

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 1,
JUBILEJAS IELA 2, RUDBĀRŽI,
RUDBĀRŽU PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15229/ER/2025

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 1** (kadastra Nr. 62829000101) un kopīpašuma 540/6076 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62820080215001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62820080215) **Jubilejas iela 2, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis – atsavināšanas procesa nodrošināšanai.

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

Objekta tirgus vērtība 02.09.2025. ir
EUR 4 100 (četri tūkstoši viens simts euro).

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

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

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

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

Vilis Žuromskis

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

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 62829000101) un kopīpašuma 540/6076 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62820080215001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62820080215) Jubilejas iela 2, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62829000101
Vērtēšanas datums	02.09.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2025. gada 14. marta izziņa Nr. KNP/2.26/25/53, Kuldīgas novada pašvaldības 2025. gada 24. aprīļa sēdes protokols Nr.5. Īpašumtiesības reģistrētas Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 248 - 1
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu. Izīrēts
Pašreizējā izmantošana	Komerctelpas – netiek izmantotas
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Saskaņā ar Latvijas standartu (LVS 401:2013, p.2.1.3), Objektam tiek noteikta tirgus vērtība, kas tiek aprēķināta ar tirgus pieeju. Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpildes datums 02.11.1998.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	02.09.2025.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1974. gada projekts	2	1	1974. / -	02.11.1998.	Visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velvēs
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

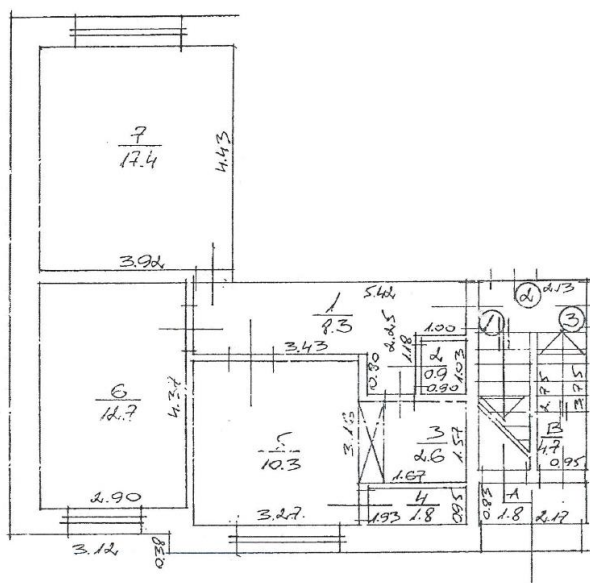
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	1	54/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde (virtuvē)	X

Slēdzama kāpņu telpa	Slēdzams gaitenis	Moderna santehnika
Lifts	Dzīvokļa ārdurvis – metāla	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	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	8.3	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	0.9	-
3	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	2.6	-
4	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	1.8	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	10.3	-
6	Frizētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	12.7	-
7	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	17.4	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	tapetes	lamināts	koka	-
tualete	koka dēļi	tapetes	flīzes	koka	-
vannas istaba	dekoratīvas plāksnes	krāsots/flīzes	flīzes	koka	-
pieliekamais	krāsots	krāsots	linolejs	koka	-
noliktava	krāsots	tapetes	linolejs	koka	PVC pakešu
frizētava	dekoratīvas plāksnes	tapetes	lamināts	koka	koka rāmji
veikals	dekoratīvas plāksnes	krāsots	lamināts	koka	PVC pakešu

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī.

Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas (elektrība, ūdens apgāde, kanalizācija, centralizētā apkure). Virtuvē uzstādīti jauni radiatoru, citās telpās vecie, bet apmierinošā stāvoklī. Sanitārajā telpā uzstādīta izlietne un duša ar ūdens apgādi un kanalizāciju. Virtuvē atrodas izlietne ar ūdens un kanalizācijas pievadiem, gāzes pieslēgums un gāzes skaitītājs.

Pēc plānojuma telpu grupa, šķiet, vēsturiski bijusi dzīvoklis. Telpu grupā ir bijis veikts kosmētiskais remonts, kura laikā tas pielāgots komercietelpu (veikals, frizētava) vajadzībām, telpu statusa maiņa saskaņota un izstrādāta jauna kadastrālās uzmērīšanas lieta: istabu vietā – veikals (telpa Nr. 7) un frizētava (telpa Nr. 6), virtuves (telpa Nr. 5) vietā noliktava, sanitārā telpa saglabāta. Mainīti grīdu segumi, istabās un gaitenī lamināts, sanitārajās telpās flīzes, virtuvē ir linolejs, grīdu segumi ar redzamu nolietojumu. Istabā (telpa Nr. 7) ārsienās redzams pelējums.

Analizējot vērtējamā objekta atrašanās vietu ciema teritorijā, atrašanos dzīvojamā mājā, iespējamo pieprasījumu pēc komercietelpām šajā vietā, secinām, ka vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids būtu – dzīvoklis. Veicot telpu grupas vērtības aprēķinu, balstāties uz labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, uzlūkojam vērtējamo objektu kā dzīvokli. Telpu izmantošanai dzīvokļa vajadzībām pārplānošanas un pārbūves nav nepieciešamas, līdz ar to aprēķinā netiek paredzēti izdevumi telpu izmantošanas statusa maiņai.

Kopējais vērtējamās telpu grupas tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek novērtēts kā apmierinošs.

Ēkā nav veikti renovācijas darbi ēkas energoefektivitātes uzlabošanai.

Objekta novietojums**Reģions, pilsēta**

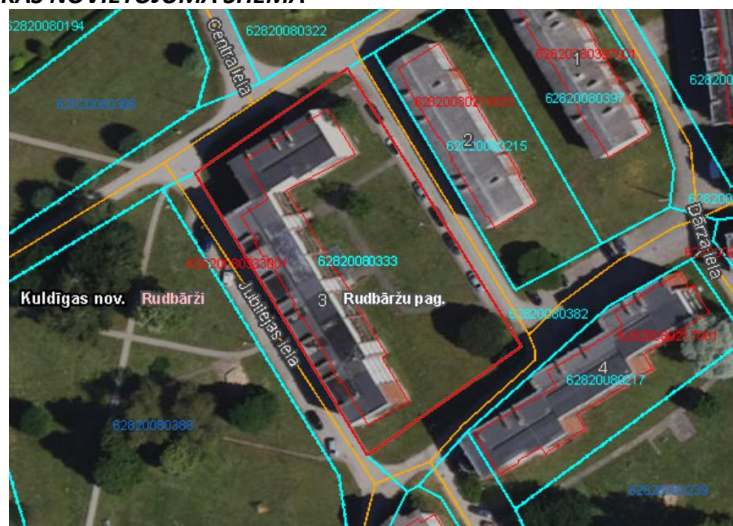
Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Rudbāržu pagastā, apdzīvotā vietā Rudbārži. Rudbārži ir ciems Kuldīgas novada Rudbāržu pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta vidienē pie autoceļa A9 47 km no novada centra Kuldīgas un 156 km no Rīgas. Rudbāržos atrodas pagasta pārvalde, Oskara Kalpaka Rudbāržu pamatskola, kultūras nams, bibliotēka, veselības aprūpes punkts, luterāņu baznīca.

Iedzīvotāju skaita izmaiņas					
Gads	Iedz.	±%	Gads	Iedz.	±%
1970	249	—	2000	559	-4.0%
1979	453	+81.9%	2011	435	-22.2%
1989	582	+28.5%	2021	338	-22.3%

Avots: <https://lv.wikipedia.org>

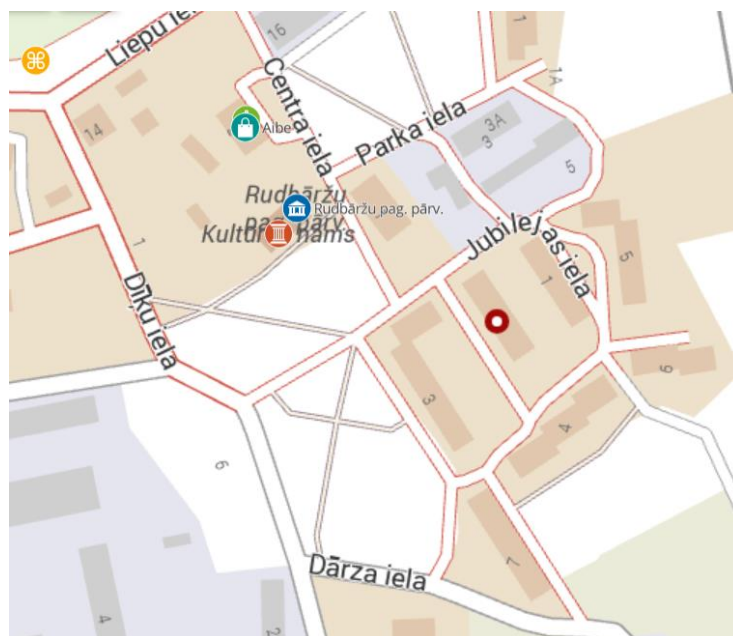
Izvietojums rajonā	Atrodas Rudbāržu ciema centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Rudbāržu skola" ~ 250 m attālumā pie Liepu ielas; pieturvietā "Rudbārži" ~ 800 m attālumā pie autoceļa A9 Rīga – Liepāja
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Rudbāržu iela 3, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads. Ēka izvietota kvartālā, kuru norobežo Jubilejas iela, Dīķu iela un Dārza iela, apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu un individuālās dzīvojamās ēkas. Piekļūšanai pie mājas pa Jubilejas ielu, kas ir asfaltēta un apmierinošā stāvoklī. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē sakopta, bez speciāla labiekārtojuma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie mājas pagalmā. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



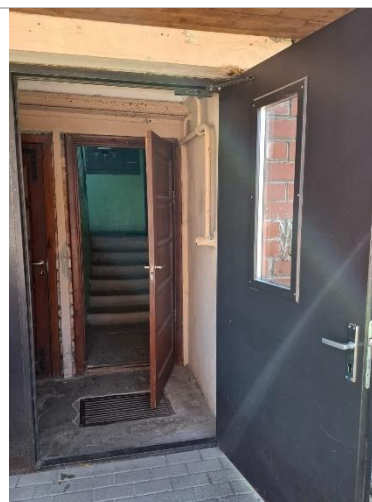


Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

FOTOGRĀFIJAS



Vērtējamā objekta māja (62820080215001)



Ieeja ēkā



Kāpņu telpa pie vērtējamā objekta



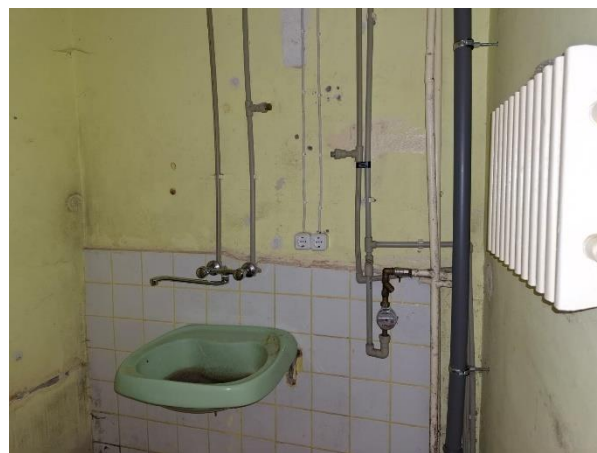
Vērtējamā objekta ārdurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1



Tualete, telpa Nr. 2



Vannas istaba, telpa Nr. 3



Noliktava (virtuve), telpa Nr. 5



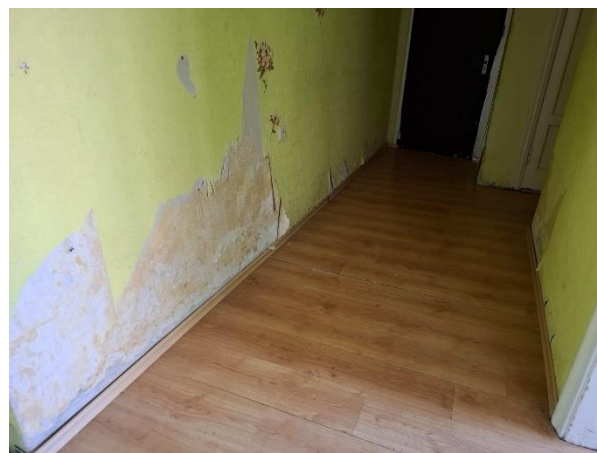
Pieliekamais, telpa Nr. 4



Frizētava (istaba), telpa Nr. 6



Veikals (istaba), telpa Nr. 7



Gaitenis, telpa Nr. 1

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 apkārtnējo 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/m²; Alsungā viens piedāvājums – remontējams dzīvoklis par 100 EUR/m²; Vilgālē viens piedāvājums – dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī par 388 EUR/m²; Padūrē divi piedāvājumi – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošs dzīvoklis par 500 EUR/m², kapitāli remontēts dzīvoklis par 604 EUR/m². Ēdolē pašlaik aktuālu piedāvājumu nav. 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.

Rudbāržu pagastā (Rudbāržos) 2025. gada pirmajā pusē pārdoti 2 dzīvokļi, 2024. gadā pārdoti 9 dzīvokļi, 2023. gadā reģistrēti 4 darījumi, 2022. gadā 4 darījumi.

2025. gadā Kurzemes novadā pārdoti dzīvokļi par summām no EUR 1000 līdz EUR 52 000 jeb no 24 EUR/m² līdz 1170 EUR/m². Rudbāržos reģistrēto darījumu summas 2025. – 2024. gadā bijušas no EUR 1000 līdz EUR 6250 jeb 12 EUR/m² līdz 188 EUR/m².

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, gāzes apgāde virtuvē, centrālā apkure);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Daļējs apdares materiālu nolietojums;
- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi.

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 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)

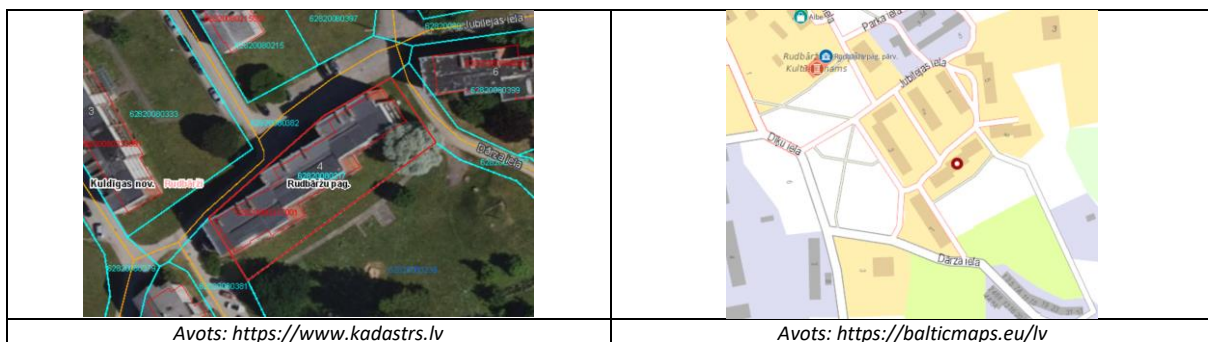
Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Noteiktais telpu grupas **labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir dzīvoklis**, tāpēc aprēķinā tiek noteikta objekta vērtība kā dzīvoklim. Tā kā ir pieejama pietiekami plaša datu bāze par pārdotajiem dzīvokļiem Rudbāržos, aprēķina vajadzībām tiek izmantoti darījumi ar dzīvokļiem, kas pārdoti pašvaldības organizētajās izsolēs. Tā kā telpu grupas izmantošanai dzīvokļa vajadzībām nav nepieciešama pārplānošana un pārbūves, vērtības aprēķinā netiek iekļautas šādas izmaksas.

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.

Vērtības aprēķins

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Jubilejas iela 4-3, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads (62829000075). Dzīvokļa kopējā platība 59,9 m², ārtelpas 3,7 m², divas istaba. Dzīvoklī ir visas komunikācijas, tai skaitā, centrālā apkure un gāzes apgāde virtuvē. Kapitālais remonts nav bijis, uzlabojumi nav veikti, vērojams liels apdares materiālu nolietojums. Logi un durvis nav mainīti. Virtuvē bojāta grīda. Vannas istabā ir izlietne, vanna un ūdens skaitītājs, tualetē ievietots pods, virtuvē ir izlietne un gāzes skaitītājs. Dzīvoklim nepieciešams remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs/slikts. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas otrajā stāvā, 1977. gada projekts. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 2250. Darījuma laiks: 2024. gada novembris.



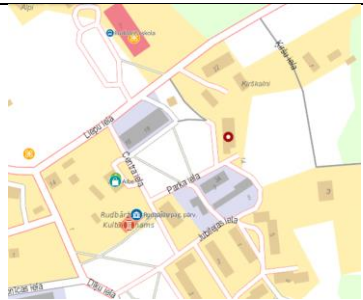
2. Dzīvoklis Jubilejas iela 3-6, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads (62829000070). Dzīvokļa kopējā platība 92,8 m², ārtelpas 8 m², četras istabas, pieejamas visas komunikācijas, tai skaitā centrālā apkure un gāze virtuvē, apmierinošā stāvoklī. Ēka būvēta 1975. gadā. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu paneļu ēkas trešajā stāvā. Veikta mājas renovācija. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 8050. Darījuma laiks: 2024. gada oktobris.

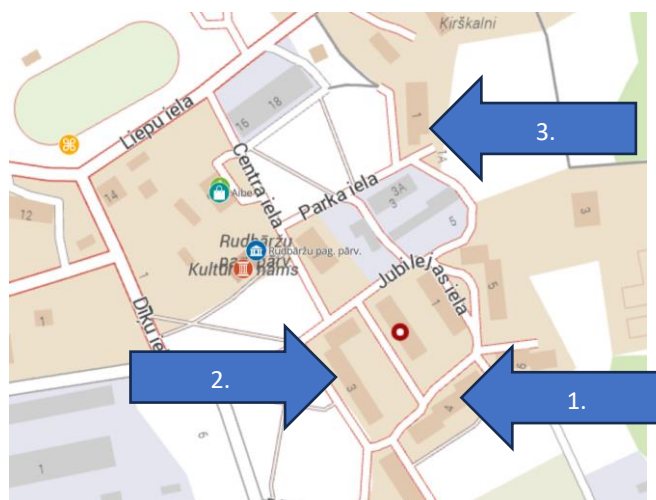


	
Avots: https://www.kadastrs.lv	Avots: https://balticmaps.eu/lv

3. Dzīvoklis Parka iela 1-18, Rudbārži, Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads (62829000074). Dzīvokļa kopējā platība 74,2 m², ārtelpas 7,2 m², trīs istabas, Dzīvoklis atrodas renovētā ēkā, kurā veikti energoefektivitātes pasākumi. Dzīvoklī ir visas komunikācijas, tai skaitā, centrālā apkure un gāzes apgāde virtuvē. Dzīvoklī ir bijis kosmētiskais remonts, bet uz vērtēšanas laiku vērojams daļējs apdares materiālu nolietojums, bet kopumā dzīvoklis ir tīrs, sakopts. Durvis nav mainītas. Visā dzīvoklī nomainīti PVC pakešu logi. Uzstādīti jauni radiatori, centrālās apkures sistēmas pieslēgums. Vannas istabā ir izlietne, vanna. Tualetē ievietots pods. Virtuvē ir izlietne, gāzes plīts un gāzes skaitītājs. Dzīvoklim nepieciešams kosmētiskais remonts. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 6250. Darījuma laiks: 2024. gada septembris.



	
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	Jubilejas 2-1 Rudbārži	Jubilejas 4-3 Rudbārži	Jubilejas 3-6 Rudbārži	Parka 1-18 Rudbārži
Pārdošanas cena, EUR		2 250	8 050	6 250
Dzīvokļa kopējā platība, m²	54.00	59.90	92.80	33.20
No tās ārtelpu platība, m²	0.00	3.70	8.00	3.70
Iekštelpu platība, m²	54.00	56.20	84.80	29.50
Cena, EUR/m²		40.04	94.93	211.86
Istabu skaits	2	2	4	1
Stāvs/stāvu skaits	1/2	2/3	3/3	2/3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		nov-2024	okt-2024	sept-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā				
stāvs		-5%	-2%	-5%
ēkas tehniskais stāvoklis			-10%	-10%
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		15%	-10%	-15%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība			10%	15%
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu		-2%	-3%	-2%
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		8%	-15%	-17%
Koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR/m²		43.24	80.69	175.85
Aprēķina ietekme uz vērtību, %		50%	35%	15%
Vidējā koriģētā m² vērtība, EUR/m²	76.24			
Aprēķinātā vērtība, EUR	4 117			
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4 100			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 4 100.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 02.092025. ir EUR 4 100 (četri tūkstoši viens simts 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 zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju vērtēšanas brīdī. Situācijas analīze un ietekme pēc notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

PIELIKUMI



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

STA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļe
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



**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.: LV25-L4-00002421-9



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinātāja nēmejs		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 (atbildzināmie 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	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizē izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

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: **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

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

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



- apdrošināšanas veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/bv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņemējs 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 dienakts tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV244-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. Uzskaitē dokumentu bojājumi vai nozaušanās

Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzturētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaušanās.

Ar uzturētiem 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 nozaušanās saistīta ar zādzību ar ielausanos (slēpna vai atklāta dokumentu notaupišana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā stāvētā telpā ar nepāraprotamām ielausšanās pazīmēm).
 8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - * Pakalpojumi tiek sniegti sastāvēt 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. P101" 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 Noteikumi Nr. P101" 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 vērtmes 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: 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



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻA KRŪMINĻEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AJĀNA 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. 40103940140, 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

Rudbāržu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 248 - 1

Kadastra numurs: 62829000101

Jubilejas iela 2 - 1, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 1.			54 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62820080215001).		540/6076	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62820080215).		540/6076	
Žurn. Nr. 300008375062, lēmums 01.08.2025., 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 pašvaldības 2025.gada 14.marta izziņa Nr. KNP/2.26/25/53, Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 24.aprīļa sēdes protokols Nr.5.			
Žurn. Nr. 300008375062, lēmums 01.08.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.


Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62829000101	-	54 m ²	248	1	Rudbāržu pagasts, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62820080215001001	Jubilejas iela 2 - 1, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov., LV-3324
Nosaukums:	Frizētava, veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	02.11.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	54
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54
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	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	8.3	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	0.9	-
3	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	2.6	-
4	Pielikamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	1.8	-

5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	10.3	-
6	Frizētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	12.7	-
7	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	17.4	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62820080215	Jubilejas iela 2, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov., LV-3324	540/6076

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62820080215001	Jubilejas iela 2, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov., LV-3324	540/6076	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. n.r. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62829000101	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

62820080215001

Dzīvojamā māja

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Rudbāržu pag.,
Jubilejas iela 2-1

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: U. Dambītis-Dambers
Izpildes datums: 2.11.1998.

[..]

Telpu grupa
Kuldīgas raj., Rudbāržu pag.,
Jubilejas iela 2-1
kadastra apzīmējums
62820080215001001

Telpu grupas apsekošanas datums: 2.11.1998.

1. Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvs	DZĪVOKĻU vai ERU Nr.	TĒLPU Nr.	TĒLPU NOSAUKUMS	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m²									Išadu iekš. augst.	
					saskaite jā l dzīv. fonds		ekas kop. platība					FRIZĒTAVA	VEIKALS		palīglaukums
					līdz. plat.	t. sk. dzīv.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
	1	1	3A1T.			8.3						8.3	2.60		
	2	2	TUAL.			0.9						0.9			
		3	VANNA			2.6						2.6			
		4	PIEL.			1.8						1.8			
		5	NOLIKT.			10.3						10.3			
		6	FRIZĒTAVA			12.7				12.7					
		7	VEIKALS			17.4					17.4				
						54.0				12.7	17.4	23.9	2.60		

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



RICS

