

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 8
JELGAVAS IELA 1, KULDĪGA,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L14645/ER/2025

Kuldīgas novada pašvaldība

(Iepirkuma ID Nr. KNP 2024/22)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 8 (kadastra Nr. 6201 900 3292) un kopīpašuma 233/5713 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010220083001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010220083) Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta izsoles sākumcenas noteikšana.

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

**Objekta tirgus vērtība 06.03.2025. ir
EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti euro).**

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

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

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

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

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis,

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

Galvenā informācija	5
Objekta novietojums.....	7
Fotogrāfijas	8
Tirgus apskats	10
Vērtības aprēķins.....	10
Slēdziens.....	15
Vērtību definīcijas.....	16
Pielikumi.....	17

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 8 (kadastra Nr. 62019003292) un kopīpašuma 233/5713 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010220083001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010220083) Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62019003292
Vērtēšanas datums	06.03.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: 2016. gada 30. jūnija Kuldīgas novada pašvaldības lēmums par dzīvokļa Jelgavas ielā 1-8, Kuldīgā, Kuldīgas novadā gatavošanu atsavināšanai (prot. Nr.7, 5.p.), 2016. gada 1. jūlija Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr. 2.26/1349 par dzīvokļa atrašanos pašvaldības bilancē
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu.
Pašreizējā izmantošana	Netiek izmantots. Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Vērtējamais dzīvoklis tiks piedāvāts pārdošanai pašvaldības rīkotā izsolē. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība. Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 27.10.1999.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	06.03.2025.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1800. gadā būvēta māja	3	3	1800. / -	27.10.1999.	Elektrība, virtuvē plīts apkure, sildmūris istabā

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

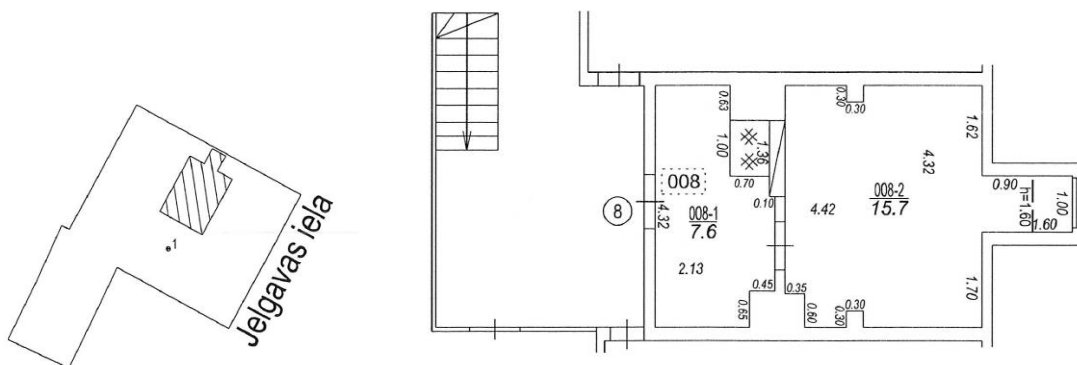
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1885
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1885
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1885
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1885

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	1	3	23.3 / 0.00 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

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

Telpu plāns**Telpu raksturojums**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.7	-	-	7.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.7	-	-	15.7	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
virtuve	krāsots	tapetes	linolejs	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	linolejs	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinoša tehniskā/vizuālā stāvoklī. Dzīvoklis izvietots ēkas vidū, stāvā. Dzīvokļa sastāvā divas telpas: istaba un virtuve. Apdares materiāli daļēji nolietotošies. No komunikācijām ir elektrība, malkas apkure (plīts ar sildmūri). Dzīvoklis atrodas 1800. gadā būvētā koka/mūra konstrukciju ēkā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Kuldīga
Izvietojums rajonā	Centra rajons, vēsturiskais centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Kultūras centrs" atrodas 0,1800 km pie Mucenieku ielas
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Jelgavas iela 1, Kuldīga, centra rajonā, vēsturiskajā centrā. Kuldīga ir Latvijas pilsēta Kurzemē pie Ventas rumbas, Kuldīgas novada administratīvais centrs, 155 km no Rīgas. 16.—17. gadsimtā tā bijusi Kurzemes un Zemgales hercoga rezidences pilsēta, kurā uzturējies viņa galms. Tā ir bijusi arī Hanzas savienības pilsēta. Kuldīgu reizēm vēl tagad dēvē par "Kurzemes galvaspilsētu" vai "Kurzemes sirdi". 2016. gadā Kuldīgā dzīvoja 11,8 tūkstoši iedzīvotāju. Tilts pār Ventu ir garākais ķieģeļu tilts Latvijā. Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas pilsētas administratīvajā centrā, ir ērti pieejams ar personisko

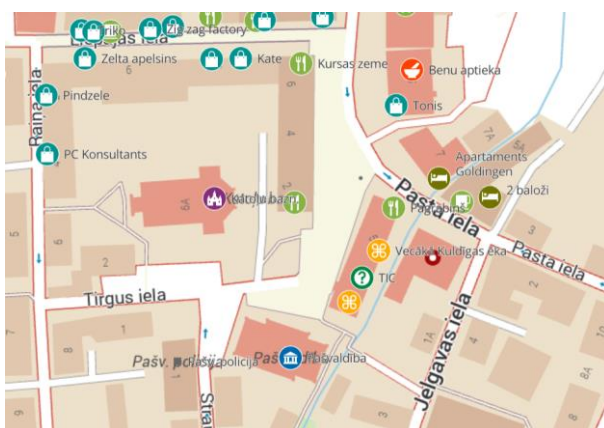
	un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības centri un dažādu pakalpojumu sniegšanas objekti. Netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā ļoti laba. <i>Avots: Vikipēdija</i>
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu vai bruģi, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Piebraucamie ceļi apmierinošā tehniskā stāvoklī. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Jelgavas iela, Mucenieku iela, Pasta iela, Raiņa iela, Liepājas iela.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

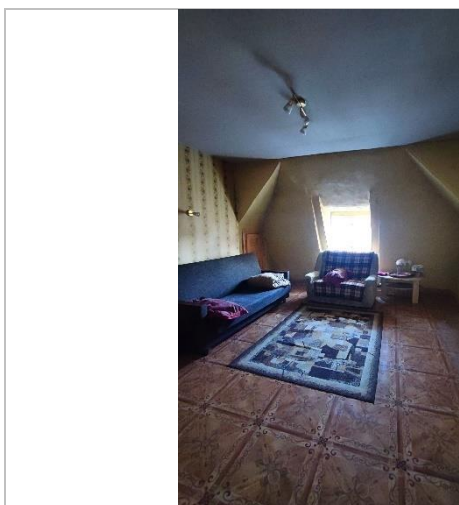


Vērtējamā objekta fotoattēli

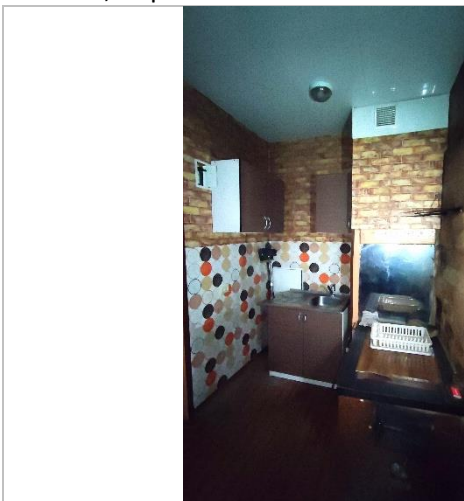


Vērtējamā objekta ēka (62010220083001)





Istaba, telpa Nr. 2



Virtuve, telpa Nr. 1

TIRGUS APSKATS

Līdz pat karadarbībai Ukrainā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. 2022. gada pirmajā pusē pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās, taču kopumā 2022. gadā cenu pieaugums Kuldīgas nekustamajiem īpašumiem saglabājās. 2023. gadā darījumu skaits nedaudz samazinājās, cenas saglabājās iepriekšējā līmenī. 2024. gada otrā pusē varam secināt, ka tirgus aktivitāte ir pieaugusi, cenas palielinās.

Pašlaik dzīvokļu tirgus Kuldīgā un piegulošajā apkārtnē kopumā vērtējams kā vidēji aktīvs. Aktuālajā piedāvājumā ir gan dzīvokļi padomju gados būvētajās tipveida daudzdzīvokļu ēkās, gan pagājušā gadsimtā un senāk būvētās mājās. Pilsētas centrālajā daļā, piecu stāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos apmierinošā tehniskā stāvoklī dzīvokļi tiek piedāvāti par 600-700 EUR/m², bet remontēti, labā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi tiek piedāvāti par 900-990 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa remonta kvalitātes, platības, izvietojuma ēkā un konkrētās atrašanās vietas pilsētā.

Vēsturiskajā centrā renovētajās 19. un 20. gs. sākuma ēkās dzīvokļi ir dārgāki. Piemēram, pašlaik aktuāli ir piedāvājumi Ventspils ielā 2, Kuldīgā, piedāvājumu un darījumu cenas ir ap 1800 EUR/m². Jāatzīmē, ka konkrētajā projektā māja un dzīvokļi ir tikko renovēti, labiekārtoti, daļai dzīvokļu ir atsevišķas ieejas no ielas, dzīvokļi ir labiekārtoti. Darījumos daudzdzīvokļu ēkās esošiem dzīvokļiem cenas tik augstas kā piedāvājumos netika konstatētas. Jāatzīmē, ka darījumu ar tikko remontētiem dzīvokļiem ir maz, pārsvarā tie ir dzīvokļi, kuru kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/labs, jo remonts veikts kādus gadus iepriekš, vērojams neliels apdares materiālu nolietojums. Darījumos ar šādiem dzīvokļiem reģistrētās summas ir 800-900 EUR/par iekštelpu 1 m². Ja remonts ir svaigs, nav apdares materiālu nolietojuma, cenas ir ap 900-930 EUR/par iekštelpu m². Tirgū konstatētie atsevišķie darījumi ar ekskluzīviem dzīvokļiem Kuldīgas vecpilsētā, kuru cenas ir no 1600 EUR/m² līdz 1900 EUR/m², nevar tikt uzskatīti par tirgus situāciju raksturojošiem attiecībā pret tipveida projektu cenām otrreizējā tirgū. Pilsētas centrā pagājušā gadsimta sākumā un pat senāk būvētās mājās, kurās joprojām ir pieejams tikai daļējs labiekārtojums, mājas būtu jāremontē un dzīvokļu tehniskais stāvoklis ne reti ir slikts cenas ir ap 300 – 450 EUR/m² jeb EUR 9000 – EUR 15 000 par īpašumu.

Atsevišķu tirgus nišu ieņem dzīvokļi, kuri tiek pārdoti pašvaldības organizētos atsavināšanas procesos, jo lielai daļai šo dzīvokļu ir īrnieki, līdz ar to dzīvokļi brīvā tirgū vai izsolē netiek pārdoti, tos piedāvā iegādāties to īrniekiem. Lielākā daļa šo dzīvokļu ir sliktā – apmierinošā stāvoklī, tajos ir pilsētas centralizēto komunikāciju pieslēgumi un krāsns/plīts apkure. Analizējot šo dzīvokļu pārdošanas summas, tās ir ap EUR 4000 – EUR 7500 jeb vidēji ap 150 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, mājas kvalitātes un izvietojuma pilsētā.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums pilsētas teritorijā;
- Dzīvokļa tehniskais un vizuālais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas iekšpagalmā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkā kapitālais remonts nav bijis, ir veikti uzlabojumi;
- Dzīvoklī nav izbūvētā sanitārā telpa.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

Kalna iela 2-9, Kuldīga, kadastra Nr. 62019003473, zemes domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā. Sliktā tehniskā stāvoklī. 1910. gadā būvēta māja. Elektrība, plīts un krāsns apkure, sanitārās telpas nav. Koka karkass. 1/1 stāvi. 32.4 m². Viena istaba. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā

apmierinošs/slikts. Pārdots pašvaldības organizētas izsoles laikā par summu: EUR 13 600, laiks: 2025. gada marts.



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



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

Objekts Nr. 2

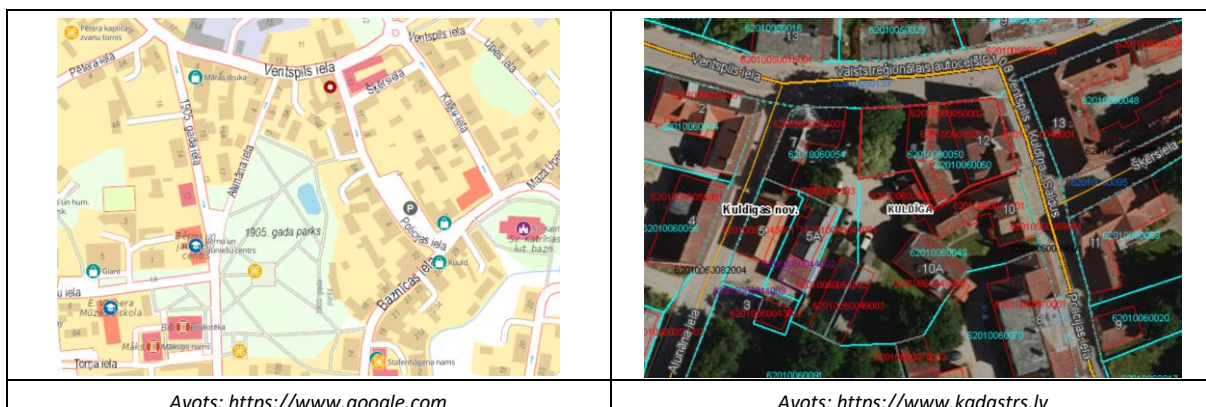
1905. gada iela 4-7, Kuldīga, kadastra Nr. 62019003506, zemes domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā. Apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. 1910. gadā būvēta māja. Elektrība, plīts un krāsns apkure, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija virtuvē, sanitārās telpas, tualetes dzīvoklī nav. Koka karkass. 2/2 stāvi. 24.10 m². Viena istaba. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs/slikts. Pārdots pašvaldības organizētas izsoles laikā par summu: EUR 19 500, laiks: 2024. gada augusts.

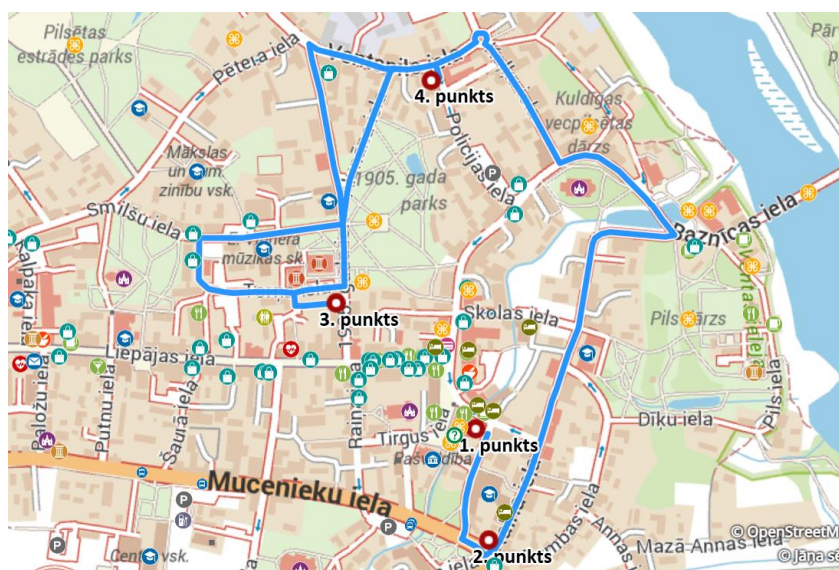




Objekts Nr. 3

Polijas iela 12-6, Kuldīga, kadastra Nr. 62019003508, zemes domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā. Apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. 1885. gadā būvēta māja. Elektrība, plīts un krāsns apkure, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija virtuvē, sanitārās telpas, tualetes dzīvoklī nav. Ķieģeļu karkass. 2/2 stāvi. 28 m². Viena istaba. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs/sliktš. Pārdots pašvaldības organizētas izsoles laikā par summu: EUR 18400, laiks: 2024. gada oktobris.



Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsētas teritorijā

- 1.punkts: vērtējamais objekts, Jelgavas iela 1-8, Kuldīga.
 2.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 1, Kalna iela 2-9, Kuldīga.
 3.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 2, 1905. gada iela 4-7, Kuldīga.
 4.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 3, Policijas iela 12-6, Kuldīga.

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Jelgavas 1-8 Kuldīga	Kalna 2-9 Kuldīga	1905. gada 4-7 Kuldīga	Policijas 12-6 Kuldīga
Pārdošanas cena, EUR		13 600	19 500	18 400
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	23.30	32.40	24.10	28.00
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	23.30	32.40	24.10	28.00
Cena, EUR/m ²		419.75	809.13	657.14
Istabu skaits	1	1	1	1
Stāvs/stāvu skaits	3	1	2	2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Laiks		marts-2025	aug-2024	okt-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		5%		10%
stāvs, dzīvokļa izvietojums ēkā		5%		
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				-10%
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		10%	10%	10%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		10%		
telpu plānojums, griestu augstums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				

zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		30%	10%	10%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		545.68	890.04	722.86
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	719.53			
Aprēķinātā vērtība, EUR	16 765			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	16 800			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība ir 16 800 EUR.**

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

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

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

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

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

Ja dzīvoklis ir apgrūtināts ar īres tiesībām, patiesā vērtība tiek noteikta 70% apmērā no vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtības, kas aprēķināta neņemot vērā īres tiesību apgrūtinājumu. Minētās korekcijas apmēra noteikšanas pamatā ir apsvērums, ka noteiktajai vērtībai ir jābūt zemākai par tirgus vērtību, lai īrnieks būtu ieinteresēts iegūt īpašumā Vērtējamo objektu, nevis turpināt to īrēt beztermiņā, savukārt no īpašnieka viedokļa vērtība ir tādā apmērā, kāda varētu būt tā izsoles sākumcena, ja Vērtējamais objekts nebūtu apgrūtināts ar īres līgumu un to varētu izsolīt. Dzīvokļa tirgus vērtība tiek aprēķināta neņemot vērā īrnieka veiktos ieguldījumus telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

Šajā gadījumā **vērtējamais dzīvoklis** nav apgrūtināts ar īres tiesībām, tas ir atbrīvots un piedāvājams tirgū, konkrētajā gadījumā, izsolē.

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).

Aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti līdzīgi atbrīvoti dzīvokļi, apmierinošā vai apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Tā kā vērtējamā objekta rajonā līdzīgiem dzīvokļiem ir salīdzinoši liels pieprasījums, aprēķinā netiek iekļauta korekcija, vai darījums noticis brīvā tirgū, vai izsolē, pieņemot, ka potenciālajiem pircējiem ir bijusi pieejama informācija par pārdodamo īpašumu.

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

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 06.03.2025. ir
EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti euro).**

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

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

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr. 1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Zaiga Stūrmane

Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

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

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

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

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

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

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

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, 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.
- Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju vērtēšanas brīdī. Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas" un notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

PIELIKUMI



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

STA «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. Kandeļe
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".



EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. februāra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums





Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00002291-7



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2024, 00:00	Līdz:	11.07.2025, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
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: • Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi • Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērā • Apdrošināto personu skaits: 12 • Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12 • Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)				
Apdrošināšanas aizsardzība (atfildzināmie 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 saistītie 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
Pēkšņs 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
Uzturēto dokumentu bojājumi vai nozudēšana	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. P101"

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 pieteikšanas 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/lv/private/visi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

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

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

1. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līguma piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinātājam jānodrošina Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecināšanu, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
2. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienestu dienakts tālruni +371 26121212.
3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu citādi šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksēt 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.
5. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozudēšana
Tiek apdrošināti arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticēto rakstisku, drukātu vai citādi reproducētu dokumenta sabojāšanu vai nozudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saņemti Apdrošinātā aprūpe, kontrolē vai gādā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atklāta dokumentu nolupšana), ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā sīgtā telpā ar nepāprotamām ielausānās pazīmēm).
6. **Atbildība uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
7. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistībā ar uzņēmumiem
8. Papildus piemērojamos 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 apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
9. **No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi**
Tiek apdrošināti arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par zaudējumiem, kas radušies mantas bojājuma rezultātā, tās izmantošanas neiespējamības dēļ. Tiek atlīdzināti visi ekonomiski pamatoti un pierādītie zaudējumi, kuru cēlonis ir mantas bojājums, līdz brīdim, kad mantas bojājums ir novērsts vai, ja tas ir ekonomiski pamatotāk, tiek kompensēti izdevumi par tādu atpūlisku nodrošināšanu, lai no mantas bojājuma izrietošie zaudējumi papildus nerastos.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 5.1.18. punkts nav spēkā.
10. **Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu**
Tiek apdrošināti 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 pamatātā 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 piemērojamos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta:
 - par izdevumiem saistībā ar nodokļiem un nodevām, izņemot darbspēka 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 Apdrošinātais ir radījis atlīdzināmos zaudējumus, un šie zaudējumi tiek atlīdzināti saskaņā ar šo Apdrošināšanas līgumu.BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 5.1.8. punkts nav spēkā.

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

Nocautums:

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 sadalā 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.	EVĪJA KRŪMINĻIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

3 / 3

Informāciju pieprasīja Iveta Zvirbule 24.02.2025 14:33:09

KURZEMES RAJONA TIESA

Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1323 8

Kadastra numurs: 6201 900 3292

Adrese: Jelgavas iela 1 - 8, Kuldīga, Kuldīgas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 8.		23.3 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62010220083001).	233/5713	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62010220083).	233/5713	
<i>Žurn. Nr. 300004158814, lēmums 09.08.2016, tiesnese Odeta Turka</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590.	1	
1.2.	Pamats: 2016.gada 30.jūnija Kuldīgas novada pašvaldības lēmums par dzīvokļa Jelgavas ielā 1-8, Kuldīgā, [Kuldīgas novadā gatavošanu atsavināšanai (prot. Nr.7, 5.p.), 2016.gada 1.jūlija Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr.2.26/1349 par dzīvokļa atrašanos pašvaldības bilancē.		
<i>Žurn. Nr. 300004158814, lēmums 09.08.2016, tiesnese Odeta Turka</i>			
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>			



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62019003292	-	23.3 m ²	1323	8	Kuldīga, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	294	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2774	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	294	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2774	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62010220083001008	Jelgavas iela 1 - 8, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	27.10.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	175	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2505	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	23.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	23.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	23.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	15.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	7.6

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.7	-	-	7.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.7	-	-	15.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	14.07.2016
---------	------------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas		
Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62010220083	Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	233/5713

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas			
Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62010220083001	Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	233/5713	-

Īpašnieki					
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62019003292	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

**Kadastra informācija par datu reģistrāciju
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā**

1. Kadastra objekta identifikators**1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:...** 62019003292**2. Nekustamā īpašuma sastāvs****2.1. Telpu grupas:**

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:..... 62010220083001008

Adrese:..... Jelgavas iela 1 - 8, Kuldīga, Kuldīgas nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:..... 62010220083

Adrese:..... Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Domājamās daļas:..... 233/5713

2.2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu:..... 62010220083001

Adrese:..... Jelgavas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Domājamās daļas:..... 233/5713

3. Nekustamā īpašuma pamatdati**3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:...** Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:..... Nav

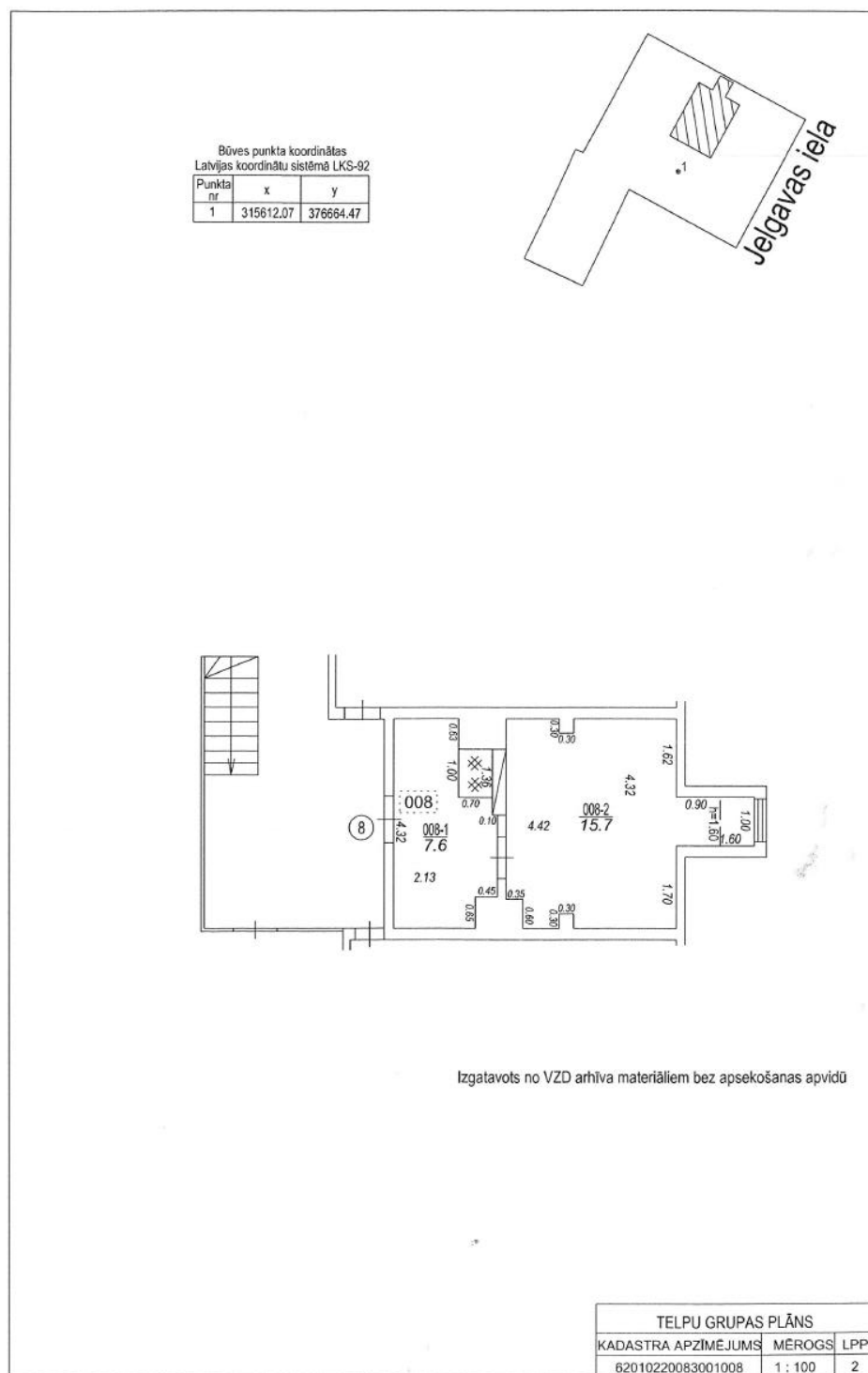
3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:..... 23.3

Dzīvokļa īpašuma reģistrācijas datums: 20.07.2016.

Datu reģistrācija veikta saskaņā ar pasūtījumu Nr.559742

IVETA LŪSE
Kadastra inženiere

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Kuldīgas birojs
tālrunis: 63237542, iekš. 3242
adrese: Pilsētas laukums 2, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301



NOVĒRTĒŠANA:

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

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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