

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ.Nr. V03/15M-486-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u tirgus un piespiedu pārdošanas vērtībām **apskates dienā 2026.gada 13.janvārī.**

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamā daļa
<i>Vērtējamais objekts:</i>	½ domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011*
<i>Kadastra Nr.:</i>	1300 901 7174
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas rajona tiesa Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.:</i>	100000002877 601
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	Vērtējamais īpašums ir 1/2 domājamā daļa no īpašuma tiesībām uz: ▪ neapdzīvojamām telpām ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 36,2 m², kas atrodas 2-stāvu "koka pirmskara laika" ēkas 1.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 3618/70585 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas, tajā skaitā mājas funkcionāli saistītām būvēm: šķūņa (kadastra apzīmējums 1300 021 7606 003), šķūņa (kadastra apzīmējums 1300 021 7606 004); ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 3618/70585 domājamās daļas no zemes gabala (kad.apzīm. 1300 021 7606)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav

<i>Objekta īss raksturojums:</i>	telpas remonta darbu stāvoklī – bez ieguldījumiem nav lietojamas
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Par pamatu pieņēmumiem tiek ņemts portālā www.ss.com 2024.gadā publicētie telpu fotoattēli (skat.pielikumā Nr.1). Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības. Vērtējamais objekts ir domājamā daļa no īpašuma, par tā lietošanas kārtību nav noslēgts lietošanas kārtības un sadales līgums, ņemot vērā, ka šobrīd spēkā esošie normatīvie akti ierobežo kopīpašuma izbeigšanas iespējas tūlīt pēc kopīpašuma daļas iegādes, savukārt par lietošanas kārtību kopīpašniekiem ir nepieciešams vienoties un ja to nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad nepieciešams šo jautājumu risināt tiesā. Līdz ar to iepriekš minētais būtiski ietekmē domājamo daļu no īpašuma vērtību, kas aprēķinos ievērtēts ar vērtību samazinošu korekciju 30% apmērā. *- zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrētā adrese "Dzirnavu iela 19 - 601, Jūrmala".

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) 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 **1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma** ar adresi **Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

1 100 EUR (viens tūkstotis viens simts 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.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, mainīsies 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 locekle Elīna Ķuze

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	8
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	9
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	10
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	11
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	13
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>14</i>
7. SLĒDZIENS	15

PIELIKUMI:

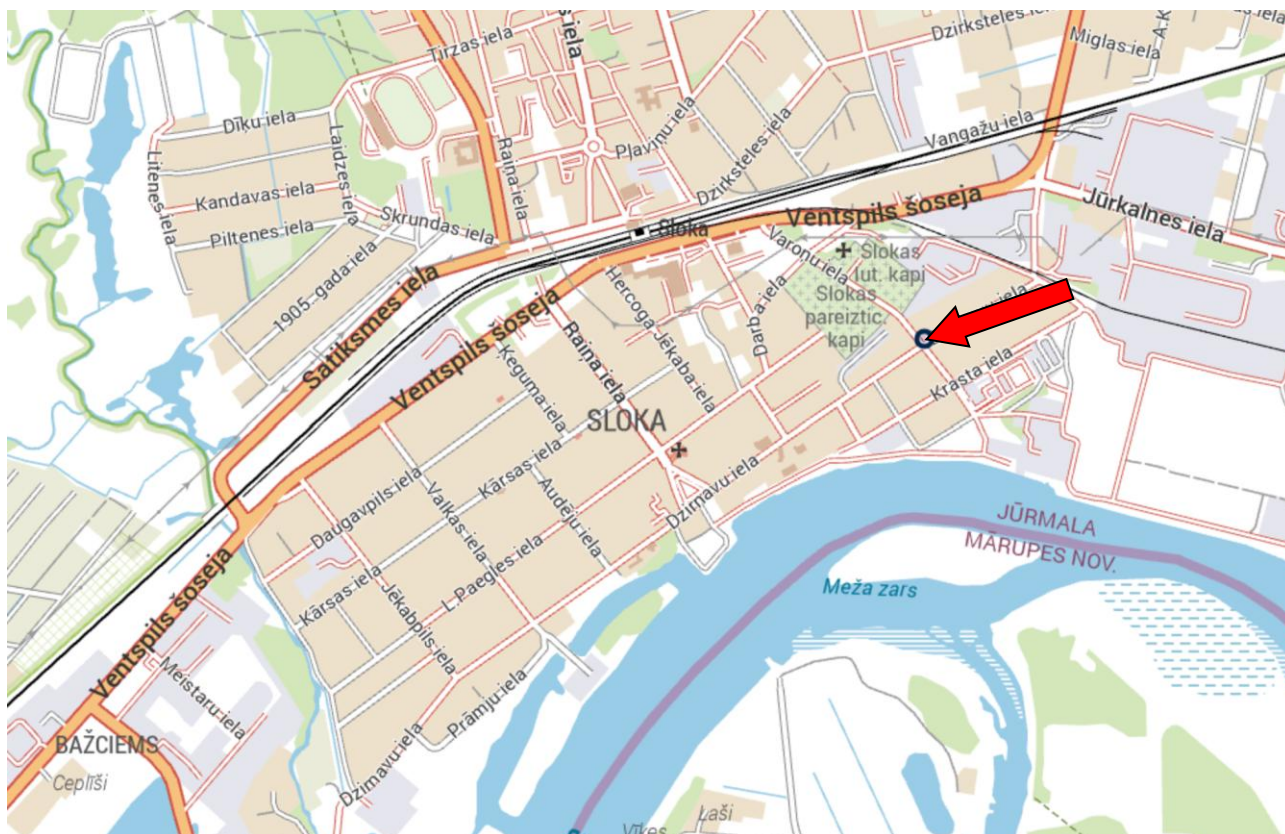
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

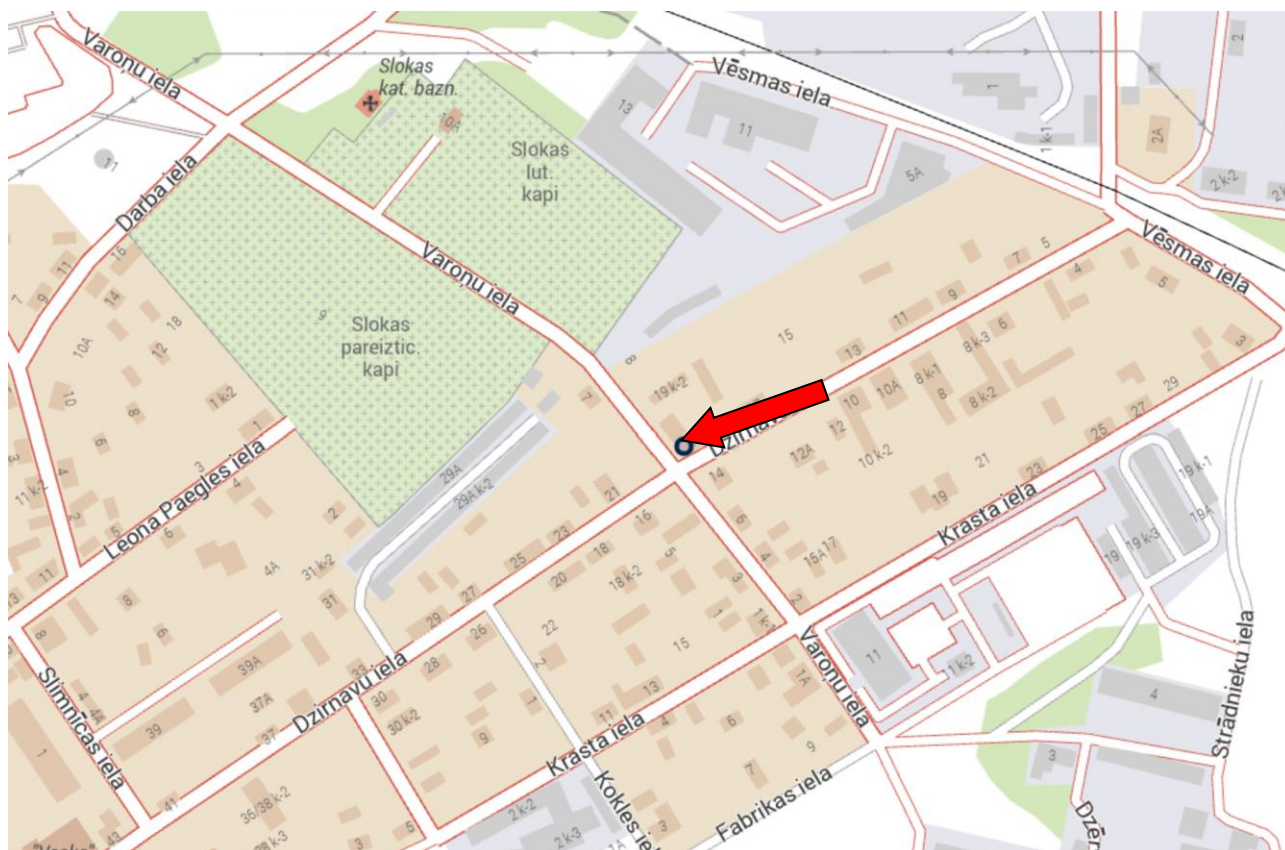
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

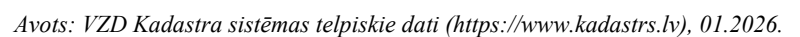


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>), 01.2026.

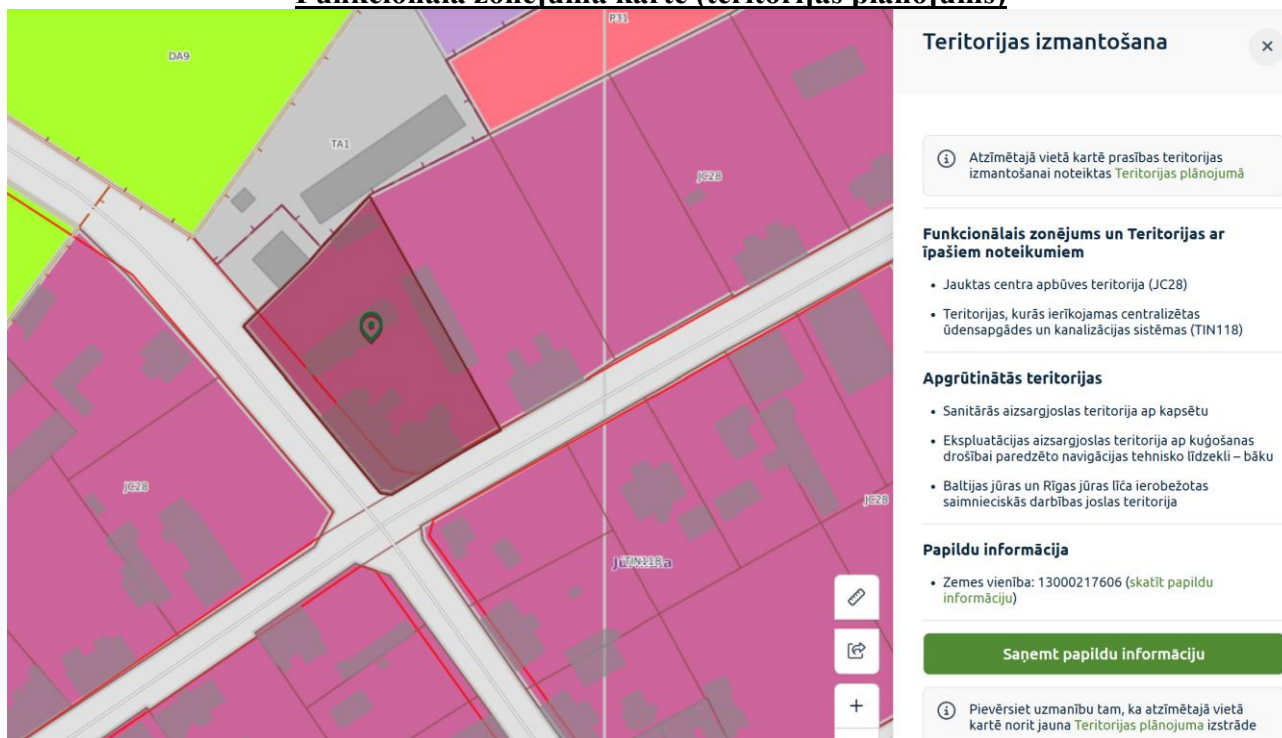
1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Dzirnau iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011 vērtības noteikšana



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/vs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 01.2026.

1/2 domājamās dalas no nekustamā īpašuma ar adresi Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011 vērtības noteikšana

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Avots: <https://geolativija.lv/main>, 01.2026.

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	1/2 domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas ar adresi Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011
Vērtēšanas mērķis	noteikt 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 13.janvārī, apskati veica vērtētāja Elīna Kuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011	1300 901 7174	100000002877 601	1/2 domājamā daļa no īpašuma tiesībām uz neapdzīvojamo telpu ar kopējo platību 36,2 m ² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 3618/70585 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas, tajā skaitā mājas funkcionāli saistītām būvēm, un zemes gabala
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz ANETES KRISTĪNES BINFELDES vārda		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā.		
Pašreizējā izmantošana	remonta darbu stāvoklī esošas neapdzīvojamās telpas		
Labākais izmantošanas veids	<u>reāli iespējams</u>, jo telpas atrodas dzīvojamā ēkā ar atsevišķu ieeju no ielu stūra, šobrīd telpās nav sanmezgls, bet to ir iespējams izbūvēt. Ņemot vērā īpašumu izvietojumu, vērtētāji uzskata, ka telpas, izmantojot kā dzīvokli, ir iespējams gūt augstāko labumu <u>tiesiski pamatots</u>, jo Vērtētāji neredz šķēršļus īpašuma lietošanas veida maiņai – pēc TP īpašums atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā, pārējā ēkas daļa ir dzīvokļi; ēkas galvenais lietošanas veids - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas <u>finansiāli pamatots</u>, jo ēka, kurā atrodas telpas ir novietota pilsētas daļā Sloka, dzīvojamo ēku kvartālā, komerciāli mazaktīvā vietā. Ņemot vērā novietojumu vērtētāji uzskata, ka telpas, izmantojot kā dzīvokli, ir iespējams gūt augstāko labumu; lai telpas izmantotu dzīvošanai, nepieciešama lietošanas veida maiņa un sanmezgla izbūve, taču veicamos ieguldījumus attaisnos nākotnē no īpašuma gūstamais labums		
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		ietekme uz tirgus vērtību	
- Atzīme - vērsta 8057,24 EUR un 6% gadā piedziņa uz ANETES KRISTĪNES BINFELDES laulātā GENNĀDIJA BINFELDA domājamo daļu laulāto kopmantā. Piedzinējs: SIA "Current auto"		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	

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

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas daļā - Sloka . Ēka novietota Dzirnavu un Varoņu ielu stūrī. Kvartālu veido 20.gs. sākumā un vidū celtās mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas, ģimeņu dzīvojamās ēkas. 55 m attālumā ir kapi, bet 280 m attālumā Lielupe. ~ 370 m attālumā ir neliels pārtikas veikals Vesko, ~450 m attālumā atrodas veikals Citro, bet 550 m attālumā TC liedags, kurā ir pārtikas veikals Mego, kafejnīca, Mēbeļu Outlets Gigant, aptieka, kā arī citas tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu vietas. Līdz tuvākajai skolai (Jūrmalas Valsts ģimnāzijas sākumskola) ir 1,23 km, vidusskolai (Jūrmalas Valsts ģimnāzija) 1,75 km,
-------------	--

	bērnudārzam 1 km, 700 m attālumā ir specializētā Jūrmalas pamatskola. 270 m attālumā atrodas Bijusī Slokas papīra fabrika, kur šobrīd saglabājusies neliela daļa ražošanas ēkas. 320m attālumā ir Veselības un sociālas aprūpes centrs-Sloka. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par apmierinošu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu un vilciena maršrutu līnijas. Līdz autobusu pieturvietai ir ~ 460 m. No šīs pieturas uz Jūrmalas centru autobuss kursē 1 reizi stundā, bet no pieturas, kas atrodas 770 m attālumā pie Slokas stacijas, 4-5 reizes stundā, brauciens ar autobusu ilgst apmēram 30 minūtes. 700 m attālumā ir Slokas stacija, vilciens uz Jūrmalas pilsētas centru kursē 1 reizi stundā un brauciens ilgst 24 min. Apkaimē ir pieejamas vairākas elektroauto uzlādes stacijas, kas galvenokārt izvietotas pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.				
Ēkas vispārējs apraksts	koka karkasa „ pirmskara laika ” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1920., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase nav zināma				
Telpu novietojums ēkā	1.stāvā no 2				
Telpu kopējā platība	36,2 m²;	iekštelpu platība	36,2 m²;	telpu augstums	3,5 m;
Telpu plānojums	2 neapdzīvojamās telpas				
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību				
Telpu iekšējā apdare	<u>Pasūtītājs nevarēja nodrošināt telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem:</u> sienas – daļēji krāsojums / daļēji bez apdares; grīdas – koka dēļi; tehniskais stāvoklis – slikts. <i>Par pamatu pieņēmumiem tiek ņemts portālā www.ss.com 2024.gadā publicētie telpu fotoattēli. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.</i>				
Logi	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi				
Durvis	ārdurvis– plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi, iekšdurvis–“padomju laika” vieglas konstrukcijas				
Santehnika	telpās nav sanmezglis, līdz ar to nav santehnika,				
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, krāsns apkure; pēc VZD Kadastra sistēmas datiem nav koplietošanas tualete,				
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.				

Vērtējamā objekta iekštelpas netika apsektas. Vērtētāji ir veikuši ēkas, kurā atrodas Vērtējamais objekts, apsekošanu no ārpusē. Vērtējums izdarīts balstoties uz dzīvokļa pieņemto stāvokli. Vērtētāji pieņem, ka dzīvoklī atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu ievadi ir lietošanas kārtībā.

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 piespiedības.” (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 rastos 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 maksātnespējas 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 uzņemam 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 ieilgt, 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 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.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi,
- vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā esošo telpu platību lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku un ģimenes locekļiem,
- 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 atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + koka ēka,
- + nelielas platības telpas,
- + ir atsevišķa ieeja,
- + PVC logi un ārdurvis,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- Sloka, tālu no Jūrmalas centra, netālu kapi,
- nepieciešams kapitālais remonts,
- neapdzīvojamās telpas,
- nav sanmezglis, pēc VZD Kadastra sistēmas datiem ēkā nav koplietošanas sanmezglas,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir remonta darbu stāvoklī un bez ieguldījumiem nav lietojams,
- telpu statuss – neapdzīvojamās telpas,
- Vērtējamais objekts ir domājamā daļa no īpašuma, par tā lietošanas kārtību nav noslēgts lietošanas kārtības un sadales līgums, ņemot vērā, ka šobrīd spēkā esošie normatīvie akti ierobežo kopīpašuma izbeigšanas iespējas tūlīt pēc kopīpašuma daļas iegādes, savukārt par lietošanas kārtību kopīpašniekiem ir nepieciešams vienoties un ja to nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad nepieciešams šo jautājumu risināt tiesā. Līdz ar to iepriekš minētais būtiski ietekmē domājamo daļu no īpašuma vērtību, kas aprēķinos ievērtēts ar vērtību samazinošu korekciju 30% apmērā.

ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (dzīvokļiem, kas atrodas attiecīgajā periodā celtajās ēkās) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks –Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtību, dzīvoklī nav uzstādītas,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,

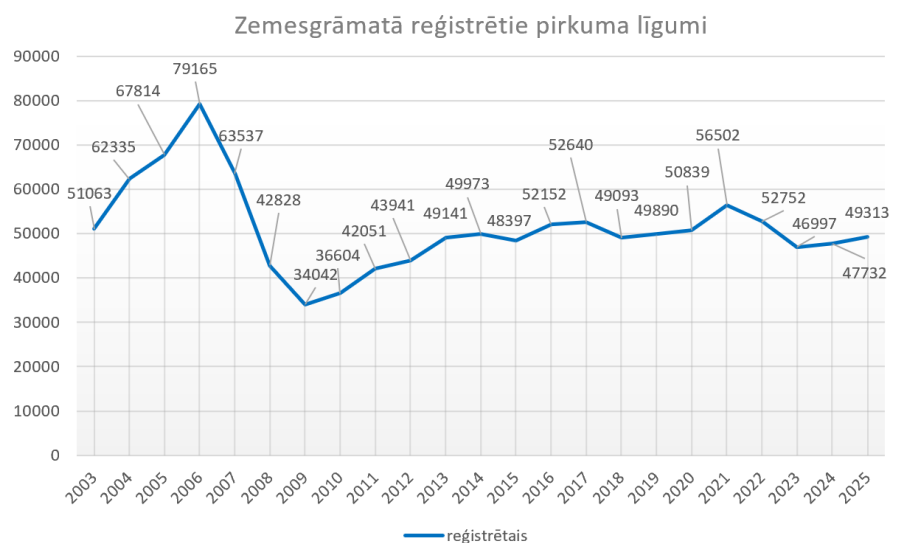
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- 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 2023. gada 28. septembra Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības saistošiem noteikumiem Nr. 26 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Jūrmalas pilsētā",
- insolācija – pietiekama,
- trokšņu piesārņojums – pie ielas ar vidēji zemu transporta plūsmu, informācija par pastiprinātu ārējo trokšņu esamību vērtētāju rīcībā nav.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. 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 sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī 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 atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. 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, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā

kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nesasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. 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. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. Un gan 2021.gada

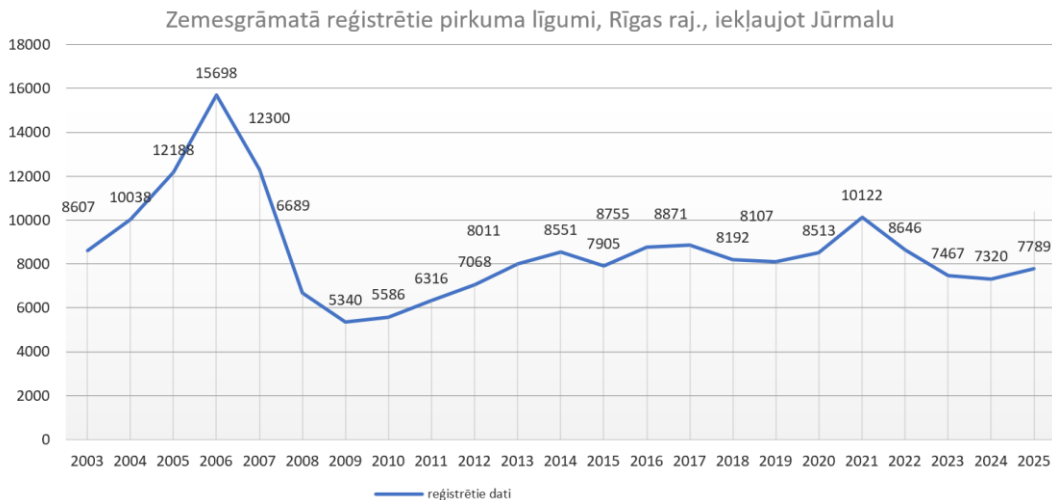


nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par ~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likmes gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kredītešanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas rajona zemesgrāmatā, var redzēt, ka darījumu apjoms, salīdzinot ar diviem iepriekšējiem gadiem, 2025.gadā ir nedaudz pieaudzis. Pret 2024.gadu darījumu apjoms pieauga par ~6,4%, pret 2023.gadu par ~4,3%. Apskatot darījumu skaitu 2025.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu - 2006.gadu, kritums ir ~50,4%, savukārt pret ekonomiskās krīzes perioda zemāko punktu darījuma apjoma ziņā, 2009.gadu, – darījumu skaits ir palielinājies par ~45,9%. Darījuma apjoma kritums bija vērojams kopš Krievijas uzsāktās karadarbības sākuma 2022.gadā – visos 2022.gada mēnešos sākot ar martu darījumu skaits ir bijis mazāks kā iepriekšējā gadā un bija atgriezies 2020.gada līmenī jeb par ~14,6% mazāks nekā 2021.gadā, būtiskākie iemesli darījuma cenu kritumam ir gan pieaugušās kredītprocentu likmes, gan energoresursu cenas, gan augstā inflācija kopumā. Dramatisks samazinājums bija vērojams 2024.gada pirmajā pusgadā, salīdzinot ar iepriekšējā gada jau tā zemo līmeni, bija vērojams ~7,9% kritums, savukārt pēdējā pusgadā darījumu apjoms pieauga līdz iepriekšējo gadu šī paša perioda līmenim. Pierīgas reģions īpaši spēcīgi izjuta darījumu samazināšanos, jo šajā novietojumā pamatā dominē privātās apbūves zemju un ģimenes dzīvojamo ēku segmenti, kur ir salīdzinoši augstas iegādes cenas, kā arī jaunas ēkas celtniecības izmaksas ir būtiski pieaugušas un līdz ar augstajām kredītprocentu likmēm bija jāreķinās ar lielu kredīta maksājumu, līdz ar to liela daļa potenciālo pircēju izvēlējās nogaidīt. Viens no skaidrojumiem 2025.gada darījumu apjoma pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā pusotra gada laikā.

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
Kopā	15306	13505	15935	15685	16795	17008	17803	18112	17465	17683	16034	16748	198079

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – neapdzīvojamās telpas Slokā piedāvājuma nav. Arī darījumi ar telpām Slokā notiek ļoti reti – pēdējo 3 gadu laikā reģistrēts tikai viens darījums, kas ir darījums ar Vērtējamā Objektu. Arī dzīvokļiem pirmskara laika ēkās Jūrmalas pilsētas daļā Sloka ir ļoti mazs piedāvājums – šobrīd piedāvājumā ir viens dzīvoklis – par 400 EUR/kvm tiek piedāvāts dzīvoklis koka ēkas 1.stāvā ar daļējām ērtībām, kurā nepieciešams remonts. Darījumi ar dzīvokļiem pirmskara laika ēkās Slokā notiek samērā reti – 2023.gadā reģistrēti 8 darījumi, 2024.gadā 13 darījumi, 2025.gadā 15 darījumi. Šāda tipa dzīvokļu darījumu cenas Slokā ir minamas robežās no 170 (neremontēti, ar daļējām ērtībām, iegādāts pašvaldības izsolē) un no 206 EUR/kvm par neremontētu dzīvokli ar tualeti pagalmā brīvā tirgū līdz pat 746 (remontēti) EUR/kvm.

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, 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.

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 izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga veida nekustamos īpašumus parasti iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai, līdz ar to šī pieeja neraksturo vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Izdevumu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo līdzīga veida nekustamo īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas / īres maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

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 Vērtējamā Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo objektu lietderīgās telpu platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma

apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. 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 pagalmis, aprīkojums.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 3 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, ēku sēriju, dzīvokļa platību, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti pēc vērtētāju domām Vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI				
kad.Nr.		13009012147	13009011801	13009018176	13009004818	
Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011		Dzirnavu iela 17 - 1, Jūrmala	Dzirnavu iela 19 - 9, Jūrmala	Artillerijas iela 2A - 3, Jūrmala	Ventspils šoseja 17 - 2, Jūrmala, LV-2011	
						
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		13,000 €	15,000 €	8,500 €	5,000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		379 €	383 €	299 €	200 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		10. 2024.	01. 2024.	02. 2025.	12. 2025.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 14 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 17 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 12 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 7 900 EUR	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI						
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	PK koka, apmesta (1920.g.)	pirmskara laika koka ēka (1910.g.)	pirmskara laika koka ēka, apmesta (1920.g.)	pirmskara laika koka ēka (1880.g.)	mūra ēka (1950.g.)	
Energoefektivitātes klase	n/z	nav zināms	nav zināms	nav zināms	nav zināms	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	36.2 kvm	34.3 kvm 1 istaba	39.2 kvm 1 istaba	28.4 kvm 2 istabas	25.0 kvm 1 istaba	
ārtelpu platība	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	36.2 kvm	34.3 kvm	39.2 kvm	28.4 kvm	25.0 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Sloka	Sloka	Sloka, pie Slokas stacijas, blakus Mego veikala stāvlaukums	Sloka, pie dzelzceļa, pie pārbrauktuves	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 1	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		PVC logi, pirms daudziem gadiem veikts vienkāršs remonts	PVC logi, istabā pirms daudziem gadiem veikts vienkāršs remonts	PVC logi, 2021.gadā iesākts remonts (sienas apšūras ar režģīsi, vietām tapetes uzlīmētas, vietām nav, mainīti radiatori)	"padomju laika" apdare	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		istaba, virtuve, gaitenis, tualete ar dušu; cietā kurināmā apkures katls; atsevišķa ieeja	istaba, virtuve, vējtveris, tualete; veikta nesaskaņota pārbūve - tualetes izbūve; krāsns apkure; atsevišķa ieeja	2 istabas, virtuve, tualete ar dušu; veikta nesaskaņota pārbūve - tualetes ar dušu izbūve; cietējā centrālā apkure no Jotula tipa krāsnīgas	istaba, gaitenis, virtuve; ir ūdens ievads; tualete pagalmā	
7. Zemes īpašuma tiesības		īpašumā	īpašumā	īpašumā	nomā	
8. Citi raksturojumi						
- mēbeles/iekārtas						
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma		dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)				
Darījuma apstākļi		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Koriģētā pārdevuma cena, m ²		379 €	383 €	299 €	200 €	

1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		3%	0%	3%	-10%
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		0%	0%	-1%	-2%
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%	0%	10%	20%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		0%	0%	0%	0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		-20% -76 €	-15% -57 €	-20% -60 €	3% 6 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums - VO atsevišķa ieeja, neapdzīvojamās telpas; pieņemts, ka izbūvēts sanmezgls		-5%	5%	8%	18%
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā		0%	0%	0%	5%
8. Citi raksturlielumi		0%	0%	0%	0%
- mēbeles/iekārtas		0%	0%	0%	0%
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma		0%	0%	0%	0%
Faktoru kopējā korekcija		-22% -83 €	-10% -38 €	0% 0 €	34% 68 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	302 €	296 €	344 €	299 €	268 €
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>	EUR 10,926, kas noapaļoti ir EUR 10,900				
	ieguldījumi (saskaņošana, izbūve, nodošana ekspluatācijā, aprēķināti orientējoši - tika veikta aptauja par iespējamām izmaksām (3 000 EUR līdz pat 12 000 EUR atkarībā no attāluma un sarežģītības))		Riskas faktora koeficients (iespējamās platības izmaiņas pēc uzmērīšanas, neparedzēti izdevumi, nepieciešamība veikt saskaņojumus ar kaimiņiem u.c.)		
			...tirgus vērtība		, kas noapaļoti ir
Telpu <u>tirgus vērtība</u> (atskaitītas iespējamās sanmezgla izbūves izmaksas)	5,000 €		15%		EUR 5,015
					EUR 5,000

1/2 nomājamā daļa no	Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011			
5,000 €	x	1/2	=	2,500 €
Par domājamo daļu lietošanu nav noslēgts kopīpašuma sadales un lietošanas līgums. Šā līguma neesamību vērtētāji ņem vērā ar riska faktoru 30%:				
2,500 €	x	70%	=	1,750 €
Vērtējamā Objekta <u>TIRGUS VĒRTĪBA</u> , EUR (noapaļoti)			EUR 1,800	
Vērtējamā Objekta <u>PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA</u> , EUR ir			60% no tirgus vērtības	
			EUR 1,100	

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka **1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma** ar adresi **Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

1 100 EUR (viens tūkstotis viens simts 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.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 pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Elīna Kuze, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.152 (no 2020.gada 10.decembra līdz 2030.gada 09.decembrim)

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas rajona tiesa
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000002877 601
Kadastra numurs: **13009017174**
Nosaukums:
Adrese/atrašānās vieta: Dzirnavu iela 19 - 601, Jūrmala

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 601. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra apzīmējums 1300 021 7606). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003053838)</i>	3618/70585	36.18 m²
	<i>Žurn. Nr. 300002418879, lēmums 17.04.2008., tiesnese Anna Mihailova</i>		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002418879, 08.04.2008) un izteikt šādā redakcijā: Neapdzīvojamā telpa Nr. 601. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā mājas funkcionāli saistītām būvēm: šķūņa (kadastra apzīmējums 1300 021 7606 003), šķūņa (kadastra apzīmējums 1300 021 7606 004) un zemes (kadastra apzīmējums 1300 021 7606). Pamats: Jūrmalas dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2011.gada 6.aprīļa Pārskats par dzīvokļu īpašumiem; Valsts zemes dienesta 2011.gada 21.aprīļa Kadastra izziņa Nr.10-02-R/33400-1/3.	3618/70585	36.18 m²
	<i>Žurn. Nr. 300003053838, lēmums 13.06.2011., tiesnese Dainida Sarma</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357.	1	
1.2.	Pamats: 2003.gada 29. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr. 689 Par valsts dzīvojamo māju nodošanu pašvaldību īpašumā.		
	<i>Žurn. Nr. 300002418879, lēmums 17.04.2008., tiesnese Anna Mihailova</i>		
2.1.	Persona: Jūrmalas valstspilsētas administrācija, reģistrācijas numurs 90000056357. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.		1	
2.3.	Pamats: 2021.gada 29.decembra neapdzīvojamās telpas pirkuma līgums Nr.1.2-16.1/21-1638.		6910.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005577255, lēmums 20.04.2022., tiesnese Sandra Zeire</i>		
3.1.		0	
3.2.	Īpašnieks: ANETE KRISTĪNE BINFELDE, personas kods	1	
3.3.	Pamats: 2024.gada 12.decembra neapdzīvojamās telpas pirkuma līgums.		5000.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300008081640, lēmums 18.12.2024., tiesnese Dainida Sarma</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 8057,24 EUR un 6% gadā piedzina uz ANETES KRISTĪNES BINFELDES, personas kods laulātā GENNĀDIJA BINFELDA, personas kods domājamo daļu laulāto kopmantā.Piedzinējs: SIA "Current auto", reģistrācijas numurs 40203228793.		
1.2.	Pamats: ziņrināta tiesu iznācuma lēmuma izdošana 2025.gada 16.oktobra		

	nostiprinājuma lūgums, Latgales rajona tiesas 2025.gada 23.jūlijā izdots izpildu raksts lietā Nr. C88442424.		
	<i>Žurn. Nr. 300008430255, lēmums 24.12.2025., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
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 02.02.2026 18:01:38.

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 nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
I 13009017174	-	36.2 m ²	100000002877	601	Jūrmala

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
T 13000217606001015	Dzirnavu iela 19 - 15N, Jūrmala, LV-2011
Nosaukums:	Neapdzīvojamas telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	36.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	36.2
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	Nedzīvojamā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	27.8	-
2	Nedzīvojamā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	8.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
Z 13000217606	Dzirnavu iela 19, Jūrmala, LV-2011	3618/70585

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
B 13000217606001	Dzirnavu iela 19, Jūrmala, LV-2011	3618/70585	-
B 13000217606002	Dzirnavu iela 19 k-2, Jūrmala, LV-2011	3618/70585	-
B 13000217606003	Dzirnavu iela 19, Jūrmala, LV-2011	3618/70585	Jā
B 13000217606004	Dzirnavu iela 19, Jūrmala, LV-2011	3618/70585	Jā

www.ss.com publicētais sludinājums - vērtējamais objekts – 2024.gads:

Dzirnavu iela 19, Jūrmala, Jūrmalas p. (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 8 990 € (250 €/m²)

Objekts: Dzīvoklis; Pirmskara māja

Sludinājuma datums: 08/10/2024

Kadastra nr.:

36.0 m²

Sludinājuma teksts

Piedāvājam iegādāties komercīpašumu Jūrmalā, Slokā, kas sastāv no divām telpām un d/d no zemes.

Atrodas daudzdzīvokļu ēkā pirmajā stāvā, ir apsildāmas (krāsns), nav sanitārtehnisko mezglu, bet droši var pieslēgt pilsētas kanalizāciju.

Ir pievadīta elektroapgāde. Platība 36, 18 m². Griestu augstums 3, 5 m.

Telpām ir nepieciešams veikt remontu, var pārveidot uz dzīvojamām.

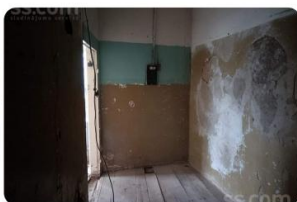
Zem telpām ir pagrabs. Cena nav runājamā.

Sīkāk privāti

Предлагаем к приобретению коммерческую недвижимость в Юрмале, Слока, состоящую из двух комнат (+d/d no zemes).

Расположена на первом этаже многоквартирного дома, отапливаемая (печное отопление), санузлов нет, без проблем можно подключиться к городской канализации. Электричество подключено. Площадь 36, 18 м². Высота потолков 3, 5 м.

Помещение требует ремонта, возможно переоборудование в жилое. [...]



Pielikums Nr.2 – UZNĒMUMA UN VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀTU UN CIVILTIESISKĀS
APDROŠINĀŠANAS POLISES KOPIJAS



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

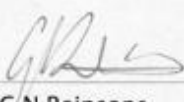
STA "RE eksperts"
firma

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		Apdrošinātais	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts
Reģ. Nr.:	40003958927	Reģ. Nr.:	40003958927
Adrese:	Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija	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 (atbildzināmie 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
Ekspertizes 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/kontaktpirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontaktpirmsliguma-informacija> ;

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

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 piemērojami 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 apdrošināšana 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 diennakts 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. PI01" 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. PI01" 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 distancēs 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. 152

Etina Kuze

vārds, uzvārds



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2020. gada 10. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 10. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 9. decembrim
datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors