī nomnieka taisītos izdevumus nomas objektam, ja:
- 7.2.1. NOMNIEKS vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
- 7.2.2. NOMNIEKS veic patvarīgu Telpu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu vai maina funkcionālo nozīmi, vai NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojāts nomas objekts;

- 7.2.3. NOMNIEKS izmanto Īpašumu citiem mērķiem kā noteikts Līguma 1.2.apakšpunktā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus;
- 7.2.4. NOMNIEKS neievēro Līguma 5.punta noteikumus;
- 7.2.5. NOMNIEKS 20 (divdesmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus;
- 7.2.6. nomas līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.
- 7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 7.4. NOMNIEKS var atteikties no Telpu lietošanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vienu mēnesi iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM. Šajā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos izdevumus.
- 7.5. Pēc Līguma izbeigšanas astoņu darba dienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar nodošanas - pieņemšanas aktu ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas, ņemot vērā pieļaujamo Telpu dabisko nolietojumu.
- 7.6. Pēc Līguma izbeigšanas NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. IZNOMĀTĀJS maksā NOMNIEKAM kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Telpās, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ir ticis rakstveidā saskaņots ar IZNOMĀTĀJU. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un nenodod tās IZNOMĀTĀJAM ar nodošanas - pieņemšanas aktu, NOMNIEKS maksā līgumsodu viena procenta apmērā no ikmēneša nomas maksas par katru dienu līdz Telpu atbrīvošanai un nodošanai.

## 8. Citi noteikumi

- 8.1. Pušu kontaktpersonas:
  - 8.1.1. No NOMNIEKA puses Agris Zalcmāns ([agriszalcmans86@gmail.com](mailto:agriszalcmans86@gmail.com), tālr. 22047380);
  - 8.1.2. No IZNOMĀTĀJA puses Andris Liseckis (e-pasts: [andris@sks.lv](mailto:andris@sks.lv), tālr.:28009972);
- 8.2. Puses garantē, ka personām, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.
- 8.3. Līgums ir sastādīts uz 5 (piecām) lapām latviešu valodā un parakstīts divos eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM un viens NOMNIEKAM. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
- 8.4. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 8.5. Ja Līguma izmaiņas ir izrietošas no izmaiņām Latvijas Republikas normatīvajos aktos, spēkā ir pēdējās. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā normatīvajiem aktiem, tas neietekmē Līguma darbību kopumā. Spēkā neesošos punktus Puses, savstarpēji vienojoties, aizstāj ar citiem Līguma mērķim un saturam atbilstošiem punktiem.
- 8.6. Visi ar Līgumu saistīti paziņojumi nosūtāmi uz zemāk minētajām adresēm, un tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai arī trīs dienas pēc tam, kad nosūtīti pa pastu Latvijas teritorijā ierakstītā vēstulē. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus, katra Puse apņemas septiņu dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

- 8.7. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šī Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos stājas spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski kā Līguma pielikumi un tās paraksta abas Puses.
- 8.8. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

Pielikumā: 1. Telpu plāns uz 1 lapas;  
2. Telpu nodošanas - pieņemšanas akts uz 1 lapas.

### 9. Pušu juridiskās adreses, rekvizīti un paraksti

#### IZNOMĀTĀJS

**SIA „SKRUNDAS KOMUNĀLĀ  
SAIMNIECĪBA”**

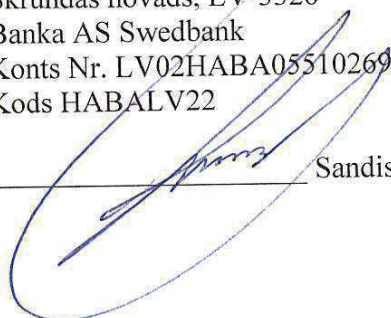
Reģistrācijas Nr. 41203022001

Juridiskā adrese: Stūra iela 7, Skrunda,  
Skrundas novads, LV-3326

Banka AS Swedbank

Konts Nr. LV02HABA0551026940664

Kods HABALV22



\_\_\_\_\_ Sandis Japēņins

#### NOMNIEKS

**AGRIS ZALCMANIS**

Pers.kods 071186-11774

Pasaku iela 10, Jaunmuiža,  
Skrundas pagasts, LV-3307



\_\_\_\_\_ Agris Zalcmānis



## TELPU PIEŅEMŠANAS – NODOŠANAS AKTS

Skrundā,

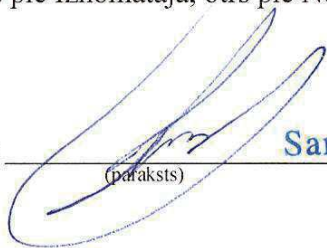
2024.gada 28 maijā

Akts sastādīts par to, ka SIA „SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA” nodod un Agris Zalemanis pieņem nedzīvojamās telpas Stūra iela 7, Skrundā, Kuldīgas novadā, ar kopējo platību **40 m<sup>2</sup>**, \_\_\_\_\_, telpas Nr. 001, Nr. 002 šādā stāvoklī:

1. Sienas Apmierinošā \_\_\_\_\_;
2. Grīda Apmierinošā \_\_\_\_\_;
3. Griesti Apmierinošā \_\_\_\_\_;
4. Durvis Apmierinošā \_\_\_\_\_;
5. Logi labā stāvoklī \_\_\_\_\_;
6. Elektroinstalācija Apmierinošā \_\_\_\_\_;
7. Piezīmes \_\_\_\_\_.

Šis akts ir noslēgtā Nomas līguma pielikums. Akts sastādīts divos eksemplāros, no kuriem viens glabājas pie Iznomātāja, otrs pie Nomnieka

Telpu nodeva



**Sandis Japēņins**

(paraksts)

(paraksta atšifrējums)

Telpu pieņēma

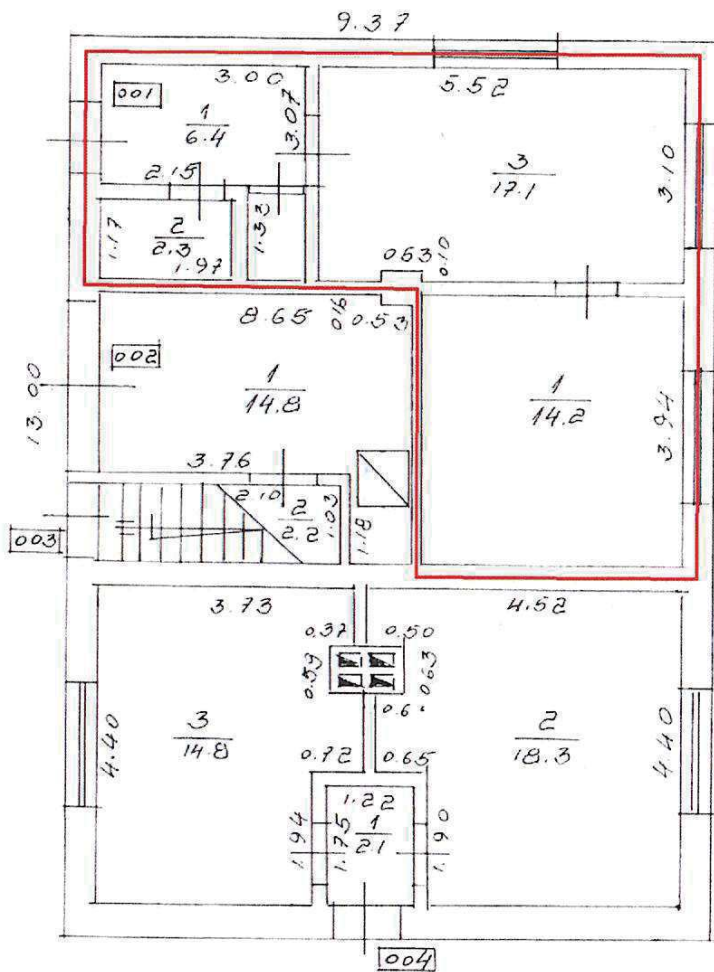
Agris Zalemanis

(paraksts)

(paraksta atšifrējums)

Kopējā platība 121,84 m<sup>2</sup>  
 dzīvokļa 43,66 m<sup>2</sup>  
 sēdvienības 18,15 m<sup>2</sup>

3 STĀVS  
 H=3.10



BŪVES I STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 6 2 0 9 0 0 2 0 2 1 4 0 0 1



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 151

*Uldis Leja*

vārds, uzvārds

220977-12503

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2018. gada 10. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 10. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 9. decembrim*

datums



*Dainis Funsts*

LIVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



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"