

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1046
Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106
2024.gada 06.decembrī
Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

reeksperts@reeksperts.lv
www.reeksperts.lv
Reģ.Nr.V03/14M-735-ti

Rīgas apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2024.gada 06.decembrī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

Novērtējamo īpašumu skaits:	1
Viss vai daļa no īpašuma	viss
Vērtējamais objekts:	dzīvokļa īpašums
Adrese/atrašānās vieta:	Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021
Kadastra Nr.:	0100 904 7510
Zemesgrāmatas nosaukums:	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.:	18866 19
Vērtējamā Objekta sastāvs:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 40,7 m², kas atrodas 9-stāvu "mazģimeņu projekta" ēkas 3.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 407/50537 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apzīm. 01001212340 un platību 7,9277 ha, kura īpašnieks ir fiziska persona. Uz zemes gabala atrodas arī citas ēkās, līdz ar to ēkai, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, piesaistāma daļa no minētā kopējā zemes gabala, par kuru ir jāmaksā noma.</i>
Objekta īss raksturojums:	dzīvoklis pieņemts ar vienkāršu iekšējo apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī
Īpašas piezīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamām izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.

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 zvērīnātam 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 **Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

20 000 EUR (divdesmit 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.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. 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 apmaksā 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

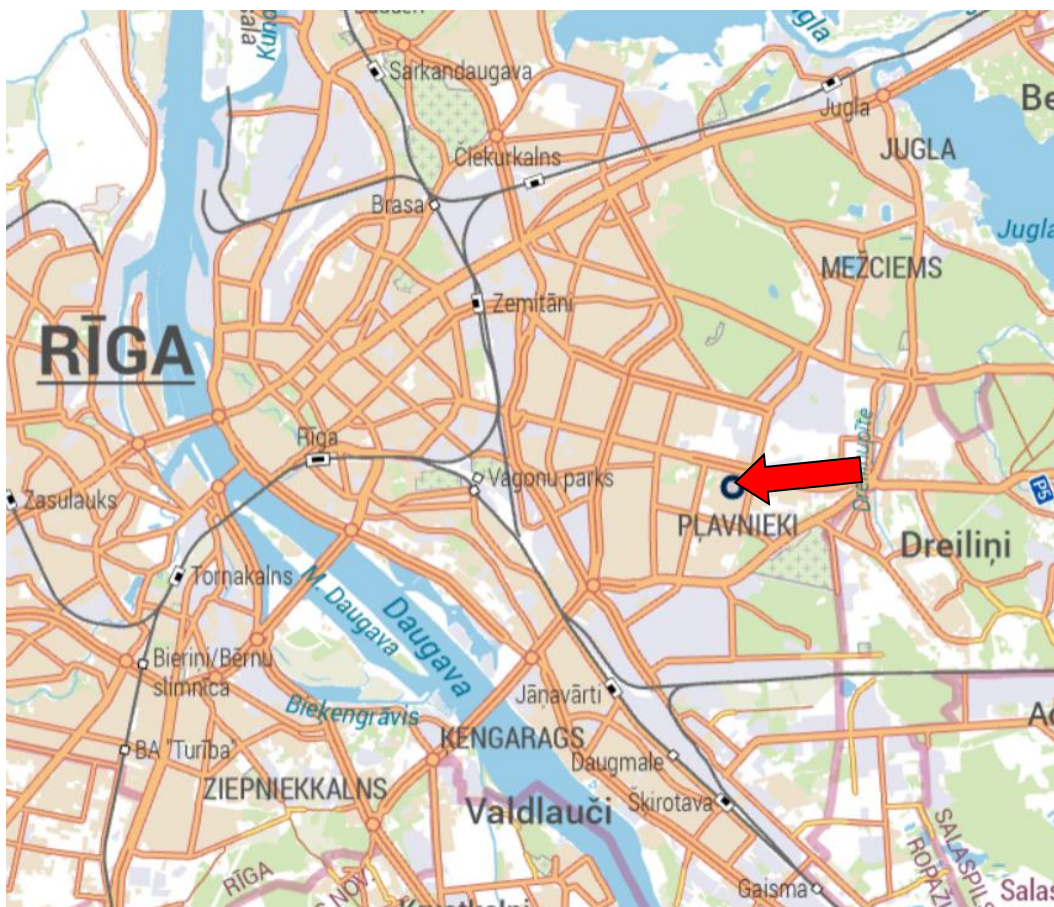
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	4
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	5
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	5
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	6
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	6
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	7
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	8
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	8
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	11
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	12
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>12</i>
7. SLĒDZIENS.....	13

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

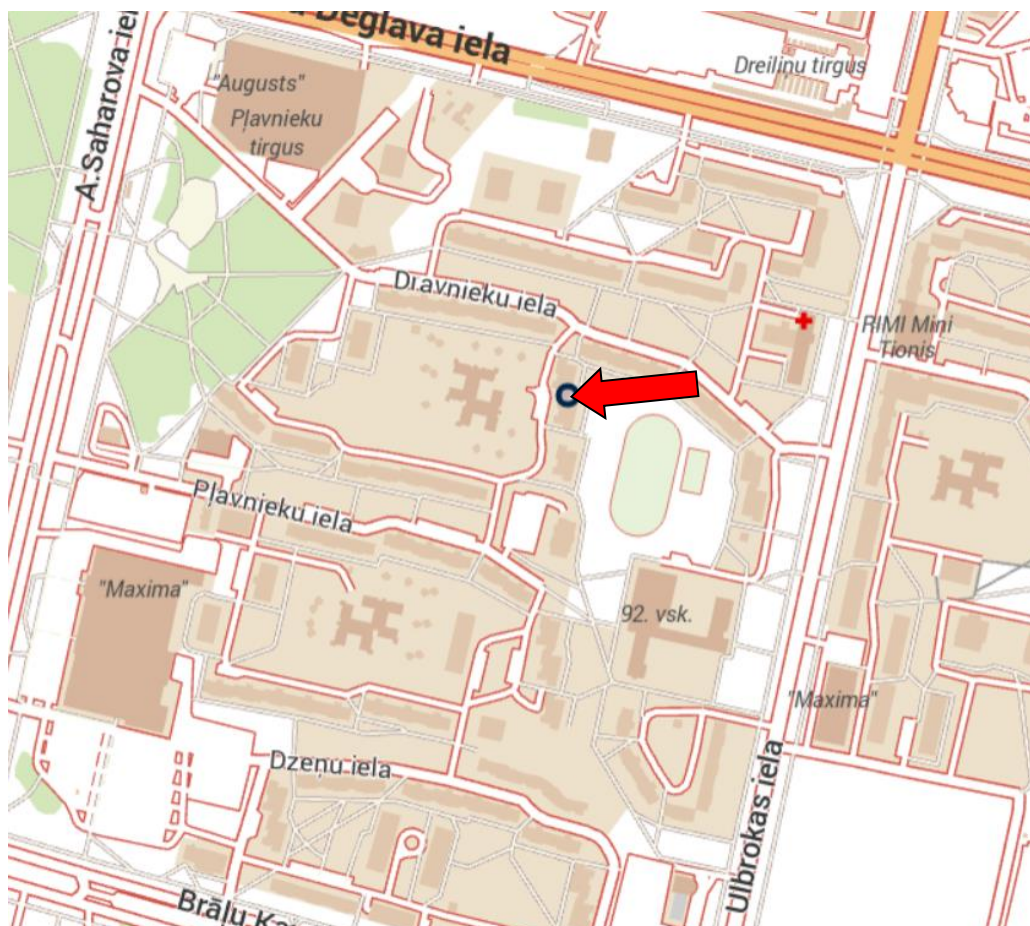
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETOJUMA ATZĪME KARTĒ



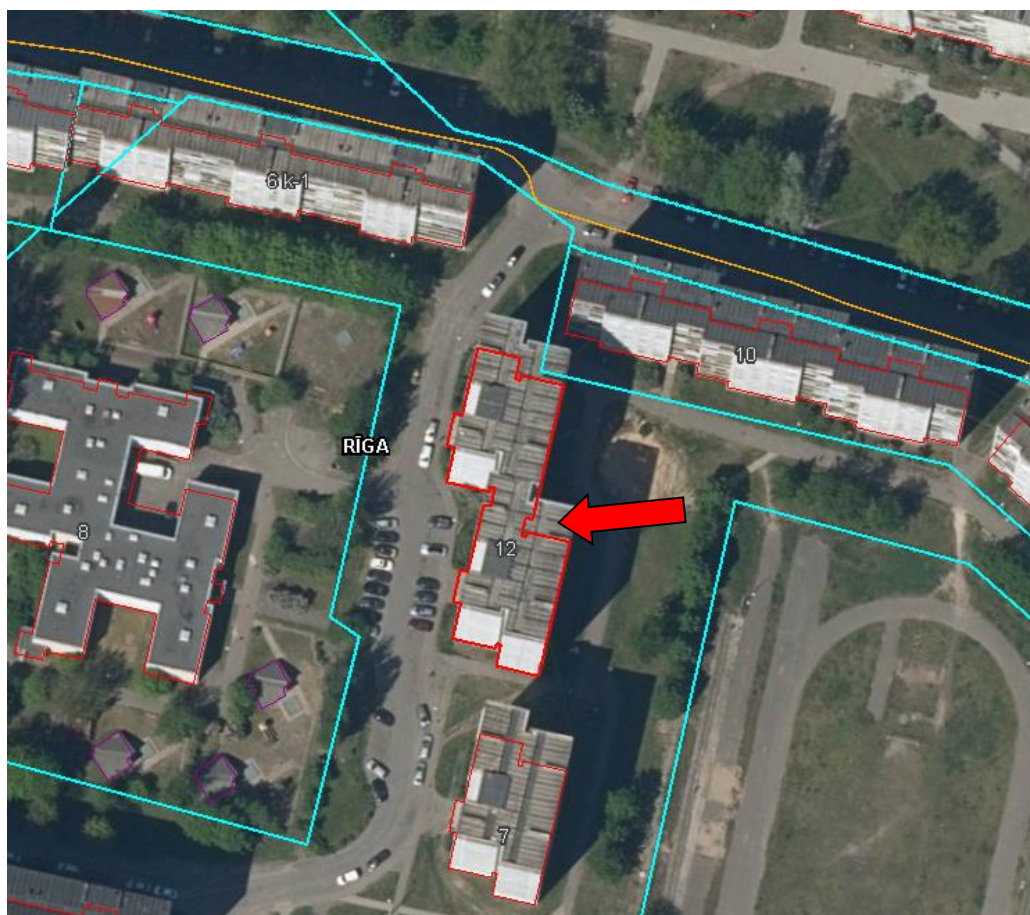
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 12.2024.

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	dzīvoklis ar adresi Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2024.gada 06.decembrī , apskati veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - energoefektivitātes sertifikāts.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums <i>Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021</i>	0100 904 7510	18866 19	1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 40,7 m² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 407/50537 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Ņinas Aleksenko (mirusi) vārda <i>Zemesgrāmatā reģistrēta atzīme - bezmantinieku manta</i>		
Zemes īpašuma tiesības	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apzīm. 01001212340 un platību 7,9277 ha, kura īpašnieks ir fiziska persona. Uz zemes gabala atrodas arī citas ēkās, līdz ar to ēkai, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, piesaistāma daļa no minētā kopējā zemes gabala, par kuru ir jāmaksā noma.</i>		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	nav zināmi		

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 Rīgas pilsētas daļā - Ļavnieki . Ēka, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, novietota iekškvartālā, kuru veido Dravnieku, Ļavnieku, Andreja Saharova un Ulbrokas ielas, ~30m no Dravnieku ielas un ~240m no Ulbrokas ielas. Apkārtojo apbūvi veido 20. gs. 80-tajos gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas. ~400 m attālumā atrodas veikals "Maxima XXX", ~350 m attālumā – Ļavnieku tirgus. ~900m attālumā atrodas tirdzniecības centri „Rimi”, „Tālava” un veselības centrs „Ļavnieki”, netālu atrodas arī vairāki nelieli pārtikas un saimniecības preču veikali, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacijas un automazgātavas, pasta nodaļas, skaistumkopšanas saloni, medicīnas, izglītības iestādes un citi sadzīves pakalpojumi. Tuvākā skola atrodas ~130m attālumā, savukārt bērnudārzs atrodas blakus ēkai. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki, neliels skvērs. Sabiedriskais transports – autobusu, trolejbusu un mikroautobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~300m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 5-10 min. Brauciens ilgst apmēram 25-35 minūtes.		
Ēkas vispārējs apraksts	dzelzsbetona paneļu „ mazgimeņu projekta ” ēka, ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads 1987., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase E, energoefektivitātes novērtējums apkurei 117 kWh/m ² gadā, primārā neatjaunojamā enerģija 121 kWh/m ² gadā		
Dzīvokļa novietojums ēkā	3.stāvā no 9		
Dzīvokļa kopējā platība	40,7 m ² ;	dzīvokļa iekštelpu platība	36,3 m ² ;
Dzīvokļa plānojums	1-istaba, virtuve, savienotā tualetes telpa un vannas istaba, gaitenis, 2 lodžijas		
Patvaļīgas būvniecības	nav reģistrētas VZD Kadastra informācijas sistēmā, Pasūtītājs nevarēja nodrošināt		

pazīmes	vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: Sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.
Logi	logu izvietojums vērtētājiem nav zināms, tiek pieņemts, ka nav mainīti - “padomju laika” kopā saskrūvētās koka konstrukcijas vērtnes ar dubultstiklojumu
Durvis	tiek pieņemts - ārdurvis–koka pildīnu, krāsotas, iekšdurvis–“padomju laika” vieglas konstrukcijas
Santehnika	tiek pieņemts, ka nav mainīta
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze
Apkures elementi	tiek pieņemts, ka “padomju laika” konvektora tipa radiatori
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.

Vērtējamā objekta iekštelpas netika apsektas. Vērtētāji ir veikuši ēkas, kurā atrodas Vērtējamais objekts, apsekošanu no ārpuses. 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 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 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 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 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 iekļāšana, 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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Pļavniekos, kur ir labi attīstīta sabiedriskā infrastruktūra,
- + ir slēdzamas kāpņu telpas durvis,
- + dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

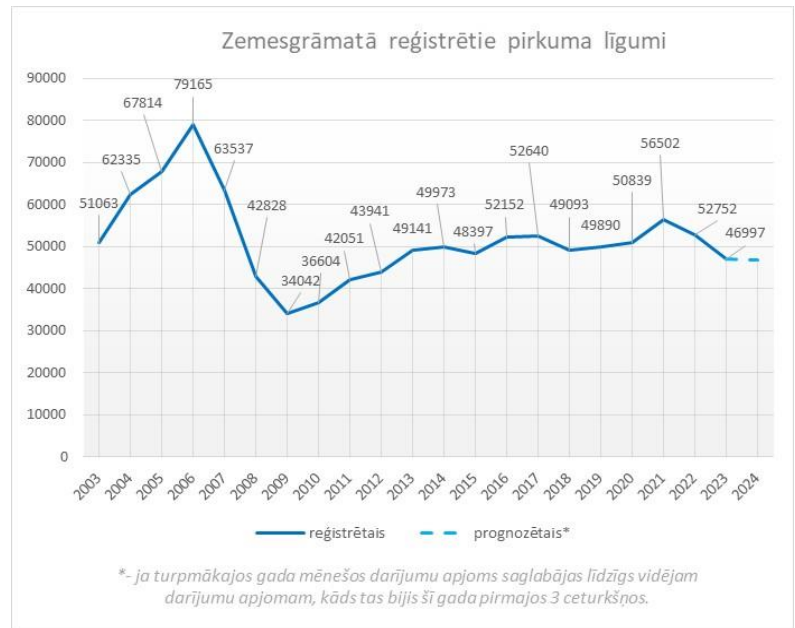
- mazģimeņu projekta ēka,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,
- zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

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 pirkjspējas 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 nerasniedza 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

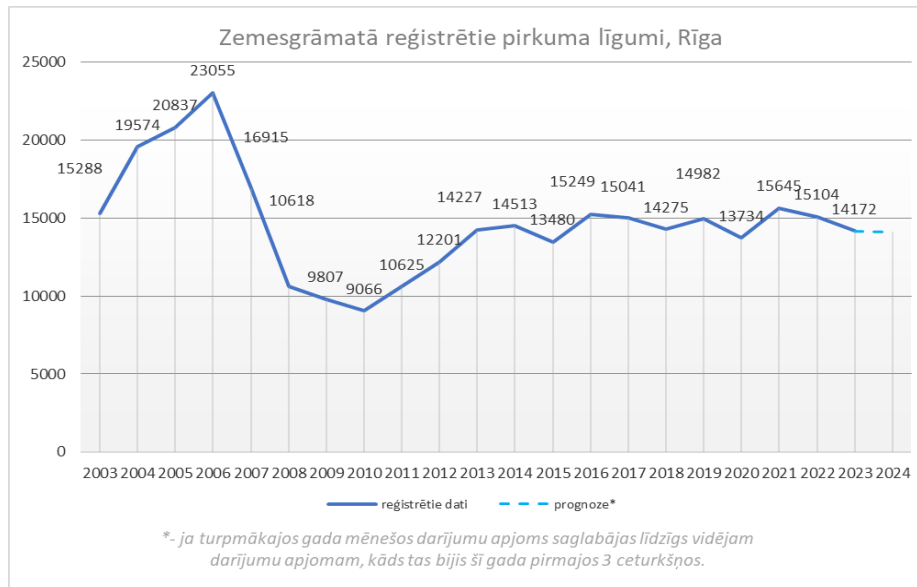
2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkumu 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 %. Arī 2024.gada pirmajos 3 ceturkšņos ir turpinājusies gan darījumu, gan cenu samazināšanās – darījumu apjoms Latvijā kopumā saglabājies iepriekšējā



gada līmenī, savukārt salīdzinot ar 2022.gada pirmajos 3 ceturkšņos par 12%. 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 samazinājusies no 4,1% pērnā gada septembrī līdz 2,9% šīgada 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%, kas kopumā ir sekmējis pieprasījumu kreditēšanā un apturējis darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms 2024.gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz 2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījusies – darījumu apjoms 2024.gada pirmajos 3 ceturkšņos ir līdzīgs kā šajā periodā 2023.gadā, bet par ~7,1 % mazāks kā 2022.gada pirmajos 3 ceturkšņos.

Rīgas pilsētas zemesgrāmata - pirkuma līgumi													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	1082	1035	1235	1282	1166	1229	1289	1267	1261	1422	1305	1715	15288
2004	1184	1429	1701	1623	1709	1596	1616	1707	1711	1589	1798	1911	19574
2005	1418	1428	1771	1492	1566	1549	1575	1777	1917	2135	2145	2064	20837
2006	1731	1413	2062	1695	1803	1726	1774	2110	2063	2301	2024	2353	23055
2007	2369	1753	1683	1696	1637	1329	1294	1074	874	1107	1095	1004	16915
2008	994	869	905	1026	992	706	981	933	879	871	625	837	10618
2009	687	677	886	992	782	805	850	901	788	747	804	888	9807
2010	405	728	811	740	750	647	812	845	827	752	776	973	9066
2011	467	703	907	767	829	747	855	1076	953	978	1006	1337	10625
2012	794	966	1145	968	996	898	1020	1136	1058	1087	1169	964	12201
2013	1090	1038	1079	1212	1170	1045	1248	1290	1195	1384	1192	1284	14227
2014	1150	1052	1275	1203	1208	1184	1287	1506	1089	1243	1138	1178	14513
2015	874	1011	1045	1041	976	1069	1220	1164	1304	1251	1209	1316	13480
2016	985	1201	1338	1323	1357	1245	1224	1303	1292	1301	1233	1447	15249
2017	1232	1066	1322	1152	1182	1258	1143	1426	1201	1359	1373	1327	15041
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	1165	1250	1386	1247				10589
Kopā	24800	24374	27613	25957	26214	25344	26905	28685	27086	27408	25981	28630	308408

www.zemesgramata.lv


Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – tipveida projektu (mazģimeņu projekta ēkas) 1-istabu dzīvokļiem Rīgas pilsētas daļā Pļavnieki ir salīdzinoši liels piedāvājums - kopumā 20 piedāvājumi, no tiem 12 piedāvājumi ir ar dzīvokļiem 9-stāvu ēkās. Piedāvājumu cenas šāda tipa dzīvokļiem, rēķinot uz iekštelpu platību, ir no ~800 EUR/kvm (neremontēts) līdz pat ~1420 EUR/kvm (remontēts) jeb no 29 000 EUR (vienkārši remontēts ēkas 1.stāvā), nākamais ir par 32 500 EUR (5.stāvu ēkas vidējā stāvā, nepieciešams remonts) līdz 51 000 EUR (9.stāvu ēkas vidējā stāvā, ar mūsdienu apdari labā stāvoklī, ar virtuves mēbelēm) un 53 000 EUR jeb ~1450 EUR/kvm (neadekvāts piedāvājums, pirms daudziem gadiem ļoti vienkārši remontēts dzīvoklis 5.stāvu ēkas pēdējā stāvā, remontu vēlams atsvaidzināt). Darījumi ar šādas platības dzīvokļiem notiek samērā regulāri – 2022.gadā kopumā Pļavniekos reģistrēti 78 darījumi ar 1-istabu dzīvokļiem mazģimeņu projekta ēkās (47 no tiem 9-stāvu ēkās), 2023.gadā - 84 darījumi (59 no tiem 9-stāvu ēkās), savukārt 2024.gada pirmajos 10 mēnešos – 79 darījumi (51 no tiem 9-stāvu ēkās). Šāda tipa dzīvokļu cenas 9-stāvu mazģimeņu projekta ēkās salīdzināmā novietojumā, rēķinot uz telpu iekšējo platību, ir minamas robežās no ~740 EUR/kvm (neremontēts, dzīvoklis atrodas ēkas 1.stāvā) līdz pat ~1370 EUR/kvm (nesen veikts remonts, pēc remonta nav ticis apdzīvots) jeb par cenām no 27 000 EUR līdz 48 500 EUR. Savukārt 5-stāvu dzīvokļu cenas mazģimeņu projekta ēkās salīdzināmā novietojumā, rēķinot uz telpu iekšējo platību, ir minamas robežās no ~690 EUR/kvm (neremontēti) līdz 1180 EUR/kvm (ar mūsdienu apdari labā stāvoklī, remonts veikts pirms dažiem gadiem,) jeb par cenām no 24 500 EUR līdz 42 000 EUR.

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 analogu 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 Vērtējamo 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 gada 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							
Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021		Ulbrokas iela 5, Rīga		Pļavnieku iela 12, Rīga		Pļavnieku iela 12, Rīga		Ulbrokas iela 5, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		32 000 €		29 000 €		30 000 €		29 900 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		899 €		803 €		815 €		828 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		11.2024.		10.2024.		08.2024.		06.2024.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 33 900 EUR		pārdots, piedāvāja par 30 000 EUR		pārdots, piedāvāja par 32 400 EUR		pārdots par piedāvājuma cenu	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		mazģim.		mazģimeņu proj.		mazģimeņu proj.		mazģimeņu proj.	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits		40,7 kvm		39,6 kvm 1 istaba		40,0 kvm 1 istaba		40,7 kvm 1 istaba	
ārtelpu platība		4,4 kvm		4,0 kvm		3,9 kvm		3,9 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)		36,3 kvm		35,6 kvm		36,1 kvm		36,8 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Pļavnieki		Pļavnieki		Pļavnieki		Pļavnieki	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		3 / 9		9 / 9		3 / 9		6 / 9	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		pirms daudziem gadiem bijis veikts ļoti vienkāršs kosmētiskais remonts, PVC logi, santehnika mainīta daļēji		apmierinošā stāvoklī, istabā PVC logs, mainīts klozetpods		apmierinošā stāvoklī, PVC logi, mainīts klozetpods		apmierinošā stāvoklī, mainīts klozetpods	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas	
7. Zemes īpašuma tiesības		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.	
8. Citi raksturlielumi		- mēbeles/iekārtas							
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		899 €		803 €		815 €		828 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		0%		0%		0%		0%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		0%		0%		0%		0%	
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%		0%		0%		0%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		2%		0%		0%		0%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		-10% -90 €		-1% -8 €		-2% -16 €		0% 0 €	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		0%		0%		0%		0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme nomā		0%		0%		0%		0%	
8. Citi raksturlielumi		0%		0%		0%		0%	
- mēbeles/iekārtas		0%		0%		0%		0%	
Faktoru kopējā korekcija		-8% -72 €		-1% -8 €		-2% -16 €		0% 0 €	
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		812 €		827 €		795 €		799 €	
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>		EUR 29 489		, kas noapaļoti ir		EUR 29 000			
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir		70%		no tirgus vērtības		EUR 20 000			

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021** **piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

20 000 EUR (divdesmit 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.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. 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 apmaksā 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.

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2025.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 18866 19
Kadastra numurs: **01009047510**
Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Dravnieku iela 12 - 19, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.19. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 5126, lēmums 16.02.2001., tiesnese Smaida Grava</i>	407/50537	40.7 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas 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: [redacted]	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.19.		
3.1.	Pamats: 2000. gada 21. augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 5126, lēmums 16.02.2001., tiesnese Smaida Grava</i>		2273.60 LVL
4.1.	Persona [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks [redacted]	1	
4.3.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr.19.		
4.4.	Pamats: 2001. gada 19. decembra pirkuma līgums, ar reģistra Nr.5904. <i>Žurn. Nr. 300000168000, lēmums 22.12.2001., tiesnese Argita Eniņa</i>		2274.00 LVL
5.1.	Persona [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: NINA ALEKSENKO, personas kods [redacted]	1	
5.3.	Pamats: 2012.gada 23. oktobra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003321490, lēmums 30.10.2012., tiesnese Inese Kazjonova</i>		10000.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantīnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - bezmantīnieku manta.		
1.2.	Pamats: 2024.gada 30.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģ. Nr.1484. <i>Žurn. Nr. 300007887192, lēmums 31.10.2024., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina 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 05.12.2024 21:41:12.

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.

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija				
I 01009047510	-	14747	18866	Rīga				
Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:		19						
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		14747						
Kopplatība:		40.70						
Platības mērvienība:		m ²						
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		14747 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)						
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		32588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)						
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		30186 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)						
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		14747 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)						
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		32588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)						
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		30186 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)						
Īpašuma sastāvs								
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas								
Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)						
T 01001212340006019	Dravnieku iela 12 - 19, Rīga, LV-1021	13248						
Kadastrālā vērtība (EUR):		13248						
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024						
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		13248 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)						
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		28949 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)						
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		26815 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)						
Nosaukums:		Dzīvoklis						
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa						
Stāvs (piesaistes):		3						
Telpu skaits:		6						
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		10.04.1999						
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-						
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):		40.7						
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):		40.7						
Dzīvokļu platība (kv.m.):		36.3						
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):		18.8						
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):		17.5						
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):		4.4						
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):		0						
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):		0						
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):		0						
Koplietošanas paligtelpu 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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	18.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	8.6	-
3	Savienotā sanitārtehnikā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	3.3	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	5.6	-
5	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	2.2	-
6	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	2.2	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids		Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)				
Aukstā ūdens apgāde								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša								
Elektroapgāde								
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids								
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas								
Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam		Domājamā daļa	FSO			
B 01001212340006	Dravnieku iela 12, Rīga, LV-1021	1498.75		407/50537	-			

ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS



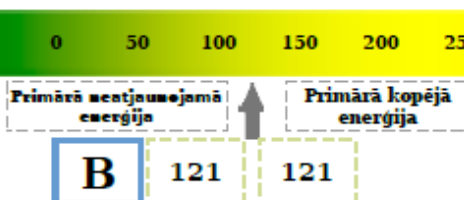
REGISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-1-2024-916*
DERĪGS LĪDZ *03.11.2034*

Ēkas energosertifikāta veids	Esošās ēkas		
Objekta veids	Visa ēka		
Ēkas veids	Daudzdzīvokļu ēkas		
Adrese	Rīga, Dravnieku iela 12, LV-1021		
Ēkas daļa	-		
Kadastra apzīmējums	01001212340006		
Ēkas raksturojums			
Būves gads 1987	Pārbūves gads -		
Stāvu skaits	9 virszemes, 1 pazemes, [] mansards, [] jumta stāvs		
Kopējā platība	6928.50 m ²	References platība	5636.20 m ²
References tilpums	14090.50 m ³	Vidējais stāva augstums	2.50 m
Ēkas energosertifikāta pielietojuma veids(-i)	Energoefektivitātes sertifikācija		
Energoefektivitātes novērtējuma veids	Aprēķinātais, pielāgotais		
Ēkas energosertificēšanas nolūks	Brīvprātīgi		

Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m ² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Aplūrei	117	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
Karstā ūdens sagatavošanai	56	A ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Mehāniskajai ventilācijai	0	-		
Apgaismojumam	0	-		
Dzesēšanai	0	-	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	179.43
Kopā	172	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m ² gadā	31.84
Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksperts	Kārlis Bergmanis		PARAKSTS
	Reģistrācijas numurs	EA2-0006		
	Datums	03.11.2024		

¹ Visiem ēkas energoefektivitātes novērtējuma rādītājiem norāda izmantoto novērtēšanas metodi: A - aprēķinātais rādītājs, I_f - izmērītais rādītājs pēc faktiskā enerģijas patēriņa bez korekcijas, I_n - izmērītais rādītājs, kas koriģēts normalizētam izmantojumam, N - noklusējuma standartvērtība.

Ēkas tehniskie rādītāji	
Ēkas ārējās virsmas laukums	6116.00 m ²
Ēkas formas faktors - ārējās virsmas un references platības attiecība	1.09
Kompaktuma faktors - ārējās virsmas un tilpuma attiecība	0.43
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svērtais siltuma caurlaidības koeficients U_{vid}	0.93 W/(m ² K)
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svērtais normatīvais (maksimālais) siltuma caurlaidības koeficients $U_{vid,max}$	0.30 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju īpatnējais siltuma zudumu koeficients H_r/A_{ogr}	0.95 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju pielaujamais īpatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{r,max}/A_{ogr}$	0.44 W/(m ² K)
Aprēķina iekštelpu temperatūra apkures novērtējumam	21.0 °C
Aprēķina iekštelpu temperatūra dzesēšanas novērtējumam	27.0 °C
Pieprasītās gaisapmaiņas rādītājs	0.50 n ⁻¹
Ēkas ventilācijas īpatnējais siltuma zudumu koeficients H_v/A_{ogr}	0.42 W/(m ² K)
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā	0.00 %
Ēkas gaisa caurlaidības testa rādītājs q_{p0}	0.00 m ³ /(m ² h)
Ēkas sagatavošanas metode testa veikšanai	

Novērtējumā izmantotie primārās enerģijas faktori un CO₂ koeficienti					
Enerģijas patēriņa pakalpojums	Energonešējs un efektivitātes koeficients	CO ₂ emisijas faktors, kg CO ₂ /MWh	Primārās enerģijas faktors		
			neatjaunojamo energoresursu daļai	atjaunojamo energoresursu daļai	kopējais
Apkure	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Apkure	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota kogenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	185.00	0.70	0.00	0.70
Karstā ūdens sagatavošana	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota kogenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	185.00	0.70	0.00	0.70
Ventilācija	-	-	-	-	-
Apgaismojums	-	-	-	-	-
Dzesēšana	-	-	-	-	-

Pielikums Nr.2 – UZŅĒMUMA 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.: LV24-L4-00003381-4



Apdrošināšanas periods

No:	26.10.2024, 00:00	Līdz:	25.10.2025, 23:59
-----	-------------------	-------	-------------------

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: RE EKSPERTS SIA
Reģ. Nr.: 40003958927
Adrese: Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija

Apdrošinātais

Nosaukums: RE EKSPERTS SIA
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	835.82
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādām faktoriem: <ul style="list-style-type: none"> Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 85 000.00 apmērā Apdrošināto personu skaits: 2 Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20 			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie 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	464.34
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000.00	700 000.00	700.00	185.74
Glābšanas izdevumi	700 000.00	700 000.00	700.00	46.44
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	139.30
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. - 25.10.2024.
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: 835.82 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. 25.10.2024 835.82 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 sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma Informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
 - Distances līguma noteikumi www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf;
 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.

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Reģistrācijas nr: 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pests bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00003381-4



2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs 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 ciktā šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanās notods apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, kstājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta diennektis tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV23-L4-00003209-8 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksēt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma ciloju 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 Noteikumu Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām Individuālu pieeju katram Klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas pēvelidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības lēveros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem Klientiem.

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 22.10.2024, 14:51, 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-pests bta@bta.lv

2 / 3

LATAK - 53 - 290



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
2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors