

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 1B
KULDĪGAS IELA 6,
SKRUNDA, 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. 1B (kadastra Nr. 62099000404) un kopīpašuma 422/3597 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62090030061001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62090030061) Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšana izsoles vajadzībām.

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
13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi simti euro).**

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 vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 1B (kadastra Nr. 62099000404) un kopīpašuma 422/3597 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62090030061001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62090030061) Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62099000404
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: Kuldīgas novada domes 2022. gada 28. jūlija sēdes protokols Nr. 10, Kuldīgas novada pašvaldības 2022. gada 11. oktobra izziņa Nr. KNP/2.26/22/440.
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu
Pašreizējā izmantošana	Netiek izmantots, atbrīvots
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, uzmērīšanas datums 03.04.2007.
Īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka īpašnieks ir tiesīgs brīvi rīkoties ar savu īpašumu, tas nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un citiem apgrūtinājumiem. 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
1937. gadā būvēta ķieģeļu ēka	2	1	1937. / -	03.04.2007.	visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

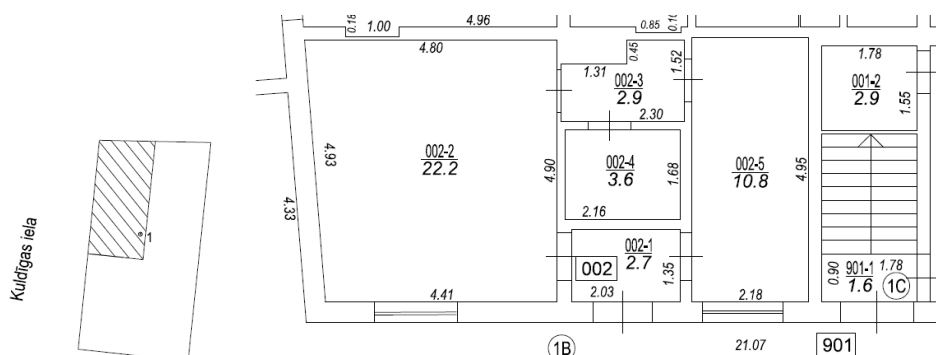
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	-	1	42.2 / - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
---------------	---	---------------------	---	--------------	---

Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde	X	Gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	X
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	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	22.2	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	3.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	10.8	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
vējtveris	iekārtie	krāsotas tapetes	lamināts	koka	
istaba	iekārtie	krāsotas tapetes	lamināts	koka	PVC pakešu
gaitenis	iekārtie	krāsotas tapetes	lamināts	koka	
sanitārā telpa	krāsoti	flīzes	flīzes	koka	
virtuve	iekārtie	krāsotas tapetes	lamināts	koka	PVC pakešu

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas (elektrība, ūdens apgāde, kanalizācija, apkure - centrālās apkures sistēma, sanitārajā telpā karstā ūdens boilers, istabā ir jauni radiatoru, virtuvē nav mainīti, bet kopumā apmierinošā stāvoklī, citās telpās sildķermeņu nav. PVC pakešu logi. Labiekārtota sanitārā telpa (tualetes un duškabīne). Uzstādītās iekārtas darbojas. Virtuve nav labiekārtota. Dzīvoklis ir bijis remontēts un kādu laiku izmantots kā biroja telpas. Uz vērtēšanas laiku vērojams daļējs apdares materiālu nolietojums, istabā griestos vērojamas mitruma pēdas (nav informācijas par iemesliem) un atlīmējušās tapetes grīdai pietuvinātā zonā, ēkas ārsienas daļā, iespējams no mitruma. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs.

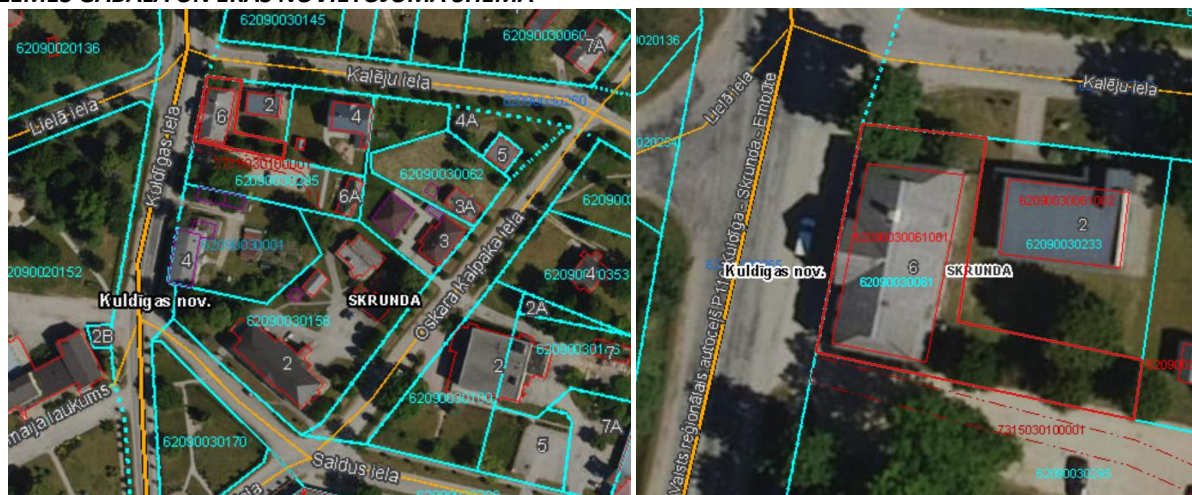
Dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no ielas.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Skrunda
Izvietojums rajonā	Pilsētas centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. ~0,5 km līdz Skrundas autoostai

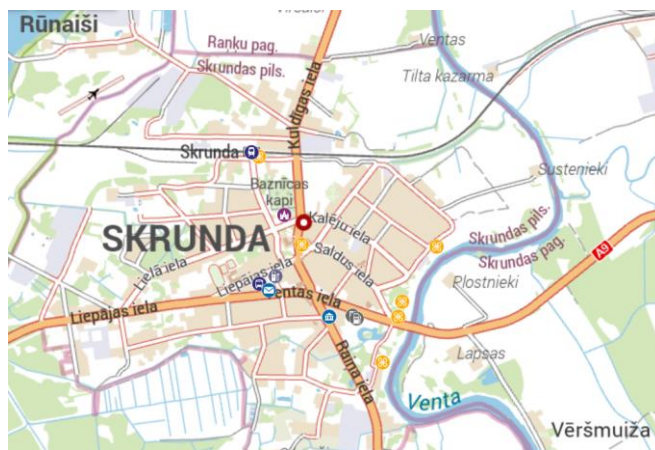
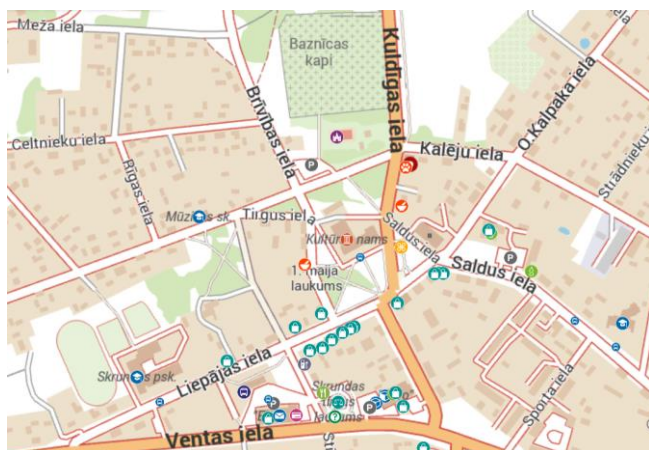
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas novads, pilsētas centrālajā daļā. Skrunda ir pilsēta Kurzemes centrālajā daļā, Ventas upes krastos. Skrunda atrodas pie valsts galvenā autoceļa A9 Rīga–Liepāja un dzelzceļa līnija Rīga–Liepāja. Attālums līdz Rīgai ir 147 km, Liepājai – 68 km, Kuldīgai – 39 km, Saldum – 30 km. Pilsēta aizņem 7,9 km² lielu teritoriju. Padomju gados Skrundas iedzīvotāju skaits pieauga gandrīz piecas reizes. To sekmēja padomju okupācijas armijas bāzu tuvums. Pēc padomju armijas aiziešanas 90. gados, iedzīvotāju skaits strauji samazinājās. <table><tr><td>Gads</td><td>1935</td><td>1959</td><td>1970</td><td>1979</td><td>1989</td><td>1997</td><td>2015</td></tr><tr><td>Iedzīvotāju skaits</td><td>1087</td><td>3194</td><td>3200</td><td>3567</td><td>5235</td><td>2832</td><td>2291</td></tr></table> Skrundā atrodas vietējās pašvaldības pārvalde, vidusskola, mūzikas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, aptieka, ģimenes ārsta prakse, tirgus un citas sabiedriskas nozīmes iestādes. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša <i>Avots: Vikipēdija</i>	Gads	1935	1959	1970	1979	1989	1997	2015	Iedzīvotāju skaits	1087	3194	3200	3567	5235	2832	2291
Gads	1935	1959	1970	1979	1989	1997	2015										
Iedzīvotāju skaits	1087	3194	3200	3567	5235	2832	2291										
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, ietves ir, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota																
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido Kuldīgas iela, Kalēju iela, Saldus iela un Oskara Kalpaka iela. Apkārtnē dominē namīpašumi ar vairākiem dzīvokļiem, individuālās dzīvojamās mājas																
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot uz ielas pie ēkas, bez maksas																

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

FOTOGRĀFIJAS



Kuldīgas iela pie vērtējamā objekta



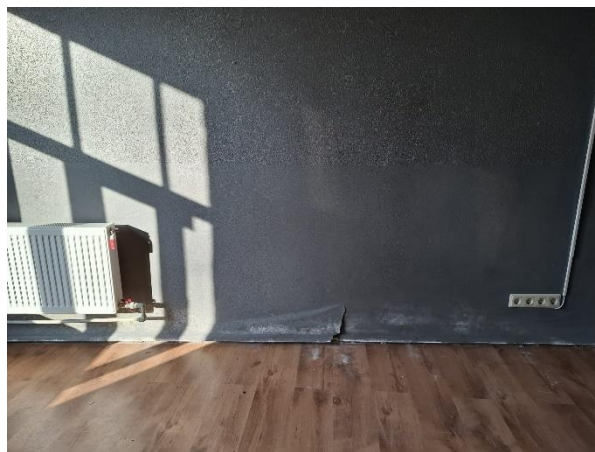
Skats uz ēku (62090030061001), kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis

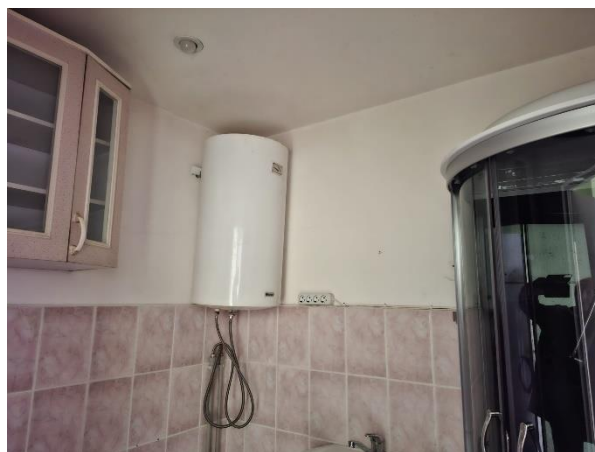


Ieeja dzīvoklī no ielas (atsevišķa)



Istaba, telpa Nr. 2





Sanitārā telpa, telpa Nr. 4



Virtuve, telpa Nr. 5





Gaitenis, telpa Nr. 3

Dzīvokļa izvietojums ēkā

TIRGUS APSKATS

Nekustamo īpašumu tirgus Skrundas pilsētā ir salīdzinoši neliels, kam par pamatu ir nelielā teritorija, neliels iedzīvotāju skaits, kā arī salīdzinoši ierobežotais nekustamo īpašumu skaits pilsētā. Tomēr 2022. gadā Skrundas pilsētā ir reģistrēti 10 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, 2023. gadā – 19 darījumi, 2024. gadā 9 darījumi. Reģistrētās cenas darījumos ļoti plašā amplitūdā: no EUR 300 līdz EUR 34 000 jeb 19 – 815 EUR/m². Cena atkarīga no dzīvokļa atrašanās vietas pilsētā, no ēkas kvalitātes, pieejamām komunikācijām, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, platības u.c.

Aktuālajā piedāvājumā pašlaik Skrundas pilsētā ir ~1 dzīvokļa īpašums, par EUR 3000 (jeb 111 EUR/m²) sliktā tehniskā stāvoklī.

Dokumentāli reģistrētās summas ir jāuztver kritiski, jo salīdzinoši bieži sludinājumos minētās piedāvājumu summas no reģistrētajās darījumu summas atšķiras par 50% un vairāk.

Atsevišķu tirgus nišu veido pašvaldības pārdotie dzīvokļi, kuri lielākā daļa ir aprūtināti ar īres līgumiem, šādu dzīvokļu cenas ir zemākas, nekā brīvā tirgū pārdotu dzīvokļu cenas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

📍 **Sporta iela 1 - 6, Skrunda, Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Dzelzsbetons | 88

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
11/12/2023	1752328	62099000133	3/3	3	75.9	3.8	25 000	329	347	1/1	3/49

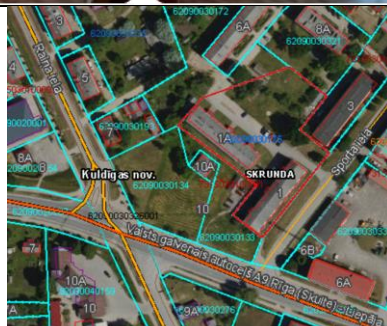
75.9 m², ārtelpas 3.8 m². Dzīvoklis ir bijis remontēts, uz pārdošanas laiku daļējs apdares materiālu nolietojums. Ir visas komunikācijas, tualete un vannas istaba atsevišķi. Atrodas dzelzsbetona paneļu karkasa mājā, būvētā 1974. gadā, labā. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā nav.

Sludinājums:

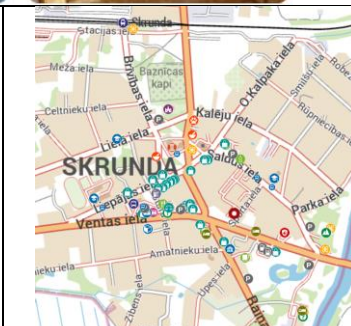
Pārdodu plašu, ērtu, saulainu 3 istabas dzīvokli. Vannas istaba un WC ir atsevišķi. Virtuve 14, 6 kvm, ir arī pieliekamais 2, 9 kvm. Balkons 3, 8 kvm. Dzīvokļa kopējā platība 72, 1 kvm. Kāpņu telpā ir nomainīti logi un durvis ar drošības kodu, kā



<https://www.google.com/maps>



<https://www.kadastrs.lv>



<https://balticmaps.eu/lv>

Objekts Nr. 2

Ventas iela 5 - 18, Skrunda, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi | 68

Darījuma informācija

Datums 05/02/2025
ID 2045678

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs 62099000032
Stāvs 3/3
Istabas 3
Platība, m² 68.3
Ārtelpas 0.0

Cena

EUR 28 900
Kop., EUR/m² 423
Iekš., EUR/m² 423

Domājamās daļas

Telpām 1/1
Būvei 683/10050

68.3 m², ārtelpu nav. Dzīvoklis ir bijis remontēts, ir visas komunikācijas, lokāls centrālās apkures katls, izvietots pieliekamajā, atrodas ķieģeļu karkasa mājā, būvētā 1958. gadā, apmierinošā/labā stāvoklī. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā nav.

Sludinājums:

Ventas iela 5, Skrunda, Skrundas p., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/12/2024	1830964	3/3	nav	Parkošanas vieta	3	68.0	35 000	515

Īpašnieks pārdod 3 istabu dzīvokli Skrundas centrā ar individuālu apkuri (iespējamas pieslēgt pilsētas). Dzīvoklis ar plašu priekšnamu un augstiem griestiem. Viena istaba caurstaigājama un divas izolētas daļēji mēbelētas . Pie mājas ir vieta, kur novietot auto kā arī ir iespējams komplektā par papildus samaksu iegādāties garāžu 20 m attālumā no mājas.





Objekts Nr. 3

 **Ventas iela 5 - 2, Skrunda, Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Ķieģeļi | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
12/02/2024	1804820	62099000234	1/3	2	51.1	0.0	16 000	313	313	1/1	511/10050

51.1 m², ārtelpu nav. Dzīvoklis ir daļēji remontēts (viena istaba, sanitārajā telpā senāk veikts remonts), ir visas komunikācijas, centrālā apkure, atrodas ķieģeļu karkasa mājā, būvētā 1958. gadā, apmierinošā stāvoklī. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā nav.

Sludinājums:

 Ventas iela 5, Skrunda, Skrundas p., Kuldīgas nov.

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
20/01/2024	1794756	1/3	nav	2	51.0	21 000	412

Pārdod 2.istabu dzīvokli Skrundā. Nepieciešams remonts. Viena istaba caurstaigājama. Centrālā apkure. Komunālie maksājumi ziemā aptuveni 150 EUR, vasarā 50 EUR mēnesī.



Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsēta teritorijā**Aprēķinu tabula**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Kuldīgas 6-1B Skrunda	Sporta 1-6 Skrunda	Ventas 5-18 Skrunda	Ventas 5-2 Skrunda
Pārdošanas cena EUR		25 000	28 900	16 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	42.20	75.90	68.30	51.10
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	3.80	0.00	0.00
Iekšatelpu platība, m ²	42.20	72.10	68.30	51.10
Cena EUR/m ²		346.74	423.13	313.11
Istabu skaits	1	3	3	2
Stāvs/stāvu skaits	1/2	3/3	3/3	1/3
Zemes d/d īpašumā	ir	nav	nav	nav
Laiks		dec-2023	febr-2025	febr-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		-10%	-10%	-10%
stāvs		-10%	-10%	
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis			-10%	
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekšatelpu platība		10%	8%	5%
telpu plānojums		-10%	-5%	-5%
ieeja dzīvoklī		5%	5%	5%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu		-2%		
zemes domājamās daļas īpašumā		2%	2%	2%
Pārrēķina koeficients		-15%	-20%	-3%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		294.73	338.51	303.72
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	312.32			
Aprēķinātā vērtība, EUR	13 180			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	13 200			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība ir 13 200 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 loceklis. 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.

Vērtējamais dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres līgumu, tas ir atbrīvots un tiks pārdots izolē. Līdz ar to nosakām īpašuma tirgus vērtību. Aprēķina vajadzībām izmantojam tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

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*)

Vērtējamā objekta vērtība netiek aprēķināta ar ieņēmumu pieeju, balstoties uz ieņēmumiem no dzīvokļa īres, jo īres maksa pašvaldībai piederošos dzīvokļos ir noteikta normatīvajos aktos, tā ir zemāka nekā tirgus īres maksa.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 06.03.2024. ir 13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi simti euro).**

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

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

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr. 1

*nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs*

Zaiga Stūrmane

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 zinātnei, 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 Kompetenču 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".



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



EN ISO/IEC 17024
53-290

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
Apdrošinātāja nosaukums		Apdrošinātāis	
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 Apdrošinātājiem 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 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 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. 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 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 piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosaukumiem ir iepazinis, 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) pakļauti 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) pakļauti pārāpdrošināšanas sabiedrību, kura 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 nozauģšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētiem rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozauģšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešami 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 nozauģšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepna vai atklāta dokumentu nolupīšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielausšanās pazīmēm).
7. **Atteicībā 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 apdrošināšanas Noteikumi 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 atdiznāti 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 izrietošie zaudējumi papildus nerastos.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi 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 atdiznāti 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 atdiznāti, ja saimnieciskās darbības pārtraukums, sākot no Apdrošināšanas gadījuma iestāšanās brīža, ir ilgāks par 5 dienām. Zaudējumu atdiznāšanas 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 darbspēka nodokļus;
- ja Trešajai personai pastāv iespēja nodrošināt savu saimniecisko darbību citiem, ekonomiski pamatoti, līdzekļiem.
d) izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu tiek atdiznāti tikai tām Trešajām personām, kurām Apdrošinātais ir radījis atdiznāmos zaudējumus, un šie zaudējumi tiek atdiznāti saskaņā ar šo Apdrošināšanas līgumu.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi 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 vēlmes un piedāvājot atbilstošo 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.	EVĪJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VĪŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

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

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 170 - 1B

Kadastra numurs: 62099000404

Kuldīgas iela 6 - 1B, Skrunda, Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1B.			42.2 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62090030061001).		422/3597	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62090030061).		422/3597	
Žurn. Nr. 300008252514, lēmums 03.02.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.		1	
1.2. Pamats: Kuldīgas novada domes 2022.gada 28.jūlija sēdes protokols Nr.10, Kuldīgas novada pašvaldības 2022.gada 11.oktobra izziņa Nr. KNP/2.26/22/440.			
Žurn. Nr. 300008252514, lēmums 03.02.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62099000404	-	42.2 m ²	170	1B	Skrunda, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62090030061001002	Kuldīgas iela 6 - 1B, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	03.04.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2229	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4041	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	42.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20
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	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	22.2	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	3.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	10.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Gāze		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 26.10.2022

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62090030061	Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326	422/3597

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62090030061001	Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas nov., LV-3326	422/3597	-

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	62099000404	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....62090030061001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Kuldīgas iela 6 - 1B, Skrunda, Kuldīgas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.04.2007

Izdrukas ID: 390002623364	Izdrukas datums: 26.10.2022	Lapa 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:.....62090030061001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62090030061001

10.1.1. Adrese:.....Kuldīgas iela 6, Skrunda, Kuldīgas 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):.....443,310.1.5. Apbūves laukums (m²):.....242,1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....10

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

10.1.10. Eksploatacijas uzsākšanas gads:.....1937

10.1.11. Nolietojums (%):.....40

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.04.2007

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:.....62090030061

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62090030061001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62090030061001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materials	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatacijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1937	30
Arstienas un karkasi	Nav	Silīkātķieģeļi	Nav	1937	40
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1937	40
Ļūms (segums)	Nav	Azbestcementis	Nav	1937	50

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62090030061001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	242,1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	443,3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1594 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....62090030061001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....42,214.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002623364	Izdrukas datums: 26.10.2022	2.003
---------------------------	-----------------------------	-------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	42.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	22.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	20
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0
16. Telpu grupas pamatdati	
16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	62090030061001002
16.1.1. Adrese:.....	Kuldīgas iela 6 - 1B, Skrunda, Kuldīgas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²).....	42.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	03.04.2007
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	62090030061001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	62090030061

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 62090030061001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.7	Nav
2	Staba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	22.2	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.9	Nav
4	Inaile	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	3.6	Nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	10.8	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 62090030061001002

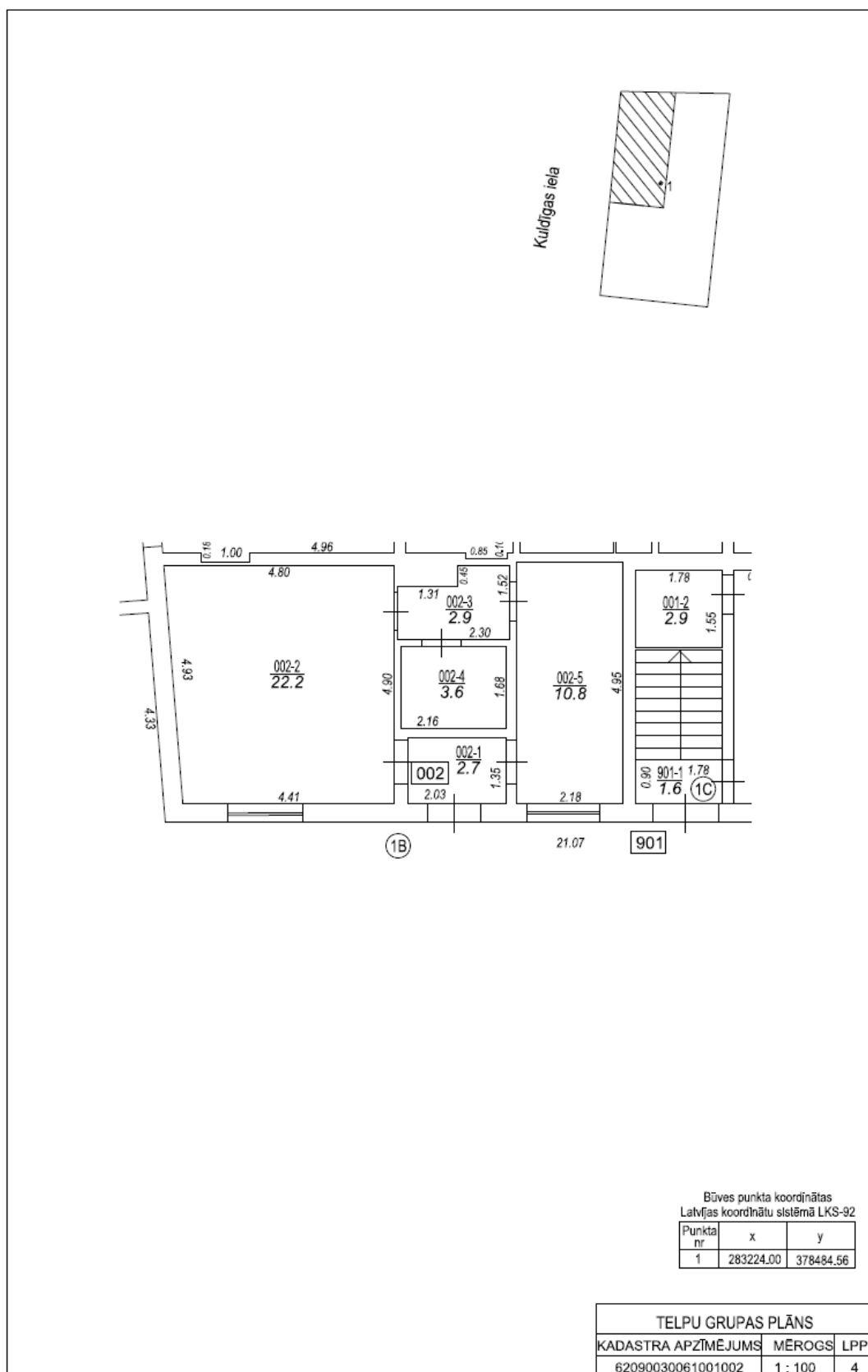
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Centrālā	Dokuments	
Auksta ūdens apgāde, Centralizēta	Dokuments	
Citi iepriekš neklasificēti labiekārtojumi, Podi / pusiars / bidē	Dokuments	
Elektroapgāde, Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde, Vietējā, Dabiskā	Dokuments	
Kanalizācija, Centralizētā	Dokuments	
Kurināmais, Gāze	Dokuments	
Vēdināšana, Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:..... 26.10.2022

Izdrukas ID: 390002623364	Izdrukas datums: 26.10.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



NOVĒRTĒŠANA:

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

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

 **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

rev



RICS

