



**NEAPDZĪVOJAMO TELPU
"BRŪZIS" - 19, KALĒTI,
KALĒTU PAGASTS,
DIENVIDKURZEMES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai (Līgums Nr. DKN/2023/4.7/878-PAK-18)

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L14166/ER/2024

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **neapdzīvojamo telpu Nr. 19, kā sastāvā ietilpst telpu grupa Nr. 19 un 46/1000 domājās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64640010244, īpašumā "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000102, tirgus cenas novērtēšanu.**

Mūsu darba uzdevums bija noteikt augstāk minētās telpu grupas iespējamo **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana atsavināšanas procesa vajadzībām.

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

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 28. oktobrī ir
EUR 2 600 (divi tūkstoši seši simti euro).**

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

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

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

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

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

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

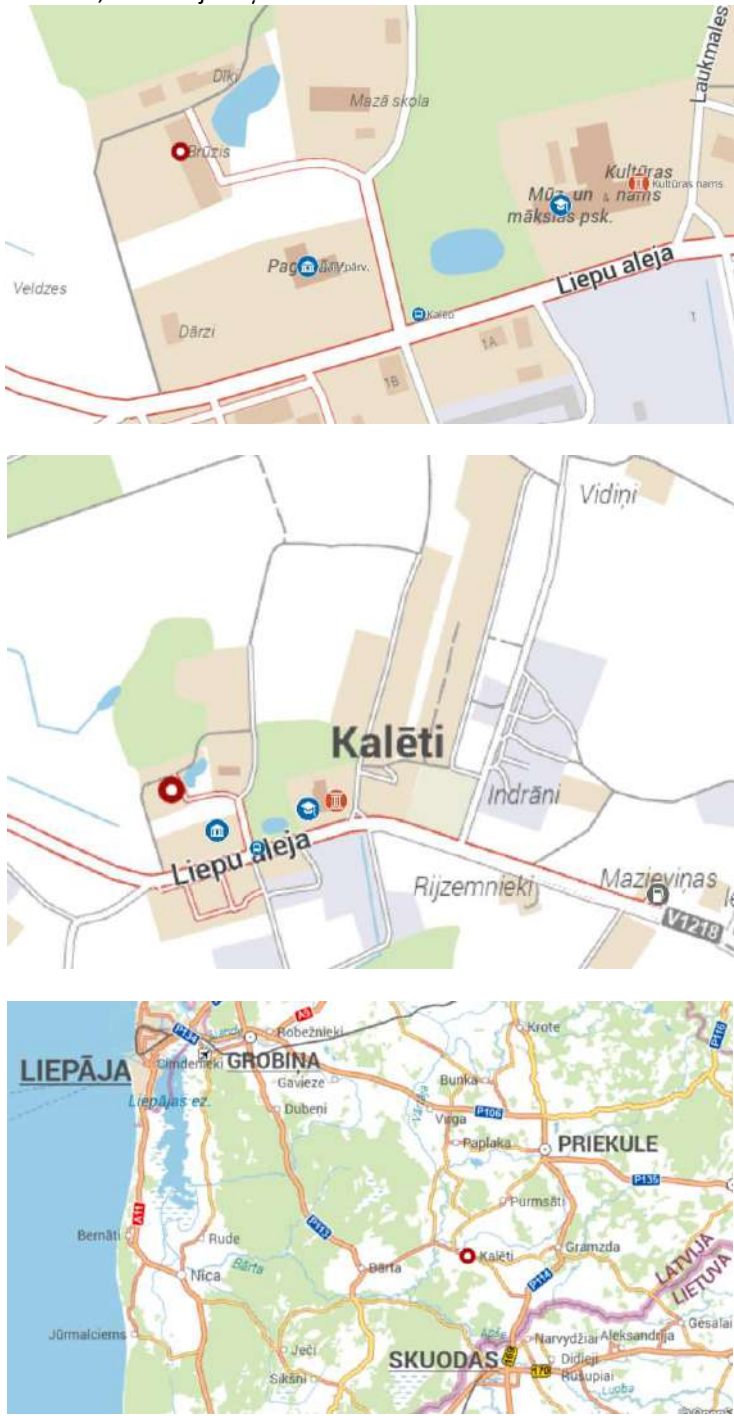
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	sastāvs	Neapdzīvojamās telpas Nr. 19, kā sastāvā ietilpst telpu grupa Nr. 19 un 46/1000 domājās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64640010244, īpašumā "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000102
	īpašnieks	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023. gada 5. septembra izziņa Nr. DKN/2023/4.11/580.
Vērtēšanas datums		2024. gada 28. oktobris
Vērtējuma pasūtītājs		Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000058625
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt minētās telpu grupas tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana atsavināšanas procesa vajadzībām
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstipriņošie dokumenti	uz zemes dd	Kalētu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 95 19
	uz apbūves dd	Kalētu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 95 19
	uz vērtējamo telpu grupu	Kalētu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 95 19
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Vērtējamā objekta sastāvā neietilpstošās daļas no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64640010244 un būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Nav zināma informācija par iespējamām apgrūtinājumiem vērtējamai telpu grupai
	citi	Nav zināmi
Atļautā izmantošana		Neapdzīvojamās telpas – komercietelpas
Esošais izmantošanas veids		Bijušās muzeja telpas, pašlaik netiek izmantotas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Izmantošana atbilstoši paredzētajam mērķim: komercietelpas
Datums, uz kuru noteikta vērtība		2024. gada 28. oktobris
Īpašumu apsekoja un atskaiti sagatavoja		28.10.2024. Zaiga Stūrmane, sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja asistente
Noteiktā tirgus vērtība		EUR 2 600
Īpašie pieņēmumi	-	
Papildus informācija	-	

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

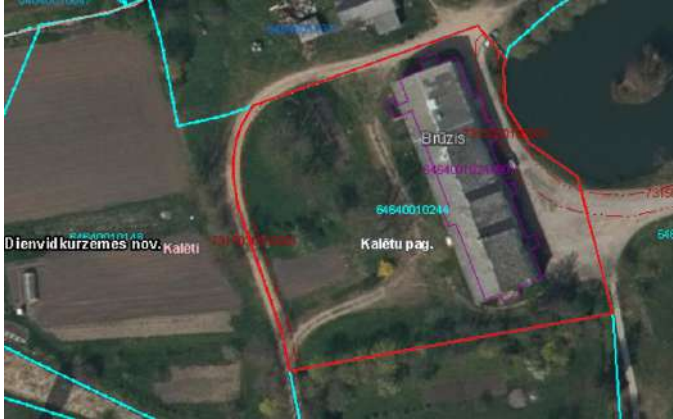
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

<p>Izvietojums reģionā, pilsētā</p>	<p>Nekustamais īpašums izvietots Dienvidkurzemes novada, apdzīvotā vietā Kalēti, centrālajā daļā</p>  <p>Avots: balticmaps.lv</p>
<p>Apkārtnējā apbūve</p>	<p>Ciema centra apbūve</p>
<p>Piebraukšana</p>	<p>Pa asfaltētu ielu</p>
<p>Sabiedriskais transports</p>	<p>Apkārtnē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu satiksme, tuvākā autobusu pietura "Kalēti" atrodas 0,2 km attālumā pie Liepu alejas</p>

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

Zemes vienības raksturojums

Vērtējamā īpašuma sastāvā iekļautas 46/1000 zemes vienības domājamās daļas. Sniegta vispārīga informācija, tā kā vērtējamais objekts ir saistīts ar šo zemes vienību.

Kadastra apzīmējums:	64640010244
Platība:	4880 m ²
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Gandrīz taisnstūris 
Izskats	Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja ar komercietelpām ēkas pirmajā stāvā (kadastra apzīmējums 64640010244001), kurā atrodas vērtējamais objekts, un dzīvokļiem ēkas otrajā stāvā
Grunts apstākļi	Nav informācijas
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfaltētas ielas
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Ir
Notekūdeņu kanalizācija	Grāvji
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	
-	

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (64640010244001)

Funkcionālais pielietojums: dzīvojamā māja ar komercietelpām ēkas pirmajā stāvā un dzīvokļiem ēkas otrajā stāvā.

Tehniskais stāvoklis:

Ķieģeļu mūra konstrukciju ēka ar diviem virszemes stāviem. Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts, ka ēkas ekspluatācija uzsākta 1993. gadā. Ēkas konstrukcijas šķiet stabilas. Vērojams daļējs apdares materiālu nolietojums. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Labiekārtojums: centralizētās komunikācijas – elektrība, apkure (bijusi centrālā apkures sistēma, kas pašlaik atslēgta), aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, sanitārās telpas.

Ēkas parametri:

Kadastra apzīmējums	64640010244001
Apbūves laukums, m ²	891.1
Tilpums, m ³	5901
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	1479.5

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), akmens mūris
Sienas	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts	Azbestcementa loksnes, metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu

Ēkas un telpu grupas fotoattēli



Piebraucamais ceļš un apkārtnē



Ēka (64640010244001), kurā atrodas vērtējamās telpas



Ieeja ēkā



Koplietošanas gaitenis



Koplietošanas tualetes telpa ar ieeju no gaitenā



Vērtējamā telpa (telpa Nr. 1)





Vērtējamā telpa (telpa Nr. 2)



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 19.04.2024.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir izmantojams tikai pasūtītāja vajadzībām, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir dokumentāli reģistrētais un dabā esošais: komercelpas.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

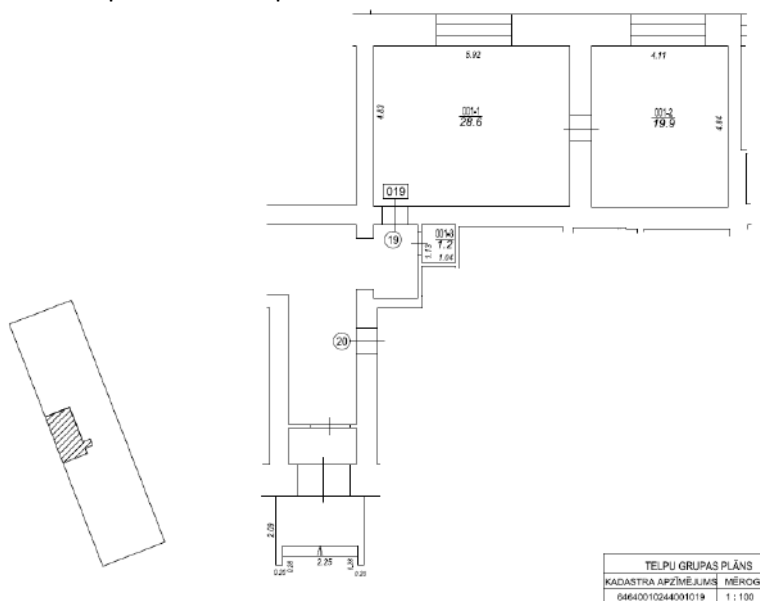
Vērtību ietekmējošie faktori

Positīvie ir uzstādīti PVC pakešu logi; telpās ir elektrības pieslēgums; telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Negatīvie zems komercietelpu pieprasījums apdzīvotajā vietā un tās apkārtnē; centrālā apkure ir atslēgta, nav precīzas informācijas, vai to būs iespējams atjaunot; sanitārā telpa ir koplietošanas.

Vērtējamās telpu grupas raksturojums un vērtības aprēķins

Vērtējamās telpas uzskatāmas par komercietelpām.



TELPU GRUPAS PLĀNS
KADASTRA APZĪMĒJUMS MĒROGS
64640010244001019 1 : 100

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	28.6	-
2	Muzeja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	19.9	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.2	-

Kritēriji	Telpas raksturojums
Telpu grupas kadastra apzīmējums	64640010244001019
Vērtējamās telpu grupas adrese	"Brūzis" - 19, Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads
Telpu izvietojums ēkā (stāvs)	1. stāvs, ēkas vidū
Telpu platība, m ²	Kopējā platība 49.70 m ²
Telpu izmantošanas veids	Komercietelpas

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

Pieejamās komunikācijas telpās	Elektrība, centrālā apkure (atslēgta), ūdens, kanalizācija
Izmantotie apdares materiāli	Griesti – krāsoti un iekārtie (dekoratīvas plāksnes), sienas – koka dēļi apdare, krāsots, tapetes, grīdas – koka dēļi un linoleja segums virs tiem. Apdares materiāli daļēji nolietojušies.
Kopējais telpu tehniskais stāvoklis	Apmierinošs

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - neapdzīvojamo telpu Nr. 19, kā sastāvā ietilpst telpu grupa Nr. 19 un 46/1000 domājās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64640010244, īpašumā "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000102,

**tirgus vērtība 2024. gada 28. oktobrī ir
EUR 2 600 (divi tūkstoši seši simti euro).**

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

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

Zaiga Stūrmane
Asistente
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;
- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojumā, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

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

Neapdzīvojamās telpas Nr. 19. ar kadastra apzīmējumu 64640010244001019, "Brūzis", Kalēti, Kalētu pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 64649000101, nomas maksas novērtējums.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

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

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m².

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ieņēmumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz

nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums


A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00002291-7



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2024, 00:00	Līdz:	11.07.2025, 23:59
Apdrošinājuma nēmejs		Apdrošinātājs	
Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA	Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
500 000.00	500 000.00	200.00	1 105.85
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: <ul style="list-style-type: none">Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumiApdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērāApdrošināto personu skaits: 12Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	500 000.00	500 000.00	200.00	361.94
Tiesas, ar lietas vešanu saistīte un juridiskie izdevumi	500 000.00	500 000.00	200.00	144.78
Glābšanas izdevumi	500 000.00	500 000.00	200.00	36.19
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	500 000.00	500 000.00	200.00	187.35
Ekspertīzes izdevumi	500 000.00	500 000.00	200.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	500 000.00	500 000.00	200.00	36.19
PĒKšns un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	500 000.00	500 000.00	200.00	180.97
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana	10 000.00	10 000.00	500.00	49.85

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **500 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2024.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pietiekšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	1 105.85 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **17.07.2024** 1 105.85 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/iv/private/vsi-apdrosinanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/iv/business/vsi-apdrosinanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00002291-7



2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosaukumiem ir iepazies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosaukumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kural pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
5. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
6. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu.
Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajam personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielaušanos (slepna vai atklāta dokumentu nolupīšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielaušanos pazīmēm).
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumu Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. **No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi**
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par zaudējumiem, kas radušies mantas bojājuma rezultātā, tās izmantošanas neiespējamības dēļ. Tiek atlīdzināti visi ekonomiski pamatoti un pierādāmie zaudējumi, kuru cēlonis ir mantas bojājums, līdz brīdim, kad mantas bojājums ir novērsts vai, ja tas ir ekonomiski pamatotāks, tiek kompensēti izdevumi par tādu apstākļu nodrošināšanu, lai no mantas bojājuma izrietošā zaudējumi papildus nerastos.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu Nr. PI01" 5.1.18. punkts nav spēkā.
11. **Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu**
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par izdevumiem, kas radušies saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu.
 - a) tiek atlīdzināti šādi zaudējumi:
 - pastāvīgās izmaksas (izmaksas, kas nemainās, mainoties ražošanas, pārdošanas vai pakalpojumu sniegšanas apjomam);
 - negūtā peļņa, kas tiek aprēķināta, reizinot saimnieciskās darbības pārtraukuma dienu skaitu ar iepriekšējā gada dienas peļņu, vai citā dokumentāli pamatā apmērā.
 - b) augstāk minētie zaudējumi tiks atlīdzināti, ja saimnieciskās darbības pārtraukums, sākot no Apdrošināšanas gadījuma iestāšanās brīža, ir ilgāks par 5 dienām. Zaudējumu atlīdzināšanas periods ir faktiskais saimnieciskās darbības pārtraukuma periods, bet ne ilgāks par 60 dienām.
 - c) papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta:
 - par izdevumiem saistībā ar nodokļiem un nodevām, izņemot darbaspēka nodokļus;
 - ja Trešajai personai pastāv iespēja nodrošināt savu saimniecisko darbību citiem, ekonomiski pamatotiem, līdzekļiem.
 - d) izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu tiek atlīdzināti tikai tām Trešajām personām, kurām Apdrošinātāis ir radījis atlīdzināmos zaudējumus, un šie zaudējumi tiek atlīdzināti saskaņā ar šo Apdrošināšanas līgumu.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu Nr. PI01" 5.1.8. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlnes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **PARTNER BROKER SIA**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2024, 17:14, Rīga

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00002291-7



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods / Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadajā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

3 / 3

Informāciju pieprasīja Marina Kokovihina 13.09.2024 10:32:08

KURZEMES RAJONA TIESA

Kalētu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 95 19

Kadastra numurs: 6464 900 0101

Adrese: "Brūzis" - 19, Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Neapdzīvojama telpa Nr. 19. Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300006867277) Žurn. Nr. 300006218518, lēmums 16.10.2023, tiesnese Elga Guitāne		50.1 m ²
1.1.	Neapdzīvojama telpa Nr. 19. Žurn. Nr. 300006867277, lēmums 12.06.2024, tiesnese Elga Guitāne		49.7 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64640010244001).	46/1000	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64640010244). Žurn. Nr. 300006218518, lēmums 16.10.2023, tiesnese Elga Guitāne	46/1000	
2.1.	Grozīts I. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300006218518, 16.10.2023), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2024.gada 31.maija nostiprinājuma lūgums. Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (300006867277) Žurn. Nr. 300006867277, lēmums 12.06.2024, tiesnese Elga Guitāne		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 5.septembra izziņa Nr. DKN/2023/4.11/580. Žurn. Nr. 300006218518, lēmums 16.10.2023, tiesnese Elga Guitāne		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64649000101	-	1448	95	Kalēšu pagasts, Dienvidkurzemes novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	19
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1448
Kopplatība:	49.70
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1448 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1791 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2062 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1448 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1791 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2062 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64640010244001019	"Brūzis" - 19, Kalēši, Kalēšu pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3484	1202
Kadastrālā vērtība (EUR):	1202	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.04.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1202 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1531 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1790 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Muzejs	
Lietošanas veids:	1262 - Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	3	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.04.2024	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	49.7
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.):	49.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	49.7

Ne dzīvojamo 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	Muzeja telpa	Ne dzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	28.6	-
2	Muzeja telpa	Ne dzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	19.9	-
3	Palīgtelpa	Ne dzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 19.04.2024

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
64640010244	"Brūzis", Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3484	108.88	46/1000

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
64640010244001	"Brūzis", Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3484	137.26	46/1000	-

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājama daļa	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000058625	Dienvidkurzemes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	64649000101	Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov., LV-3430

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64640010244001019
Nosaukums:.....Muzejs
Adrese:....."Brūzis" - 19, Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.04.2024

Izdrukā ID: 390002753566	Izdrukā datums: 23.04.2024	1 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64640010244001019

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....64649000101

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64640010244001

10.1.1. Adrese:....."Brūzis", Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1480.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....891.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....30

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1993

10.1.11. Nolietojums (%):.....29

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....23.04.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.04.2024

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....64640010244

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64640010244001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Akmens mūris, Dzelzsbetona, betona bloki, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	1993	23
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	1993	30
Pārsegumi	Nav	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1993	31
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1993	30
Jumta segums	Nav	Azbestcements, Metāla lokšnes, Metāla lokšnes ar antikorozijas pārklājumu	Nav	1993	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64640010244001 apjoma rādītāji:

Izdrukas ID: 390002753566	Izdrukas datums: 23.04.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	891.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1480.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5901 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....	64640010244001019
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	49.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	49.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	49.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64640010244001019
16.1.1. Adrese:.....	"Brūzis" - 19, Kalēti, Kalētu pag., Dienvidkurzemes nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Muzejs
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1262 - Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	49.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	19.04.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	64649000101
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	64640010244001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	64640010244

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64640010244001019
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Muzeja telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	28.6	Nav
2	Muzeja telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	19.9	Nav
3	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64640010244001019
--	-------------------

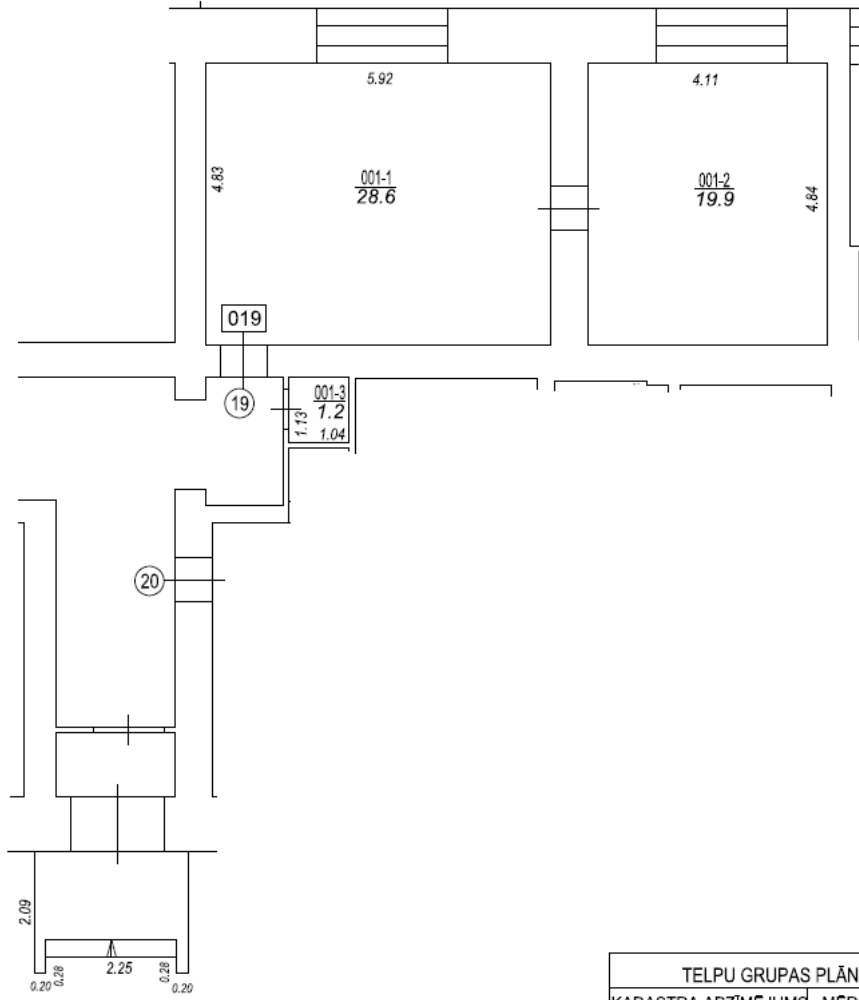
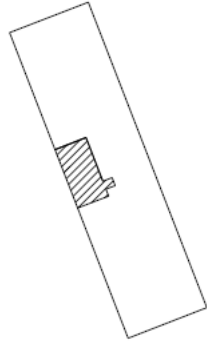
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure	Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde	Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana	Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	19.04.2024
--------------------------------------	------------

Izdrukā ID: 390002753566	Izdrukā datums: 23.04.2024	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
64640010244001019	1 : 100	5



64640010244001_20240419_EF_1



64640010244001_20240419_EF_2

NOVĒRTĒŠANA:

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

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

 **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LĀVĪJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
SOCIĀCIJA



RICS

