

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 3
POLICIJAS IELA 4, KULDĪGA,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15532/ER/2025

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 3 (kadastra Nr. 62019003518) un kopīpašuma 282/5307 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62010060068001, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068002, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068003, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068004 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62010060068, Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības noteikšana izsoles vajadzībām.

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

**Objekta tirgus vērtība 07.11.2024. ir
EUR 13 600 (trīspadsmit tūkstoši seši 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, 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. 3 (kadastra Nr. 62019003518) un kopīpašuma 282/5307 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 62010060068001, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068002, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068003, būves ar kadastra apzīmējumu 62010060068004 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 62010060068, Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	6201 900 3518
Vērtēšanas datums	07.11.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada domes 2024. gada 29. februāra sēdes protokols Nr. 2, Kuldīgas novada pašvaldības 2024. gada 18. septembra izziņa Nr. KNP/2.26/24/194. Īpašuma tiesība nostiprināta Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1428 3
Nesaskaņota būvniecība	Telpu izvietojums un platības nav pārplānotas. Pieliekamajā, telpa Nr. 4, izbūvētas komunikācijas (kanalizācija, aukstā ūdens apgāde) un ierīkota sanitārā telpa ar tualeti un dušu
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļījumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība. Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 18.02.2000. Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldes 24.05.2021. lēmums Nr.BIS-BV-5.28-2021-2593, "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu". Kuldīgas novada būvvaldes 18.09.2025. lēmums Nr.BIS-BV-5.28-2025-5294 "Par Kuldīgas novada būvvaldes 18.05.2021. lēmuma "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu""
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	07.11.2025.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1750. gadā būvēta māja	2	1	1750. / -	18.02.2000.	Visas, tai skaitā krāsns un plīts apkure

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

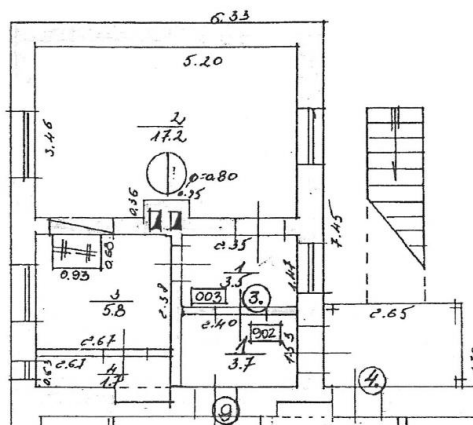
Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi
Pārsegumi	Kokmateriāli
Jumts (segums)	Betona kārņiņi

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	1	1	28,2 / 0.00 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu izvietojums atbilst Būves tehniskās inventarizācijas lietā norādītajam. 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	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Līfss		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 paligtelpa	1	3.0	-	-	3.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	17.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	5.8	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	1.7	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	krāsots	krāsots	preskartons	koka	
Istaba	krāsots	krāsots	linolejs	koka	koka rāmji
Virtuve	krāsots	krāsots	preskartons	koka	koka rāmji
Pieliekamais	krāsots	krāsots	betons	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinoša tehniskā/vizuālā stāvoklī.

Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas – elektrība, ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas – krāsns un plīts.

Telpu izvietojums un platības nav pārplānotas. Pieliekamajā, telpa Nr. 4, izbūvētas komunikācijas (kanalizācija, aukstā ūdens apgāde) un ierīkota sanitārā telpa ar tualeti un dušu, santehnika lēta, daļēji nolietota.

Dzīvoklī ir bijis veikts kosmētiskais remonts, kura laikā krāsoti griesti un sienas, izmantoti lēti apdares materiāli, uz vērtēšanas laiku redzams daļējs apdares materiālu nolietojums. Logi nav mainīti – stiklojums koka rāmjos, durvis nav mainītas, grīdas segumi daļēji nolietoti.

Dzīvoklis atrodas 1750. gadā būvētā ēkā, kurā kapitālais remonts nav veikts, ir komunikāciju pieslēgumi, bijuši atsevišķi uzlabojumi, ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Vērtētājiem ir iesniegts 18.09.2025. Kuldīgas novada būvvaldes lēmums Nr. BIS-BV-5.28-2025-5294 "Par Kuldīgas novada būvvaldes 18.05.2021. lēmuma "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu" (protokols Nr. 20., 15. p) grozījumiem (16.09.2025. prot.nr. 38., 8.p), kurā secināts, ka ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, kā arī:

- Aizliegt dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 62010060068001 (turpmāk – Būve), kas atrodas nekustamajā īpašumā Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, dzīvokļa Nr.1 un dzīvokļa Nr.8 telpu Nr. 2, Nr. 3 ekspluatāciju;
- Uzdot Kopīpašniekiem nekavējoties, bet ne vēlāk, kā līdz 2025. gada 15. oktobrim novērst bīstamību dzīvokļa Nr.1 telpās Nr.1 un Nr. 2 uzstādot bojāto siju pagaidu balstus atbilstoši sertificēta būvinženiera izstrādātam risinājumam;
- Uzdot Kopīpašniekiem līdz 2026. gada 1. aprīlim, būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada būvvaldē iesniegt būvniecības ieceres 24.01.2025. Atzinumā par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2025-340 (turpmāk – Atzinums) un 19.02.2025. Ēkas vai tās daļas tehniskās apsekošanas atzinumā Nr. BIS-BV-59-2025-726 (turpmāk – TAA) Būvei konstatēto neatbilstību Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām būtiskām būvei izvirzāmām prasībām un konstatētās bīstamības novēršanai un saņemt iecerēs atzīmes par attiecīgo nosacījumu izpildi;
- Uzdot Kopīpašniekiem līdz 2026. gada 1. aprīlim, būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada būvvaldē iesniegt būvniecības ieceri Atzinumā un TAA Būvei konstatētās patvaļīgas būvniecības seku novēršanai, un saņemt iecerē atzīmes par attiecīgo nosacījumu izpildi.

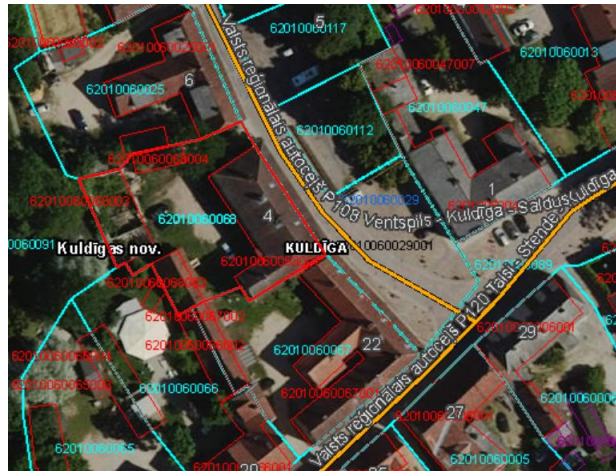
Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Kuldīga
Izvietojums rajonā	Centra rajons, vēsturiskais centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Tuvākās autobusu pieturvietas "Centra vidusskola" atrodas ~ 0.7 km attālumā pie Mucenieku ielas
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Policijas iela 4, Kuldīgā, centra rajonā. Kuldīga ir Latvijas pilsēta Kurzemē pie Ventas rumbas, Kuldīgas novada administratīvais centrs, 155 km no Rīgas. 16.—17. gadsimtā tā bijusi Kurzemes un Zemgales hercoga rezidences pilsēta, kurā uzturējies viņa galms. Tā ir bijusi arī Hanzas savienības pilsēta. Kuldīgu reizēm vēl tagad dēvē par "Kurzemes galvaspilsētu" vai "Kurzemes sirdi". 2016. gadā Kuldīgā dzīvoja 11,8 tūkstoši iedzīvotāju. Tilts pār Ventu ir garākais ķieģeļu tilts Latvijā.* Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas pilsētas administratīvajā centrā, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības centri un dažādu pakalpojumu sniegšanas objekti. Netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba. <i>Avots: Vikipēdija</i>
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu vai bruģi, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Policijas iela, Baznīcas iela, 1905. gada parks, Ventspils iela un Liepājas iela. Piebraucamie ceļi apmierinošā tehniskā stāvoklī

**Automašīnu novietnes
iespējas**

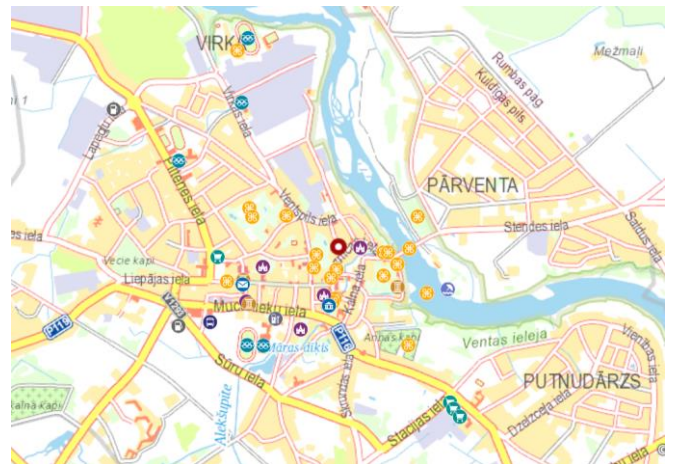
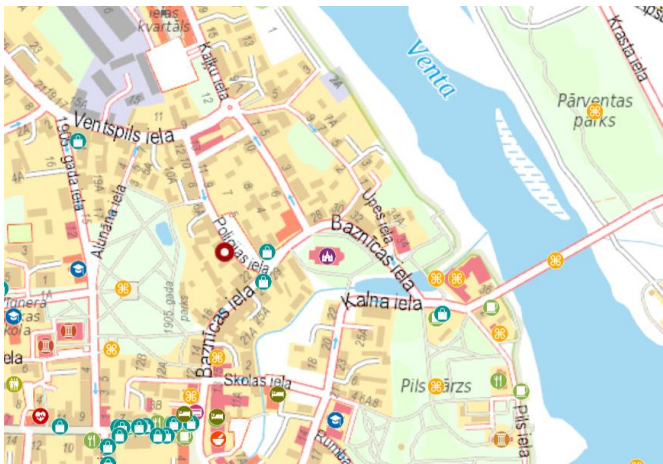
Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Policijas iela pie vērtējamā objekta

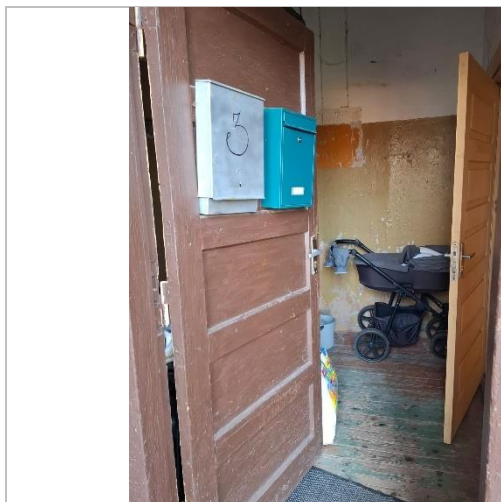


Ēka (62010060068001), kurā atrodas vērtējamais objekts



leeja ēkā





Ieeja dzīvoklī



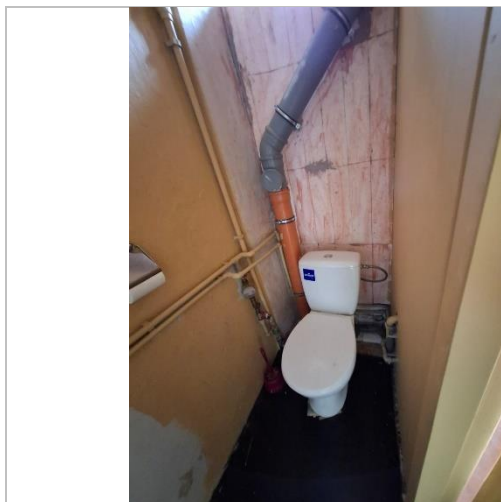
Ārdurvis



Virtuve, telpa Nr. 3



Pieliekamais, telpa Nr. 4



Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 2





Iekšpagalms pie mājas

TIRGUS APSKATS

Pašlaik dzīvokļu tirgus Kuldīgā un piegulošajā apkārtnē kopumā vērtējams kā vidēji aktīvs/aktīvs.

Aktuālajā piedāvājumā ir gan dzīvokļi padomju gados būvētajās tipveida daudzdzīvokļu ēkās, gan pagājušā gadsimtā un senāk būvētās mājās. Aktuālajā piedāvājumā Kuldīga pašlaik ~20 dzīvokļi. Pilsētas centrālajā daļā, piecu stāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos labā-apmierinošā tehniskā stāvoklī dzīvokļi tiek piedāvāti par 600-900 EUR/m², bet remontēti, labā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi tiek piedāvāti par 900-990 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa remonta kvalitātes, platības, izvietojuma ēkā un konkrētās atrašanās vietas pilsētā. Kopējā piedāvājumā esošo dzīvokļu cenu amplitūda ir no EUR 12 500 līdz EUR 139 000 par dzīvokļa īpašumu jeb 450 EUR/m² – 1853 EUR/m². Tik sliktā tehniskā stāvoklī kā vērtējamais objekts piedāvājumu nav.

2025. gada pirmajā pusgadā Kuldīgā pārdoti 42 dzīvokļi, 2024. gadā – 106 dzīvokļi, 2023. gadā – 95 dzīvokļi.

Vēsturiskajā centrā renovētajās 19. un 20. gs. sākuma ēkās dzīvokļi ir dārgāki. 2023. gadā pēc Covid epidēmijas dzīvokļu cenas strauji pieauga, 2024. gada otrā pusē tirgus nedaudz “nomierinājās”, 2024. – 2025. gadā cenu līmenis līdzīgs, 2025. gadā potenciālie pircēji vairāk izvērtē dzīvokļu atrašanās vietu un tehnisko stāvokli, līdz ar to iegādājamā īpašuma un cenas attiecību. Jāatzīmē, ekskluzīvo dzīvokļu tirgū darījumu skaits mazs. Kopumā darījumu cenu amplitūda no EUR 4000 līdz EUR 75 000 par īpašumu jeb 116 EUR/m² līdz 1170 EUR/m². Tomēr vidējais cenu līmenis ir ap 500 EUR/m² līdz 700 EUR/m² par apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu dzīvokli, 800 EUR/m² – 900 EUR/m² par remontētu dzīvokli.

Atsevišķu tirgus nišu ieņem dzīvokļi, kuri tiek pārdoti pašvaldības organizētos atsavināšanas procesos, jo lielai daļai šo dzīvokļu ir īrnieki, līdz ar to dzīvokļi brīvā tirgū vai izsolē netiek pārdoti, tos piedāvā iegādāties to īrniekiem. Lielākā daļa šo dzīvokļu ir sliktā – apmierinošā stāvoklī, tajos ir pilsētas centralizēto komunikāciju pieslēgumi un krāsns/plīts apkure. Analizējot šo dzīvokļu pārdošanas summas, tās ir ap EUR 4000 – EUR 7500 jeb vidēji ap 150 - 350 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, mājas kvalitātes un izvietojuma pilsētā. Izsolēs pārdoto dzīvokļu cenas tuvojas tirgus cenām, ja īpašums atrodas Kuldīgas vecpilsētā, ja attālināti no centra, cenas un pieprasījums strauji krītas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums pilsētas teritorijā;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas iekšpagalmā;
- Pieslēgums centralizētām inženierkomunikācijām – elektrība, ūdens apgāde un kanalizācija;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

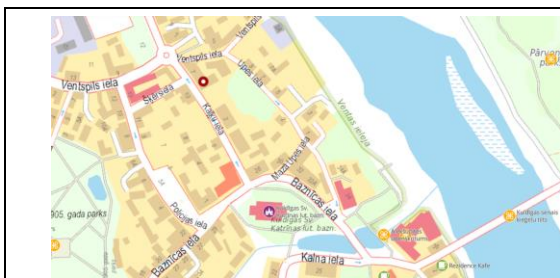
- Ēka nav remontēta – neapmierinošā tehniskā stāvoklī;
- Dzīvoklī nepieciešams kosmētiskais remonts.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

2024. gada jūlijā pārdots dzīvoklis Kaļķu iela 5-9, Kuldīga (62019003411). 30,3 m². Mājas daļa atrodas uz zemes gabala ar reljefu. Dokumentāli dzīvoklis atrodas ēkas pagraba stāvā, bet tas izvietots zemes vienības krituma daļā un vizuāli šķiet kā pirmā stāva dzīvoklis, ir logi, atsevišķa ieeja. Dzīvoklī daļēji mainīts telpu funkcionālais pielietojums – pieliekamajā ierīkota sanitārā telpa, bet daļa istabas nodalīta ar sildmūri un ietīkota virtuves daļa. Līdz ar to dzīvoklī ir elektrības pieslēgums, krāsns apkure, aukstā un siltā ūdens apgāde un kanalizācija. Salīdzinoši slikts dzīvokļa grīdu stāvoklis, sanitārajā telpā vērojams arī pelējums un koka konstrukciju bojājumi grīdā. 1900. gadā būvēta koka konstrukciju māja. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas pagraba stāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts, nepieciešams remonts. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 15 500.



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



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

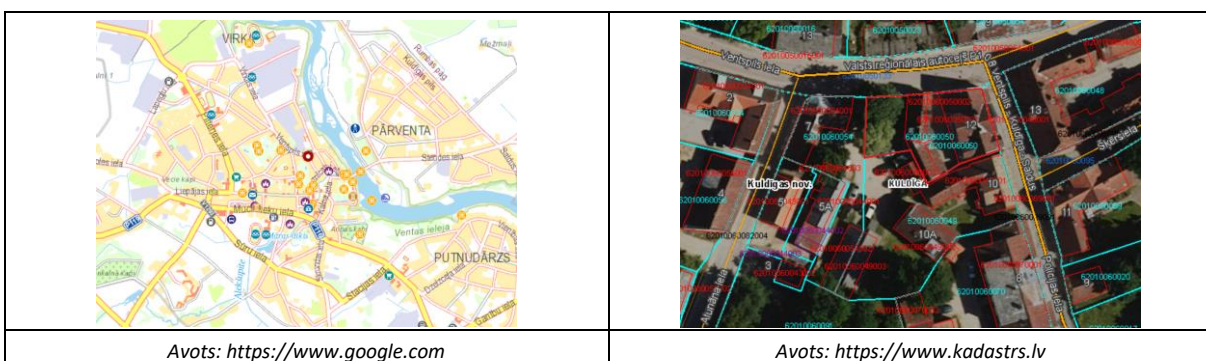
Objekts Nr. 2

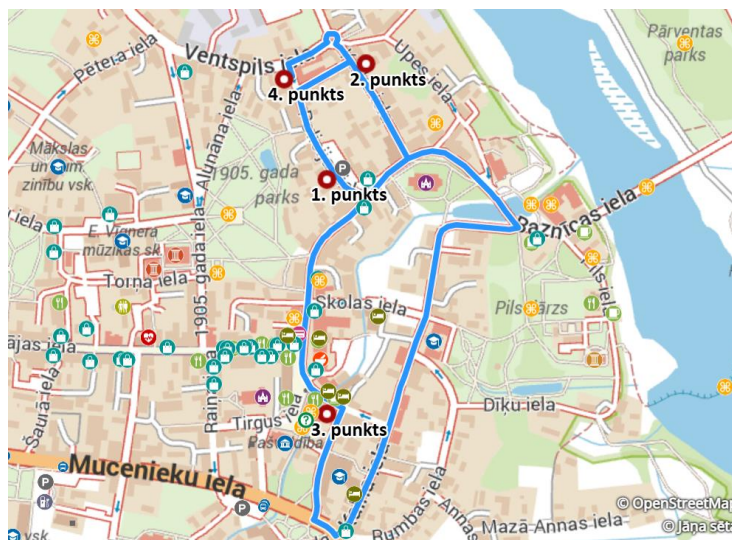
2025. gada oktobrī pārdots dzīvoklis Jelgavas iela 1-8, Kuldīga (62019003292). 23,3 m². Dzīvokļa telpu apdare apmierinoša. Dzīvoklis izvietots ēkas vidū, 3/3 stāvā. Dzīvokļa sastāvā divas telpas: istaba un virtuve, sanitārās telpas nav. Apdares materiāli daļēji noliegti. No komunikācijām ir elektrība, malkas apkure (plīts ar sildmūri), virtuvē krāns ar izlietni, ievilkta kanalizācija. Dzīvoklis atrodas 1800. gadā būvētā koka/mūra konstrukciju ēkā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 11 600.



Objekts Nr. 3

2024. gada oktobrī pārdots dzīvoklis Policijas iela 12-6, Kuldīga (62019003508). 28 m². Viena istaba, virtuve, gaitenis. Sanitārā telpa nav, ir elektrības pieslēgums, ūdens un kanalizācija virtuvē. 1885. gadā būvēta mūra māja. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas otrajā stāvā. Kapitālais remonts nav bijis, salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 18 400.



Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsētas teritorijā

- 1.punkts: vērtējamais objekts, Policijas 4-3, Kuldīga.
 2.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 1, Kaļķu 5-9, Kuldīga.
 3.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 2, Jelgavas 1-8, Kuldīga.
 4.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 3, Policijas 12-6, Kuldīga.

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Policijas 4-3 Kuldīga	Kaļķu 5-9 Kuldīga	Jelgavas 1-8 Kuldīga	Policijas 12-6 Kuldīga
Pārdošanas cena EUR		15 500	11 600	18 400
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	28.20	30.30	23.30	28.00
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	28.20	30.30	23.30	28.00
Cena, EUR/m ²		511.55	497.85	657.14
Istabu skaits	1	1	1	1
Stāvs/stāvu skaits	1/2	-1/2	3/3	2/3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Laiks		jūl-2024	okt-2025	okt-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā				
stāvs, dzīvokļa izvietojums ēkā		5%		-10%
ēkas tehniskais stāvoklis		-20%	-10%	-20%
ēkas konstrukcijas		10%	5%	
dzīvokļa tehniskais stāvoklis			-5%	
pieejamās komunikācijas dzīvoklī			5%	5%
dzīvokļa iekštelpu platība				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				

Pārrēķina koeficients		-5%	-5%	-25%
Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR/m2		485.97	472.96	492.86
Vidējā koriģētā m2 vērtība, EUR/m2	483.93			
Aprēķinātā vērtība, EUR	13 647			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	13 600			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība ir 13 600 EUR.**

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

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

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

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

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

Vērtējamais dzīvoklis netiek izīrēts. Tiek noteikta tirgus vērtība.

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.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta patiesā vērtība 07.11.2024. ir EUR 13 600 (trīspadsmit tūkstoši seši simti euro).**

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir 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.

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**

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

Police Nr.: LV25-L4-00002421-9



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	Pašrīks 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 stažs: 12 • Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)				
Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks 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
Ekspertīzes 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 piesāpums	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
Pienērojamie 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.
Pienērojamie 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/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



- apdrošināšanas-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 atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma pētnējs 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 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 uzticēto rakstisku, drukātu vai citādi reproducētu dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saņemti 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 nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slēpna vai atklāta dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām ielausšanās pazīmēm).
 8. Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem izņēmumiem
 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 vēsmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētiem 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 bonusu līgumiem 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.	ANDREIS 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 atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

3 / 3

Informāciju pieprasīja Iveta Zvirbule 05.11.2025 08:07:23

KURZEMES RAJONA TIESA**Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1428 3****Kadastra numurs: 6201 900 3518****Adrese: Policijas iela 4 - 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		28.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62010060068001).	282/5307	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62010060068002).	282/5307	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62010060068003).	282/5307	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62010060068004).	282/5307	
1.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62010060068).	282/5307	
Žurn. Nr. 300007788698, lēmums 10.10.2024, tiesnese Dace Riekstiņa			
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 domes 2024.gada 29.februāra sēdes protokols Nr. 2, Kuldīgas novada pašvaldības 2024.gada 18.septembra izziņa Nr.KNP/2.26/24/194.		
Žurn. Nr. 300007788698, lēmums 10.10.2024, tiesnese Dace Riekstiņa			
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 I.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 nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62019003518	-	28.2 m ²	1428	3	Kuldīga, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62010060068001003	Policijas iela 4 - 3, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	08.06.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11
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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	3.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	17.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	5.8	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	1.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62010060068	Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	282/5307

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62010060068001	Polidijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	282/5307	-
62010060068002	Polidijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	282/5307	Jā
62010060068003	Polidijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	282/5307	Jā
62010060068004	Polidijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	282/5307	Jā

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	62019003518	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

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

IZRAKSTS

LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
BŪVES

TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums62010060068001Dzīvojamā ēka

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Kuldīga,
Policijas iela 4

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Zinta Dzintara
Izpildes datums: 18.02.2000.

[..]

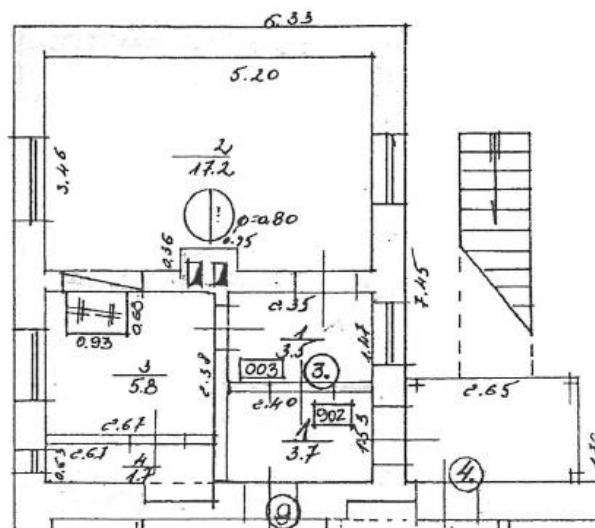
Telpu grupa
Kuldīgas raj., Kuldīga,
Policijas iela 4 - 3
kadastra apzīmējums
62010060068001003

Telpu grupas apsekošanas datums: 18.02.2000.

1.Telpu grupas eksplikācija

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3.5	3	
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	17.2	3	
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5.8	3	
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1.7	3	

telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 28.2


$$[..]$$

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhīviste
[Signature] Vineta Zonberga
2024.gada 25.septembrī.



Kuldīgas novada pašvaldības būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90000035590, Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301
tālrunis: 63321903, fakss: 63341422, e-pasts: buvvalde@kuldiga.lv, http://kuldiga.lv

24.05.2021. Nr.BIS-BV-5.28-2021-2593
Uz 29.03.2021 Nr. BIS-BV-15.1-2021-145

Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēšanu (18.05.2021. prot.nr.20., 15.p)

Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldes (turpmāk – Būvvalde) būvinspektors apsekoja nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. 6201 006 0068, Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, un tajā esošo dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 6201 006 0068 001 (turpmāk – Būve) un konstatēja, ka Būve neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā izvirzītajām prasībām. 2021. gada 29. martā sastādīts Atzinums par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2021-145 (turpmāk – Atzinums).

Pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta septītajā daļā noteikto, būvvaldei ekspluatācijas uzraudzības ietvaros jāpieņem lēmums par Būvi.

Izvērtējot lietas materiālus, Būvvalde konstatēja šādus lietā svarīgus faktus:

[1] Saskaņā ar ierakstu Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1428, dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, īpašnieki ir [redacted] (turpmāk – Kopīpašnieki).

[2] Būvniecības likuma 21. panta septītā daļa nosaka, ka būvju uzraudzības ietvaros, ņemot vērā atzinumā konstatēto, būvvalde var pieņemt šādus lēmumus:

- 1) uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvuzstādājumu tehnisko izpēti;
- 2) uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību;
- 3) ja konstatēta būves bīstamība, - aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai.

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2021-2593

Sistēmas reference: a8610e6bf26691317a4de0b72faa9e2a5461c9c149f18d93e0fc2560aa0f41b0

1.lpp no 3 lpp

Tātad minētās tiesību normas paredz, ka Būvvaldei ir dota tiesība izdot brīvo administratīvo aktu, jo iestādei ir rīcības brīvība un ja administratīvā akta izdošana ir lietderīga. Vienlaikus vērā ņemamas Senāta atziņas[1], ka tiesību piemērotājam ir pienākums ne vien formāli piemērot tiesību normu, bet arī pārbaudīt, vai personai uzliktais pienākums nav nesamērīgs. Līdz ar to Būvvaldei ir nepieciešams apsvērt pieņemamā lēmuma samērīgumu.

[3] No Atzinumā minēto faktu konstatācijas secināms, ka konkrētajā gadījumā nav ievērotas Būvniecības likuma 9. pantā izvirzītās būtiskās prasības – visā ekonomiski pamatotajā ekspluatācijas laikā būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām prasībām:

- 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- 2) ugunsdrošība;
- 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
- 4) lietošanas drošība un vides pieejamība;
- 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
- 6) energoefektivitāte;
- 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

[4] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 62. panta pirmajai daļai, kura nosaka, ka lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā, nekustamā īpašuma Kopīpašniekiem lūgts iesniegt savu viedokli būvvaldei par konstatēto viņiem piederošajā īpašumā. Atzinumā norādītajā termiņā nav sniegts neviens viedoklis.

Būvvalde, izvērtējot lietas apstākļus un Atzinumā konstatēto bīstamību, secina, ka pieņemams lēmums saskaņā ar Būvniecības likuma 21. panta septītās daļas 2. punktu par Būves bīstamības novēršanu.

Ņemot vērā augstāk minēto, un, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 1. panta trešo daļu, 55. panta 1. punktu, 63. panta pirmās daļas 2. punktu, Būvniecības likuma 21. panta septītās daļas 1. un 2. punktu, atklāti balsojot ar 3 balsīm „par” (*K.Grundmane, A.Megnis, I.Heidena*), „pret” nav, „atturas” nav, Kuldīgas novada pašvaldības būvvalde **nolemj**:

Uzdot nekustamā īpašuma Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, Kopīpašniekiem, līdz 2021. gada 1. novembrim Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldē iesniegt pilnu dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 006 0068 001, tehniskās apsekošanas atzinumu saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana” LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana””.

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2021-2593

Sistēmas reference: a8610e6bf26691317a4de0b72faa9e2a5461c9c149f18d93e0fc2560aa0f41b0

2.lpp no 3 lpp

Izraksts ar eZīmogu

Ja būves tehniskās apsekošanas atzinumā konstatēta Būves bīstamība (neatbilstība Būvniecības likuma 9. pantā izvirzītajām būtiskām prasībām), uzdot Kopīpašniekiem, līdz 2022. gada 1. novembrim novērst konstatēto bīstamību atbilstoši būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem, par to informējot pašvaldību.

Lēmuma 1. un 2. punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldei saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 370. panta nosacījumiem ir tiesības administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.

Šo lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta pirmo un otro daļu, 79. panta pirmo daļu, 81. panta pirmo daļu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā stāšanās spēkā dienas Kuldīgas novada Domē pieteikumu iesniedzot Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldē Baznīcas ielā 1, Kuldīgā, LV-3301

[1] Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 15. aprīļa spriedums lietā NR.SKA-86/2010, Augstākās tiesas Senāta 2012. gada 12. oktobra spriedums lietā NR.SKA-422/2012

Šo lēmumu (administratīvo aktu) mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada pašvaldība, Baznīcas ielā 1, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, LV-3301.

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Gunta Jansone, Kuldīgas novada pašvaldības būvvalde

(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)

24.05.2021 13:47

(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Šis dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma

27.07.2023 09:43

Kuldīgas novada būvvaldes būvinspekcijas daļas vadītājs, Reinis Zīle, Kuldīgas novada būvvalde

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2021-2593

Sistēmas reference: a8610e6bf26691317a4de0b72faa9e2a5461c9c149f18d93e0fc2560aa0f41b0

3.lpp no 3 lpp



Kuldīgas novada būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90000035590, Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301
tālrunis: 63321903, fakss: 63341422, e-pasts: buvvalde@kuldiga.lv, http://kuldiga.lv

18.09.2025. Nr.BIS-BV-5.28-2025-5294
Uz 04.09.2025 Nr. BIS-BV-59-2025-3252

Iveta Heidenā

Par Kuldīgas novada būvvaldes 18.05.2021. lēmuma "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu" (protokols Nr. 20., 15. p) grozījumiem (16.09.2025. prot.nr. 38., 8.p)

Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) lieta Nr. BIS-EL-388612-4926.

Kuldīgas novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde) iepazīnās ar Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "JC Grupa" 04.09.2025. izstrādāto ēkas vai tās daļas tehniskās apsekošanas atzinumu Nr. BIS-BV-59-2025-3252 par nekustamajā īpašumā Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, ar kadastra Nr. 62010060068, ietilpstošo būvi ar kadastra apzīmējumu 62010060068001 un tajā ietilpstošajiem dzīvokļu īpašumiem (turpmāk – TAA). Būvvalde **konstatē**:

Būvvaldes būvinspektors apsekoja nekustamo īpašumu Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā un tajā ietilpstošo būvi – dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 62010060068001 (turpmāk – Būve), un konstatēja, ka Būve neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzītajām prasībām un 29.03.2021. sastādīts Atzinums par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2021-145.

Būvvalde 18.05.2021. pieņēma lēmumu "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu" (protokols Nr. 20., 15. p) (turpmāk – Lēmums), ar kuru nekustamā īpašuma kopīpašniekiem uzdots:

"1. [...] līdz 2021. gada 1. novembrim Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldē iesniegt pilnu dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6201 006 0068 001, tehniskās apsekošanas atzinumu saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana"".

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2025-5294

Sistēmas reference: 0a81f3ecd6de696b490eeca4b20643e523c96a04c9f49d4e7d8dea40521c98eb

1.lpp no 4 lpp

Izraksts ar eZīmogu

2. Ja būves tehniskās apsekošanas atzinumā konstatēta Būves bīstamība (neatbilstība Būvniecības likuma 9. pantā izvirzītajām būtiskām prasībām), [...] līdz 2022. gada 1. novembrim novērst konstatēto bīstamību atbilstoši būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem, par to informējot pašvaldību. Nav konstatēti tādi konstrukciju bojājumi, bīstamības vai deformācijas, kas būtu par iemeslu ekspluatācijas pārtraukšanai, izņemot **neatbilstošas un ugunsnedrošas apkures sistēmas dēļ ēkas 1.dzīvoklī, kur jāveic ekspluatācijas pārtraukšana.** Tāpat bīstamību rada atsevišķās vietās esošā vecā elektroinstalācija un ietaises.”.

BIS 17.03.2022. tika ievietots būves Tehniskās apsekošanas atzinums Nr. BIS-BV-59-2025-3252 un secinājumos bija noteikts, ka: *veicot ēkas nesošo konstrukciju tehnisko apskati, var secināt, ka ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams, kā **neapmierinošs**. Ēkas nesošās konstrukcijas atbilst BL 9.panta 1.p. izvirzītajām būtiskām būves prasībām, mehāniskā stiprība un stabilitāte, izņemot ēkas pamatu un sienu konstrukcijas.* [..].

Būvvaldē tika iesniegta būvniecības iecere (BIS lieta Nr. BIS-EL-388612-4926), ar ko paredzēts risināt 17.03.2022. Tehniskās apsekošanas atzinuma Nr.BIS-BV-22.4-2022-2601 kopsavilkuma daļā norādītās neatbilstības Būvniecības likuma 9. panta prasībām – bīstamības un avārijas stāvokļa novēršanai.

BIS 04.09.2025. tika ievietots būves Tehniskās apsekošanas atzinums Nr. BIS-BV-59-2025-3252 (turpmāk – TAA) un secinājumos bija noteikts, ka: *Veicot ēkas nesošo konstrukciju tehnisko apskati, secināms, ka dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams, kā neapmierinošs. Ēkas dzīvokļa Nr.1 un Nr.8 nesošās konstrukcijas kopumā neatbilst BL 9.panta 1.p. izvirzītajām būtiskām būves prasībām–mehāniskā stiprība un stabilitāte, lietošanas drošība. Ir konstatēti tādi konstrukciju bojājumi, bīstamības vai deformācijas, kas ir par iemeslu ēkas ekspluatācijas pārtraukšanai.”*, kā arī norādīti šādi ieteikumi/norādījumi:

“1. Atkarībā no pasūtītāja finanšu iespējām un plāniem nākotnē;

2. Primāri aizliegts un jāpārtrauc ekspluatēt dzīvokļa Nr.1 telpas nr.1, 2 un dzīvokļa Nr.8 telpas, nr.2, 3.;

3. Primāri nobalstīt bīstamo pārsegumu pēc projekta risinājuma;

4. Veikt pārseguma ar visu sastāvu pārbūvi vai jauna izbūvi pēc saskaņotas projektu dokumentācijas;

5. Veikt pamatu zem dzīvokļa Nr.1 sīkāku izpēti un nostiprināšanu pēc saskaņota projekta risinājuma;

6. Veikt sienu pastiprināšanu vai pārbūvi sākot ar dzīvokli Nr.1 un pēc tam Nr.8, pēc saskaņotas projektu dokumentācijas;

7. Ņemot vērā pārseguma būtiskos bojājumus un ļoti sliktu stāvokli, lielākā daļā pārsegums nav atjaunojams. Saimnieciski un ekonomiski izdevīgi nav pārsegumu atjaunot, bet izbūvēt no jauna, atkarīgs no projekta dokumentācijas.

8. Veikt virkni citus prioritārus pasākumus pēc to secības un pasūtītāja finanšu iespējām, nesošo

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2025-5294

Sistēmas reference: 0a81f3ecd6de696b490eeafbf20643e523c96a04c9f49d4e7d8dea40521c98eb

2.lpp no 4 lpp

konstrukciju un dažādu sistēmu funkciju uzlabošanai un sekmīgai ekspluatācijai nākotnē, t.sk. (iekšējo un ārējo inženiertīklu sakārtošanu).

9. Ēkas īpašniekam, turpmākās ēkas ekspluatācijas laikā ir rūpīgi jāseko līdz ēkas tehniskajam stāvoklim. Ja tiek konstatētas ēkas elementu tehniskā stāvokļa pasliktināšanās, ir jāveic LBN un ēkas tehniskās ekspluatācijas normās paredzētie pasākumi.; [..].

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 33. panta pirmo daļu, kas nosaka, ka: "Ja kāds no administratīvā procesa dalībniekiem lietā izstājas [..], iestāde vai tiesa var aizstāt šo administratīvā procesa dalībnieku ar viņa tiesību pārņēmēju", pašreizējie dzīvokļu īpašnieki, ar brīdi kad zemesgrāmatās tika izdarīti ieraksti īpašnieku maiņai, ir uzskatāmi par Administratīvā akta adresātiem – personām, kurām ir pienākums novērst būves bīstamību. Tiesību pārņēmējam visas darbības, kas izpildītas procesā līdz viņa iestāšanās brīdim, ir tikpat obligātas, kā tās bija personai, kuras tiesības pārņemtas saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 33. panta trešo daļu.

Būvvalde, iepazīstoties ar Būves faktiskā tehniskā stāvokļa novērtējumu, kas atspoguļots TAA, konstatē, ka, lai sasniegtu ar Lēmumu noteikto mērķi – bīstamības novēršanu nekustamajā īpašumā Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā jāgroza iepriekš pieņemtais Būvvaldes Lēmums, lemjot par turpmākiem ekspluatācijas nosacījumiem.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 33. pantu, 87. panta pirmās daļas 1. punktu, atklāti balsojot ar 4 balsīm "par" (*I.Heidena, Dz.Heinsbergs, K.Grundmane, A.Megnis*), "pret" nav, "atturas" nav, Kuldīgas novada būvvalde **nolemj**:

Grozīt 18.05.2021. lēmumu "Par dzīvojamās ēkas Policijas iela 4, Kuldīga, Kuldīgas novadā, bīstamības novēršanu" (protokols Nr. 20., 15. p), izsakot lēmuma lemjamo daļu sekojošā redakcijā:

"1. **Aizliegt** dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 62010060068001 (turpmāk – Būve), kas atrodas nekustamajā īpašumā Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, dzīvokļa Nr.1 un dzīvokļa Nr.8 telpu Nr. 2, Nr. 3 ekspluatāciju.

2. **Uzdot** Kopīpašniekiem **nekavējoties, bet ne vēlāk, kā līdz 2025. gada 15. oktobrim** novērst bīstamību dzīvokļa Nr.1 telpās Nr.1 un Nr. 2 uzstādot bojāto siju pagaidu balstus atbilstoši sertificēta būvinženiera izstrādātam risinājumam.

3. **Uzdot** Kopīpašniekiem **līdz 2026. gada 1. aprīlim**, būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada būvvaldē iesniegt būvniecības ieceres 24.01.2025. Atzinumā par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2025-340 (turpmāk – Atzinums) un 19.02.2025. Ēkas vai tās daļas tehniskās apsekošanas atzinumā Nr. BIS-BV-59-2025-726 (turpmāk – TAA) Būvei konstatēto neatbilstību Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām būtiskām būvei izvirzāmām prasībām un konstatētās bīstamības novēršanai un saņemt iecerēs atzīmes par attiecīgo nosacījumu izpildi.

4. **Uzdot** Kopīpašniekiem **līdz 2026. gada 1. aprīlim**, būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada būvvaldē iesniegt būvniecības ieceri Atzinumā un TAA

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2025-5294

Sistēmas reference: 0a81f3ecd6de696b490eeca2b20643e523c96a04c9f49d4e7d8dea40521c98eb

3.lpp no 4 lpp

Izraksts ar eZīmogu

Būvei konstatētās patvaļīgas būvniecības seku novēršanai, un saņemti iecerē atzīmes par attiecīgo nosacījumu izpildi.

5. Pēc 4. punkta izpildes atļaut Kopīpašniekiem patvaļīgas būvniecības seku novēršanas būvdarbus nekustamajā Policijas ielā 4, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62010060068.*

Lēmumā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā Kuldīgas novada būvvaldei saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 370. pantā noteikto ir tiesības administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.

Šo lēmumu (administratīvo aktu) mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā Kuldīgas novada pašvaldība Baznīcas ielā 1, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, LV-3301.

Būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Gunta Jansone, Kuldīgas novada būvvalde

(vārds, uzvārds, amats, organizācija, paraksts¹)

18.09.2025 13:39

(datums)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma

20.10.2025. 17:33

Būvvaldes administratore, Gunta Jansone, Kuldīgas novada būvvalde

Lietas numurs: BIS-EL-388612-4926

Dokumenta numurs: BIS-BV-5.28-2025-5294

Sistēmas reference: 0a81f3ecd6de696b490eeca4fb20643e523c96a04c9f49d4e7d8dea40521c98eb

4.lpp no 4 lpp

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, finanšu "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

