

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

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 2026.gada 01.aprīlī.**

Vērtējamā objekta sastāvs:	
<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamās daļas
<i>Vērtējamais objekts:</i>	Aleksejam Bezverhovam piederošā 1/8 (12,5%) domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamām telpām)
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015 (zemesgrāmatā adrese Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 601, Rīga)
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 919 1094
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.:</i>	15141 - 601
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1/8 (12,5%) domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 135,2 m², kas atrodas 3-stāvu "Stalīna laika" ēkas pagrabstāvā, ▪ kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apzīm.0100 113 2200 un platību 2426 m², kas daļēji pieder citiem daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, daļēji pašvaldībai</i>
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	1/8 domājamā daļa no neapdzīvojamām telpām – atsevišķā lietošanā nodota viena, bez saskaņota projekta, jaunizveidota istaba, apzīmēta ar "istaba Nr.5" (lietošanā nodotā platība nav zināma) apmierinošā tehniskā stāvoklī
<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 kalpo sludinājumu portālos publicētie telpu vēsturisko sludinājumu fotoattēli. 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 **1/8 domājamās daļas no** nekustamā īpašuma ar adresi **Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

800 EUR (astoņi simti 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, 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 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 pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	8
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS	9
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	10
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	11
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	11
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	16
6.5.1. <i>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja</i>	<i>16</i>
6.5.2. <i>Ienākumu pieeja</i>	<i>16</i>
6.5.3. <i>Izmaksu pieeja</i>	<i>17</i>
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
6.6.1. <i>Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju</i>	<i>18</i>
7. SLĒDZIENS	19

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

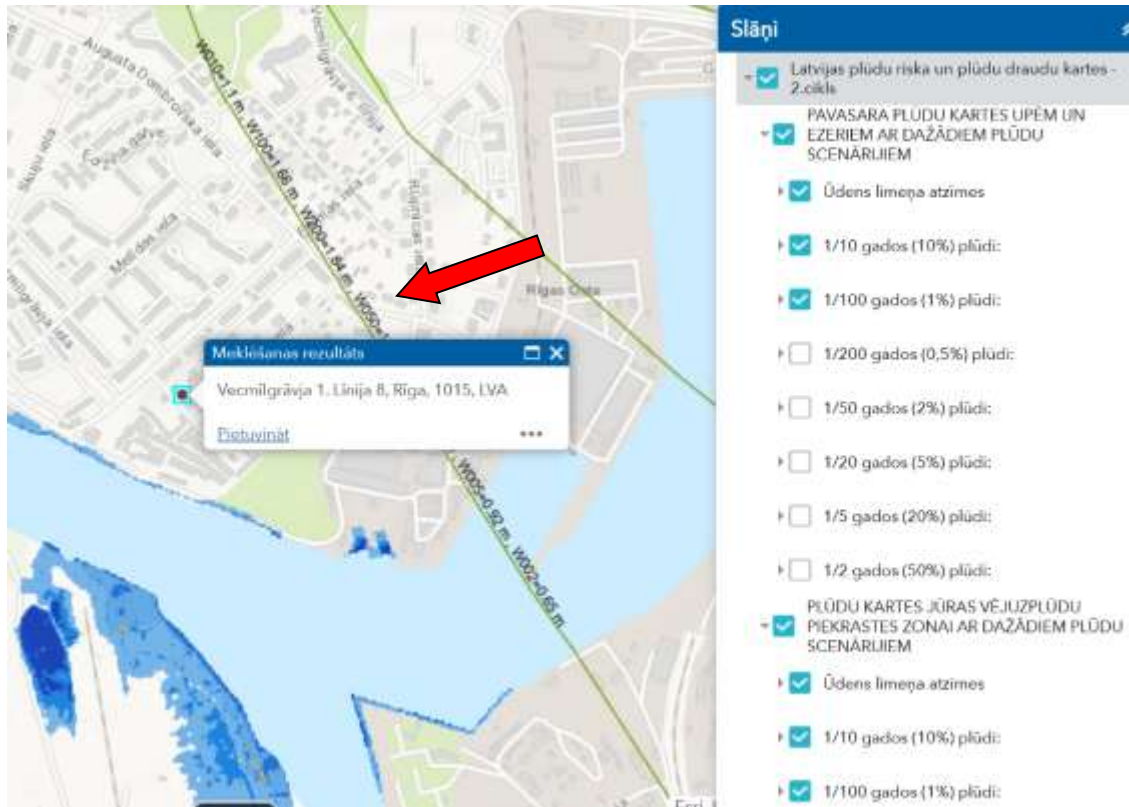


Avots: <http://balticmaps.eu>



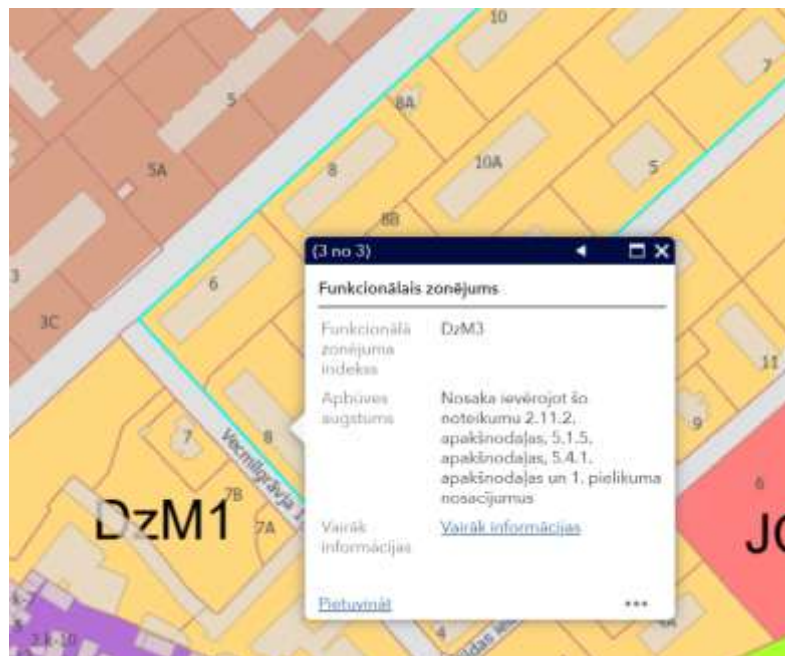
Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 04.2026.

Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados – saskaņā ar publiski pieejamo informāciju NAV.

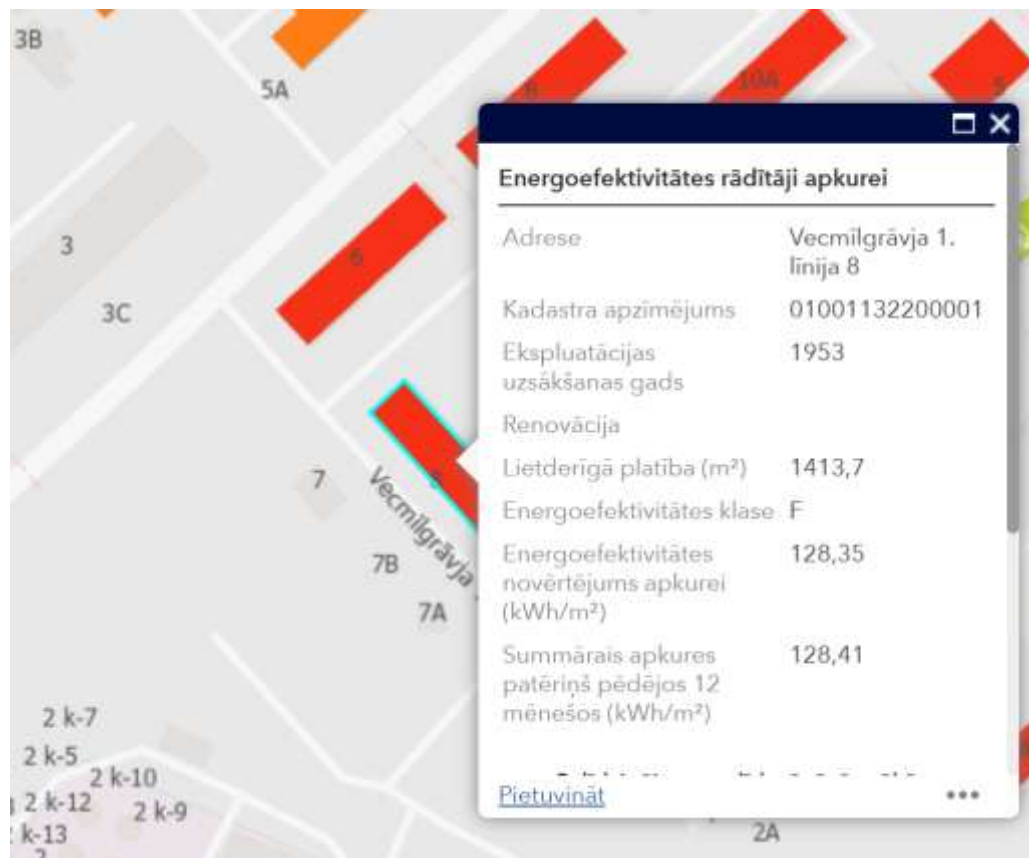
Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 04.2026.



Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
(DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)

Avots: <https://georiga.eu/>, 04.2026.

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 04.2026.

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	1/8 (12,5%) domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamām telpām) Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 01.aprīlī , apskati veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - Līgums par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību no 14.09.2017

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
1/8 (12,5%) domājamā daļa no nekustamā īpašuma Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015	0100 919 1094	15141 - 601	1/8 domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas, kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas - lietošanā istaba Nr.5
Īpašuma tiesības reģistrētas uz	par vērtējamo 1/8 domājamo daļu no īpašuma reģistrētas uz Alekseja Bezverhova vārda		
Zemes īpašuma tiesības	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apzīm.0100 113 2200 un platību 2426 m², kas daļēji pieder citiem daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, daļēji pašvaldībai.</i>		
Pašreizējā izmantošana	neapdzīvojamās telpas, kas pārveidotas par komunālo dzīvokli		
Labākais izmantošanas veids	neapdzīvojamās telpas – noliktavas telpas		
	<i>reāli iespējams,</i> jo	telpas atrodas dzīvojamā ēkas pagrabstāvā	
	<i>tiesiski pamatots,</i> jo	Kadastra reģistrā telpu lietošanas veids norādīts kā noliktavu telpas; pēc vērtētāju domām nav iespējams juridiski pārveidot par dzīvojamām telpām, jo saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 693 no 19.10.2021 "Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21" nepieciešamais dzīvojamo telpu augstums ir 2,5 m, taču pēc VZD Kadastra datiem vērtējamo telpu griestu augstums ir 2,3m; tā pat grūti izpildāmi varētu būt arī citi nosacījumi, piemēram insolācija, logu, laukums, avārijas evakuācija utml.	
	<i>finansiāli pamatots,</i> jo	ēka, kurā atrodas telpas ir novietota pilsētas daļā Vecmīlgrāvīs, mikrorajona nomalē, pie ielas ar zemu transporta un gājēju plūsmu – komerciāli mazaktīvā vietā, līdz ar to telpas mazāk pievilcīgas komercdarbībai, piemēram, darbnīcai, taču, kā iedzīvotāju mantu uzglabāšanas telpas, tās varētu būt pieprasītas tirgū	
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>		
- atzīme: vērsta 100 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM piederošo domājamo daļu kopīpašumā. Piedzinējs: Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments, reģistrācijas numurs 90000056484	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- atzīme: vērsta 50.00 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- atzīme: vērsta 1408,73 EUR piedziņa uz ALEKSEJA BEZVERHOVA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", reģistrācijas numurs 40003032949	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		

- atzīme: vērsta 82,69 EUR piedziņa uz ALEKSEJA BEZVERHOVA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- atzīme: vērsta 604.84 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība	<i>ietekmē</i>

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - Vecmīlgrāvis . Ēka novietota ~ 7 m no Vecmīlgrāvja 1.līnijas, kvartāla daļā starp Emmas un Anitas ielām. Kvartālu veido pirmskara gadus un “padomju laikos” celtās mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, atsevišķas ģimeņu dzīvojamās ēkas. Vecmīlgrāvja 1.līnijas pretējā pusē atrodas garāžu boksu komplekss. ~200m attālumā atrodas publiskā pirts, ~350m attālumā veikals Maxima, ~560m attālumā t/c Arkādija un citi veikali, ~580m attālumā ostas teritorija ar noliktavas/ražošanas ēkām. Līdz tuvākajai skolai un pašvaldības bērnu dārzam ~650 m. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu – piebraucamās ielas ir asfaltētas, ir izbūvēts ielu apgaismojums, daļai ir izbūvēti gājēju celiņi. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 550 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 10-15 min. Brauciens ilgst apmēram 30 - 40 minūtes.				
Ēkas vispārējs apraksts	kieģeļu mūra „ Stalīna laika ” ēka, ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads 1953., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai F, energoefektivitātes novērtējums apkurei 128,35 kWh/m ² , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 128,41 kWh/m ² ,				
Telpu novietojums ēkā	pagrabstāvā no 3				
Telpu kopējā platība	135,2 m ² ;	iekštelpu platība	135,2 m ² ;	telpu augstums	2,3 m;
Telpu plānojums	atbilstoši sludinājumu portālos atrodamajai informācijai - telpu grupa ir pārplānota un sastāv no 8 istabām, 2 gaitenīem, 2 tualetes telpām, virtuves, dušas				
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, taču saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrēto lietošanas kārtību un sludinājumu portālos publicētajos sludinājumos sniegto informāciju, telpu grupas plānojums neatbilst VZD Kadastra sistēmā reģistrētajam – pēc VZD telpu grupa sastāv no 7 telpām (3 noliktavām, priekštelpas, tualetes, gaitenja un saimniecības telpas), taču, saskaņā ar sludinājumos (no 2016.g.) un Zemesgrāmatas nodalījuma minēto, telpu grupa ir pārplānota un sastāv no 8 istabām, 2 gaitenīem, 2 tualetes telpām, virtuves, dušas; BIS sistēmā ir reģistrēta būvniecības lieta - Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-920772-122322, Būvniecības lietas stadija: Iecere, Ieceres reģistrācijas datums: 29.01.2026; nav saņemts Būvvaldes apstiprinājums, līdz ar to šobrīd veiktās pārbūves ir uzskatāmas par patvaļīgi veiktām, projekta dokumentācija nav saskaņota				
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt telpu apsekošanu (apskates laikā telpu grupā iekļūt neizdevās – apsekojot īpašumu vairākas reizes, radās iespaids, ka telpas netiek izmantotas), telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: sienas - tapešu līmējums, krāsojums, flīzes; grīdas – linolejs, krāsots betons; griesti - krāsojums; tehniskais stāvoklis –				

	apmierinošs. Par pamatu pieņēmumiem kalpo sludinājumu portālos publicētie telpu vēsturisko sludinājumu fotoattēli. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.
Logi	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi
Durvis	ārdurvis–metāla konstrukcijas; iekšdurvis – vieglas konstrukcijas vērtnes
Inženierkomunikācijas	ir elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure
Apkures elementi	nav zināms
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 piespiešanas.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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 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 jāērķinās 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.
9. Ieņēmumu un izdevumu plānošana ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav nekādu garantiju un apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No vērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi,
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš atzinumā neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties; apgrūtinājumu ar īres / nomas līgumiem gadījumā, īpašnieks maksu par lietošanu nedrīkst būt saņēmis vairāk kā mēnesi uz priekšu,
- vērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- vērtējamā nekustamā īpašuma nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,

- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Rīgas pilsētā, kur ir pastāvīgs pieprasījums pēc dažāda veida nekustamajiem īpašumiem,
- + mūra ēka,
- + ir atsevišķa ieeja no ielas,
- + metāla ārdurvis,
- + ir zemesgrāmatā reģistrēta lietošanas kārtība.

Negatīvi ietekmējošie:

- telpas atrodas ēkas pēdējā pagrabstāvā,
- telpām vēlams kosmētiskais remonts,
- Vērtējamais objekts ir domājamās daļas no īpašuma, kas ir mazāk pieprasītas tirgū,
- ir veiktas nesaskaņotas pārbūves,,
- zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst Vērtējamā objekta 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 jārēķinās 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 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 kredītlīkņu 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 kreditēšanā 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 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 pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, tomēr vēl joprojām nav sasniegts 2006.gada līmenis. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret 2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā. Taču 2026.gada pirmais ceturksnis ir bez izmaiņām darījumu apjomā salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu. Turpmākas izmaiņas atkarīgas no izmaiņām pasaules un Latvijas ekonomikā – strauji pieaugušās degvielas cenas un to radītā ietekme uz inflāciju kopumā, kā arī vai šīs inflācijas dēļ tiks un par cik tiks paaugstinātas euribor likmes, tomēr pagaidām nav indikācijas, ka ECB varētu lemt par šādām izmaiņām.

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	1437	1343	1269	14638
2025	1231	1165	1393	1276	1361	1279	1651	1408	1488	1511	1193	1274	16230
2026	1208	1138	1390										3736
Kopā	26031	25539	29006	27233	27575	26623	28556	30093	28574	30356	28517	31173	339276







www.zemesgramata.lv




Pagraba telpas

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka pagrabstāva un puspagrabstāva telpām Rīgas pilsētā ir samērā plašs piedāvājums - uz vērtēšanas dienu atklātā piedāvājumā konstatēts vairāk kā 30 pagrabstāva/puspagraba stāva telpu dažādās platībās no 4 kvm līdz pat 384 kvm. Piedāvājuma cenas ir minamas ļoti plašā amplitūdā no 15 EUR/kvm par remontējamām 240 kvm lielām pagraba telpām Melīdas ielā 2 līdz pat 1542 EUR/kvm par 120 kvm lielām ļoti labā stāvoklī esošām salona telpām Ausekļa ielā 6a. Arī darījumi ar telpām ēku puspagraba un pagraba stāvos notiek samērā bieži, taču lielākoties tie tiek veikti ar pagrabstāva telpām labākos pilsētas novietojumos, kā arī ar saimniecības telpiņām jauncelto daudzdzīvokļu ēku pagrabstāvos. Pagrabstāva un puspagrabstāva telpu cenas ļoti būtiski ietekmē to potenciālās izmantošanas iespējas, t.i., vai tās piemērotas noliktavai, kafejnīcai, tirdzniecībai, darbnīcai vai kādam citam izmantošanas mērķim. Ar Vērtējamo objektu platības, tehniskā stāvokļa, plānojuma un novietojuma ziņā salīdzināmu telpu cenas ir minamas no 50 EUR/kvm līdz 200 EUR/kvm.

Ieskatam atsevišķi piedāvājumā esoši/pārdoti nekustamie īpašumi:

Atrašanās vieta	Telpu vispārīgs raksturojums	Platība, m ²	Cena
 Melīdas iela 2, Rīga	pagrabstāva telpas ar atsevišķu ieeju, apmierinošā stāvoklī, visas ērtības	240,4	3 500 EUR (14,58 EUR/kvm), piedāvā
 Brīvības gatve 356, Rīga	Pagrabstāva telpas apmierinošā stāvoklī – 84 kvm pārveidotas par 20 individuālām noliktavām, pārējais brīva tip plānojums	384	35 000 EUR (91,15 EUR/kvm), piedāvā
 Emmas iela 12A, Rīga	pagrabstāva telpas ar atsevišķu ieeju, apmierinošā stāvoklī, visas ērtības	61,6	2 000 EUR (32 EUR/kvm), pārdots 10.2025., darījuma apstākļi nav zināmi, piedāvāja par 7 000 EUR jeb 113 EUR/kvm
  Krišjāņa Valdemāra iela 20, Rīga	Pagrabstāva telpas, nepieciešama rekonstrukcija, telpas lielas, augsti griesti - 2, 80m, ļoti laba ventilācija, ierīkots kamīns, centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija. karstā ūdens apgāde tiek nodrošināta ar boileri. Telpā ierīkota izlietne un tualete. Augšā ir uzbūvēts pusstāvs ar guļamvietu. Ieeja no koplietošanas kāpnēm	30,9	7 000 EUR (227 EUR/kvm), pārdots 02.2024., piedāvāja par 9 000 EUR
 Kazarmu iela 8, Rīga	apmierinošā stāvoklī, daļā telpu ielieta jauna grīda, nomainīti logi, metāla ārdurvis, jauni komunikāciju ievadi, vienai telpu grupai ieeja no kāpņu telpas, otrai no pagalma	137,3	14 500 EUR (106 EUR/kvm), pārdots 05.2024., piedāvāja par 14 000 EUR

 <p>Tērbatas iela 37, Rīga</p>	apmierinošā stāvoklī, ir tualete, ir elektrība, ūdens, kanalizācija, centrālā apkure, ir atsevišķa ieeja no pagalma	109,6	12 500 EUR (114 EUR/kvm), pārdots 05.2024., piedāvāja par cenām no 11 000 EUR līdz 13 700 EUR
 <p>Tallinas iela 45, Rīga</p>	pagraba telpas, atsevišķa ieeja no pagalma, dzelzs durvis, aukstā ūdens pieslēgums, nomainīti kanalizācijas stāvvadi, vieta diviem sanmezgliem, ir ventilācijas un skursteņa šahta - iespējams ierīkot savu apkures sistēmu	129,4	13 300 EUR (103 EUR/kvm), pārdots 02.2024., piedāvāja par 19 900 EUR
 <p>Stabu iela 92, Rīga</p>	puspagraba telpas ļoti labā stāvoklī, rekonstruētā ēkā, ir logi, atsevišķa ieeja no ielas, visas ērtības		75 000 EUR (402 EUR/kvm), pārdots 05.2024., piedāvāja par 78 000 EUR
 <p>Stabu iela 52, Rīga</p>	puspagraba telpas vidēji labā stāvoklī, ir logi, atsevišķa ieeja no ielas, visas ērtības	108,1	25 000 EUR (231 EUR/kvm), pārdots 07.2024., piedāvāja par 25 600 EUR
 <p>Tallinas iela 57, Rīga</p>	darbnīcas telpas labā stāvoklī, koka konstrukcijas ēkas puspagrabstāvā, ir visas ērtības, logi, atsevišķa ieeja no pagalma	195,6	37 500 EUR (192 EUR/kvm), pārdots 09.2024., 03.2023 tika pirktas par 36 000 EUR (piedāvāja par 49 000 EUR)

	neizbūvētas pagrabstāva telpas	178,1	8 500 EUR (48 EUR/kvm), pārdots 11.2024., piedāvāja par 9 000 EUR
Brīvības iela 158A, Rīga			

Nomas tirgū pagrabstāva un puspagrabstāva telpas ir mazpieprasītas, pārsvarā šādas telpas tiek iznomātas kopā ar 1.stāva tirdzniecības telpām vai kā noliktavu boksi dzīvokļu īpašniekiem. Nomas maksu cenas atkarībā no novietojuma, telpu platības un tehniskā stāvokļa ir minama robežās no 0,5 – 2 EUR/kvm, augstākas maksas ir labākām telpām, labākā novietojumā.

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā 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 rezultātē 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 vai zemes gabala 1 m² pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes un ēkas platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, ēku un 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 pagalms, apgrūtinājumi, piem., ilglaičīga īres / nomas līguma esamība.

6.5.2. Ienākumu pieeja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3. Izmaksu pieeja

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

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

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

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

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

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

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






6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo domājamās daļas no pagrabstāva telpām pārsvarā tiek iegādātas savām vajadzībām, nevis ienākumu gūšanai no telpu iznomāšanas. Izdevumu pieeja netiek piemērota konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo Vērtējamais īpašums nav atsevišķa būve, bet ir tās daļa, līdz ar to šī metode neraksturo tā vērtību.

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 2 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI			
kad.Nr.	1009191094	1009191094	1009191094	1009227596	
1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015	1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga	1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga	1/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga	Emmas iela 14 - 77, Rīga	
					
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 300 €	1 900 €	1 200 €	18 000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR/m ²	77 €	112 €	71 €	198 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks	06.2025.	05.2025.	03.2025.	10.2025.	
Pārdevums / piedāvājums	pārdots, piedāvāja par cenām no 1990 EUR līdz 5000 EUR, šobrīd kapitāli izremontēts un tiek piedāvāts tālāk par 6200 EUR	pārdots	pārdots, piedāvāja par 1500 EUR	pārdots, piedāvāja par 26 000 EUR	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI					
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	Stāļēka	Stāļina laika ēka	Stāļina laika ēka	Stāļina laika ēka	
2. Telpu lielums - atbilstoši 1/8 dd no kopējās telpu platības	16,9 kvm	16,9 kvm	16,9 kvm	91,0 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Vecmīlgrāvis	Vecmīlgrāvis	Vecmīlgrāvis	
4. Telpu novietojums ēkā	-1 / 3	-1 / 3	-1 / 3	-1 / 3	
5. Telpu tehniskais raksturojums		apmierinošā stāvoklī	apmierinošā stāvoklī	apmierinošā stāvoklī	
6. Telpu morālais raksturojums		1/8 dd no neapdzīvojamās telpas, kas pārbūvēta par komunālo dzīvokli - atsevišķā lietošanā viena istaba, pārbūve nav saskaņota	1/8 dd no neapdzīvojamās telpas, kas pārbūvēta par komunālo dzīvokli - atsevišķā lietošanā viena istaba, pārbūve nav saskaņota	1/8 dd no neapdzīvojamās telpas, kas pārbūvēta par komunālo dzīvokli - atsevišķā lietošanā viena istaba, pārbūve nav saskaņota	
7. Zemes īpašuma tiesības		pieder citiem dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai	pieder citiem dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai	īpašumā	
7. Citi raksturlielumi		dd daļas no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamās telpas), ir lietošanas kārtība, lietošanā istaba Nr.3	dd daļas no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamās telpas), ir lietošanas kārtība, lietošanā istaba Nr.6	dd daļas no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamās telpas), ir lietošanas kārtība, lietošanā istaba Nr.2	
Korekcijas	Vērtējams objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)				
Darījuma apstākļi	0%	0 €	0%	0 €	
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	0%	0 €	0%	0 €	
Koriģētā pārdevuma cena, EUR/m ²	77 €	112 €	71 €	198 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%	
2. Telpu lielums	0%	0%	0%	7%	
3. Ēkas novietojums pilsētā	0%	0%	0%	0%	
4. Telpu novietojums ēkā	0%	0%	0%	0%	
5. Telpu tehniskais raksturojums	0%	0%	0%	-20%	
6. Telpu morālais raksturojums	0%	0%	0%	0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme nomā	0%	0%	-3%	-3%	
8. Citi raksturlielumi - VO ir dd daļas no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamās telpas), ir lietošanas kārtība, lietošanā istaba Nr.5	0%	0%	0%	-30%	
Faktoru kopējā iedarbība	0%	0,0 €	-3%	-2,1 €	
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	91 €	77 €	112 €	108 €	
Vērtējamā objekta tirgus vērtība	EUR 1 546		, kas noapaļoti ir EUR 1 500		
Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir	50%		no tirgus vērtības EUR 800		

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām *1/8 domājamās daļas no* nekustamā īpašuma ar adresi *Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015* piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

800 EUR (astoņi simti 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 2030.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas
Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 15141 601
Kadastra numurs: 01009191094
Nosaukums:
Adrese/atrašānās vieta: Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 601, Rīga

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. Žurn. Nr. 300000880346, lēmums 11.10.2004., tiesnese Gīta Grišāne	13520/141220	135.2 m ²
2.1.	Atzīme - neapdzīvojamā telpa funkcionāli saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 01001132200), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000517792. Žurn. Nr. 300004588625, lēmums 23.04.2018., tiesnese Inese Kazjonova		2426 m ²
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
9.1.	Īpašnieks: [redacted]	1/2	
9.2.	Īpašnieks: ALEKSEJS BEZVERHOVS, personas kods [redacted]	1/8	
9.3.	Pamats: 2017.gada 4.decembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004493168, lēmums 14.12.2017., tiesnese Žanna Zujeva		4900.00 EUR
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Žurn. Nr. 300008318609, lēmums 26.05.2025., tiesnesis Dainis Locs		
14.1.	Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. [redacted] dzim. [redacted] lietošanā istaba Nr.4. Žurn. Nr. 300008341516, lēmums 13.06.2025., tiesnese Līga Grīnberga		
14.2.	Pamats: 2017.gada 14.septembra līgums par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Žurn. Nr. 300004432628, lēmums 21.09.2017., tiesnese Smaida Grava		
15.1.	[redacted] lietošanā istaba Nr.2. Žurn. Nr. 300008290390, lēmums 01.04.2025., tiesnese Ineta Škutāne		
16.1.	ALEKSEJAM BEZVERHOVAM, personas kods [redacted] lietošanā istaba Nr.5. Žurn. Nr. 300004493168, lēmums 14.12.2017., tiesnese Žanna Zujeva		
21.2.	[redacted] atsevišķā lietošanā pāriet istabas Nr.7 un Nr.8.		
21.3.	Pamats: 2019.gada 24.aprīļa pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004941089, lēmums 26.08.2019., tiesnese Inese Kazjonova		
23.2.	[redacted] lietošanā pāriet istaba Nr.1.		
23.3.	Pamats: 2020.gada 2.jūnija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005199689, lēmums 28.09.2020., tiesnese Ilze Freimane		
30.1.	Atzīme - vērstā 100 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM, personas kods [redacted], piederošo domājamo daļu kopīpašumā. Piedzinējs: Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments, reģistrācijas numurs 90000056484.		
30.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2022.gada 10.marta nostiprinājuma lūgums Nr.01619/044/2022-NOS, Rīgas pilsētas būvvaldes 2021.gada 2.jūlija lēmums lietā Nr.16102000126321-2. Žurn. Nr. 300005562597, lēmums 11.03.2022., tiesnese Mairīta Zadiņa		
31.1.	Atzīme - vērstā 50.00 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM, personas kods [redacted] piederošo domājamo daļu.Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
31.2.	Pamats: Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2021.gada 13.novembra izpildrīkojums Nr.DA-21-4148-ap, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2022.gada 20.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.06613/071/2022-NOS. Žurn. Nr. 300005588207, lēmums 24.04.2022., tiesnesis Dainis Locs		
38.1.	Atzīme - vērstā 1408,73 EUR piedziņa uz ALEKSEJA BEZVERHOVA, personas kods [redacted] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", reģistrācijas numurs 40003032949.		
38.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 4.janvāra izdots izpildu raksts lietā Nr.C77480222., zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2023.gada 9.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01760/078/2023-NOS.		

	Žurn. Nr. 300005805233, lēmums 10.02.2023., tiesnese Kristīne Hartmane		
42.2.	[redacted] lietošanā istaba Nr.6.		
42.3.	Pamats: 2025.gada 7.maija pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300008318609, lēmums 26.05.2025., tiesnesis Dainis Locs		
43.2.	[redacted] lietošanā istaba Nr.3.		
43.3.	Pamats: 2025.gada 10.jūnija pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300008341516, lēmums 13.06.2025., tiesnese Līga Grīnberga		
44.1.	Atzīme - vērsta 82,69 EUR piedziņa uz ALEKSEJA BEZVERHOVA, personas kods [redacted], [redacted] piederošo domājamo daļu.Piedzinējs: SIA "GelvoraSergeļ", reģistrācijas numurs 40103837691.		
44.2.	Pamats: Zemgales rajona tiesas 2025.gada 18.augusta lēmums lietā Nr.3-12/13117-25/60, zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2025.gada 23.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.16901/051/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008435211, lēmums 24.10.2025., tiesnese Irina Norkusa		
45.1.	Atzīme - vērsta 604.84 EUR piedziņa uz ALEKSEJAM BEZVERHOVAM, personas kods [redacted] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
45.2.	Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025. gada 10. decembra nostiprinājuma lūgums Nr. 10339/059/2025-NOS, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2025. gada 17. jūnija lēmums-izpildrīkojums Nr. DF-25-2841-lsi/7.8-2/3145-PL par nokavēto nodokļu maksājumu un pasta izdevumu izmaksu piedziņu bezstrīda kārtībā.		
	Žurn. Nr. 300008468445, lēmums 12.12.2025., tiesnese Kristīne Hartmane		
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
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

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 05.02.2026 17:55:49.

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.

Piezīme: atzinumam pievienoti tikai uz Vērtējamo objektu attiecināmie, aktuālie nodalījuma ieraksti.

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009191094	-	135.2 m ²	15141	601	Rīga

Kadastrālās vērtības			
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	36073	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	71512	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	36073	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	71512	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs	
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas	
Kadastra apzīmējums	Adrese
01001132200001025	Vecmīlgrāvja 1. līnija 8 - 25, Rīga, LV-1015
Nosaukums:	Noliktavu telpas
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	03.11.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	32463	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	64355	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	135.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	135.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	135.2
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	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	28.3	-
2	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	1.4	-
3	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	1.2	-
4	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	3.6	-
5	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	1.0	-
6	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	63.6	-
7	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	36.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi			
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Apkure. Centralizētā			
Aukstā ūdensapgāde			
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē			
Elektroapgāde			
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids			
Karstā ūdensapgāde			

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas			
Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
B 01001132200001	Vecmīlgrāvja 1. līnija 8, Rīga, LV-1015	13520/141220	-

Īpašnieki						
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese	
P		1/8	fiziska persona	01009191094	-	
P		1/8	fiziska persona	01009191094	-	
P		1/8	fiziska persona	01009191094	-	
P		1/8	fiziska persona	01009191094	-	
P	Aleksejs Bezverhovs	1/8	fiziska persona	01009191094	-	
P		2/8	fiziska persona	01009191094	-	
P		1/8	fiziska persona	01009191094	-	

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	30.11.2005	300001271746	Zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	23.03.2005	300001025809	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	11.10.2004	300000880347	Zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	15.09.2004	22/5-60-10047/601	Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

[Jauns ieraksts](#)

Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-920772-122322

BIS-BL-920772-122322 - Objekta: Telpu grupas veiktārtība atjaunošana. Vecmīlgrāvja 1. līn. 8-811

Būves dati

Objekta nosaukums	Būvniecības veids	Adrese	Kadastra apzīmējums	Galvenās zemes veidības kārtošanas apzīmējums	Galvenās būvniecības veids
-	Vienkāršota pabeigta	Vecmīlgrāvja 1. līnija 8-25, Rīga, LV-1015	01001132200001025		
Būvniecības lietas stadija			beigta		
Lieta pieder			RĪGAS VALSTS PĪLSĒTAS PAŠVALDĪBAS PĪLSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS		
Būvniecības kontrolēšanas iestāde			RĪGAS VALSTS PĪLSĒTAS PAŠVALDĪBAS PĪLSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS		
Iesnieguma veids			Pašvaldības lieta divi (iesniegums)		
Iesnieguma reģistrācijas datums			20.01.2006.		
Iesnieguma akceptācijas datums			-		

Pamatinformācija

Iesnieguma akceptācijas datums	-
--------------------------------	---

LĪGUMS
par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību.
Rīgā, (14.09.2017.).

Mēs, [redacted] kura vārdā pēc pilnvaras rīkojas [redacted] un [redacted] kopā saukti arī "Kopīpašnieki", izsakot savu gribu, kas radusies brīvi - bez maldības, viltus vai spaidiem, noslēdzām savā starpā sekojoša satura līgumu:

1.

Nekustamais īpašums **Rīga, Vecmīlgrāvja 1.līnija 8, kadastra numurs 0100 919 1094**, turpmāk saukts arī - "Nekustamais īpašums", sastāv no **telpas nr.601 un 13520/141220 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas Rīgā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 8.**

Nekustamais īpašums pieder Kopīpašniekiem sekojošās daļās:

[redacted] 7/8 domājamas daļas;
[redacted] 1/8 domājama daļa.

2.

Kopīpašnieki savstarpēju pārrunu ceļā un lai nodrošinātu pienācīgu un kārtīgu kopīpašumā esoša Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, vienojās par sekojošu Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību:

- 1) [redacted] atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodotas Nekustamā īpašuma sastāvā esošās istabas Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.7, Nr.8.
- 2) [redacted] atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodotas Nekustamā īpašuma sastāvā esošā istaba Nr.6.

3.

Kopīpašnieki vienojas, ka katram no viņiem ir tiesības izmantot tam, saskaņā ar šā līguma 2. punktā, lietošanā un apsaimniekošanā nodoto nekustamā īpašuma daļu atbilstoši saviem mērķiem: izīrēt, iznomāt, iekļāt, pārdot, apgrūtināt, izmantot citas likumā paredzētās īpašnieka tiesības bez pārējo Kopīpašnieku piekrišanas, tajā skatā projektēt un veikt visa veida būvdarbus un remonta darbus, apstrādāt un labiekārtot savā lietošanā nodoto Nekustamā īpašuma daļu, gūt peļņu un izlietot to pēc saviem ieskatiem.

[redacted] Nekustamā īpašuma sastāvā esošo istabu Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.7, Nr.8. remontu, pārbūvi, pārplānošanu vai jebkuras citas darbības var veikt pēc saviem ieskatiem, bez viņa kā Kopīpašnieka piekrišanas. Visas izmaksas, kas saistītas ar uzturēšanu un apsaimniekošanu [redacted] sedz par saviem līdzekļiem.

Tāpat [redacted] Nekustamā īpašuma sastāvā esošās istabas Nr.6 remontu, pārbūvi, pārplānošanu un jebkuras citas darbības var veikt pēc saviem ieskatiem, bez viņa kā Kopīpašnieka piekrišanas. Visas izmaksas, kas saistītas ar uzturēšanu un apsaimniekošanu, [redacted] sedz par saviem līdzekļiem.

Šajā punktā norādītās tiesības Kopīpašnieki apņemas izlietot, ievērojot 4.punktā minētos nosacījumus.

4.

Katrs Kopīpašnieks apņemas nodrošināt brīvu pieeju jebkurām inženiertehniskajām komunikācijām, sistēmām un to elementiem, neatkarīgi no tā, vai

tās atrodas Kopīpašnieka atsevišķajā vai visu Kopīpašnieku kopējā lietošanā, avārijas, avārijas situāciju, apkalpošanas un remontu darbu gadījumos.

Kopīpašnieki atzīst sev par saistošiem LR Civillikumā paredzētos būvju un ēku, ietaišu un apstādījumu lietošanas tiesību aprobežojumus (LR Civillikuma 1082. - 1101. panti), kā arī Rīgas pilsētas apbūves noteikumus (Būvnoteikumi).

5.

Kopīpašniekiem nav tiesību tieši vai netieši traucēt pārējo Kopīpašnieku likumīgu darbību viņiem lietošanā un apsaimniekošanā nodotās nekustamā īpašuma daļās, kā arī veikt jebkādu darbību citu Kopīpašnieku nekustamā īpašuma daļās.

6.

Par visām pamatotām pretenzijām un sūdzībām no atbildīgo institūciju un trešo personu puses sakarā ar Nekustamā īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu ir atbildīgs Kopīpašnieks, pret kura lietošanā esošo Nekustamā īpašuma daļu tiek celtas attiecīgās pretenzijas.

7.

Katram Kopīpašniekam jā rūpējas par savu Nekustamā īpašuma daļu ar saviem līdzekļiem.

Nekustamā īpašuma nodokli, kas tiek aprēķināts par Nekustamo īpašumu, Kopīpašnieki maksā atsevišķi proporcionāli savām Nekustamā īpašuma daļām, kas reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā.

Kopīpašnieki kopīgi nodrošina Nekustamajam īpašumam pieguļošas teritorijas – zemes gabala uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši Rīgas pilsētas pašvaldības prasībām un ir kopīgi atbildīgi par to; kā arī patstāvīgi pilda visus ar to saistītus valsts un pašvaldības institūciju norādījumus un prasības.

Katram Kopīpašniekam viņa lietošanā esošā Nekustamā īpašuma daļa jā uztur tādā stāvoklī, kas nepasliktina citu Kopīpašnieku dzīves apstākļus.

8.

Šis Līgums stājas likumīgajā spēkā no tā parakstīšanas brīža un ir reģistrējams Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā. Līgums ir saistošs gan pašiem Kopīpašniekiem, gan to mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem, kā arī pilnvarotajām personām. Līgums izbeidzas, visiem Kopīpašniekiem vai to tiesību un saistību pārņēmējiem par to rakstiski vienojoties.

Šis līgums ietver sevī visas Kopīpašnieku vienošanās, un aizstāj visas iepriekšējās mutiskas vienošanās un pārrunas starp Kopīpašniekiem.

9.

Šis līgums ir sastādīts 3 (trīs) eksemplāros: pa vienam eksemplāram katram Kopīpašniekam un viens eksemplārs - Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai.

10.

Vienlaicīgi ar šā līguma parakstīšanu, Kopīpašnieki paraksta nostiprinājuma lūgumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai par Nekustamā īpašuma lietošanas kārtības reģistrēšanu.

Kopīpašnieki sedz visus nepieciešamus izdevumus sakarā ar šā līguma korroborēšanu vienādās daļās.

Dār Dilkvaras



Vecmīlgrāvja 1. līnija 8, Rīga (Vecmīlgrāvis)

Dzīvoklis | Stājina laiks | Mūra

Sludinājuma informācija

Ievietots: 14/11/2016
Izņemts: -
ID: 393445

Veids: pārdod
Kopā pirmā: 1 dienu
Aktīvs: -
Avots: ss

Darījums: nav

Cena

EUR: 9 900
EUR/m²: 100

Dzīvokļa informācija

Stāvs: 1/4
Istabas: 6
Platība, m²: 99.0
Lifts: nav

Informācija

Sludinājumi šajā adresē 80

Komentāri

Karte

Sludinājuma teksts

Продаю помещение полуподвального типа, которое разделено на 8 комнат, во всех комнатах окна стеклопакеты, также в комнатах есть мебель, 2 холодильника, 2 туалета, душ, и кухня, 2 отдельных входа, площадь 135 метров

Pardodu telpu, kur ir 8 istabas, 2 wc, duša un virtuve, tagad 4 istabas ir izīretas, ir iespēja izīrēt visas 8, vai dzīvot. Platība ir 135 metri, komunālie maksājumi 100 eur mēnesī, zeme nav īpašuma, statuss noliktavu telpas, privatizēta, parādu nav.



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

SIA "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**

Apdrošinājumaņēmējs

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

Apdrošinātais

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	700 000,00	700 000,00	700,00	496,78
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	198,71
Glābšanas izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	49,68
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
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/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontakti/pirmsliguma-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 atrodamī 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 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 dienakts 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

Prēkšrocības 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. 93

Kristīne Lukševica

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

