

Rīgā,
Reģ.Nr.V03/15M-788-ti
Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par nekustamā īpašuma ar adresi **Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150** piespiedu pārdošanas vērtību **aprēķinu dienā 2026.gada 06.augustā.**

Vērtējamā objekta sastāvs:

Novērtējamo īpašumu skaits:	1
Viss vai daļa no īpašuma	viss
Vērtējamais objekts:	zemes un būvju īpašums
Adrese/atrašanās vieta:	Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150
Kadastra Nr.:	8094 004 0513
Zemesgrāmatas nosaukums:	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.:	100000331954
Vērtējamā Objekta sastāvs:	- zemes gabals 1292 m² platībā (kadastra apzīm. 8094 004 0513), - ģimenes dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīm. 8094 004 0513 001) ar kopējo platību pēc VZD datiem 165,2 m²
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:	Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļumā atzīmes veidā izdarīto ierakstu - uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas saimniecības ēkas jaunbūve. Ēka nav uzmērīta un nav reģistrēta VZD Kadastra sistēmā. Īpašuma tiesību piederība vērtētājiem nav zināma. Palīgēka netiek izmantota un ir sliktā tehniskā stāvoklī.
Objekta īss raksturojums:	zemes gabals ar sliktā stāvoklī esošu, nojaucamu apbūvi

Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu diskontēšanas pieeju.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt

13 000 EUR (trīspadsmit tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.3.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”
valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ.....	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	9
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	9
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	9
5.1. NOVIETOJUMA APRAKSTS	9
5.2. FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADZĪBU NOVĒRTĒJUMS	10
5.3. ZEMES GABALA VISPĀRĒJS APRAKSTS	11
5.4. ĒKU VISPĀRĒJS APRAKSTS	11
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	12
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE	14
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	15
6.5. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS UN METODEDES	17
<i>6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pīeeja.....</i>	<i>18</i>
<i>6.5.2. Ienākumu pīeeja</i>	<i>18</i>
<i>6.5.3. Izmaksu pīeeja.....</i>	<i>19</i>
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	19
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu diskontēšanas pīeeju</i>	<i>20</i>
7. SLĒDZIENS	24

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

Pielikums Nr.2 – uzņēmuma un vērtētāju sertifikātu, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopijas.

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

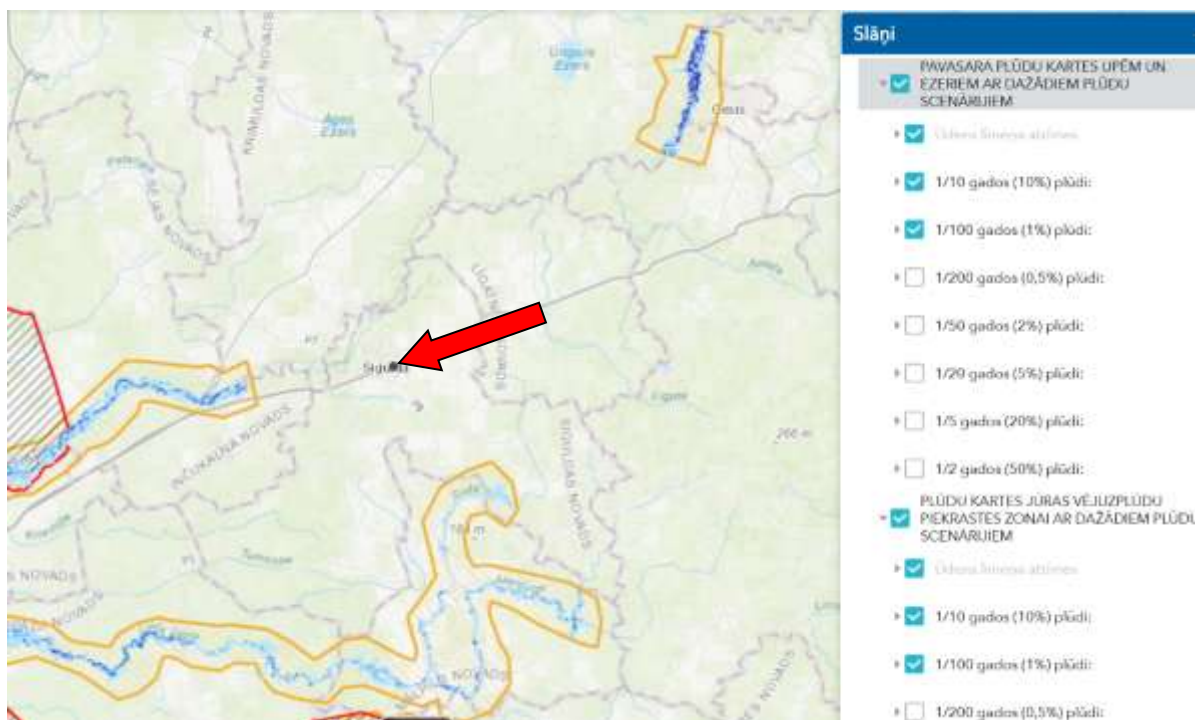


Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 07.2026.



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 07.2026.

Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> ; 07.2026.

Piezīme. Informācija par Siguldas pilsētas aplūstošajām teritorijām publicējās kartēs nav publicēta, taču Vērtējamais objekts atrodas teritorijā, kas nav pakļauta upju palu vai jūras vējuzplūdu plūdu riskam.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN15)

Avots: <https://geolatvija.lv/>

Piesārņoto, potenciāli piesārņoto vietu un piesārņojošo darbību atļauju karte



Kartes apzīmējumi: sarkans piecstūris – piesārņota vieta; oranžs piecstūris – potenciāli piesārņota vieta, dzeltens trīsstūris – piesārņojošo darbību atļaujas.

.Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>; 07.2026

2. FOTOATTĒLI



Pilādžu iela



Pilādžu iela







3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	nekustamais īpašums ar adresi Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 06.augustā , apskati 2026.gada 26.jūnijā veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā, - izdrukā no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Nr.	Īpašums		Īpašuma sastāvs			
			zeme		būves	
	Adrese, ID		kad.apzīm.	platība, m ²	kad.apzīm.	izmantošanas veids
1	Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150	Kadastra Nr. 8094 004 0513 Zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000331954	8094 004 0513	1292	80940040513001	ģimenes dzīvojamā ēka

Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētas uz Kaza Gedvila vārda <i>Atzīme - īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.</i>
Piebraucamā ceļa īpašuma tiesības	piebraukšana vērtējamam objektam pa pašvaldībai piederošām ielām
Pašreizējā izmantošana	zemes gabals ar sliktā stāvoklī esošu apbūvi
Labākais izmantošanas veids	uz zemes gabala esošā ģimenes dzīvojamā ēka ir avārijas stāvoklī – ēkai ir iebūvēti gan 1.stāva, gan 2.stāva pārsegumi, ir vērojama ārsienas deformācija, lai arī vērtētāju rīcībā nav būvinženiera atzinuma, ņemot vērā ēkas vizuālo stāvokli, pēc vērtētāju domām, pat ja ēkas rekonstrukcija ir iespējama, tās rekonstrukcijas izmaksas varētu būt lielākas kā nojaukšanas un jaunas apbūves celtniecības izmaksas, līdz ar to vērtētāji uzskata, ka labākais izmantošanas veids ir esošās ēkas nojaukšana un jaunas ģimenes dzīvojamās ēkas celtniecība
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	ietekme uz tirgus vērtību
- atzīme - uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas saimniecības ēkas jaunbūve. Pamats: 2007. gada 9. februāra Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas lēmums Nr.10A-1.20/1, 2007. gada 8.februāra Siguldas novada būvinspektora izziņa Nr.8.16/301	<i>ietekmē negatīvi</i>

Citi apgrūtinājumi, kā arī šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, ja Vērtējamā Objekta stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā minētajiem pieņēmumiem. Apgrūtinājumu, kā arī tehniskā stāvokļa izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības.

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

5.1. Novietojuma apraksts

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Siguldas pilsētā, pilsētas daļā Peldes, kas atrodas no pilsētas centra Vidzemes šosejas pretējā pusē. Vērtējamais objekts ir novietots privātmāju rajonā, pie Pīlādžu ielas, ~350m no tās krustojuma ar Helmaņa ielu, ~150 m no Vidzemes šosejas. Līdz Siguldas pilsētas centram ir ~4,2 km jeb 7 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Līdz Rīgas pilsētas robežai ir ~45 km jeb 30 – 40 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu.
Apkārtējā apbūve, apkārtnes labiekārtojums un apaugums	Tiesā tuvumā esošo apbūvi galvenokārt veido pēdējo “padomju laikos” celtās vienas ģimenes dzīvojamās ēkas, atsevišķas “mūsdienās” celtās ģimenes dzīvojamās ēkas un to jaunbūves. Tuvākā apkārtnē ir arī samērā daudz neapbūvētu zemes gabalu. Līdz tuvākajai skolai (1.pamatskolai) ar kājām ir ~800m, ar auto ~2 km, līdz Siguldas pilsētas vidusskolai ~3,5 km, tuvākajam pašvaldības bērnu dārzam ir ~1km. ~4 km

	attālumā atrodas Sporta skola un Siguldas valsts ģimnāzija. ~1,2 km attālumā atrodas Siguldas pagasta kultūras nams un Siguldas pagasta pašpārvalde. Līdz tuvākajam pārtikas veikalam ir ~1,4 m. Siguldā ir pieejamas vairākas publiskas elektroauto uzlādes stacijas. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu – piebraucamās ielas ir asfaltētas, ielu segums ir labā stāvoklī. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki, dārzi, pļavas.
Satiksme	Sabiedriskais transports – autobuss, vilciens. Līdz tuvākajai autobusa pieturvietai ir ~800 m, līdz starppilsētu autobusu pieturvietai ~800 m, līdz dzelzceļa stacijai ~2 km. Sabiedriskais transports uz Siguldas centru kursē 1 reizi 1-2 stundās, brauciens ilgst apmēram 11 minūtes. Uz Rīgas pilsētu autobuss no pieturas uz Vidzemes šosejas kursē bieži (2 un vairāk reizes stundā), brauciens līdz pilsētas centram ilgst 1 h un 5-20 minūtes. Vilciens no Siguldas uz Rīgu kursē 14 reizes dienā, brauciena ilgums ~51 min līdz 1 h 10 minūtes.

5.2. Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

<i>Kartogrāfisko materiālu skatīt iepriekš</i>		
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums:	dati ir (☒) / nav (☐)*	novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ ezeru/ strautu pārplūšana	☒	nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti plūdi	☒	nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	nav
Plūdu risks - vētru radītie riski piekrastes zonās	☒	nav
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	nav
1/100 gados	☒	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	nav
Zeme/augšne:		
Augsnes erozija	☐	nav
Krasta erozija (jūras, citas ūdenskrātuves)	☐	nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	nav
Piesārņojums:		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☐	nav informācija
Vēsturiskais piesārņojums	☒	Valsts Vides dienesta uzturētajā Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas kartē nav informācijas par iespējamu vēsturisku piesārņojumu Vērtējamā objektā, vai tā tiešā tuvumā
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	nav
Bīstamu objektu tuvums	☒	nav informācijas par bīstamu objektu tuvumu Vērtējamam objektam;
Gaisa piesārņojums	☒	atbilstošs novietojumam, nav informācijas par ietekmi uz vērtību
Citi piesārņojuma avoti	☒	saskaņā ar Valsts Vides dienesta uzturēto Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas karti, ~200 m attālumā atrodas degvielas uzpildes stacija, kam saņemta B kategorijas atļauja piesārņojošai darbībai, ietekme uz īpašuma vērtību nav
Investīciju nepieciešamība piesārņojumu risku novēršanai/ mazināšanai	☐	nav informācija

Troksņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki – pieļaujamais ārējais troksnis, saskaņā ar normatīvajiem aktiem - Diena (7–19): 65 dB(A) ; Vakars (19–23): 60 dB(A); Nakts (23–7): 55 dB(A))	☐	nav informācija, taču ~150 m attālumā atrodas Valsts galvenais autoceļš A2 (Vidzemes šoseja), kas varētu radīt pastiprināti dzirdamu transporta kustības troksni, tiešas ietekmes nav, taču ietekmē īpašuma vērtību pastarpināti caur novietojuma faktoru pilsētā
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☐	nav informācijas par industriālā trokšņa esamību
Vējš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	nav
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☐	nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☐	nav
Citi novērojumi	☐	nav
* Šajā vērtējumā izmantotā informācija balstīta uz uzticamiem avotiem un vērtētāja rīcībā esošajiem datiem. Notikumi pēc vērtēšanas datuma nav ietverti, un vērtētājs par tiem neatbild. Latvijas nekustamo īpašumu tirgus ir ierobežots, tādēļ VSP risku izvērtējums ir tikai vērtētāja profesionālais viedoklis, kas nevar kalpot par vienīgo pamatu lēmumu pieņemšanai. Lasītājam pašam jāizvērtē konkrēto risku nozīmība un ietekme. ** Informācija saskaņā ar Valsts vides dienesta publicēto karti - piesārņojošo vietu atļaujas reizēm kartē atzīmētas pēc uzņēmumu juridiskās adreses nevis faktiskās piesārņojošo darbību vietas, līdz ar to vērtētāji neuzņemas atbildību par šo datu precizitāti.		

5.3. Zemes gabala vispārējs apraksts

- Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr.8094 004 0513 kopējā platība – 1292 m².

Konfigurācija	- taisnstūrveida,	Reljefs	- līdzens,	Grunts nestspēja	- laba,
Apaugums	- nekopts zālājs, krūmi, augļu koki,	Iebraukšanas ceļi, stāvvietas pagalmā			- nav izbūvēti,
Nožogojums	metāla stieplu pinumu siets, stiprināts betona / metāla stabos, esošo ēku apbūve, gar ielu – sliktā stāvoklī esošs koka dēļu latojums, vietām ar iztrūkstošiem posmiem, stiprināts metāl stabos,				
Inženiertehnisko komunikāciju tīkli (centrālās – C; vietējās- V)	saskaņā ar VZD Kadastra sistēmā redzamo informāciju, ir bijis elektrības un centralizētās kanalizācijas un ūdensapgādes pieslēgumi, uz vērtēšanas brīdi nav aktīvi, nav zināms pieslēgumu stāvoklis.				

5.4. Ēku vispārējs apraksts

- ģimenes dzīvojamā ēka (būves kadastra nr. 8094 004 0513 001)

Kopējā platība	165,2 m²
VZD norādītais uzbūvēšanas gads	1990.g.
Ēkas stāvu skaits	2

Plānojums	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augetums (m)	Mazākais augetums (m)	Lielākais augetums (m)	Platība (kv.m.)
	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,6	-	-	12,2
	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,6	-	-	14,6
	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,6	-	-	17,8
	4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	14,6
	5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	2,7
	6	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	1,4
	7	Salons	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	5,5
	8	Praktiskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	2,0
	9	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,8	-	-	12,9
	10	Kāpu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	3,6
	11	Terrase	Dzīvokļa palīgtelpa	1	-	-	-	5,0
	12	Pograbs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2,2	-	-	12,0
	13	Pograbs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2,2	-	-	14,4
	14	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2,2	-	-	25,8
	15	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2,2	-	-	20,7
Konstruktīvie pamatelementi	pamati – dzelzsbetona; sienas – ķieģeļu mūris; pārsegumi – koka konstrukcijas; jumta segums – nav informācijas; logi – koka konstrukcijas vērtnes, daļai stiklojums izsistspaketi; durvis – koka konstrukcijas							
Iekšējā apdare apskates dienā	pilnībā noliegta							
Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis	slikts, avārijas stāvoklī							
Inženierkomunikācijas	ir bijusi elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizētā apkure, taču nav lietojamā stāvoklī							
Cits aprīkojums /iekārtas	nav							

Telpās atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi nav lietošanas kārtībā. Vērtējamā Objekta komunikāciju, tehnisko sistēmu, ierīču / iekārtu tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

Nekustamā īpašuma vērtējums tiek veikts, pamatojoties uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., **uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.**

Ar jēdzienu “*Tirgus vērtība*” tiek saprasts „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.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.” (LVS401)

Lai noteiktu iespējamo īpašuma cenu „piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp nespējas pārdot noteiktajā laika periodā sekas, izvirzot attiecīgus pieņēmumus”. (LVS401)

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātspējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:
 - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;
 - nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma ieķīlāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāreķinās ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

Piespiedu pārdošanas vērtību vērtētāji aprēķina kā % no tirgus vērtības, samazinājumā ietverot visus iepriekš minētos riskus.

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā ir redzami aprēķini, kuru gaitā tiek noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība. Lai izsoles laikā sasniegtu cenu, kas būtu tuva aprēķinātajai tirgus vērtībai, izsoles organizētājiem ir jānodrošina visu tirgus vērtības definīcijā minēto nosacījumu izpildīšana, ievērojot iepriekš aprakstītās atšķirības starp tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību nosakošajiem apstākļiem. Norādītajai piespiedu pārdošanas vērtībai ir tikai rekomendējošs raksturs, izsoles sākuma cenas noteikšanu vērtētāji atstāj izsoles rīkotāju 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)

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

1. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
2. Atzinums izmantojams tikai pilnā apjomā. To nav atļauts kopēt, publicēt vai atsaukties uz to, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vien atzinumā norādītajam mērķim bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
3. Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma licencēšanas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
4. Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

5. Šajā atzinumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts ar nolūku, palīdzēt lasītājam gūt priekšstatu par novērtējamo objektu un labāk izprast atzinumā sniegto informāciju, kā arī nofiksēt vērtējamā objekta vizuālo stāvokli vērtēšanas brīdī.
6. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi un darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par ko informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.
8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
9. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi,
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš atzinumā neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties; apgrūtinājumu ar īres / nomas līgumiem gadījumā, īpašnieks maksu par lietošanu nedrīkst būt saņēmis vairāk kā mēnesi uz priekšu,
- vērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- vērtējamā nekustamā īpašuma nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori, t.sk. ESG faktoru analīze

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Sigulda, kur ir patstāvīgs pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem,
- + pie nelielas asfaltētas ielas,
- + optimālas platības zemes gabals,
- + pieejamas visas centralizētās komunikācijas.

Negatīvi ietekmējošie:

- ~150m attālumā Vidzemes šoseja, kas ir A kategorijas valsts autoceļš ar intensīvu transporta plūsmu,
- uz zemes gabala esošā ēka ir avārijas stāvoklī, iebrokuši pārsegumi, dažiem logiem izsists stiklojums,
- uz zemes gabala ir palīgēka, kura nav reģistrēta VZD Kadastra sistēmā, zemesgrāmatā ir reģistrēta atzīme - uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas saimniecības ēkas jaunbūve,
- neiekopta teritorija.

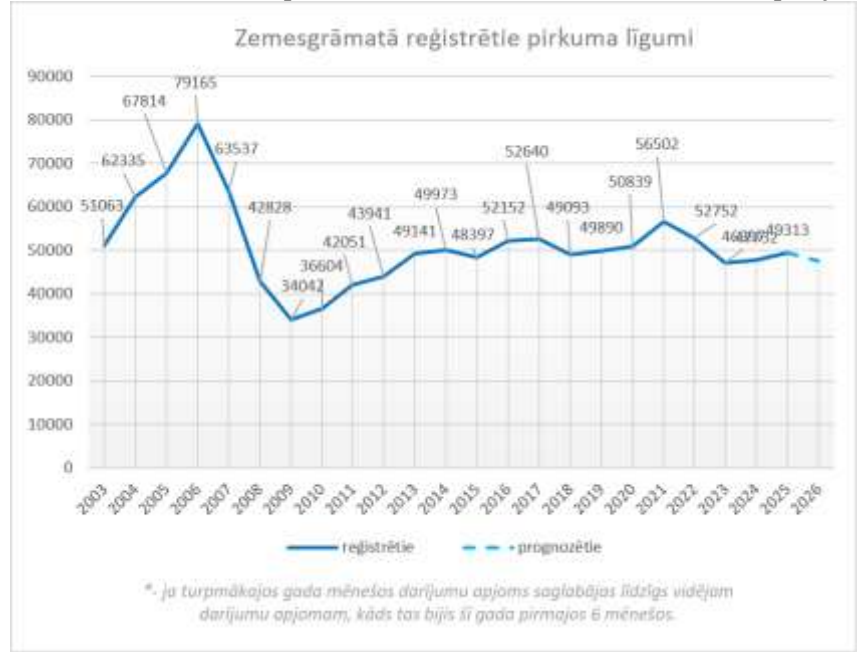
ESG faktoru analīze:

- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un pašvaldības saistošiem noteikumiem,
- trokšņu piesārņojums – pie ielas ar zemu transporta plūsmu, taču ~150 m attālumā atrodas Valsts galvenais autoceļš A2 (Vidzemes šoseja), kas varētu radīt pastiprināti dzirdamu transporta kustības troksni.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā dažādos tirgus segmentos ir atšķirīga, ko būtiski ietekmē īpašuma veids un atrašanās vieta, taču, globāli skatoties, novērojamas arī kopējas tirgus tendences. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jāreķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā, piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās

ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kreditēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto termiņuzturēšanās atļauju programmu, kas bija saistīta ar investīcijām nekustamajā īpašumā. Tās ieviešana diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma tirgus atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus attīstība dažādos segmentos un reģionos ir bijusi atšķirīga, savukārt cenu pieaugums kopumā bijis viļņveidīgs un bez straujām izmaiņām. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs.



īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma tirgus atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus attīstība dažādos segmentos un reģionos ir bijusi atšķirīga, savukārt cenu pieaugums kopumā bijis viļņveidīgs un bez straujām izmaiņām. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē aizritēja Covid-19 pandēmijas ietekmē. Slimības izplatības ierobežošanai tika noteikti dažādi epidemioloģiskie ierobežojumi. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte, un, neraugoties uz prognozēm par iespējamu nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita samazināšanos 2020.gadā, kopumā gads tika aizvadīts bez būtiskām negatīvām izmaiņām. Savukārt 2021.gadā darījumu apjoms pieauga par aptuveni 11%, lai gan aktivitāte joprojām nerasniedza 2004.–2007.gada līmeni. Tirgus aktivitātes uzlabošanās, kas bija vērojama no 2020.gada nogales un 2021.gadā, turpinājās arī 2022.gada sākumā.

Situācija mainījās pēc Krievijas uzsāktās karadarbības Ukrainā 2022.gada februārī. Tirgus dalībnieki kļuva piesardzīgāki, savukārt straujā inflācija, ekonomiskās sankcijas pret Krieviju un Baltkrieviju, energoresursu cenu pieaugums, kā arī procentu likmju kāpums kopumā samazināja aktivitāti nekustamā īpašuma tirgū. Darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, samazinājās par aptuveni 6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par 10,9% mazāks nekā 2022.gadā un par 7,6% mazāks nekā 2020.gadā. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērota arī cenu korekcija, piemēram, Rīgas tipveida dzīvokļu tirgū dažos mikrorajonos dzīvokļu cenas 2023.gadā samazinājās līdz pat 10%. Pēc aktivitātes samazināšanās 2022. un 2023.gadā tirgus situācija pakāpeniski stabilizējās.

Tirgus atjaunošanos veicināja Eiropas Centrālās bankas īstenotā monetārās politikas mīkstināšana. Sākot ar 2024.gada jūniju, Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazināja galvenās procentu likmes, kā rezultātā būtiski samazinājās arī Euribor rādītāji. Tas uzlaboja kreditēšanas pieejamību un sekmēja

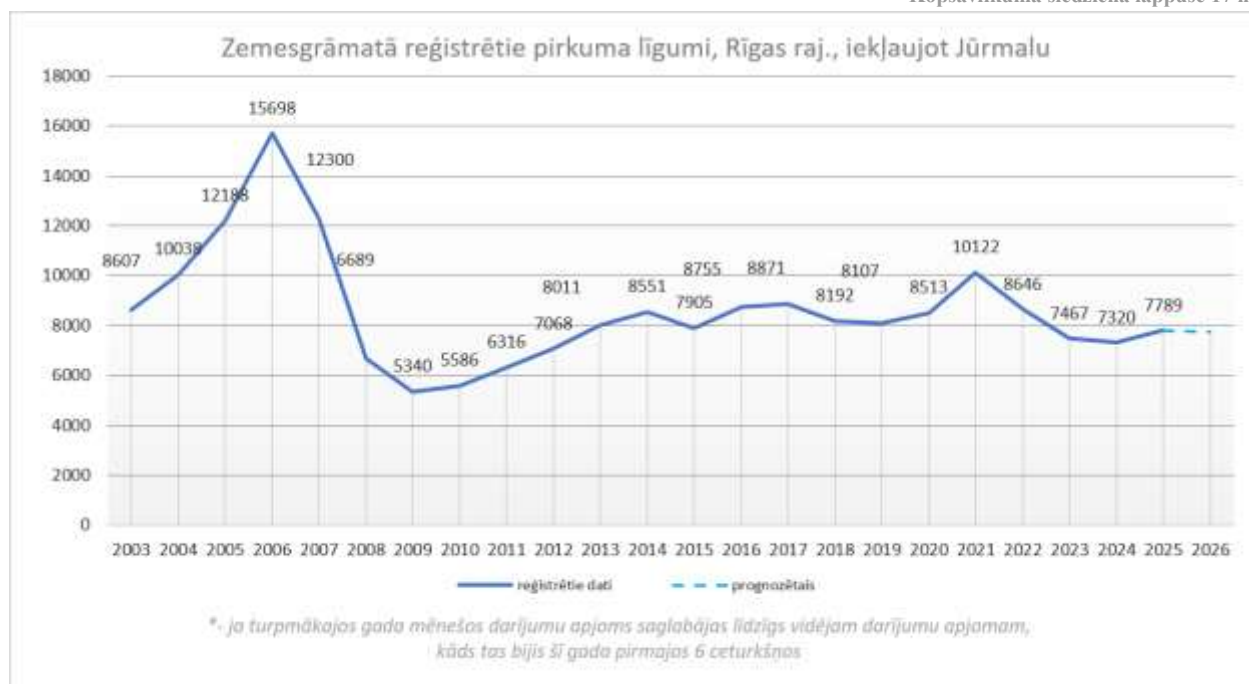
pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū. 2025.gadā nekustamā īpašuma tirgū bija novērojama mērena aktivitātes palielināšanās, un darījumu apjoms bija aptuveni par 3,3% lielāks nekā 2024.gadā.

Tomēr 2026.gadā pasaules ekonomiku ietekmēja militārā konflikta saasināšanās starp Irānu un ASV–Izraēlas koalīciju. Konflikta rezultātā tika traucētas naftas un sašķidrinātās dabasgāzes piegādes no Persijas līča reģiona, radot būtisku spiedienu uz energoresursu un degvielas cenām pasaules tirgos. Degvielas cenu pieaugums sekmēja transporta, loģistikas un ražošanas izmaksu kāpumu, kas savukārt veicināja inflācijas pieaugumu daudzās pasaules valstīs. Reaģējot uz pieaugošo inflācijas spiedienu, Eiropas Centrālā banka 2026.gada jūnijā paaugstināja galvenās procentu likmes par 0,25 procentpunktiem. Šādos apstākļos nekustamā īpašuma tirgus attīstība tuvākajā laikā vērtējama piesardzīgi, un paredzams, ka darījumu aktivitāte 2026.gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim, lai gan turpmāko tirgus attīstību būtiski ietekmēs gan ģeopolitiskā situācija, gan inflācijas un procentu likmju dinamika.

Aplūkojot Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, secināms, ka arī šajā reģionā tirgus aktivitāte analizētajā periodā ir bijusi izteikti cikliska. Augstākais darījumu apjoms tika sasniegts 2006.gadā, kad tika reģistrēti 15 698 pirkuma līgumi, savukārt zemākais punkts tika sasniegts 2009.gadā ar 5 340 darījumiem, kas bija par 66,0 % mazāk nekā tirgus maksimuma periodā. Pēc ekonomiskās krīzes tirgū pakāpeniski bija vērojama aktivitātes atjaunošanās, ko īslaicīgi ietekmēja Covid-19 pandēmija 2020.gadā. Savukārt pēc Krievijas uzsāktās karadarbības Ukrainā 2022.gadā, pieaugot inflācijai, energoresursu cenām un procentu likmēm, darījumu aktivitāte samazinājās, īpaši skarot Pierīgas reģionu, kur dominē privātās apbūves zemju un individuālo dzīvojamo māju segments. Samazinoties Euribor likmēm, 2025.gadā tirgus aktivitāte atkal pieauga, un tika reģistrēti 7 789 pirkuma līgumi, kas bija par 6,4 % vairāk nekā 2024.gadā un par 4,3 % vairāk nekā 2023.gadā. Vienlaikus darījumu apjoms bija par 45,9 % lielāks nekā 2009.gadā, kad tika sasniegts zemākais darījumu aktivitātes līmenis apskatītajā periodā, taču joprojām par 50,4 % mazāks nekā 2006.gadā, kad tika sasniegts augstākais darījumu aktivitātes līmenis. 2026.gada pirmajā pusgadā tika reģistrēti 3 884 pirkuma līgumi, kas ir par 4,5 % vairāk nekā attiecīgajā periodā 2025.gadā, par 20,0 % vairāk nekā attiecīgajā periodā 2024.gadā un par 10,5 % vairāk nekā 2023.gada pirmajā pusgadā. Kopumā tas liecina par pakāpenisku tirgus aktivitātes atjaunošanos pēc 2022.–2024.gadā novērotā krituma. Turpmākā tirgus attīstība būs atkarīga no pasaules un Latvijas ekonomikas attīstības, ģeopolitiskās situācijas, energoresursu un degvielas cenu ietekmes uz inflāciju, kā arī no Euribor likmju turpmākās dinamikas.

Rīgas rajona tiesa (iekļaujot Jūrmalas zemesgrāmatas nodaļu)													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	509	454	614	680	733	781	895	731	718	853	746	893	8607
2004	744	718	872	788	842	724	815	847	877	885	967	959	10038
2005	928	591	822	924	1036	1008	1126	1109	1120	1142	1223	1159	12188
2006	1476	1084	1058	1115	1179	1323	1172	1454	1371	1594	1493	1379	15698
2007	1663	1112	1273	939	1143	1011	1090	997	803	867	816	586	12300
2008	701	484	503	608	572	402	659	626	647	571	455	461	6689
2009	505	490	453	455	471	451	472	422	426	384	404	407	5340
2010	407	383	503	374	510	459	464	505	523	500	483	475	5586
2011	333	410	525	427	517	562	532	637	583	524	555	711	6316
2012	477	506	463	538	578	660	685	711	592	678	641	539	7068
2013	593	537	675	645	685	606	729	778	754	706	620	683	8011
2014	602	625	765	744	683	697	787	916	686	746	648	652	8551
2015	530	478	648	613	691	700	687	690	845	738	582	703	7905
2016	493	584	773	713	764	820	719	785	794	725	756	829	8755
2017	686	553	687	679	838	884	779	841	726	804	693	701	8871
2018	603	605	611	668	737	789	641	724	676	752	728	658	8192
2019	606	495	674	694	770	735	723	748	624	718	627	693	8107
2020	598	635	665	434	563	737	832	753	864	906	660	866	8513
2021	628	615	940	986	858	909	1013	915	921	823	664	850	10122
2022	653	702	703	816	802	672	818	753	742	803	573	609	8646
2023	506	435	618	580	581	794	741	676	701	564	581	690	7467
2024	473	479	492	584	576	633	731	761	684	706	589	612	7320
2025	592	530	598	681	666	651	693	733	788	694	530	633	7789
2026	571	559	607	744	713	690							3884
Kopā	15877	14064	16542	16429	17508	17698	17803	18112	17465	17683	16034	16748	201963

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem –zemes gabaliem, uz kuriem atrodas sliktā /avārijas stāvoklī esošas ģimenes dzīvojamās ēkas, kuras būtu nojaucamas un to vietā veidojama jauna apbūve, piedāvājumā praktiski nav, arī kapitāli rekonstruējamu ēku piedāvājums nav liels (uz vērtēšanas brīdi konstatēti 5 īpašumi). Rekonstruējamās ēkas Siguldas pilsētā tiek piedāvātas par cenām no 65 000 EUR līdz 100 000 EUR. Arī darījumi ar zemes gabaliem ar sliktā stāvoklī esošu, nojaucamu apbūvi, tiek veikti ļoti reti un darījumu cenām ir individuāls raksturs, jo tās ir ļoti akarīgas gan no īpašuma atrašanās vietas, gan nojaukamās apbūves rakstura. Savukārt no apbūves brīvu zemes gabalu, kas piemēroti ģimeņu dzīvojamo ēku būvniecībai, Siguldas pilsētā vērtēšanas dienā ir optimāls piedāvājums – atklātā piedāvājumā konstatēti 20 īpašumi. Piedāvājuma cenas svārstās no 45 900 EUR (par 1300 m² lielu zemes gabalu Mākoņu ielā) līdz pat 142 800 EUR (par 2380 m² lielu zemes gabalu Stacijas ielā) jeb, skatoties uz 1 m² cenām, no 22,42 EUR/m² par 4794 m² lielu zemes gabalu Klusā ielā līdz pat 73 EUR/m² par 1233 m² lielu zemes gabalu Šveices ielā. Darījumi ar ģimeņu dzīvojamo ēku būvniecībai piemērotiem zemes gabaliem Siguldā tiek veikti samērā bieži - 2020.gadā reģistrēti 40 darījumi ar cenām no 7 līdz 41 EUR/kvm, 2021. gadā - 65 darījumi ar darījumu cenām no 11 līdz 48 EUR/m², 2022.gadā 34 darījumi ar cenām no 13 līdz 61 EUR/m², 2023.gadā - 67 darījumi ar darījumu cenām no 11 līdz 50 EUR/m², 2024.gadā - 30 darījumi ar darījumu cenām no 22 līdz 65 EUR/m², 2025.gadā 52 darījumi ar darījumu cenām no 17 līdz 60 EUR/m², savukārt 2026.gada pirmajā pusgadā - 15 darījumi par cenām no 25 līdz 42 EUR/m², daļai darījumu apstākļi nav zināmi, daļa slēgta starp savstarpēji saistītām pusēm. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmā novietojumā piedāvājumu/darījumu cenas ir minamas robežās no 15 līdz 30 EUR/m² atkarībā no zemes gabalu platības un komunikāciju pieslēgumu esamības.

Tirgus situācijas apskats sagatavots, izmantojot informāciju no RE eksperts datubāzēm, publicētos uzņēmumu Oberhaus un Arco real estate nekustamā īpašuma tirgus apskatus, kā arī Latvijas Bankas mājas lapā publicētos ekonomikas apskatus.

6.5. Vērtēšanas pieejas un metodes

Nekustamā īpašuma vērtēšanā var tikt izmantotas trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu un izdevumu pieeju. Lielākoties nekustamā īpašuma vērtība noteikšanā tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, komerciālas nozīmes īpašumu vērtēšanā no ienākumu pieejas izmanto galvenokārt tiešās kapitalizācijas metodi vai naudas plūsmas diskonta metodi. Savukārt specializētiem īpašumiem, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījumu cenām, vai nav nosakāma faktiskā vai nosacītā naudas plūsma, tiek izmantota atlikušo aizvietošanas izmaksu metode no izmaksu pieejas.

Dažādas vērtēšanas pieejas var dot atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Nosakot galīgo vērtību, ar dažādām pieejām iegūtie rezultāti tiek līdzsvaroti atbilstoši metožu ticamībai un nozīmībai apskatāmajā īpašumā.

6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi.

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamu Objektu, kā rezultātē tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu vai zemes gabala 1 ha pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, pieejamās komunikācijas, labiekārtojums, apgrūtinājumi. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagals, blakus esošo īpašumu raksturs (piem., blakus atrodas grausts), nomas līguma esamība u.c.

6.5.2. Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā, kā galveno nekustamā īpašuma vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam pats par sevi. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu kapitalizācijas metode tiek izmantota tādā gadījumā, kad prognozētā ienākumu plūsma nākotnē visticamāk paliks nemainīga. Nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība tiek noteikta, kapitalizējot viena gada gaidāmos tīros ieņēmumus, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā, ar kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām.

Kapitalizācijas likme atspoguļo sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamo nekustamo īpašumu. Kapitalizācijas likmē tiek ietverti sekojoši riski: bezriskā likme, pārvaldīšanas prēmija, likviditātes risks, nozares riska prēmija un īpašumam piemītošais risks.

Bezriskā likme – nosaka minimālo investīciju kompensāciju noteiktā objektā. Parasti par bezriskā likmi tiek izmantota valsts vidēja termiņa vērtspapīru noteiktā ienesīguma likme. Vērtētāji par bāzi izmanto Latvijas Valsts pēdējās notikušās izsoles obligāciju peļņas likmi 5 gadu obligācijām.

Investīciju pārvaldīšanas riska prēmija – jo riskantākas un sarežģītākas ir investīcijas, jo nepieciešama to kompetentāka pārvaldīšana.

Likviditātes risks – atkarīga no apstākļa, cik ātri ir iespējams nekustamo īpašumu pārvērst naudas izteiksmē. Jo ilgāks laiks nepieciešams, jo augstāks risks.

Nozares riska prēmija, īpašumam piemītošais risks – visām investīcijām, izņemot bezriskā likmi, piemīt savs noteikts risks, kura lielums ir atkarīgs no novērtējamā nekustamā īpašuma tipa.

Diskontētās naudas plūsmas metode tiek lietota gadījumos, kad tiek prognozēti mainīgi ieņēmumi un /vai izdevumi, kā arī būvniecības stadijā esošiem īpašumiem, kur nemainīgi ienākumi tiek prognozēti pēc ilgāka laika perioda pēc būvniecības darbu pabeigšanas.

Diskonta procesā īpašuma vērtība tiek noteikta, balstoties uz vairāku atsevišķu laika posmu (parasti ½ gads vai 1 gads) prognozēto ieņēmumu un izdevumu naudas plūsmu, ievērtējot laika ietekmi uz naudas vērtību, kā arī ņemot vērā ienākumus, kuri gūstami īpašumu pārdodot pēdējā perioda beigās. Konkrēto periodu prognozētie neto ienākumi tiek pārveidoti pašreizējā vērtībā ar diskonta likmes palīdzību.

Diskonta likme ietver gan naudas vērtības izmaiņas laikā, gan par ienākumu plūsmas nenoteiktību un to riskiem saistīto atlīdzību.

Būvniecības stadijā esošu ieguldījumu īpašumu vērtēšanā tiek izmantots **netiešās izaugsmes modelis**, kurā tiek izmantotas pašreizējās izmaksas un vērtību nosakošie izejas dati vai arī **tiešās izaugsmes modelis**, kurā tiek izmantotas aprēķinātās nākotnes izmaksas un prognozētie vērtību nosakošie izejas dati. Abi šie modeļi paredz, ka vispirms tiek noteikta īpašuma vērtība pie īpašā pieņēmuma, ka īpašums ir uzbūvēts. Lai noteiktu īpašuma vērtību tā pašreizējā stāvoklī, no aprēķinātās uzbūvēta īpašuma vērtības tiek veikti attiecīgi atskaitījumi, ievērtējot laika faktoru.

Vērtēšanas gaitā, tiek noteikts sekojošais:

- 1) gaidāmie ienākumi no dzīvokļu, komerciālas nozīmes telpu un autostāvvietu pārdošanas vai nomas pēc īpašuma uzbūvēšanas,
- 2) celtniecības izmaksas, kas nepieciešamas īpašuma pabeigšanai (tai skaitā arī projektēšanas izmaksas),
- 3) pārējās izmaksas, kas saistās ar šāda īpašuma attīstību – lai uzbūvētu un iznomātu īpašumu,
- 4) uzbūvētā īpašuma vērtība (reversijai),
- 5) finansējuma izmaksas – lielākoties šāda tipa īpašumi tiek attīstīti piesaistot aizņemto kapitālu, līdz ar to kā papildus izmaksas paredzamas arī līdzvērtīgu īpašumu tirgū pieejamie finansējuma ieguves procentu (likmes) izdevumi,
- 6) pircēja peļņa un riski – riski un pircēja sagaidāmā atdeve būvniecības stadijā esošiem īpašumiem ir lielāka nekā pabegtiem īpašumiem būvniecības laikā būtiski atšķiras no riskiem pēc būvniecības pabeigšanas.

6.5.3. Izmaksu pieeja

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas baltās uz ekonomikas pamatprincipu, ka pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības nekustamā īpašuma iegādes un izveides izmaksām.

Atlikušās aizvietošanas izmaksu metode raksturo izmaksas, kas būtu nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ziņā līdzīgas nozīmes ēku, koriģējot celtniecības izmaksas ar koeficientu palīdzību, kas raksturo:

- 1) ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās dēļ,
- 2) funkcionālā pielietojuma ierobežojumus,
- 3) reģiona ekonomiskās situācijas iespaidu.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbībā, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas u.tml) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturojumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums), kā arī funkcionālais pielietojums. Šīs vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu - neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru, neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums utt.

Ekonomiskā lietderība - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu nosaka kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas (nepieciešamo normu un standartu ievērošana, biznesa darbība), gan ekonomiskas dabas (samērā tuvu uzcelts uzņēmums, lai varētu konkurēt).

Vērtēšanas pieeju un metožu skaidrojumos izmantoti definējumi no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

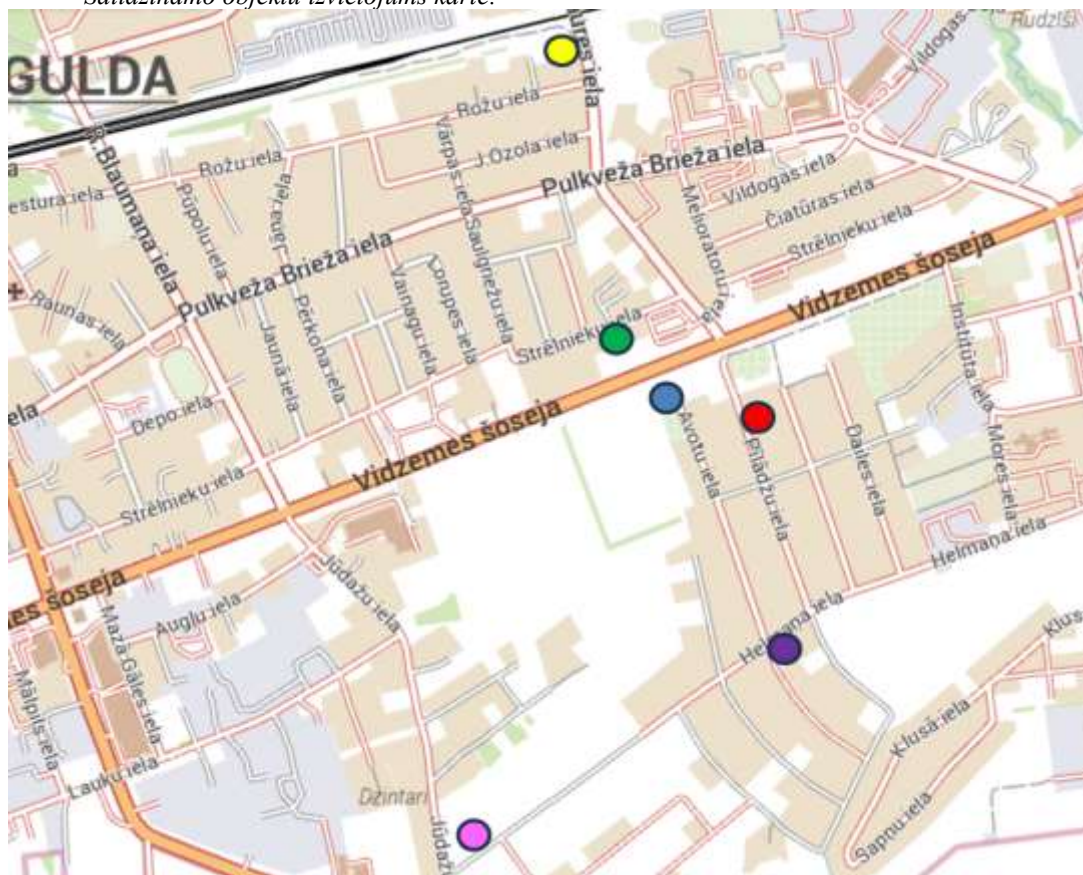
Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja, lai ievērtētu laiku, kas nepieciešams esošās apbūves demontāžai un ieguldījumu zemes gabala sakārtošanā veikšanai, kā ienākumus paredzot sakārtota zemes gabala pārdošanu.

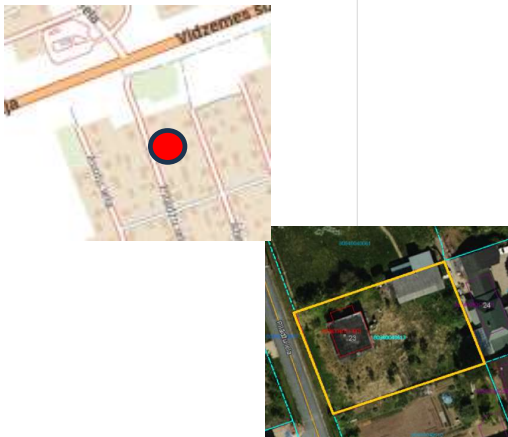
Atlikušo aizvietošanas izmaksu metode nav izmantojama, jo uz zemes gabala esošā apbūve ir avārijas stāvoklī.

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu diskontēšanas pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi gada griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, platību u.c. tika izvēlēti vērtējamam objektam pēc vērtētāju domām vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

Salīdzināmo objektu izvietojums kartē:



VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI				
kad.Nr.		80150032229	80940040521	80940040742	80150030263	80940041675
Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150		Strēlnieku iela 78A, Sigulda, Siguldas nov.	Strauta iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	Avotu iela 40, Sigulda, Siguldas nov.	Rožu iela 19, Sigulda, Siguldas nov.	Helmaņa iela 51, Sigulda, Siguldas nov.
						
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		48 900 €	50 000 €	30 000 €	40 000 €	41 900 €
Zemes gabala kopējā platība, m²	1 292	1 163	1 900	3 518	1 587	1 559
t.sk., zemes gabala daļa zem ceļiem un ielu sarkanajās līnijās, m²	0	47	233	946	104	0
zemes gabala daļa zem ūdeņiem, kā arī Dabas un apstādījumu teritorijā, m²	0	0	0	586	0	0
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	1 292	1 116	1 667	1 986	1 483	1 559
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI		SALĪDZINĀMO OBJEKTU APRAKSTS				
1. Zemes gabala novietojums pilsētā / rajonā		Sigulda, starp šoseju un dzc.	Sigulda, Peldes	Sigulda, Peldes	Sigulda, starp šoseju un dzc.	Sigulda, Jūdažu ielas rajons
2. Zemes gabala novietojums pilsētas / rajona daļā		~60m no Vidzemes šosejas, blakus apbūves gabalos atrodas privātmājas	pie Strauta un Helmaņa ielu krustojuma, savrupmāju rajonā, pie asfaltētas ielas	1.līnija no Vidzemes šosejas, savrupmāju rajonā, pie šauras, grantētas ielas	1.līnija no dzelzceļa, apkārtējā apbūve privātmājas	netālu no krustojuma ar jūdažu ielu, jaunizveidotā privātmāju rajonā, piebraucamais ceļš grantēts, lielākā daļa zemes gabalu nav vēl apbūvēti
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības		pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas, no kuras atdala šaura jurid.pers.piederoša zemes strēle

4. Zemes gabala lielums	optimālas platības		optimālas platības		vidēji liels		optimālas platības		optimālas platības	
5. Zemes gabala izmantošanas veids	pēc TP atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)		pēc TP atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)		pēc TP atrodas Jauktas centra apbūves teritorija (JC3) ~74%, ~17% Dabas un apstādījumu teritorija (DA5)		pēc TP atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)		pēc TP atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)	
										
6. Iespēja lietot pieslēgumus centralizētajiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem	ir elektrība, centrālā ūdensapgāde un kanalizācija		iespējams pieslēgties elektrībai, ūdenim, kanalizācijai		ir elektrība, iespējams pieslēgties ūdenim, kanalizācijai		ir elektrība, centrālā ūdensapgāde un kanalizācija		ir elektrība, iespējams pieslēgties ūdenim, kanalizācijai	
7. Zemes gabala konfigurācija / reljefs / grunts nestspēja	taisnstūrim līdzīgas formas		taisnstūrim līdzīgas formas		taisnstūrim līdzīgas formas		taisnstūrim līdzīgas formas		taisnstūrim līdzīgas formas	
8. Citi raksturlielumi	instrumentāli uzmērīts		platība pēc ierādīšanas uz fotoplāna pamata		instrumentāli uzmērīts		instrumentāli uzmērīts		instrumentāli uzmērīts	
A P R Ē Ķ I N I										
Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)									
Darījuma apstākļi (pārdevums / piedāvājums)	pārdots, piedāvāja par 49 000 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par 57 000 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par cenām no 30 000 EUR līdz 40 000 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par 41 000 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par cenām no 39 900 EUR līdz 44 900 EUR	0%
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks	03.2026.	0%	03.2026.	0%	11.2024.	15%	04.2026.	0%	06.2026.	0%
Koriģētā pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	48 900 €		50 000 €		34 500 €		40 000 €		41 900 €	
Zemes gabala/-u platības 1 m² nosacītā pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	43,82 €		29,99 €		17,37 €		26,97 €		26,88 €	

1. Zemes gabala novietojums pilsētā / rajonā	-10%	0%	0%	-10%	0%					
2. Zemes gabala novietojums pilsētas / rajona daļā - VO ~140 m no Vidzemes šosejas	0%	-5%	5%	7%	0%					
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības - VO piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ceļu	0%	0%	0%	0%	1%					
4. Zemes gabala lielums	-3%	5%	20%	2%	3%					
5. Zemes gabala izmantošanas veids	0%	0%	0%	0%	0%					
6. Iespēja lietot pieslēgumus centralizētajiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem - saskaņā ar VZD Kadastra sistēmā redzamo informāciju, VO ir bijis elektrības un centralizētās kanalizācijas un ūdensapgādes pieslēgumi, uz vērtēšanas brīdi nav aktīvi, nav zināms pieslēgumu stāvoklis	-7%	-2%	-2%	-7%	-2%					
7. Zemes gabala konfigurācija / reljefs / grunts nestspēja	0%	0%	0%	0%	0%					
8. Citi raksturlielumi - VO ir instrumentāli uzmērīts, uz zemes gabala esošā palīgēka saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu, nepieder zemes īpašniekam	-5%	-3%	-5%	-5%	-5%					
Faktoru kopējā iedarbība	-25%	-11,0 €	-5%	-1,5 €	18%	3,1 €	-13%	-3,5 €	-3%	-0,8 €
Koriģētā zemes gabala/-u pārdošanas / piedāvājuma cena (uz lietderīgo platību), m ²	26 €	32,9 €	28,5 €	20,5 €	23,5 €	26,1 €				
Nekustamā īpašuma pieņemta kā brīva no apbūves tirgus vērtība	EUR 33 952									
Avārijas stāvoklī esošās apbūves nojaukšanas izmaksas, iekļaujot būvgružu utilizāciju un saskaņošanas izmaksas, aprēķinātas orientējoši, atbilstoši vidējām izmaksām tirgū, EUR/kvm	EUR 82	nojaukamās apbūves platība	165,2	nojaukšabas izmaksas kopā	EUR 13 564					
<i>Ņemot vērā to, ka apbūves nojaukšana un zemes gabala sakārtošana ir saistīta ne vien ar nepieciešamajiem ieguldījumiem, bet arī ar laiku, kas vajadzīgs to veikšanai, īpašuma vērtība tiek aprēķināta ar ienākumu/izdevumu diskontēšanas pieejas palīdzību:</i>										
Apbūves nojaukšanai un zemes gabala sakārtošanai nepieciešamais laiks, ieskaitot nepieciešamo atļauju saņemšanu, darba izpildītāju atrašanu un darbu veikšanu	6	mēneši	diskonta likme	10%	EUR 18 738					
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 18 738		, kas noapaļoti ir		EUR 19 000					
Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir	70%		no tirgus vērtības		EUR 13 000					

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma *ar adresi Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150* piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

13 000 EUR (trīspadsmit tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamā Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.3.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Neatkarības apliecinājums: Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2030.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas rajona tiesa

Siguldas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000331954

Kadastra numurs: **80940040513**

Nosaukums: Pīlādžu iela 23

Adrese/atrašanās vieta: Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8094 004 0513.		0.1292 ha
1.2.	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8094 004 0513 001).		
	Žurn. Nr. 300001952808, lēmums 12.03.2007., tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: KAZIS GEDVILS, personas kods [redacted]	1	
1.2.	Pamats: 2007. gada 27. februāra līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.21/P-6252, 2006. gada 18. decembra akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā.		
	Žurn. Nr. 300001952808, lēmums 12.03.2007., tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.		
1.2.	Pamats: zvērinātas notāres Ingas Dreimanis 2026.gada 5.jūnija akts par mantojuma lietas izbeigšanu.		
	Žurn. Nr. 300008596511, lēmums 12.06.2026., tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas saimniecības ēkas jaunbūve. Pamats: 2007. gada 9. februāra Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas lēmums Nr.10A-1.20/1, 2007. gada 8. februāra Siguldas novada būvinspektora izziņa Nr.8.16/301.		
	Žurn. Nr. 300001952808, lēmums 12.03.2007., tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 24.07.2026 11:55:17.

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.

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80940040513	-	0.1292 ha	100000331954	-	Sigulda, Siguldas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80940040513	1/1	Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1292
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8103	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17571	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	8103	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80940040513001	1/1	Pīlādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1292
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:	0.1292
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1292	ha

Apgrūtinājumi				
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0004
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0015
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0012
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0004
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0025
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0004
Mērniecība				
Mērniecības metode			Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā			Staņislavs Mukāns	03.11.2005
Būves				
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas		Adrese	Nosaukums
B 80940040513001	1/1		Pilādžu iela 23, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		165.2		
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas		
Būves tips:		11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām		
Uzbūvēšanas gads:		1990		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Ēkas apsekošanas datums:		04.08.2006		
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem				
Kopējā platība (kv.m.):		165.2		
Lietderīgā platība (kv.m.):		165.2		
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):		165.2		
Dzīvokļu platība (kv.m.):		160.2		
Dzīvojamā platība (kv.m.):		44.6		
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):		115.6		
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):		5		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):		0		
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):		0		
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):		0		
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):		0		
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):		0		
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):		0		
Būves kadastrālā uzmērīšana				
Telpu grupu skaits:		1		
Virszemes stāvu skaits:		1		
Pazemes stāvu skaits:		1		
Nolietojums:		V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī		
Nolietojuma noteikšanas datums:		-		

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
T 80940040513001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamās telpas
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	165.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	165.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	160.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	44.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	115.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	12.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	17.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	14.6	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.7	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	1.4	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	5.5	-
8	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.0	-
9	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	12.9	-
10	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	3.6	-
11	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	5.0	-
12	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.2	-	-	12.0	-
13	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.2	-	-	14.4	-
14	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.2	-	-	25.8	-
15	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.2	-	-	20.7	-

Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mervienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	118.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	554.0 kub.m.	-	-
Dokumenti				
Dokumenta veids	Izdošanas datums		Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	18.12.2006		-	Siguldas novada dome
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare				
Nosaukums	Materiāls		Konstatācijas gads	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki		1990	
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls		1990	
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls		1990	
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls		1990	
Reģistrētie labiekārtojumi				
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņis)				
Aukstā ūdensapgāde				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša				
Elektroapgāde				
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids				

**Pielikums Nr.2 – UZŅĒMUMA UN VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀTU UN CIVILTIESISKĀS
APDROŠINĀŠANAS POLISES KOPIJAS**



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

STA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

No: **26.10.2025, 00:00** Līdz: **25.10.2026, 23:59**

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
Reģ. Nr.: **40003958927**
Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
Reģ. Nr.: **40003958927**
Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
700 000,00	700 000,00	700,00	894,20

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 120 000,00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 2
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	700 000,00	700 000,00	700,00	496,78
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	198,71
Glābšanas izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	49,68
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	149,03
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija: Latvija
Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **700 000,00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 26.10.2012. - 25.10.2025.
Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija: **894,20 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpustiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments <https://www.bta.lv/lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



- Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienpakts tālruni +371 26121212.
 5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
 9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 20.10.2025, 09:34, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 93

Kristīne Lukševica

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors