DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA
VENTAS IELA 6 - 6,
RAŅĶI, RAŅĶU PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15263/ER/2025

Kuldīgas novada pašvaldība
(Iepirkuma ID Nr. KNP 2025/47)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma Ventas iela 6 - 6, Raņķi, Raņķu pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62789000093, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 669/8968 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62780020187001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62780020187, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta vērtības apzināšanas izsoles sākumcenas noteikšanai.

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

Objekta patiesā (tirgus) vērtība 15.09.2025. ir

EUR 6 200 (seši tūkstoši divi simti eiro).

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

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.
Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

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

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

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Nekustamais īpašums **Ventas iela 6 - 6, Raņķi, Raņķu pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62789000093, ko sastāda dzīvokļa īpašums Nr. 6 un kopīpašuma 669/8968 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62780020187001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62780020187**
Kadastra Nr.	62789000093
Vērtēšanas datums	15.09.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025. gada 31. jūlija izziņa Nr. KNP/2.26/25/159. Īpašumtiesības reģistrētas Raņķu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 137 6
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā: nav LR VZD Kadastra datos: nav
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, netiek izmantots
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība. Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs/slikts
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves tehniskās inventarizācijas lieta, izpildes datums 19.01.1998.
Īpašie pieņēmumi	**Objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījumiem - dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs/slikts**
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	15.09.2025.

Ēkas apraksts:

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
3	2	1988/ -	19.01.1998.	Visas, izņemot, nepietiekama apkure

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Karkass	Dzelzsbetona paneļi
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

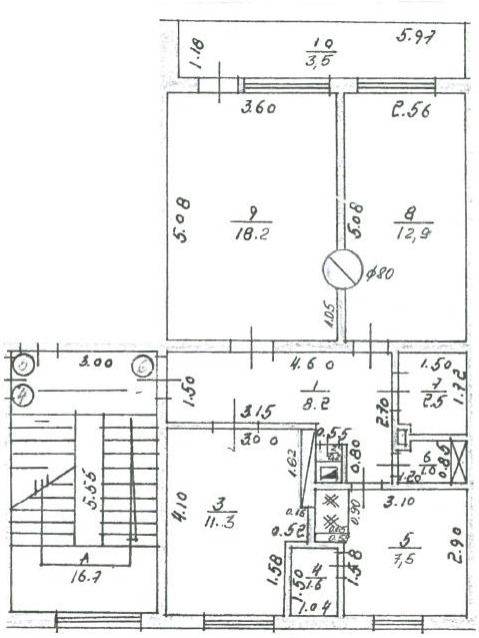
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	**Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m²**
3	3	2	**66,9/ 3,5 - *saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos***
Piezīmes	**Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto**		

	Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Centralizēta 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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.2	-
2	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	11.3	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	7.5	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.0	-
7	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.5	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.9	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.2	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	-	-	3.5	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	**Sienas**	**Grīdas**	**Durvis**	**Logi**
Gaitenis	krāsots	bez apdares	dēļi	koka	-
Sienas skapis	krāsots	bez apdares	dēļi	koka	-
Istaba	krāsots	bez apdares	linolejs	koka	PVC pakešu
Pieliekamais	bez apdares	bez apdares	preskartons	koka	-
Virtuve	krāsots	krāsots	linolejs	koka	PVC pakešu
Tualete	krāsots	tapetes	flīzes	koka	-
Vannas istaba	krāsots	flīzes	flīzes	koka	-
Istaba	krāsots	bez apdares	linolejs	koka	PVC pakešu
Istaba	krāsots	bez apdares	linolejs	koka	PVC pakešu
Lodžija					

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinošā/sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas, vannas istabā ir uzstādīta vanna un izlietne ar krānu, virtuvē ir izlietne ar krānu, malkas plīts, gāzes plīts un gāzes balons, starp istabām, telpas Nr. 8 un Nr. 9 uzstādīta krāsns (sliktā stāvoklī), istabā, telpa Nr. 3, ir sildmūris, kas saistīts ar virtuves plīti, sildmūris apšaubāmas kvalitātes, kā arī izvadi no krāsns bojāti, būtībā var uztvert, ka dzīvoklis ir bez apkures vai ar nepietiekamu apkures ķermeņu skaitu, lai ziemas mēnešos nodrošinātu telpu apsildi. Ir uzstādīti PVC logi. Dzīvoklī ieklāti linoleja grīdu segumi, nolietojušies, sanitārajās telpās ir flīzes. Dzīvoklī nav veikts kosmētiskais remonts, uz vērtēšanas laiku vērojams liels apdares materiālu nolietojums, telpās sienas būtībā bez apdares. Dzīvokļa kopējo tehnisko/kosmētisko stāvokli vērtējam kā apmierinošu/sliktu.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Raņķi
Izvietojums rajonā	Centrālajā daļā, 0,12 km no Ventas upes
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošināta sabiedrisko autobusu satiksme, ciema centrā atrodas autobusu pietura "Raņķi", ~ 0,5 km no vērtējamā objekta pie autoceļa P116
Atrašanās vietas raksturojums	Raņķi ir ciems Latvijā, Kuldīgas novada Raņķu pagasta centrs Ventas kreisajā krastā pie autoceļa P116 (Kuldīga - Skrunda - Embūte). Apdzīvotā vieta veidojusies ap vēsturisko Raņķu muižu (Gut Ranken). **Iedzīvotāju skaita izmaiņas** **Gads Iedz. ±%** — **1970** 340 — **1979** 358 +5.3% **1989** 217 −39.4% **Gads Iedz. ±%** — **2000** 222 +2.3% **2011** 185 −16.7% **2021** 143 −22.7% *Avots: Vikipēdija*
Cita, būtiska, informācija	Centrālās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā centrs tiek apgaismots
Ēkas apkārtne	Kvartālu veido līdzīgas, pagājušā gadsimta vidū un otrā pusē būvētas daudzstāvu (dominē divu un trīs stāvi mājas) daudzdzīvokļu mājas
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā, iekšpagalmā, bez maksas.

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA

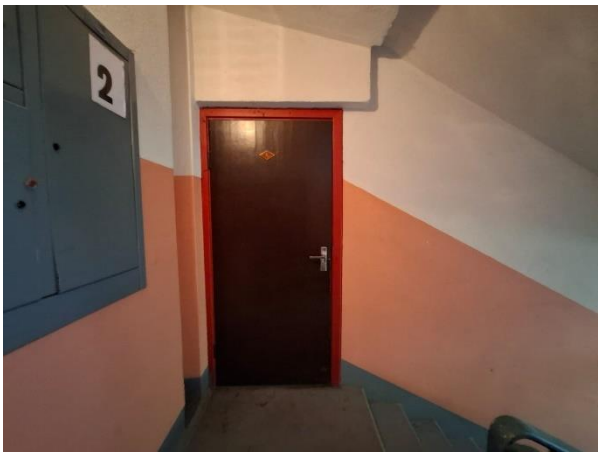
Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

Avots: https://balticmaps.eu/lv

FOTOGRĀFIJAS

Skats uz ēku (62780020187001), kurā atrodas vērtējamais objekts



Dzīvokļa ārdurvis

Gaitenis, telpa Nr. 1

Istaba, telpa Nr. 9

Istaba, telpa Nr. 8

Vannas istaba, telpa Nr. 7

Sienas skapis, telpa Nr. 2

Tualete, telpa Nr. 6

Virtuve, telpa Nr. 5

Durvis uz pieliekamo, telpa Nr. 4

Pieliekamais

Istaba, telpa Nr. 3

Gaitenis

Dzīvokļa ārdurvis

TIRGUS APSKATS

Kopumā dzīvokļu tirgus Kuldīgas novadā vērtējams kā aktīvs. Taču dzīvokļu tirgus Kuldīgas novada apdzīvotās vietās/ciemos ir ierobežots, salīdzinoši mazs ir gan piedāvājums, gan pieprasījums. Daļu dzīvokļu tirgus nišas Kuldīgas novada apdzīvotajās vietās aizņem darījumi ar pašvaldībai piederošajiem dzīvokļiem, no kuriem daļu izpērk īrnieki. Cenas šajos darījumos bijušas ievērojami zemākas, nekā brīvajā tirgū.

Analizējot dzīvokļu tirgu (darījumi ar pašvaldību īpašumiem šeit netiek ietverti) Kuldīgas novada un apkārtējo novadu (Saldus, Tukuma, Talsu) ciemos, jāsecina, ka situācija ir līdzīga gan piedāvājumā, gan notikušos darījumos (skaits, cenas).

Kopumā aktuālajā piedāvājumā novadu ciemos ir 15 dzīvokļi. Kabilē piedāvā vienu remontējamu dzīvokli par 143 EUR/m^2; Alsungā viens piedāvājums – remontējams dzīvoklis par 100 EUR/m^2; Vilgālē viens piedāvājums – dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī par 388 EUR/m^2; Padurē divi piedāvājumi – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošs dzīvoklis par 500 EUR/m^2, kapitāli remontēts dzīvoklis par 604 EUR/m^2. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos, iespējams līdz 10% mazākas.

Analizējot tirgus datus ar pārdotajiem dzīvokļiem, secinām, ka Kuldīgas novadā dzīvokļu tirgus ir stabils un vienmērīgs, 2025. gada pirmajā pusgadā pārdoti 94 dzīvokļi. 2024. gadā pārdoti 212 dzīvokļi, 2023. gadā pārdoti 215 dzīvokļi. 2022. gadā pārdoti 221 dzīvoklis.

Raņķos 2025. gada pirmajā pusgadā nav reģistrēts neviens darījums, 2024. gadā pārdots 1 dzīvoklis, 2023. gadā reģistrēti 2 darījumi, 2022. gadā 1 darījums.

2025. gadā Kurzemes novadā pārdoti dzīvokļi par summām no EUR 1000 līdz EUR 52 000 jeb no 24 EUR/m^2 līdz 1170 EUR/m^2. 2024. - 2023. gadā Raņķos reģistrēto darījumu summas bijušas no EUR 5000 līdz EUR 6000 jeb 102 EUR/m^2 līdz 178 EUR/m^2.

Analizējot pašvaldības izsolēs pārdotos atbrīvotos dzīvokļus Kurzemes novadā, vidēji darījumu summas ir EUR 2000 – EUR 6000, atkarībā no dzīvokļa platības, tehniskā stāvokļa, pieejamām komunikācijām.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Daļēji attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums ciema teritorijā;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Dzīvoklī nepietiekams nodrošinājums ar sildķermeņiem;
- Dzīvoklim nepieciešams remonts.

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.

Aprēķinā noteiktajai vērtībai ir vajadzētu būt 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.

Vērtējamais dzīvoklis netiek izīrēts.

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 tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Tā kā ir pieejama pietiekami plaša datu bāze ar gan brīvā tirgū, gan pašvaldības organizētu izsoļu laikā pārdotiem dzīvokļiem, aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti tieši šādi dzīvokļi.

Vērtējamā objekta vērtība netiek aprēķināta ar ieņēmumu pieeju, balstoties uz ieņēmumiem no dzīvokļa īres, jo īres maksa ir noteikta normatīvajos aktos, tā ir vairākkārtīgi 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.

Tā kā Raņķos 2024. – 2025. gadā Raņķos reģistrēts mazs darījumu skaits, aprēķina vajadzībām izmantojam datus arī no kaimiņu pagastu apdzīvotām vietām, atšķirības koriģējot ar % koeficientiem.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. **Ventas iela 4 - 10, Raņķi, Raņķu pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
28/06/2024	1886650	62789000068	2/3	2	48.9	2.0	5 000	102	107	1/1	163/4385	163/4385

Sludinājums:

Pārdod pirms 2 gadiem izremontētu un pēc tam mazlietotu dzīvokli Raņķos - 20km no Kuldīgas un 14km no Skrundas.

Viegli pieejams sabiedriskais transports, tuvumā Venta.

Vienīgais kas trūkst ir apkure, savādāk ir viss kas vajadzīgs - ūdens, elektrība(pa jaunu pārvilkti vadi), veļasmašīna, plīts, jauni logi, balkons. Daļēji vajadzīgs komētiskais remonts.
Ir arī pagrabs un šķūnis.
Zemi komunālie maksājumi.

Avots: https://www.kadastrs.lv

Avots: https://balticmaps.eu/lv

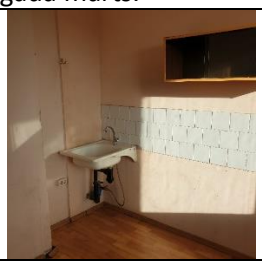
2. Dzīvoklis "Atvari" - 5, Vilgāle, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000123. Dzīvokļa kopējā platība 90,9 m², ārtelpas 15,2 m², četras istabas, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija), lokālā apkure daļā telpu (virtuvē plīts, vienā istabā sildmūris, vienai istabai krāsns), apmierinošā stāvoklī. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1985. gadā, vieglbetonu un paneļu karkass, ēka uz dzīvokļa pārdošanas laiku nav renovēta, ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 8100. Darījuma laiks: 2024. gada novembris.

Avots: https://www.kadastrs.lv

Avots: https://balticmaps.eu/lv

3. "Dālderi" - 8, Vilgāle, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads, kadastra Nr. 62609000466. Dzīvokļa kopējā platība 33 m², ārtelpas 1,3 m², viena istaba, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija), lokālā apkure Jotul krāsniņa, apmierinošā stāvoklī. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1988. gadā, paneļu karkass, ēka uz dzīvokļa pārdošanas laiku nav renovēta, ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 6150. Darījuma laiks: 2024. gada marts.



Avots: https://www.kadastrs.lv

Avots: https://balticmaps.eu/lv

Salīdzināmo Objektu izvietojums

Aprēķina gaita atspoguļota tabulā:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Ventas 6-6 Raņķi	Ventas 4-10 Raņķi	Atvari 5 Vilgāle	Dālderi 8 Vilgāle
Pārdošanas cena, EUR		5 000	8 100	6 150
Dzīvokļa kopējā platība, m²	66.90	48.90	90.90	33.00
No tās ārtelpu platība, m²	3.50	2.00	15.20	1.30
Iekštelpu platība, m²	63.40	46.90	75.70	31.70

Cena, EUR/m^2		106.61	107.00	194.01
Korekcija iekštelpu platībai, %		-10%	5%	-30%
Cena pēc korekcijas, EUR/m^2		95.95	112.35	135.80
Istabu skaits	3	2	4	1
Stāvs/stāvu skaits	2/3	2/3	3	3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		jūn-2024	nov-2024	marts-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā			-10%	-10%
stāvs			5%	5%
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-15%	-5%	-10%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu			-3%	
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-15%	-13%	-15%
Koriģētā 1 m^2 pārdošanas cena, EUR/m^2		81.56	97.75	115.43
Vidējā koriģētā m^2 vērtība, EUR/m^2	98.25			
Aprēķinātā vērtība, EUR	6 229			
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**6 200**			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 6 200.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 15.09.2025. ir EUR 6 200 (seši tūkstoši divi simti eiro).**

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
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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 koriģēt 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 PIEŅĒMUMI

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

PIELIKUMI

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums

A.Kandele

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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
S3-290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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.: LV25-L4-00002421-9

VIENNA INSURANCE GROUP

Apdrošināšanas periods

No:	**12.07.2025, 00:00**	Līdz:	**11.07.2026, 23:59**

Apdrošinājuma ņēmējs		**Apdrošinātais**	
Nosaukums:	**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**	Nosaukums:	**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS**
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
300 000.00	300 000.00	5 000.00	651.49

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 (atlīdzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	361.94
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	144.78
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.19
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	✘	✘	✘	✘
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	✘	✘	✘	✘
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	✘	✘	✘	✘
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	✘	✘	✘	✘
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	✘	✘	✘	✘
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	✘	✘	✘	✘
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	✘	✘	✘	✘
Cits risks	✘	✘	✘	✘

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2025.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	**651.49 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **17.07.2025** 651.49 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/lv/private/visi-

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9

bta VIENNA INSURANCE GROUP

apdrosinasanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, 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 diennakts tālruni +371 26121212.
4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienibas, 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 pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
6. 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.
7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu.
Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātajam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielaušanos (slepena vai atklāta dokumentu nolaupīšana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārprotamām ielaušanās pazīmēm).
8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
· Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. 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 atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, 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.: LV25-L4-00002421-9

VIENNA INSURANCE GROUP

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

Piesaki 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

Informāciju pieprasīja Iveta Zvirbule 28.08.2025 13:14:30

KURZEMES RAJONA TIESA
Raņķu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 137 6
Kadastra numurs: 6278 900 0093
Adrese: Ventas iela 6 - 6, Raņķi, Raņķu pag., Kuldīgas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Dzīvoklis Nr. 6.		66.9 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62780020187001).	669/8968	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62780020187).	669/8968	
	Žurn. Nr. 300008392037, lēmums 28.08.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi**	**Daļa**	**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
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 numurs 90000035590.	1	
1.2.	Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 31.jūlija izziņa Nr. KNP/2.26/25/159.		
	Žurn. Nr. 300008392037, lēmums 28.08.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem**		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62789000093	-	66.9 m²	137	6	Raņķu pagasts, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62780020187001006	Ventas iela 6 - 6, Raņķi, Raņķu pag., Kuldīgas nov., LV-3323

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	19.01.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	66.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	66.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	63.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	42.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	21
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.5
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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.2	-
2	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	11.3	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.6	-

5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	7.5	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.0	-
7	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.5	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.9	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.2	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	-	-	3.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62780020187	Ventas iela 6, Raņķi, Raņķu pag., Kuldīgas nov., LV-3323	669/8968

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62780020187001	Ventas iela 6, Raņķi, Raņķu pag., Kuldīgas nov., LV-3323	669/8968	-

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	62789000093	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

IZRAKSTS

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
Būves kadastra apzīmējums
62780020187001
Dzīvojamā māja

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Raņķu pag.,
Raņķi,
Ventas iela 6-6

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Zinta Dzintara
Izpildes datums: 19.01.1998.

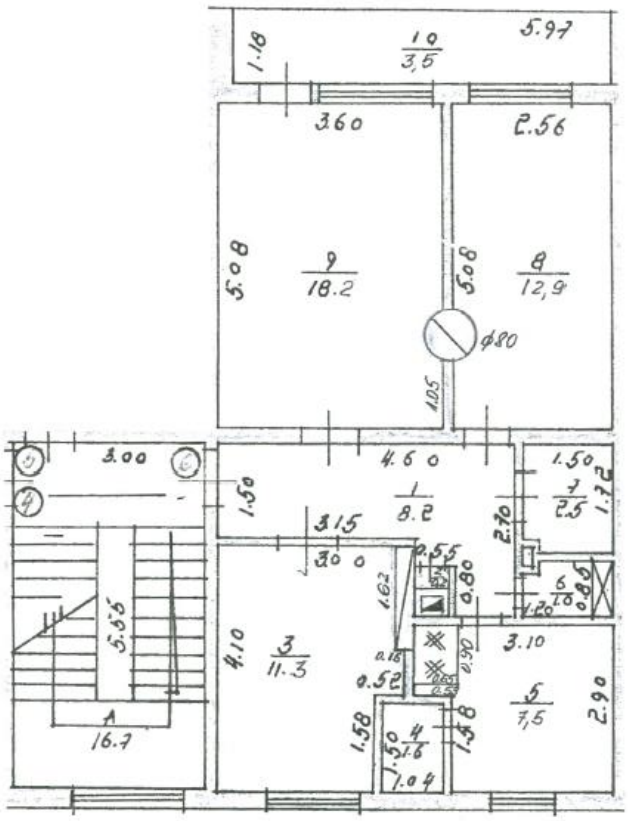
[..]

Telpu grupa
Kuldīgas raj., Raņķu pag.,
Raņķi, Ventas iela 6-6
kadastra apzīmējums
62780020187001006

Telpu grupas apsekošanas datums: 19.01.1998.
1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvi	DZĪVOKĻU vai ĒKU Nr	TELPU Nr	TELPU NOSAUKUMI	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m²									
					atskaite Nr. 1 dziv. fonds		ekas kop. platība	Ieeid. plat. jun. izziņa	tajā skaitā				pašlaukums	Istabu iekš. augst.
					Ieeid. plat.	t. sk. dziv.			dziv. ar apk.	dziv. bez apk.				
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	II	6.	1	GAĀT.	8,2		8,2						8,2	2,50
			2	SIENASEK	0,2		0,2						0,2	
	I		3	ĪSTABA	11,3	11,3	11,3							
			4	PIELIEK	1,6		1,6						1,6	
			5	VĪRTUVE	7,5		7,5						7,5	
			6	TUALETE	1,0		1,0						1,0	
			7	VANNA	2,5		2,5						2,5	
			8	ĪSTABA	12,9	12,9	12,9							
			9	ĪSTABA	18,2	18,2	18,2							
			10	LODŽIJA			3,5						3,5	
					63,4	42,4	66,9						24,5	
							66,9						24,5	

2.Telpu grupas plāns



[..]

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhīviste
Vikija Poriete
2025.gada 8.augusts.

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 buyside consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:
- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интелектуального 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, NACVA