Nekustamā īpašuma



"Sniedzes" - 6, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Kuldīgas novada pašvaldībai

2026.gada 24.septembrī

Par nekustamā īpašuma
"Sniedzes" - 6, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **trīsistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **55,9 m^2**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **559/4109** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 6264 004 0187 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 6264 004 0187), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Laidu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **175 - 6** ar kadastra Nr. **6264 900 0131**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai izsolē**.
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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 17.septembrī**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

1 600,- EUR
(Viens tūkstotis seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 5

3. Situācijas plāns 6

4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē 7

5. Dzīvokļa plāns 8

6. Foto attēli 9

7. Vērtības definīcija 11

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 12

9. Tirgus analīze 13

10. Atrašanās vieta 14

11. Ēkas īss apraksts 15

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība 15

13. Dzīvokļa īss apraksts 16

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 17

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 17

16. Novērtēšanas pieejas 18

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 18

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts 19

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 20

20. Iegūtā vērtība 21

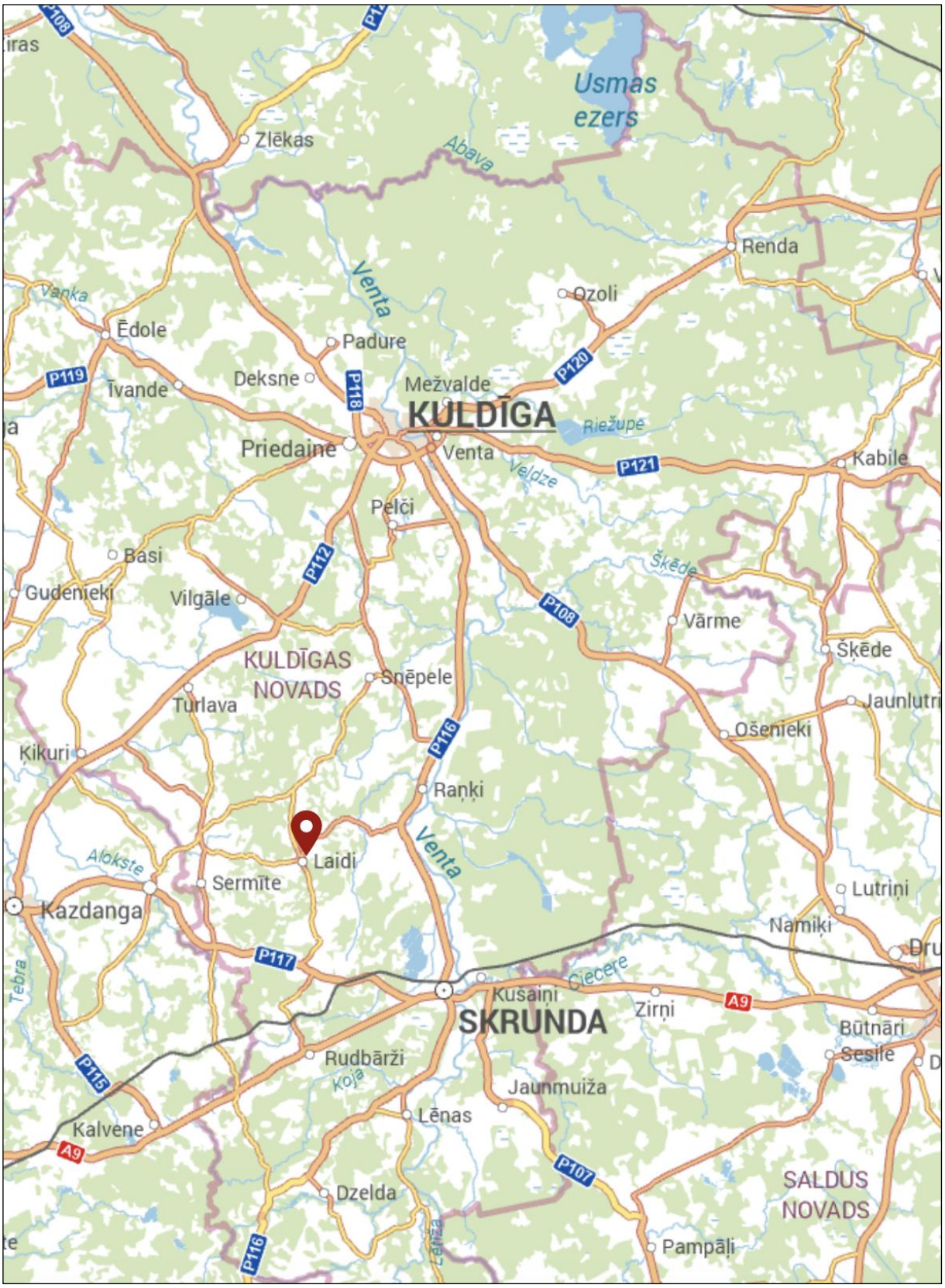
21. Neatkarības apliecinājums 21

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 22

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Trīsistabu dzīvoklis **"Sniedzes" - 6, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317**
Kadastra Nr.:	**6264 900 0131**
Īpašnieks:	**Kuldīgas novada pašvaldība**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Laidu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **175 - 6**
Kopējā platība:	**55,9 m^2**
Novietojums ēkā:	**1/2**
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Kuldīgas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai izsolē**
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	**1 600,- EUR (Viens tūkstotis seši simti euro)**
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m^2:	**28,62 EUR**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 17.septembrī**

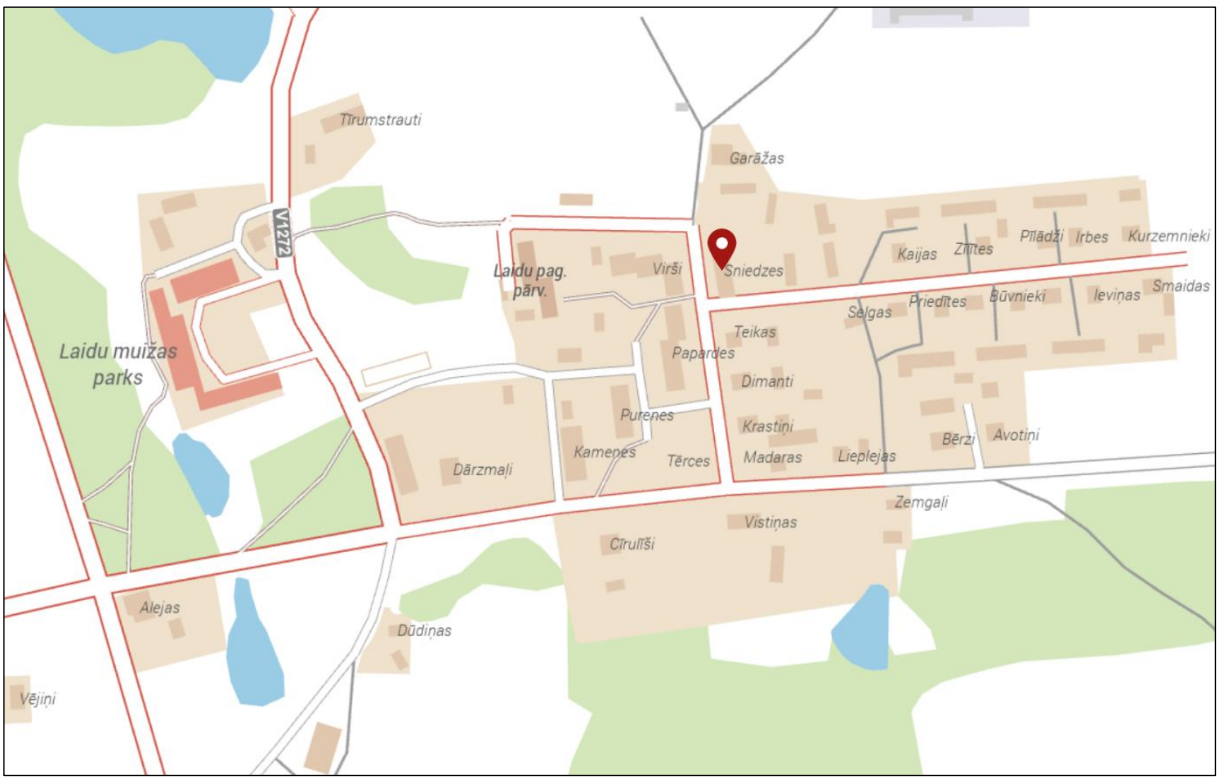
2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns





Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

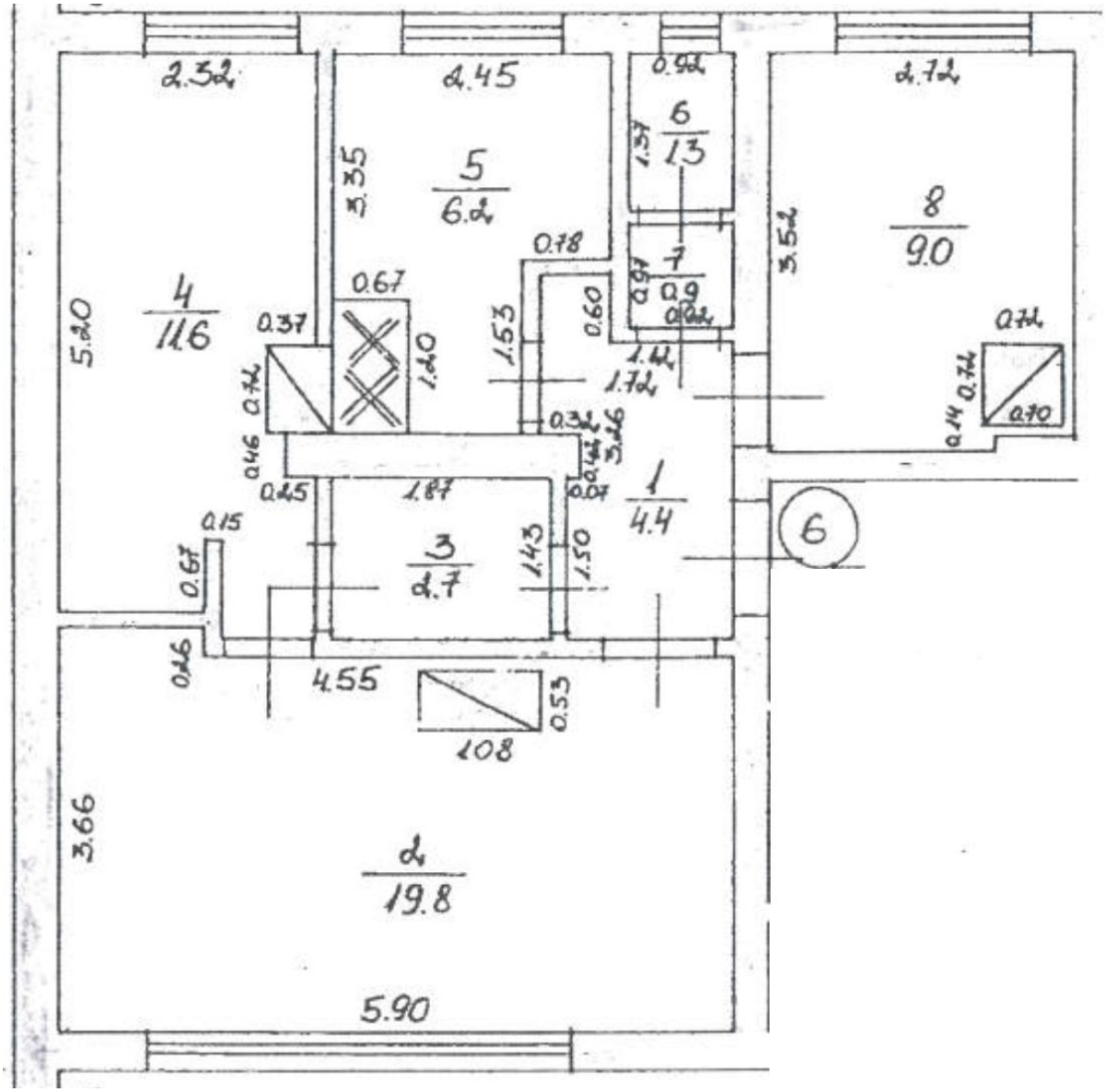
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāva.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

5. Dzīvokļa plāns



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis <u>atbilst</u> plānojumam, kas uzrādīts iesniegtajā dzīvokļa plānā.

6. Foto attēli



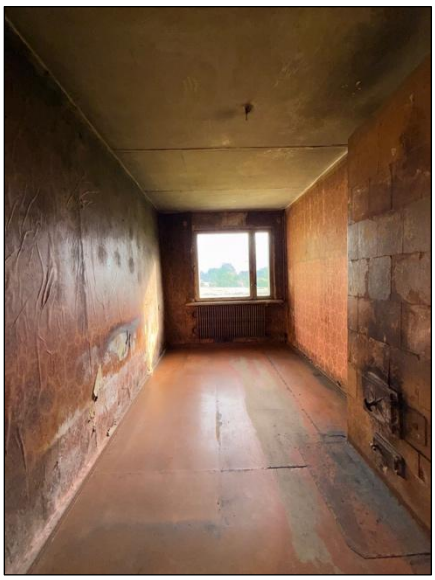
Istaba, telpa nr.2



Istaba, telpa nr.2



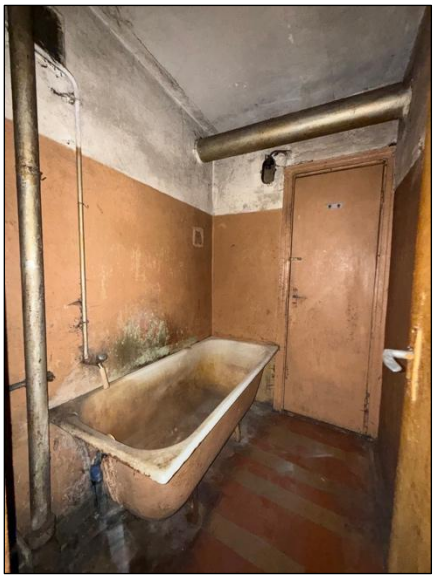
Apkures krāsns



Istaba, telpa nr.4



Apkures krāsns



Vannas istaba, telpa nr.3



Gaitenis, telpa nr.1



Virtuve, telpa nr.5



Plīts virsma



Apkures krāsns



Istaba, telpa nr.8



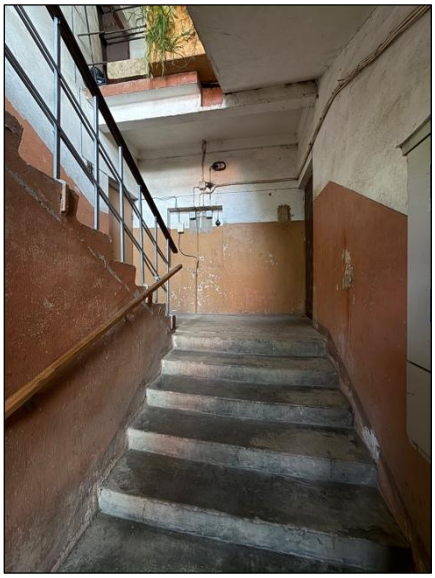
Priekštelpa, telpa nr.7



Tualete, telpa nr.6



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpa



Kāpņutelpas ārdurvis

7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 17.septembrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītās par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās inženierkomunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- 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 nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

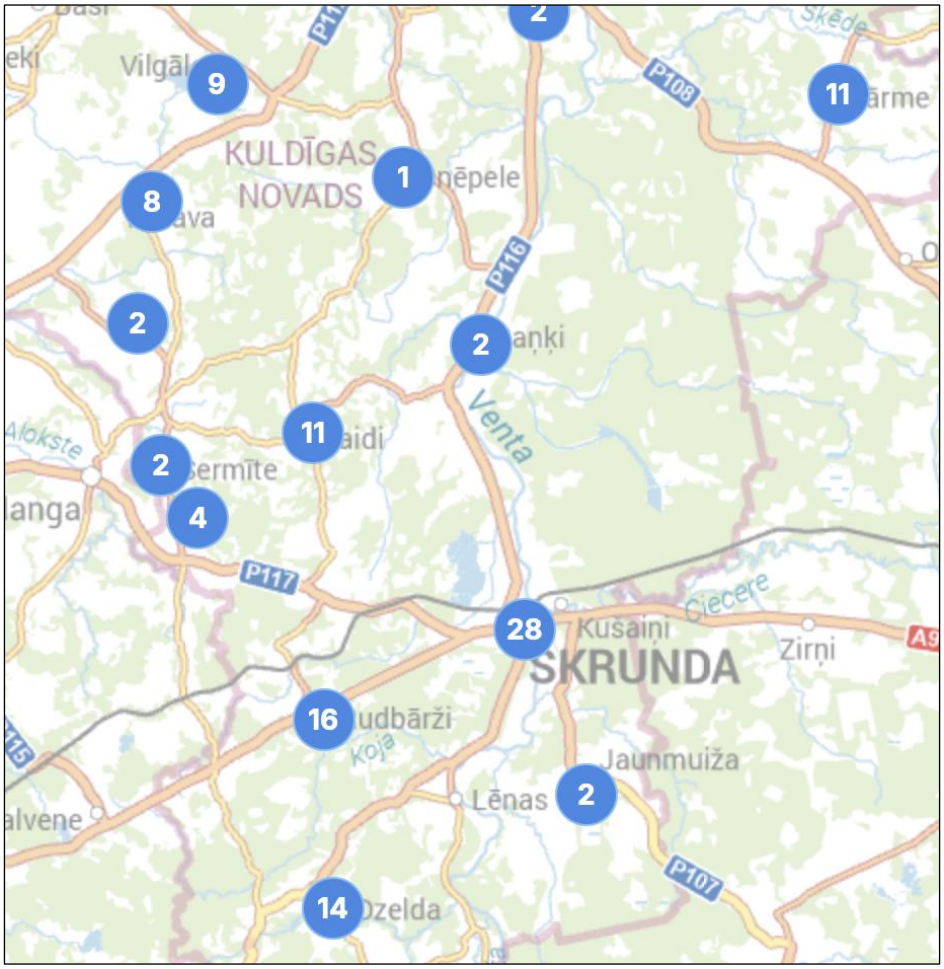
9. Tirgus analīze

Pēdējo mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu cenas ir nemainīgas. Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus joprojām mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Tipveida dzīvokļu pircēju aktivitāte ir nedaudz palielinājusies. Piemērota īpašuma izvēlei gan tiek veltīts salīdzinoši ilgs laiks, jo tiek apskatīti daudzi īpašumi. Tāpat kā iepriekšējos periodos, pircēji galvenokārt vēlas iegādāties sērijveida dzīvokļus labā stāvoklī, lai nav jāiegulda papildus līdzekļi īpašuma uzlabošanā. Šādus dzīvokļus iegādājas īsā laikā, ja to cena atbilst tirgus situācijai un pircēju maksātspējai. Labu sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, un tas ir būtiskākais vidējās cenas pakāpeniska pieauguma iemesls pēdējo mēnešu laikā. Dzīvokļus sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Nedaudz palielinājies pircēju skaits, kas dzīvokļa iegādei izmanto bankas kredītu. Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Pēdējo divu gadu laikā Kuldīgas novada dienvidu daļā zemes grāmatā tika reģistrēti 112 darījumi ar dzīvokļiem no tiem 30 vienistabas dzīvokļi, 53 divistabu dzīvokļi, 25 trīs istabu dzīvokļi, 4 četristabu dzīvokļi.

Analizējot šos darījumus var secināt. ka dzīvokļu vidēja tirgus vērtība visā gada garumā nedaudz palielinās. Tā ir atkarīga no novietojuma novada daļā, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa u.c..

Kuldīgas novada dienvidu daļā sērijveida dzīvokļu cenas svārstās no 60 EUR/m^2 līdz 500 EUR/m^2.

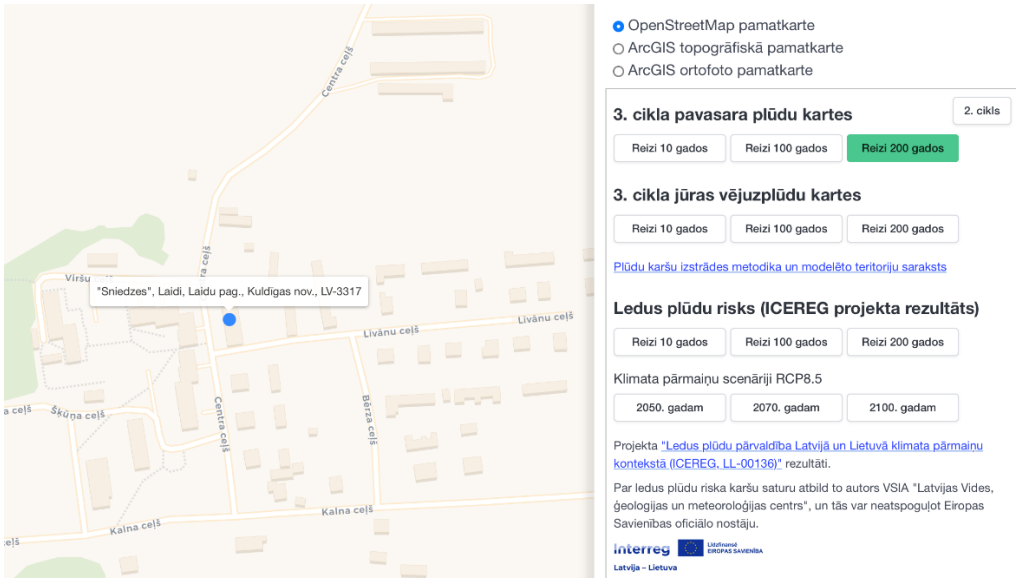


Avots: cenubanka.lv

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada apdzīvotā vietā Laidi, Centra ceļa un Līvānu ceļa krustojumā.
Piekļūšanas iespējas, sabiedriskā transporta pieejamība:	Pie īpašuma var piekļūt pa Centra ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Tuvākā pieturvieta atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V1273 ~ 600 m attālumā no novērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Īpašuma apkārtni pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Infrastruktūru veidojošo objektu līmenis īpašuma apkārtnē vērtējams kā ļoti zems. Līdz Skrundas pilsētai ~ 18 km, līdz Kuldīgas pilsētas centrālajai daļai ~ 33 km. Auto novietošanas iespējas vērtējamas kā labas, auto iespējams novietot gar blakus pieguļošajām ielām.

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:



Avots: https://pris.lvgmc.lv/

Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā.

- krasta erozija (“Coastal erosion”) - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras (“Storms”) risks - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

11. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	**Specprojekts**
Ēkas/projekta īss apraksts:	Dzelzsbetona/ ķieģeļu mūra ēka
Stāvu skaits ēkā:	Virszemes stāvu skaits: 2 Pazemes stāvu skaits: 1
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remonti:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens) un vietējā krāsns apkure

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Fiskālā kadastrālā vērtība:	1775- EUR (noteikta 19.03.2026.)
Universālā kadastrālā vērtība:	1730- EUR (noteikta 02.07.2025.)

Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv

13. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	Griestu augstums:	2,50 m

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m^2	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Gaitenis	Nr. 1	4,4	tapetes	balsināti	preskartons	---	---	Ļoti slikts
Istaba	Nr. 2	19,8	tapetes	balsināti	preskartons	koka	pakešu	Slikts
Vannas istaba	Nr. 3	2,7	krāsotas	balsināti	linolejs	koka	---	Slikts
Istaba	Nr. 4	11,6	tapetes	balsināti	preskartons	koka	standarta	Slikts
Virtuve	Nr. 5	6,2	tapetes	balsināti	koka	koka	standarta	Ļoti slikts
Tualete	Nr. 6	1,3	krāsotas	balsināti	linolejs	koka	standarta	Slikts
Priekštelpa	Nr. 7	0,9	krāsotas	balsināti	koka	koka	---	Slikts
Istaba	Nr. 8	9,0	tapetes	balsināti	preskartons	koka	standarta	Slikts
Kopējā platība, m^2:		**55,9**						

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zems pieprasījums pēc dzīvojamās platības šajā apkārtnē
- Dzīvoklī vēlams kapitālais remonts
- Dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas" apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi." Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

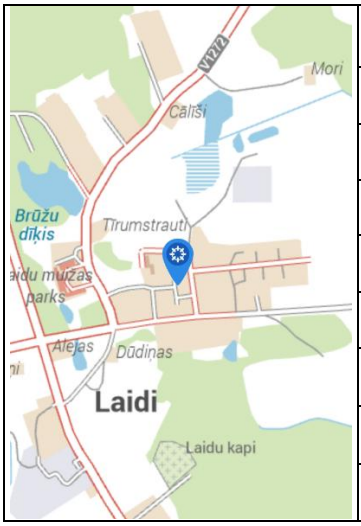
Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi**. Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums 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% – daudz 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% – daudz sliktāks.

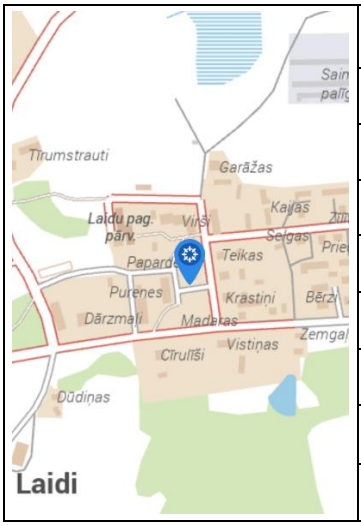
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1



Adrese:	**Virši - 10, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov.**
Kopējā platība, m²:	54,5
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Mākslīgo materiālu ēka
Novietojums ēkā:	1/2
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Pārdošanas datums:	24/02/2025
Cena:	**1 500,- EUR**
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 2



Adrese:	**Papardes - 2, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov.**
Kopējā platība, m²:	54,2
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Mākslīgo materiālu ēka
Novietojums ēkā:	1/2
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Pārdošanas datums:	03/07/2023
Cena:	**1 500,- EUR**
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 3



Adrese:	**Kamenes - 16, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov.**
Kopējā platība, m²:	53,4
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	Dzelzsbetona paneļu ēka
Novietojums ēkā:	3/3
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Pārdošanas datums:	03/07/2023
Cena:	**1 500,- EUR**
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	1500			1500			1500		
Platība, m2	55,9	54,5			54,2			53,4		
Cena par m2, EUR	---	27,52			27,68			28,09		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	24/02/2025	0%	0	03/07/2023	0%	0	03/07/2023	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	27,52			27,68			28,09		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		**27,52**	*0%*	*0*	**27,68**	*0%*	*0*	**28,09**	*0%*	*0*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**28,62**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**1600**									

20. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **1 600,- EUR**
(Viens tūkstotis seši simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA “VCG ekspertu grupa”, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG ekspertu grupa” intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Dairis Pinets)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Dzīvokļa plāns no būves tehniskās inventarizācijas lietas izraksta

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Dzīvokļa plāns no būves tehniskās inventarizācijas lietas izraksta
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA “VCG Ekspertu grupa” reģistrācijas apliecības kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Laidu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 175 - 6

Kadastra numurs: 62649000131

"Sniedzes" - 6, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 6.		55.9 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 62640040187001).	559/4109	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 62640040187). ***Žurn. Nr. 300008658298, lēmums 28.08.2026., tiesnese Jolanta Āboliņa***	559/4109	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590.	1	
1.2. Pamats: 2026.gada 27.augusta nostiprinājuma lūgums, 2026.gada 28.maija Kuldīgas novada domes lēmums protokols Nr.6, p.54. ***Žurn. Nr. 300008658298, lēmums 28.08.2026., tiesnese Jolanta Āboliņa***		

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: Mārtiņš Gūtmanis (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 03.09.2026 20:58:24.

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.

IZRAKSTS

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
Būves kadastra apzīmējums
62640040187001
Dzīvojamā māja

ADRESE: Kuldīgas raj.,
Laidu pag.,
Sniedzes-6

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: U. Dambītis-Dambergs
Izpildes datums: 02.01.1998.

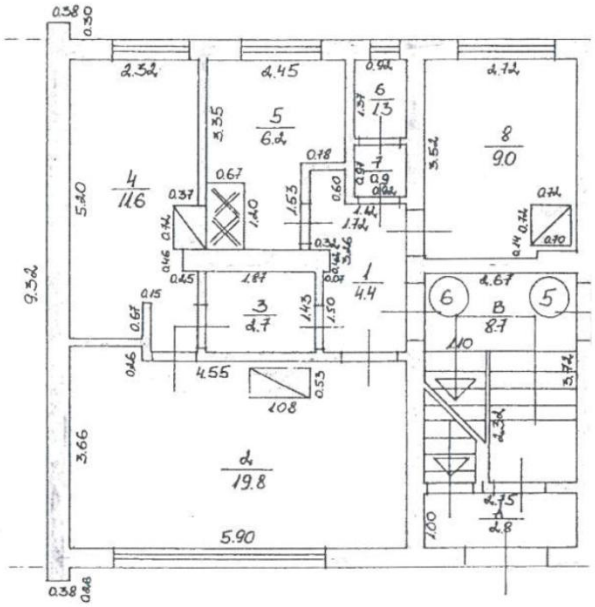
[..]

Telpu grupa
Kuldīgas raj., Laidu pag.,
Sniedzes-6
kadastra apzīmējums
62640040187001006

Telpu grupas apsekošanas datums: 02.01.1998.
1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvi	DZĪVOKĻU vai ĒKU Nr	TELPU Nr	TELPU NOSAUKUMI	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m²									
					atskaite Nr 1 dziv. fonds				tajā skaitā					
					lietd. plat.	t. sk. dziv.	ekas kop. platība	lietd. plat. jun. izziņa	dziv. ar apk.	dziv. bez apk.			palīglaukums	Istabu iekš. augst.
1				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		(6)	1	GAITENIS	4.4		4.4						4.4	
			2	ISTABA	19.8	19.8	19.8							
			3	VANNAST.	2.7		2.7						2.7	
			4	ISTABA	11.6	11.6	11.6							
			5	VIRTUVE	6.2		6.2						6.2	
			6	TUALETE	1.3		1.3						1.3	
			7	PRIEKŠT.	0.9		0.9						0.9	
			8	ISTABA	9.0	9.0	9.0							
					55.9	40.4	55.9						15.5	

2.Telpu grupas plāns



[..]

IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās pārvaldes
Arhīva daļas arhīviste
Vikija Poriete
2025.gada 1.jūlijs.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
62649000131	-	55.9 m²	175	6	Laidu pagasts, Kuldīgas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1775	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1730	02.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1775	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1775	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1730	02.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	1775	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62640040187001006	"Sniedzes" - 6, Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	02.01.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1217	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā	1141	01.01.2025	-

vērtība			
Prognozētā kadastrālā vērtība	1217	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	55.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	55.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	55.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	40.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.5
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	2.5	-	-	4.4	-
2	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.8	-
3	Vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.7	-
4	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	11.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	6.2	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.3	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	0.9	-
8	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
62640040187	"Sniedzes", Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317	559/4109

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
62640040187001	"Sniedzes", Laidi, Laidu pag., Kuldīgas nov., LV-3317	559/4109	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Laidu pagasta zemesgrāmata	28.08.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.06.2025	NĪ/25/9.16/495	Kuldīgas novada pašvaldība; p.p. Klāvs Svilpe
Izziņa par kadastra objekta piederību	17.06.2025	KNP/2.26/25/126	Kuldīgas novada pašvaldība

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



KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra
Valsts notārs Stūrmane Sanita

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets:http//www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA "VCG Ekspertu grupa"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2025. gada 23. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. oktobrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītājs

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 956496691

Līguma darbības periods

No **04.08.2026** plkst. 00:00 līdz **03.08.2027** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 22.07.2026
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums:	**VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.:	**40003554692**
Adrese:	**Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190	**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708	
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362	Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015	
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899	

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits:	**500 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam:	**500 000 EUR**
Pašrisks:	**1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātais risks

Apdrošinātā profesionālā kļūda vai nolaidība, kā rezultātā nodarīti zaudējumi trešajai personai.

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	Noteikumu kopsavilkums
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"	

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	**Paplašinātais segums / Apakšlimits**
☑ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☑

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☑ tiek apdrošināts	
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	☑
Tiesāšanas izdevumi	☑
Glābšanas izdevumi	☑
Ekspertīzes izdevumi	☑
Juridisko pakalpojumu izdevumi	**10% no viena gadījuma limita**
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☑
Morālais kaitējums	**30 000**
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	**30 000**
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☑

Polises īpašie nosacījumi

1. 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.

2. 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.

3. Īpašuma bojājums vai bojāeja

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.

4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājuma ņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājuma ņēmējs ir noslēdzis līgumu par dalību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājuma ņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

5. Īpašie nosacījumi, izpildot SIA EIROPAS DZELZCEĻA LĪNIJAS pasūtījumus

5.1. Attiecībā uz seguma paplašinājumu "Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā", noteiktais ierobežojums 50 EUR dienā tiek atcelts.

5.2.AAS BALTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumu Nr. 58.04 punktā 12.3. noteiktais apakšlimits netiek piemērots.

5.3. Attiecībā uz seguma paplašinājumu "Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana" polisē norādītais apakšlimits netiek piemērots.

5.4. Tiek atlīdzināti t.sk. zaudējumi, kas radīti, pieļaujot rupju neuzmanību. Apdrošināšanas aizsardzība nav spēkā, ja zaudējums radīts, rīkojoties ar ļaunu nolūku.

5.5. Tiek piemērots pašrisks 200.00 EUR.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

☑ Jā ☐ Nē

☑ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā

☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 15. jūnijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559