

**Nekustamā īpašuma -
zemes un apbūves
Jēkabpilī, Artilērijas ielā
18 ar
kadastra Nr.5601 001 1603**



tirgus vērtības noteikšana.

Novērtējuma datums: 2026. gada 21. septembris.

Iesniegšanai SIA "Jēkabpils reģionālā slimnīca".

Jēkabpilī, 2026. gada 21. septembris.

Par nekustamā īpašuma -
Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18 tirgus vērtību

Saskaņā ar īpašnieka SIA Jēkabpils reģionālā slimnīca pasūtījumu, SIA "Vērtējums" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts) vērtības aprēķinu ar mērķi noteikt īpašuma pārdošanas cenu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5601 001 1603	Jēkabpils pilsētas ZG nodalījums:	780
Zemes kadastra apz.:	5601 001 1603	Apbūves kadastra apz.:	5601 001 1603 001- 003;

Īpašumtiesības:

Jēkabpils Artilērijas iela 18.	SIA Jēkabpils reģionālā slimnīca	Reģ. Nr.:	50003356621
Pamats: 2011. gada 15. aprīļa LR Uzņēmuma reģistra Funkciju izpildes departamenta Jēkabpils reģionālās nodaļas lēmums.			

Zemes raksturojums:

Vērtējamās zemes sastāvā ietilpst viens zemes gabals ar kopējo platību 7 905kv.			
Zemes gabals ar kad.apz. 5601 001 1603			
Platība:	7 905kv	Forma:	Taisnstūra formas.
Komunikācijas u.c.:	Zemes gabalam ir elektrības pieslēgums. Pieslēgums uz apsekošanas brīdi atslēgts un nedarbojas.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits	Platība m ²	Fiziskais stāvoklis
Tuberkulozes dispansers Lit. 001.	1987	2	2761.50	Neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēdnīcas ēka Lit.002.	1987	1	778.50	Neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Garāža lit.003.	1987	1	114.80	Apmierinošā tehniskā stāvoklī.

ESG faktoru analīze un iespējamā ietekme uz vērtību:

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze Energosertifikāts apbūvei nav iesniegts.

- saskaņā ar informāciju <https://videscentrs.lv/gmc.lv/> un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā)
- krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms;
- karstuma viļņu ("Heatwave") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms;
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas Objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas aptuveni 2000 m attālumā.
- vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas;
- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas;

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Nav.
----------------------------------	------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	17.09.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	21.09.2026.
Īpašumu apskatītājs:	Zigmārs Zemzars	Vērtētāja tel. nr.	26542195
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

SIA "Vērtējums" novērtējuma atskaite

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī - 2026. gada 21. septembri, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts iesniegšanai SIA "Jēkabpils reģionālā slimnīca" īpašuma pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota salīdzināmo darījumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

Īpašuma tirgus vērtība, kas 2026. gada 21. septembri ir **31 000EUR** (trīsdesmit viens tūkstotis eiro);

Piespiedu pārdošanas vērtība (ātrās realizācijas vērtība):

Pieņemot ierobežotu realizācijas termiņu un paātrinātu pārdošanas procesu, vērtība, kas atbilst aptuveni 70% no tirgus vērtības, ir **21 700EUR** (divdesmit viens tūkstotis septiņi simti euro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

IETEIKUMS PAR ĪPAŠUMA PĀRDOŠANAS SĀKUMA VĒRTĪBU:

Ņemot vērā nekustamā īpašuma Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18, tehnisko stāvokli, tā raksturu, atrašanās vietu, nepieciešamo turpmāko ieguldījumu apjomu, kā arī Jēkabpils nekustamā īpašuma tirgus specifiku un potenciālo pircēju loku, vērtētājs uzskata, ka, organizējot īpašuma atsavināšanu izsoles veidā, ir lietderīgi noteikt tā sākuma pārdošanas vērtību 21 700 EUR apmērā.

Minētā summa atbilst šajā vērtējumā noteiktajai īpašuma piespiedu pārdošanas jeb ātrās realizācijas vērtībai un veido aptuveni 70% no īpašuma noteiktās tirgus vērtības 31 000 EUR.

Izsoles sākuma vērtības noteikšana ātrās realizācijas vērtības līmenī varētu veicināt plašāku potenciālo pircēju interesi un palielināt iespēju izsolē piesaistīt vairākus pretendentes. Izsoles konkurences rezultātā faktiskā pārdošanas cena var pārsniegt noteikto sākuma vērtību un pietuvoties vai pārsniegt īpašuma tirgus vērtības līmeni.

Ņemot vērā iepriekš minēto, SIA "Jēkabpils reģionālā slimnīca" kā īpašuma īpašniekam tiek ieteikts, organizējot nekustamā īpašuma Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18, atsavināšanu izsoles veidā, noteikt izsoles sākuma pārdošanas vērtību **21 700 EUR (divdesmit viens tūkstotis septiņi simti eur)** apmērā.

Šāds pārdošanas organizēšanas risinājums ļautu izmantot noteikto ātrās realizācijas vērtību kā sākuma cenu, vienlaikus saglabājot iespēju izsoles procesa konkurences rezultātā iegūt augstāku pārdošanas cenu.

Ar cieņu:

SIA "Vērtējums" valdes priekšsēdētājs,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Zigmārs Zemzars

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	13
3.4. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR IZMAKSU PIEEJU	13
3.5. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR IENĀKUMA PIEEJU.....	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	14
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
4. SLĒDZIENS	16
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas kopija.	- 3 lapas;
2. pielikums	Izkopējums no zemes vienības robežu plāna	- 0 lapa;
3. pielikums	Izkopējumi no kadastra reģistra.	- 3lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas)	- 4lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Krustpils krasta Artilērijas ielas industriālās apbūves rajonā.

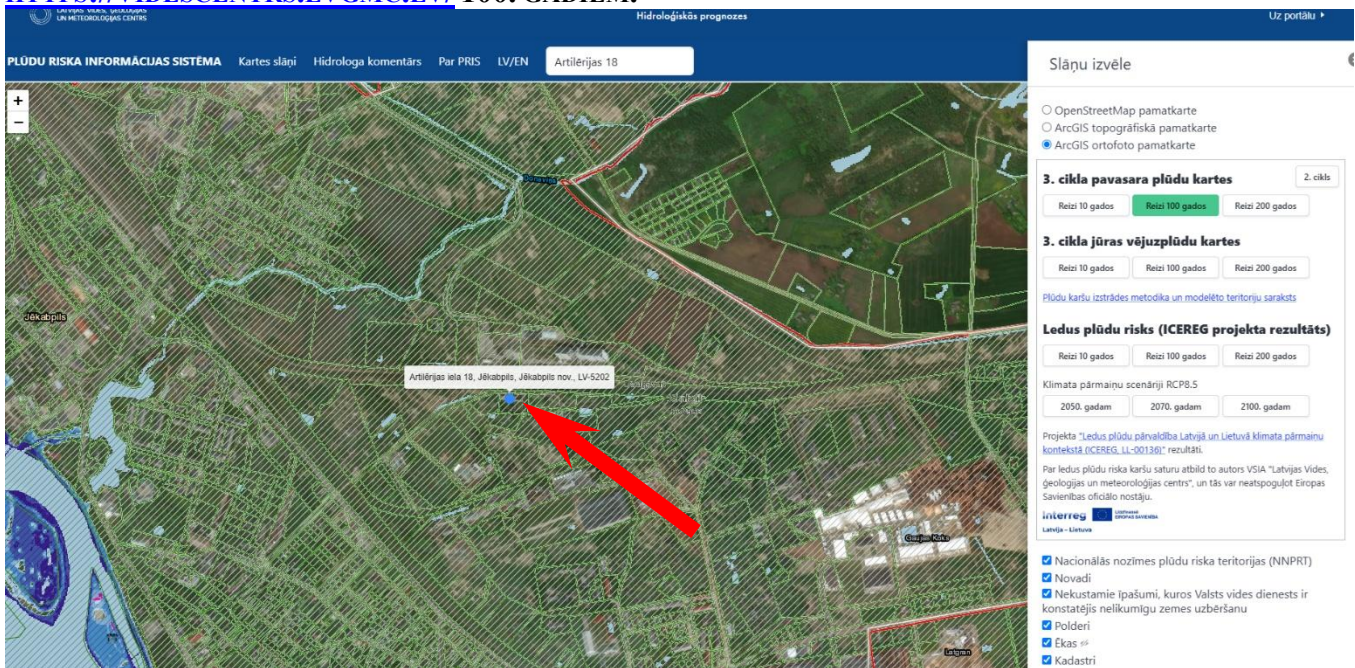
Vērtējamais Objekts atrodas izteiktā pilsētas industriālās un ražošanas apbūves teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem atsevišķi ražošanas, kokapstrādes, graudu pēcapstrādes uzņēmumi. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā apmierinošā un labā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar viegli viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Piekļūšana pie zemes īpašuma iespējama pa Artilērijas ielu ar asfalta segumu. Transporta un gājēju plūsmas intensitāte tieši gar vērtējamo Objektu ir zema.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikali, doktorāts, skola, pašvaldības iestādes atrodas Jēkabpils centrā, nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Jēkabpils pilsētas centrā, aptuveni ~3-4km attālumā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, to veido starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvietā atrodas ~ 2 000m attālumā.

**VĒRTĒJAMĀ ZEMES ĪPAŠUMA PLŪDU RISKU INFORMĀCIJAS GRAFISKĀ DAĻA NO PORTĀLA
[HTTPS://VIDESCENTRS.LVGMC.LV/ 100. GADIEM.](https://videscentrs.lv/gmc.lv/100.gadiem)**



Zemes gabals ar kadastra Nr. 5601 001 1603.

Plūdu riska novērtējums.

Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra (LVĢMC) Vides centra publiskajām plūdu riska kartēm, kas pieejamas mājaslapā <https://videscentrs.lv/gmc.lv/>, zemes gabals neatrodas plūdu riska zonā ne 10 gadu, ne 100 gadu atkārtšanās intervālā (lielas un vidējas varbūtības plūdu scenārijos). Tas apliecina, ka teritorija ir droša pret applūšanu un nav pakļauta regulāriem plūdu draudiem, kas pozitīvi ietekmē zemes ilgtermiņa izmantošanas iespējas un vērtību

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu platība pēc īpašuma atdalīšanas parādīta sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, kvm	Zemes lietošanas veids						
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Parejas zemes
1.	5601 001 1603	7 905	-	-	-	-	7 905	-	-
	Kopā:	7 905	-	-	-	-	7 905	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabalu raksturojums.

Zemes gabals (kad.apz 5601 001 1603)

Zemes gabala raksturojums:

platība: 7 905kvm;
forma: taisnstūra forma;
reljefs: nedaudz viļņots;
apaugums: zālājs;
nožogojums: nav;
labiekārtojums: piebraucamais ceļš ar asfalta segumu.

apbūve: zemes īpašniekam piederoša apbūve: Trīs būves lit.001-003.

inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ūdensvada, kanalizācijas pieslēgums (nedarbojas).

Apbūves raksturojums.

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst tuberkulozes dispansera ēka ar ēdnīcu lit.001-002 un garāžas ēka lit.003. Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no kadastra reģistra, šie dati par ēkas fiziskajiem parametriem tiek izmantoti tālākajā īpašuma vērtēšanā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošo apbūvju apraksts pēc plānoto remonta darbu veikšanas.

Tuberkulozes dispansera ēka ar ēdnīcu.

Nr.:	5601 001 1603 001 - 002		
Nosaukums:	Administratīvā ēka		
Stāvoklis apsekošanas brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	1828.10	m ²	
Būvtilpums:	17633.0	m ³	
Kopējā platība:	3540.0	m ²	
Stāvu skaits:	3		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.		
Konstruktīvais risinājums ar nākotnes tehniskā stāvokļa novērtējumu.			
Pamati:	Dzelzsbetona lentveida.	Apmierinošs	
Ārsienas:	Mūra + sienu paneli	Apmierinošs	
Ārējā apdare	Krāsojums	Neapmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	Mūra	Apmierinošs	
Kāpnes:	Dzelzsbetona	Apmierinošs	
Pārsegumi:	Dzelzsbetona	Apmierinošs	
Ailes:	Koka ar dubultu stiklojumu.	Neapmierinošs	
Jumts:	Ēdnīcai - ruļļu segums. Dispansers - azbestcements.	Neapmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	Visi iekšēji elektrotīkli neapmierinošā tehniskā stāvoklī, 80% demontēti.		
Ūdensapgāde:	Pieslēgums pie pilsētas centrālajiem tīkliem. Iekšējie tīkli nedarbojas - avārijas stāvoklī.		
Kanalizācija:	Pieslēgums pie pilsētas centrālajiem tīkliem. Iekšējie tīkli nedarbojas - avārijas stāvoklī.		
Apkure:	Centrālā apkure demontēta.		
Santehnika:	Santehnika neapmierinošā tehniskā stāvoklī, demontēta..		
Piezīmes:	-		
Telpu apdare			
Grīdas:	Grīdas segumi demontēti, fiziski bojāti.	Neapmierinošs	
Sienas:	Apdare bojāta.	Neapmierinošs.	
Griesti:	Krāsojums.	Neapmierinošs	

Trīsstāvu tuberkulozes dispansera ēka, kas bloķējas ar vienstāvu ēdnīcas ēkas korpusu, veidojot vienu funkcionāli saistītu objektu. Zem ēdnīcas ēkas pagrabs. Uz apsekošanas brīdi apbūve neapmierinošā tehniskā stāvoklī un nav noslogota. Visi iekšējie ēkas inženiertīkli daļēji vai pilnībā demontēti un nedarbojas. Telpu iekšējā apdare neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēku vienstāvu daļās, (ēdnīca, aktu zāle, bijušais rentgena kabinets), kur ir savietotais jumts, telpas satecējušas un mitruma dēļ bojātas. Trīsstāvu daļā - kabineti, bijušās palātas un gaiteni - arī neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Tālāka telpu ekspluatācija iespējama pēc ēku kapitālā remonta. **Kopš iepriekšējā vērtēšanas brīža 2024. gadā īpašuma tehniskais stāvoklis ir pasliktinājies. Būvēm bojāti jumta segumi, kā rezultātā nokrišņi nokļūst visu stāvu iekštelpās bojājot telpu apdari un būvkonstrukcijas.**

Saimniecības ēkas.

Nr.:	5601 001 1603 002		
Nosaukums:	Garāžas ēka		
Stāvoklis apsekošanas brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	140.40	m ²	
Būvtilpums:	428,0	m ³	
Kopējā platība:	114.80	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	Dzelzsbetona lentveida.	Apmierinošs	
Ārsienas:	Mūra	Apmierinošs	
Ārējā apdare	Izšuvos ķieģeļu mūris	Apmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	Mūra	Apmierinošs	
Kāpnes:	-	-	
Pārsegumi:	Dzelzsbetona.	Apmierinošs	
Ailes:	-	-	
Jumts:	Azbestcements	Apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	ir		
Ūdensapgāde:	-		
Kanalizācija:	-		
Apkure:	-		
Santehnika:	-.		
Piezīmes:	-		
Telpu apdare			
Grīdas:	Betona klona.	Apmierinošs	
Sienas:	-.	-	
Griesti:	-	-	

Mūra konstrukciju garāžu ēka. Ēkā izvietoti četri garāžu boksi. Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

	
Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.	Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.
	
Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.	Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.
	
Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.	Kopskats uz novērtējamo īpašumu ēkas lit.001 -002.
	
Garāžas ēka lit.003.	Garāžas ēka lit.003.

	
Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.	Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.
	
Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.	Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.
	
Ēdnīcas ēkas lit.002 iekšskats.	Ēdnīcas ēkas lit.002 iekšskats.
	
Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.	Tuberkulozes dispansera ēkas lit.001 iekšskats.

Dispansera ēkas lit.001 iekšskats.	Dispansera ēkas lit.001 iekšskats.
Ēdnīcas ēkas lit.002 jumta segums.	Dispansera ēkas lit.001 iekšskats.
Dispansera ēkas lit.001 iekšskats.	Dispansera ēkas lit.001 iekšskats.

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Saskaņā ar pasūtījumu šis vērtējums ir paredzēts, lai īpašumu izmantotu kā kredīta nodrošinājumu vai noteiktu tā iespējamo pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Sagaidāmā (nākotnes) tirgus vērtība, šī novērtējuma izpratnē, ir prognozējamā novērtējamā objekta tirgus vērtība pēc jaunas dzīvojamās ēkas celtniecības un nodošanas ekspluatācijā vērtēšanas dienā - vērtēšanas dienas cenās, vērtēšanas dienas nekustamo īpašumu tirgus un ekonomiskajā situācijā.

Saskaņā ar darba uzdevumu, papildus tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas īpašuma kredīvēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamās ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir **Izmaksu**, **Tirgus** (salīdzināmo darījumu) un **Ienākuma** pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos jaunu komercīpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas tirgus, izmaksu un ienākumu pieejas.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Ienākuma pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt tīro ieņēmumu, ko dod objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Izmantojot **naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **tiešās kapitalizācijas metode**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasī neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V - īpašuma tirgus vērtība, I - tekošā gada tīrais ieņēmums, R - kapitalizācijas likme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi. Savukārt gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas vai izīrēšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas telpu nenoslogošanas rezultātā un nomas vai īres maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, kurus ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5 15% - labāks, +10 25% - izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5 15% - sliktāks, -10 25% - izteikti sliktāks

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli - ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais - biroja ēkas un ar apbūves uzturēšanu saistītās zemes vienības.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Centrālās statistikas pārvaldes jaunākie dati rāda, ka 2024. gada janvārī, salīdzinot ar 2023. gada decembri, Latvijā vidējais cenu līmenis pieauga par 0,8%. Gada inflācijas rādītājs nedaudz paaugstinājās, sasniedzot 0,9%. Šajā periodā vislielāko ietekmi uz kopējo cenu līmeņa palielinājumu radīja izmaksas, kas saistītas ar mājokļiem, īpaši elektroenerģijas cenu pieaugums, ko izraisīja izmaiņas valsts atbalsta veidos elektroenerģijas fiksētajai tarifa daļai. Tāpat tika novērots cenu pieaugums pārtikas segmentā, kur vidējais cenu kāpums bija 1,5%. Paralēli tam, sezonālo atlaizņu ietekmē samazinājās apģērbu un apavu cenas, bet transporta segmentā, neskatoties uz nelielu degvielas cenu kāpumu (+0,6%), kopumā cenas saruka.

Tiek prognozēts, ka 2024. gadā vidējā inflācija Latvijā saglabāsies salīdzinoši zema – aptuveni 1,5% apmērā. Tas tiks sekmēts gan ar pasaules izejvielu cenu krituma turpinājumu, gan ar vairākiem iekšējiem un ārējiem faktoriem, kas varētu ietekmēt cenu dinamiku. Valsts politikas ietekme uz patēriņa cenām šogad būs ierobežota, ar izņēmumu elektroenerģijas cenu regulēšanai. Būtiskākās nodokļu izmaiņas, kas varētu ietekmēt inflāciju, ir plānotā akcīzes nodokļa pieauguma alkohola un tabakai īstenošana martā un PVN likmes paaugstināšana augļiem un dārzeņiem, kas jau atspoguļojas to cenu pieaugumā.

Algu dinamika turpinās būt svarīgs inflācijas veicinātājs, jo straujais darba samaksas pieaugums veicina pakalpojumu cenu kāpumu. Swedbank analīze liecina, ka vidējā neto alga janvārī bija par 8,3% augstāka nekā gadu iepriekš, un tiek lēsts, ka gada vidējais bruto algas pieaugums sasniegs 8,0%. Lai gan pamatinflācija (inflācija bez pārtikas un enerģijas cenu iekļaušanas) janvārī turpināja samazināties, tā joprojām saglabājas augstā līmenī, ko būtiski ietekmē pakalpojumu cenu stabilitāte.

Neraugoties uz pastāvošajiem riskiem, galvenā prognoze liecina par mierīgāku inflācijas gaitu 2024. gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Šī tendence varētu radīt priekšnoteikumus procentu likmju korekcijai, kas būtu izdevīga aizņēmējiem. Swedbank prognozē, ka Eiropas Centrālā Banka, reaģējot uz ekonomikas vājumu un straujāku inflācijas tempa samazināšanos nekā iepriekš prognozēts, varētu sākt samazināt procentu likmes jau aprīlī.

Nekustamā īpašuma tirgū Jēkabpilī pēdējā gada laikā darījumi ar zemes un ēku īpašumiem joprojām ir pieprasīti, Dzīvojamo māju pārdošanas cenas, kas svārstās no 250 līdz 980 EUR/m², šobrīd liecina par stabilu tirgus situāciju, un tuvākajā laikā būtiskas cenu izmaiņas netiek prognozētas, neraugoties uz ierobežoto īpašumu piedāvājumu Jēkabpils pilsētā un novadā. Sabiedrisko uz biroja ēku pārdošanas cenas ir zemākās kā privātai apbūvei, kas svārstās no 15 līdz 400 EUR/m². šādu īpašumu piedāvājumu Jēkabpils pilsētā un novadā ir zems.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Negatīvie:

- negatīvu iespaidu uz īpašuma tirgus vērtību atstāj lielais ekonomiskais nolietojums reģionā.
- apbūve neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Tālāka objekta ekspluatācija saistīta ar lielu materiālo ieguldījumu, ar ko jāērķinās potenciālajam objekta pircējam.
- ēka ar lielu funkcionālo nolietojumu.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst robežu plānā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR IZMAKSU PIEEJU

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības

izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Nemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja nav izmantojama.

3.5. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR IENĀKUMA PIEEJU

Latvijas mazajās pilsētās nav pietiekama apjoma ticamu datu par līdzīgu īpašumu nomas maksām. Tādēļ vērtētājs uzskata, ka konkrēto aprēķinu metodi pielietot nav korektu un tālākā aprēķinu gaitā to nepielieto.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam Objektam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā metode izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Iztalējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējies šādus objektus:

1	Trīs stāvu administratīvo administratīvā ēka Vārpa, Rītausmas, Īslīces pag., Bauskas nov. Īpašuma kadastra Nr.4068 002 0395. Zemes platība 3 309m ² . Ēku kopējā platība ir 1864.50m ² . Ēkas ar fizisku nolietojumu, nav noslogota. Īpašums pārdots par 9 000EUR 2024. gada 12. decembrī.	
2	Divstāvu bijušās skolas korpus Pārgravas iela 7, Jāņmuiža, Priekuļu pag., Cēsu nov. Īpašuma kadastra Nr.4272 502 0056. Zeme nav īpašuma sastāvā. Ēkas kopējā platība ir 3731.1m ² . Ēkas ar fizisku nolietojumu, nav noslogota. Īpašums pārdots par 30 000EUR 2026. gada 20. februārī.	
3	Trīs stāvu bijušās skolas ēka Strautiņu pamatskola, Strautiņi, Alsviķu pag., Alūksnes nov. Īpašuma kadastra Nr.3642 009 0079. Zemes platība 6 672m ² . Ēku kopējā platība ir 1999.30m ² . Ēkas ar apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav noslogota. Īpašums pārdots par 31980EUR 2026. gada 14. aprīlī.	

4	Piecu stāvu bijušā sociālā ēka Kovārņu iela 26, Cēsis, Cēsu nov. Īpašuma kadastra Nr.4201 007 1617. Zemes platība 6872m ² . Ēku kopējā platība ir 3377.60m ² . Ēkas ar sliktā tehniskā stāvoklī, nav noslogota. Īpašums pārdots par 94840EUR 2025. gada 25. februārī.	
5	Trīs stāvu bijušās biroju ēka Viršu iela 56R, Daugavpils (Križi). Īpašuma kadastra Nr.0500 031 0308. Zemes platība 2643.0m ² . Ēku kopējā platība ir 1358.0m ² . Ēkas ar sliktā tehniskā stāvoklī, nav noslogota. Īpašums pārdots par 4 900EUR 2024. gada 10. decembrī.	

Aprēķinu gaitā tiek veiktas korekcijas atkarībā no īpašuma sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota apbūves kopējā stāvu platība 3654.80kv. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta pielikuma esošajā tabulā Nr.1.

Tādējādi ar tirgus pieceļu noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 31 000.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta tirgus vērtības noteikšanā ir izmantota viena vērtēšanas pieeja, ar kuru iegūtais rezultāts pietiekamā mērā raksturo objekta tirgus vērtību.

Izmantotā metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Metodes svara koeficients	Tirgus vērtība EUR
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	31 000	1.0	31 000
Ienākuma pieeja			
Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR			31 000

Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **31 000EUR**.

OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- 1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- 2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- 3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- 4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- 5. Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- 6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētajam un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība EUR:	31 000
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	5%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	0%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	10%
Izsvērtie riska faktori kopā:	70%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums EUR:	9 300
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	21 700

Attiecīgi **Objekta piespiedu pārdošanas tirgus vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 21 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18 (kadastra Nr.5601 001 1603), ir noteikta:

Īpašuma tirgus vērtība, kas 2026. gada 21. septembrī ir **31 000EUR** (trīsdesmit viens tūkstotis eiro);

Piespiedu pārdošanas vērtība (ātrās realizācijas vērtība):

Pieņemot ierobežotu realizācijas termiņu un paātrinātu pārdošanas procesu, vērtība, kas atbilst aptuveni 70% no tirgus vērtības, ir **21 700EUR** (divdesmit viens tūkstotis septiņi simti euro).

Augstākminētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu
vērtētājs**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.70)

Zigmārs Zemzars

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašnieka, vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,

Jēkabpilī, 2026. gada 21. septembris.

**Sertificēts nekustamo īpašumu
vērtētājs**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.70)

Zigmārs Zemzars

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Tabula Nr. 1.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus pieeju.

nekustamais īpašums Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18.

Salīdzināmie faktori	Īslices pag., Vārpa	Korekcija EUR	Priekuļu pag., Pārgravas 7	Korekcija EUR	Alsviķu pag., Strautiņu pamatskoal	Korekcija EUR	Cēsis Kovārņu26	Korekcija EUR	Daugavpils Viršu 56r	Korekcija EUR
Pārdošanas cena EUR / zemes pl.	9 000	3 309	30 000	0	31 980	6 672	94 840	6 872	4 900	2 643
Cena par 1 kvm / eku stāvu pl.	4,8	1 864	8,0	3 731	16,0	1 999	28,1	3 378	3,6	1 358
Laika faktors	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Koriģētā cena	9000	***	30000	***	31980	***	94840	***	4900	***
Tirgus faktors	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Koriģētā cena	9000	***	30000	***	31980	***	94840	***	4900	***
Zemes faktors	0%	0	5%	1500	0%	0	0%	0	0%	0
Koriģētā cena	9000	Īpatsvars	31500	Īpatsvars	31980	Īpatsvars	94840	Īpatsvars	4900	Īpatsvars
Izmitināšanas korektūra	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Koriģētā cena	9000	Koefic.	31500	Koefic.	31980	Koefic.	94840	Koefic.	4900	Koefic.
Vietas faktors	10%	1,10	5%	1,05	5%	1,05	-20%	0,80	5%	1,05
Platības faktors	-10%	0,90	0%	1,00	-5%	0,95	0%	1,00	-5%	0,95
Sastāva faktors	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Apgrūtinājumu faktors	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Funkcionālais fakt.	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00	-10%	0,90	0%	1,00
Nolietojuma faktors	0%	1,00	-25%	0,75	-30%	0,70	-20%	0,80	0%	1,00
Koriģētā cena	8 910	0,99	24 806	0,79	22 330	0,70	54 628	0,58	4 888	1,00
Objekta platība	1 864	kvm	3 731	kvm	1 999	kvm	3 378	kvm	1 358	kvm
Cena par 1 kvm	4,8	eur/1kvm	6,6	eur/1kvm	11,2	eur/1kvm	16,2	eur/1kvm	3,6	eur/1kvm
Objekta platība kvm:	3654,8	Svērtā 1 kvm cena EUR				8,47	Objekta aprēķinātā vērtība EUR :			30971
	0	Noapaļotais novērtējums ar tirgus datu salīdzināšanas metodi							EUR	31000

Novērtējot īpašumu ar tirgus pieeju, nekustamā īpašuma Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18

tirgus vērtība ir 31 000(trīsdesmit viens tūkstotis eiro).

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 780

Kadastra numurs: 56010011603

Artilērijas iela 18, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no viena zemes gabala 7905 (septiņi tūkstoši deviņi simti piecu) kvadrātmetru platībā. <i>Žurn. Nr. 1890, lēmums 20.11.1997., tiesnese Anita Ūdre</i> 2.1. Uz zemes gabala atrodas ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001) - tuberkulozes slimnīca, ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 002) - ēdnīca un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 003) - garāža. <i>Žurn. Nr. 1215, lēmums 12.04.2000., tiesnese Anita Ūdre</i> Grozīts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300000677015), 2.2 (300000983859)		7905 m ²

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 1215, 2000) un izteikt šādā redakcijā: Uz zemes gabala atrodas trīs ēkas : slimnīca (apzīmējums kadastrā Nr.5601 001 603 001), ēdnīca (apzīmējums kadastrā Nr. 5601 001 603 002), garāža (apzīmējums kadastrā Nr. 5601 001 603 003) Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300000983859) 1.2. Pamats: 2003. gada 22. decembra LR Veselības ministrijas Uzziņa par nekustamo īpašumu Artilērijas ielā 18, Jēkabpilī. <i>Žurn. Nr. 300000677015, lēmums 11.02.2004., tiesnese Anita Ūdre</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300000983859) 2.1. Dzēst 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300000677015, 09.02.2004). 2.2. Grozīt 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 1215, 2000) un izteikt šādā redakcijā: Uz zemes gabala atrodas trīs ēkas: slimnīca (kadastra apzīmējums 5601 001 1603 001); ēdnīca (kadastra apzīmējums 5601 001 1603 002); garāža (kadastra apzīmējums 5601 001 1603 003). Pamats: 2003. gada 22. decembra LR Veselības ministrijas Uzziņa par nekustamo īpašumu Artilērijas ielā 18, Jēkabpilī. 2.3. Ieraksti 2.1 un 2.2 izdarīti, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300000983859, lēmums 28.01.2005., tiesnese Anita Ūdre</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Jēkabpils pilsētas domes Jēkabpils pilsētas zemes komisijas 1997.gada 9.janvāra lēmuma Nr.6-4 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības IVARAM IRBENIEKAM, personas kods 290341- 11147, dzim. 1941.gadā Jēkabpilī. Īpašuma vērtība: zemes gabals bez novērtējuma, <i>Žurn. Nr. 1890, lēmums 20.11.1997., tiesnese Anita Ūdre</i> 2.1. Īpašnieks: BEZPELŅAS ORGANIZĀCIJA VALSTS UZŅĒMUMS "JĒKABPILS TUBERKULOZES SLIMNĪCA", nodokļu maksātāja kods 40003344141. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.	1 1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Grozīts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1, 5.1 (254100001214), 10.1 (300000985709)		
3.1. Pamats: 1998. gada 12. janvāra dāvinājuma līgums, apliecināts un iereģistrēts ar Nr.60 pie zvērinātas notāres Jēkabpilī.		
4.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 2095.00.		
5.1. Persona: IVARS IRBENIEKS, personas kods 290341-11147, dzim. 29.03.2041. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 1214, lēmums 12.04.2000., tiesnese Anita Ūdre</i>	0	
6.1. Īpašnieks: LATVIJAS REPUBLIKAS LABKLĀJĪBAS MINISTRIJA, nodokļu maksātāja kods 90000022064. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēkām. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 7.1, 8.1 (254100001215)</i>	1	
7.1. Pamats: 1998. gada 5. augusta Latvijas Republikas Ministru kabineta 390. rīkojums.		
8.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: ēkas un būves - Ls 87648.00. <i>Žurn. Nr. 1215, lēmums 12.04.2000., tiesnese Anita Ūdre</i>		
9.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90001474921. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām.	1	
9.2. Persona: Latvijas Republikas Labklājības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000022064. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.3. Pamats: 2003. gada 18. jūnija LR Ministru Kabineta Rīkojums Nr.403 "Par nekustamo īpašumu nodošanu Veselības ministrijas valdījumā". <i>Žurn. Nr. 300000677015, lēmums 11.02.2004., tiesnese Anita Ūdre</i>		
10.1. Grozīt ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 1214, 2000) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību JĒKABPILS TUBERKULOZES SLIMNĪCA, nodokļu maksātāja kods 40003344141. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.	1	
10.2. Pamats: 2004. gada 28. oktobra Latvijas Republikas Veselības ministrijas Rīkojums Nr.231, 2004. gada 5. novembra Uzņēmuma reģistra lēmums Par uzņēmuma B/O VU "Jēkabpils tuberkulozes slimnīca" ierakstīšanu komercreģistrā. <i>Žurn. Nr. 300000985709, lēmums 02.02.2005., tiesnese Anita Ūdre</i>		
11.1. Īpašnieks: Jēkabpils rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000023905. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām.	1	
11.2. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90001474921. Īpašuma tiesība uz ēkām izbeigusies.	0	
11.3. Pamats: 2004. gada 29. decembra Ministru kabineta rīkojums Nr.1025, 2005. gada 11. janvāra Latvijas Republikas Veselības ministrijas rīkojums Nr.4, 2005. gada 26. janvāra Akts par valsts nekustamā īpašuma Jēkabpilī, Artilērijas ielā 18 trīs būvju nodošanu un pieņemšanu Jēkabpils rajona pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300001001854, lēmums 21.02.2005., tiesnese Anita Ūdre</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Ūdre		
12.1. Īpašnieks: JĒKABPILS RAJONA CENTRĀLĀ SLIMNĪCA, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50003356621. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300003034556), 13.1 (300003034536)</i>	1	
12.2. Persona: Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību JĒKABPILS TUBERKULOZES SLIMNĪCA, nodokļu maksātāja kods 40003344141. Īpašuma tiesība uz zemi izbeigusies.	0	
12.3. Persona: Jēkabpils rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000023905. Īpašuma tiesība uz ēkām izbeigusies.	0	
12.4. Pamats: 2005.gada 14. aprīļa Jēkabpils rajona padomes lēmums (izraksts no sēdes protokola Nr.6), 2005.gada 12. oktobra Jēkabpils rajona padomes lēmums (izraksts no sēdes protokola Nr.13). <i>Žurn. Nr. 300002595469, lēmums 17.12.2008., tiesnese Līga Ieleja</i>		
13.1. Grozīt ierakstu Nr. 12.1 (žurnāla Nr. 300002595469, 15.12.2008) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: JĒKABPILS REĢIONĀLĀ SLIMNĪCA, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50003356621.		
13.2. Pamats: 2011.gada 15. aprīļa Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Funkciju izpildes departamenta Jēkabpils reģionālās nodaļas lēmums Nr.14-10/48205. <i>Žurn. Nr. 300003034536, lēmums 05.05.2011., tiesnese Līga Ieleja</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zigmārs Zemzars. Pieprasījums izdarīts 21.09.2026 11:19:15.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010011603	Artilērijas iela 18	0.7905 ha	780	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010011603	1/1	Artilērijas iela 18, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.7905
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7905
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.7905
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010011603001	1/1	Artilērijas iela 18, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2761.5
Nosaukums:	Tuberkulozes dispansers
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1987
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	14775.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1294.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

56010011603002	1/1	Artilērijas iela 18, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	778.5
Nosaukums:	Ēdnica
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110103 - Restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1987
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	533.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2858.0 kub.m.	-	-

56010011603003	1/1	Artilērijas iela 18, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	114.8
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Uzbūvēšanas gads:	1987
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	428.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	140.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 70

Zigmārs Zemzars

vārds, uzvārds

010971-11158

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2002. gada 13. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 14. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 13. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas POLISE NR. 935016266



Līguma darbības periods

No **23.03.2026** plkst. 00:00 līdz **22.03.2027** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 10.03.2026

Retroaktīvais datums: **23.03.2016**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **Vērtējums, SIA**
Reģ. Nr.: **50003728091**
Adrese: **Brīvības iela 2D, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 489.48 EUR (Četri simti astoņdesmit deviņi euro un 48 centi)

Maksājums:	1	2
Apmaksas termiņš:	23.03.2026	23.09.2026
Summa apmaksai:	244.74 EUR	244.74 EUR

Bankas rekvizīti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **600 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **600 000 EUR**
Pašrisks: **500 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.04](#)
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti

Individuālais segums / Apakšlimits

☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertizes izdevumi	☒

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti		Individuālais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts		
Juridisko pakalpojumu izdevumi		10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā		☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu		☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi		☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju		☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa		☒
Morālais kaitējums		30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana		30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses		☒

Polises īpašie nosacījumi

- Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
- No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
- Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
- Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par dalību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Personas kods / Reģistrācijas numurs	Izglītība	Licences / Sertifikāta Nr.
1.	Zigmārs Zemzars	010971-11158	Augstākā	70

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinājuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 80 000

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārziņis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītīmo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazīnis un apspriedis apdrošināšanas polisē norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošinātāja pārstāvis saņem komisijas atlīdzību par šī apdrošināšanas līguma noslēgšanu.

Šis dokuments ir sagatavots balstoties uz apdrošinājumaņēmēja sniegto informāciju un izdarīto izvēli, tas nav sagatavots kā apdrošinātāja pārstāvja individuāls ieteikums.

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: Vērtējums, SIA
Reģ. Nr.: 50003728091
E-pasts: zigmars@vertejums.lv
Korespondences adrese: Brīvības iela 2D, Jēkabpils, Jēkabpils nov.,
LV-5201

Apdrošinātāja pārstāvis

Vārds, uzvārds: Andis Bērziņš
Tālrunis: 65233895
E-pasts: andis.berzins@balta.lv
Struktūrvienība: AAS "BALTA" filiāle "Jēkabpils nodaļa"

Atbildības pieteikšana:

- balta.lv
- [BALTA mobilajā lietotnē](#)
- [+37167533375](tel:+37167533375)