

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1083
 Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106
 2025.gada 26.maijā
 Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

reeksperts@reeksperts.lv
 www.reeksperts.lv
 Reģ.Nr. V03/14M-951-ti

Rīgas apgabaltiesas
 zvērinātam tiesu izpildītājam
 Oskaram Muižniekam

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2025.gada 19.maijā.**

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamās daļas
<i>Vērtējamais objekts:</i>	atbilstoši 545/37654 (~1,45 %) domājamām daļām no namīpašuma lietošanā nodotais dzīvoklis Nr.18
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 043 0049
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.:</i>	17104
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	- valdījumā un lietošanā nodotais 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc kadastrālās uzmērīšanas lietas 54,5 m² jeb ~1,45% no ēku lietderīgās platības, kas atrodas 5-stāvu "pirmskara laika" ēkas 5.stāvā, - kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003 (kad.apz.0100 043 0049 001); - kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās ēkas Dagdas iela 2, Rīga, LV-1003 (kad.apz.0100 043 0049 002); - kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas Lāčplēša iela 114A, Rīga, LV-1003 (kad.apz.0100 043 0049 003); - kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kad.apz.0100 043 0049).
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī ar daļējām ērtībām (saskaņā ar VZD Kadastra sistēmā reģistrēto dzīvoklim nav apkures, tiek pieņemts, ka apkurināms ar pie elektrības kontaktligzdām pieslēdzamiem radiatoriem)
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem 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 zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka 545/37654 domājamām daļām no nekustamā īpašuma adresi **Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003** atbilstošā valdījumā un lietošanā nodotā dzīvokļa **Nr.18** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

28 000 EUR (divdesmit astoņi 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. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

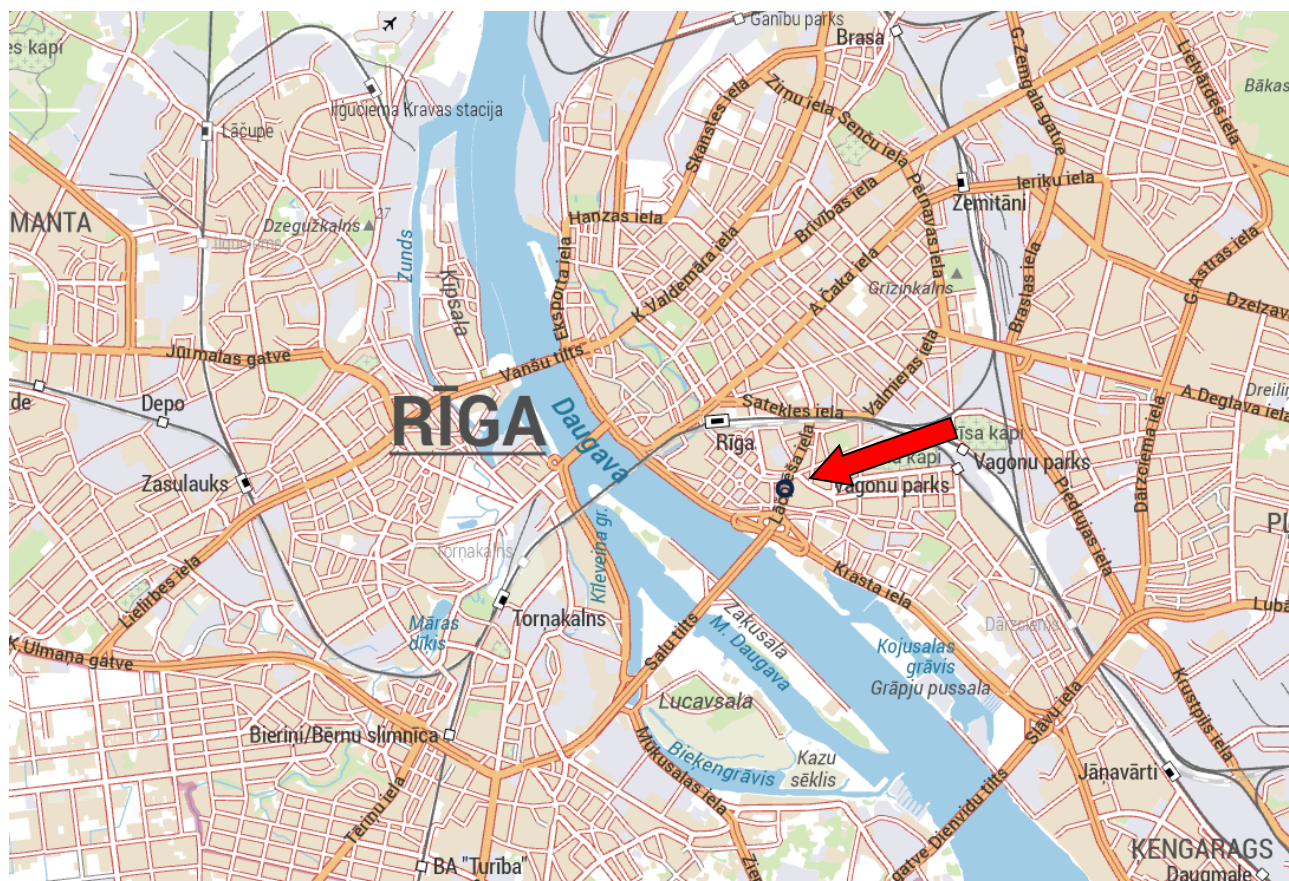
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	5
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	8
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN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

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

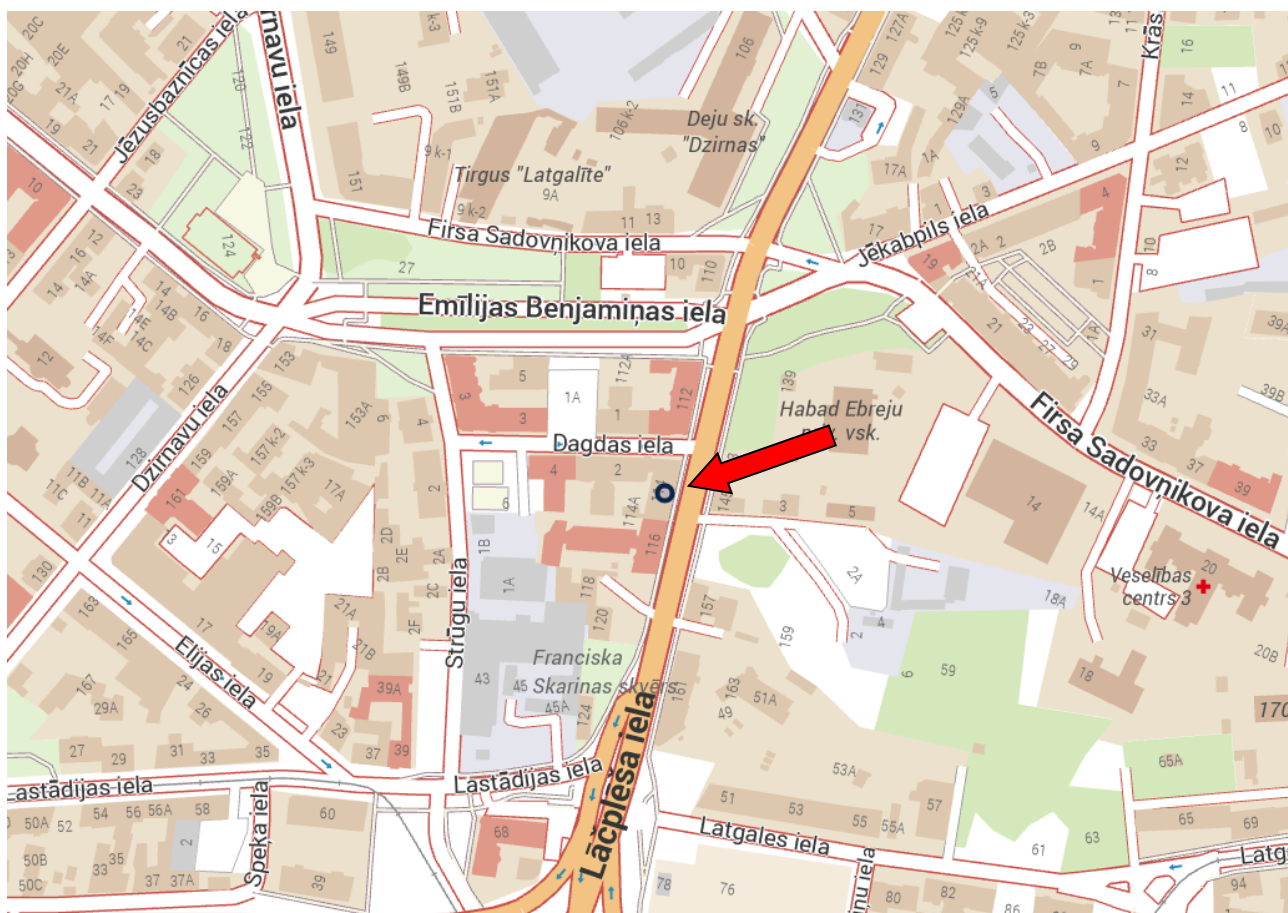
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



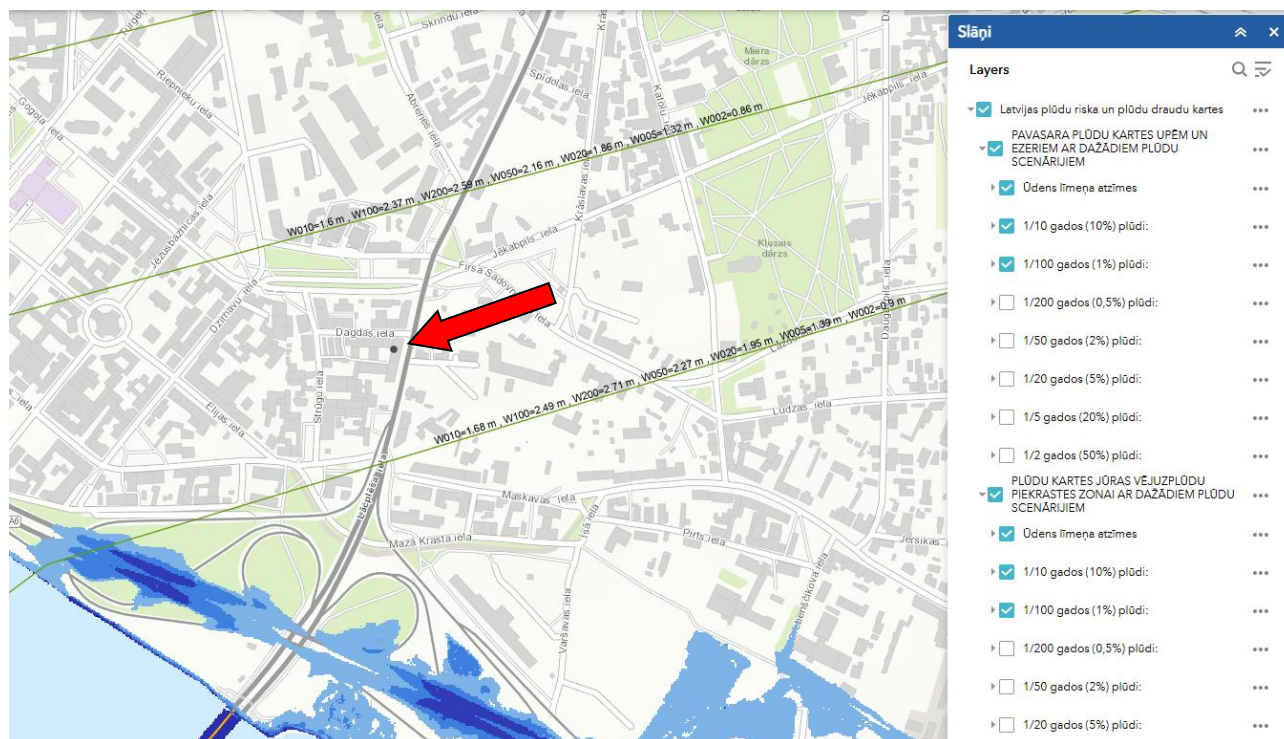
Avots: <http://balticmaps.eu>



545/37654 domājamām daļām no nekustamā īpašuma adresi Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003 atbilstošā valdījumā un lietošanā nodotā dzīvokļa Nr.18 vērtības noteikšana



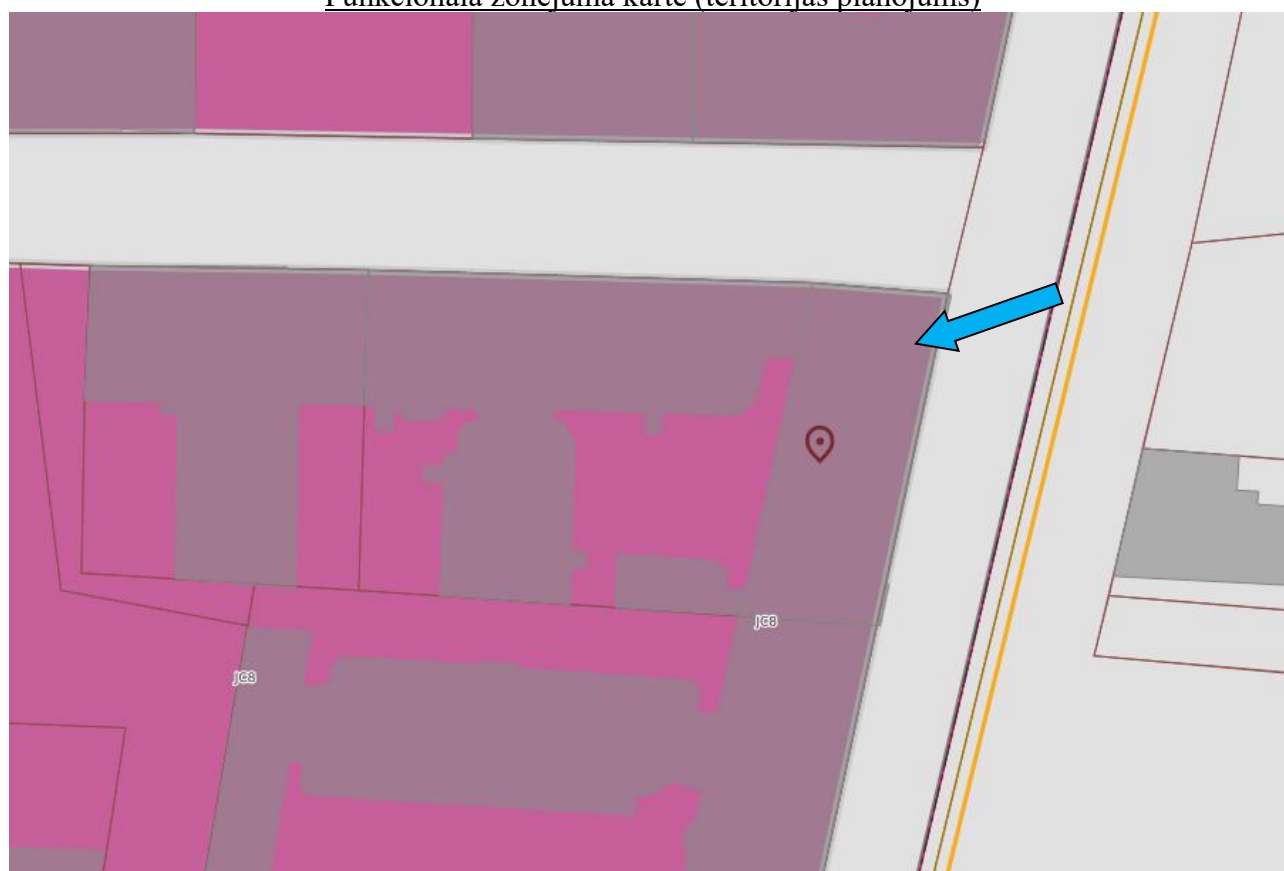
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



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

Avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> (05.2025.)

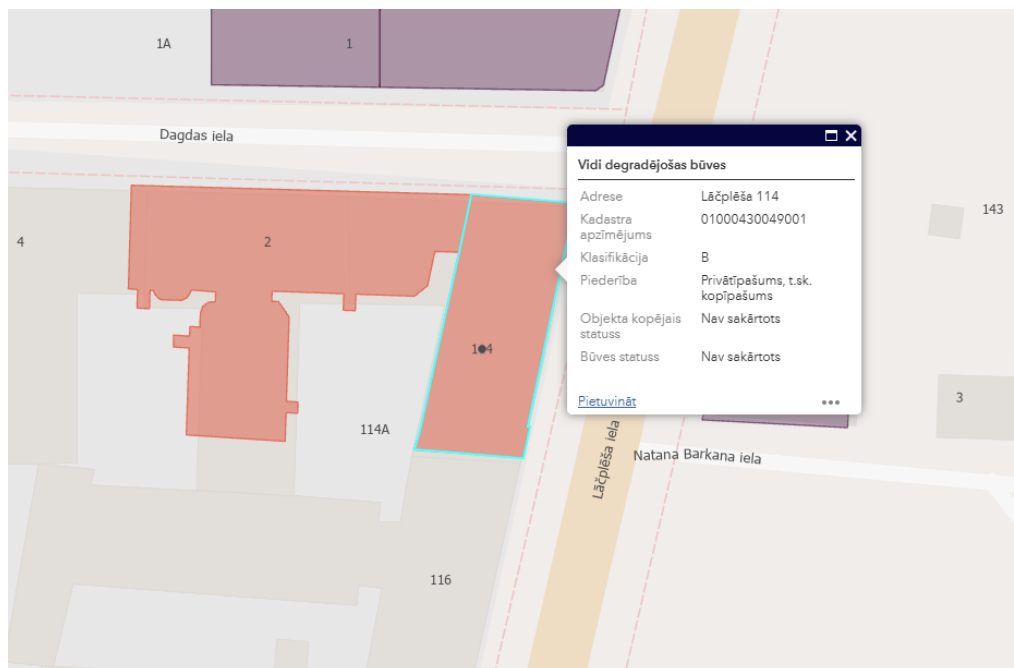
Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

Avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>, 05.2025.

Vidi degradējošu būvju karte



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 05.2025.

2. FOTOATTĒLI



545/37654 domājamām daļām no nekustamā īpašuma adresi Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003 atbilstošā valdījumā un lietošanā nodotā dzīvokļa Nr.18 vērtības noteikšana



3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	atbilstoši 545/37654 (~1,4 %) domājamām daļām no namīpašuma lietošanā nodotais dzīvoklis Nr.18
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam
Vērtējuma datums	2025.gada 19.maijā , apskati veica vērtētāja Elīna Kuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - izraksts no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 19.01.2024. sēdes protokola

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
545/37654 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003	0100 043 0049	17104	atbilstoši 545/37654 (~1,45%) domājamām daļām no namīpašuma lietošanā nodotais dzīvoklis Nr.18 ar kopējo platību 54,5 m²
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodaļējumā reģistrētas uz Viestura Zaula vārda <i>Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība.</i>		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>		
- nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez AS "West Kredit" rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- atzīme: vērsta piedziņa, prasītājs AS "West Kredit"	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- atzīme: Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederošs ievads.	<i>neietekmē</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 Centra daļā, kas kartē tiek dēvēta par Lastādiju. Ēka novietota pie Lāčplēša ielas un Dagdas ielu krustojuma, kvartāla daļā, ko tās veido ar Sīgu un Lastādijas ielām. Līdz Vecrīgai ir ~1,3 km jeb aptuveni 10 -15 minūšu gājiena attālums. Līdz Centrāltirgum ~800 m. Kvartālu veido pirmskara gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, daļai no kurām 1.stāvos izvietotas komercietelpas, atsevišķas administratīvās ēkas. Līdz tuvākajai skolai, privātajai Habad Ebreju vidusskolai ir ~100m, līdz pašvaldības skolai ~800m, citas tuvākās skolas atrodas 1 - 2 km attālumā, līdz tuvākajam pašvaldības bērnu dārzam ~500 m. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir samērā vāji apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu, tramvaju, trolejbusu un mikroautobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 200 m, 500 m rādiusā ir vairākas transporta pieturvietas, no kurām iespējams nokļūt citās pilsētas apkaimēs. Sasniedzamā attālumā ir arī vairākas publiskas elektroauto
--------------------	--

	uzlādes vietas.
Ēkas vispārējs apraksts	ķieģeļu mūra „ pirmskara laika ” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1900, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase nav zināma ēka iekļauta vidi degradējošo ēku sarakstā kā Vidi degradējošs objekts (B)
Dzīvokļa novietojums ēkā	5.stāvā no 5
Dzīvokļa kopējā platība	54,5 m ² ;
Dzīvokļa iekštelpu platība	54,5 m ² ;
Dzīvokļa telpu augstums	2,8 m;
Dzīvokļa plānojums	2 istabas, virtuve, gaitenis, tualete, pieliekamais, vējtveris
Patvalīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvalīgas 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 – krāsoti koka dēļi/ preskartons/linolejs; tehniskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Pieņēmumiem 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	vērtētājiem nav zināms dzīvokļa logu izvietojums, līdz ar to tiek pieņemts, ka nav mainīti – atsevišķi veramas, dubultas koka konstrukcijas
Durvis	ārdurvis–koka, krāsotas, iekšdurvis – atvieglinātas koka konstrukcijas
Santehnika	tiek pieņemts, ka “padomju laika” tipa lietošanas kārtībā
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde, kanalizācija
Apkures elementi	saskaņā ar VZD Kadastra sistēmas datiem dzīvoklim nav apkures, līdz ar to tiek pieņemts, ka apkurināms ar pie elektrības kontaktligzdām pieslēdzamiem radiatoriem
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 marketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu marketingu. 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 ielgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma ieķīlāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāreķinās ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

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

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā 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 atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Rīgas pilsētas daļā Centrs,
- + ir slēdzamas kāpņu telpas durvis,
- + dzīvoklis atrodas ēkas 5.stāvā – pilsētas centrā atrašanās augstākos stāvos nozīmē labāku telpu izgaismojumu,
- + dzīvoklī ir tualetes telpa,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, ēkai ir iekļauta vidi degradējošu būvju sarakstā kā B kategorijas grausts, kas nozīmē paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokli, līdz tiek novērsti ēkas defekti),
- nav lifta,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī,
- aprēķinos pieņemts, ka dzīvoklim nav centrālās apkures, nav vannas istabas.

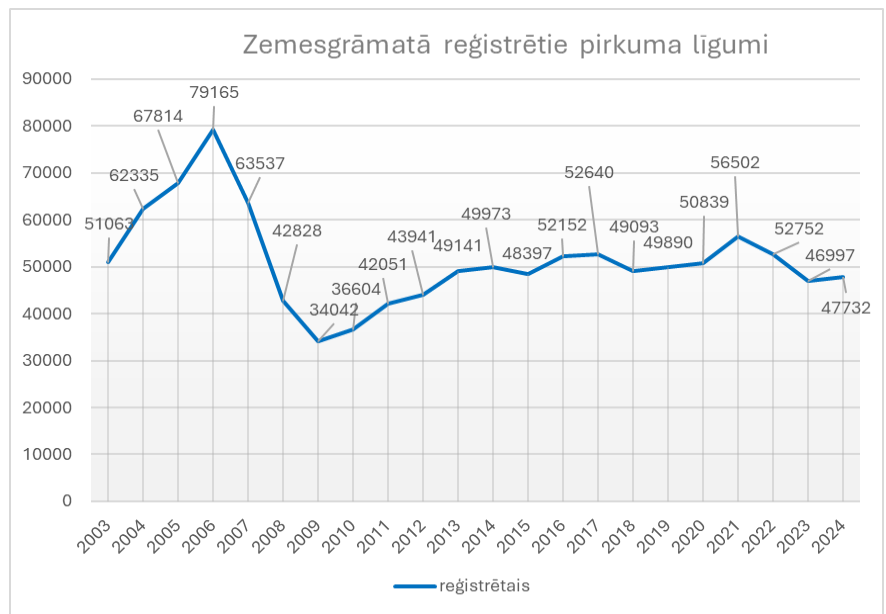
ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (dzīvokļiem, kas atrodas ēkās, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, tiek pieņemts, ka dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, dzīvoklī nav uzstādītas,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un 2019. gada 29. novembra Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā”,
- insolācija – tiek pieņemts, ka pietiekama.

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 kredītēšanas 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 pārāgrī, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkstspējas 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 neradīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2024.gadā darījumu apjoms ir bijis līdzīgs 2023.gadam (par ~1,6% lielāks). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā

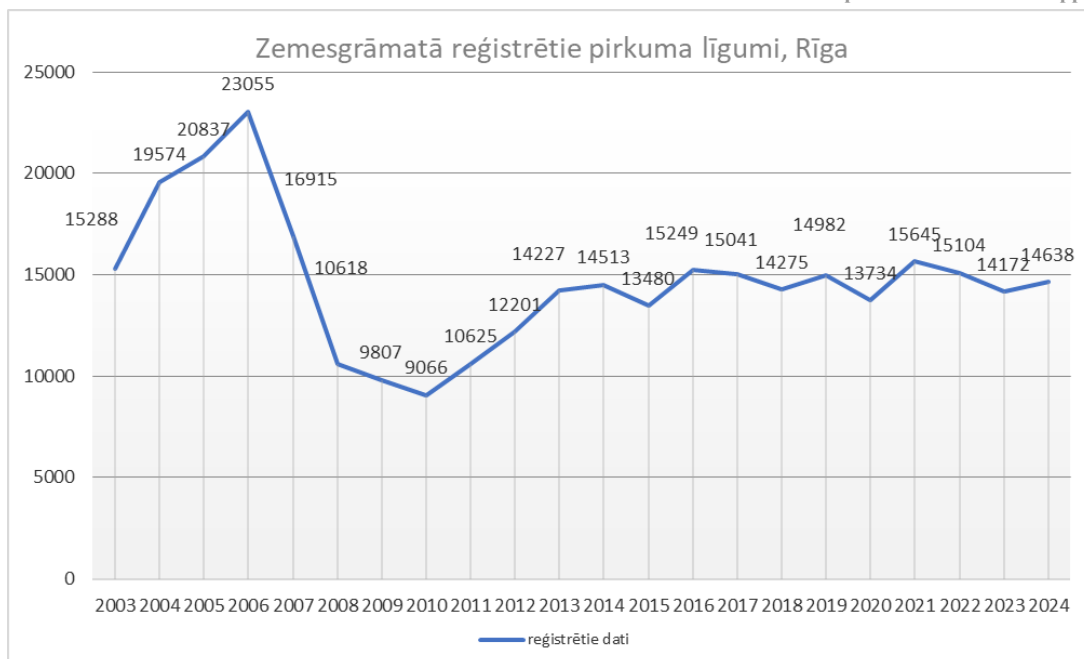


pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un oktobrī, kā arī 2025.gada janvārī, kā rezultātā uz 2025.gada 1.aprīli 12 mēnešu Euribor likme kopš 2024.gada sākuma ir samazinājusies no 3,5% līdz 2,3%, savukārt sešu un trīs mēnešu likmes kopš pagājušā gada sākuma samazinājušas no 3,9% līdz 2,3%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kreditēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū. Kopumā Latvijā 2025.gada pirmais ceturksnis uzrādā darījumu skaita pieaugumu – pret 2024.gada pirmo ceturksni pieaugums ir aptuveni 9%, pret 2023.gada ceturksni 2,7%, tomēr tas vēl joprojām ir zemāks kā iepriekšējos 3 gados. Vienīgais reģions, kur 2025.gada pirmajā ceturksnī ir novērojams kritums pret 2024.gada pirmo ceturksni ir Latgales reģions - Latgales rajona tiesas zemesgrāmatā reģistrēti par 13% mazāk darījumu kā iepriekšējā gadā, tomēr tas vairāk skaidrojams ar 2024.gada salīdzinoši augsto darījumu skaitu, jo skatoties pret iepriekšējiem gadiem, ir novērojams būtisks pieaugums. Tomēr, neskatoties uz šībrīža rādītājiem, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, prognozēt gada kopējo darījumu apjomu ir pagrūti, pēc vērtētāju domām, visticamāk, darījumu apjoms arī 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.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.gadā pret 2023.gadu ir pieaudzis par ~3%, bet pret 2022.gadu ir par ~3 % mazāks, savukārt 2025.gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2024.gada pirmo ceturksni, ir novērojams būtisks pieaugums ~19,6%, bet pret 2023.gada pirmo ceturksni ~11% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā pusgada laikā, tomēr prognozes par gada kopējām tendencēm izteikt vēl ir pārāgrī.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatā - 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										3789
Kopā	26031	25539	29006	25957	26214	25344	26905	28685	27086	28845	27324	29899	326835

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – optimālas platības (50-80kvm) dzīvokļiem pirmskara laika ēkās Rīgas pilsētas daļā Centrs ir salīdzinoši liels piedāvājums - kopumā vairāk kā 100 piedāvājumi. Darījumi ar šādas platības dzīvokļiem pilsētas Centrā notiek samērā bieži – 2023.gadā Centra daļā Lastādija kopumā registrēti 40 darījumi ar 2-istabu un 3-istabu dzīvokļiem platībā no 50-80 kvm, 2024.gadā 22, savukārt 2025.gada pirmajā ceturksnī 3 darījumi. Šāda tipa dzīvokļu cenas salīdzināmā novietojumā ir minamas robežās no ~600 (neremontēti, ar daļējām ērtībām) līdz pat 1500 (remontēti) EUR/kvm, augstākās cenas ir dzīvokļiem rekonstruētās ēkās.

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 pagalms, 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			
Lāčplēša iela 114 - 18, Rīga, LV-1003		Emīlijas Benjamiņas iela 13, Rīga	Latgales iela 88, Rīga	Latgales iela 84, Rīga	Elijas iela 20C, Rīga
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		54 000 €	65 000 €	35 000 €	73 000 €
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		920 €	824 €	743 €	964 €
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		09. 2024.	07. 2024.	05. 2025.	12.2024.
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāts par 58 000 EUR	pārdots, piedāvāts par 69 000 EUR	piedāvā	pārdots, piedāvāts par 75 000 EUR
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI					
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	pirmsk.	pirmskara laika fasādes ēka, vidi degradējošu būvju sarakstā iekļauts kā izvērtējams objekts	pirmskara laika fasādes ēka	pirmskara laika fasādes ēka	pirmskara laika pagalma ēka
Energoefektivitātes klase	n.zin.	pēc RS E, pēc sert. E ¹	nav zināms	nav zināms	C
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	n.zin.	pēc RS 119,22; pēc sert. 106,14	nav zināms	nav zināms	62,11
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	n.zin.	pēc RS 108,37	nav zināms	nav zināms	50,17
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	54,5 kvm	58,7 kvm 2 istabas	78,9 kvm 3 istabas	47,1 kvm 2 istabas	75,7 kvm 3 istabas
ārtelpu platība	0,0 kvm	0,0 kvm	0,0 kvm	0,0 kvm	0,0 kvm
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	54,5 kvm	58,7 kvm	78,9 kvm	47,1 kvm	75,7 kvm
3. Ēkas novietojums pilsētā		Centrāltirgus rajons, pie E. Benjamiņas un K. Milenbaha ielu krustojuma	Latgales apkaimē, pie Latgales, Īsās un un M. Krasta ielu krustojuma	pie Latgales ielas, kvartāla daļā starp Bārdziņu un Īso ielu	Centrāltirgus rajons, starp Dzirnau un Jēzusbaziņas ielām
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	5 / 5	2 / 6, lifta nav, logi uz iekšpagalmu	3 / 6, lifta nav, logi uz M.Krasta ielu, plašs skats	4 / 6, lifta nav, logi uz M.Krasta ielu, plašs skats	4 / 4, lifta nav, logi uz pagalmu
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		nepieciešams remonts, PVC logi	nepieciešams remonts	sliktā tehniskā stāvoklī, PVC logi	labā stāvoklī, remonts veikts pirms vairākiem gadiem, PVC logi, mainīta santehnika, rad.
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		2 istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, gaiteni, pieliekamais, pilsētas centrālā apkure	gaitenis, 3 istabas, viena no tām caurstaigājama, virtuve, vannasistaba un WC, elektriskā apkure	2 istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, gaitenis, 2 atjaunojamās krāsnis	dzīvojamā istaba ar priekštelpu, 2 guļamistabas, virtuve, sanmezglis, gaitenis
7. Zemes īpašuma tiesības		īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā
8. Citi raksturlielumi					ar vienkāršām iebūvētām virtuves mēbelēm
- mēbeles/iekārtas					
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma		dzīvokļa īpašums	dd no namīpašuma	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums
- noliktava					
- autostāvvietā					

Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)			
Darījuma apstākļi	0% 0 €	0% 0 €	-3% -22 €	0% 0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²	920 €	824 €	721 €	964 €
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veids - VO ēka atzīta kā B klases vidi degradējošs objekts	0%	-2%	-2%	-2%
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	1%	5%	-1%	4%
3. Ēkas novietojums pilsētā	-5%	0%	0%	-2%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	-3%	-3%	0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	-20% -193 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra sistēmas datiem dzīvoklim nav apkures, nav vannas istabas	-7%	0%	0%	-7%
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā	0%	0%	0%	0%
8. Citi raksturlielumi	-3%	0%	-3%	-5%
- mēbeles/iekārtas	0%	0%	0%	-2%
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma - VO ir dd no namīpašuma	-3%	0%	-3%	-3%
Faktoru kopējā korekcija	-14% -129 €	0% 0 €	-9% -65 €	-32% -309 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	732 €	791 €	824 €	656 €
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>	EUR 39 876		, kas noapaļoti ir EUR 40 000	
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir	70%		no tirgus vērtības EUR 28 000	

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka 545/37654 domājamām daļām no nekustamā īpašuma adresi **Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003** atbilstošā valdījumā un lietošanā nodotā dzīvokļa **Nr.18** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

28 000 EUR (divdesmit astoņi 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. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

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. 17104
 Kadastra numurs: **01000430049**
 Nosaukums:
 Adrese/atrašānās vieta: Lāčplēša iela 114, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 043- 0049.		1573 m²
2.1.	Uz zemes gabala atrodas namīpašums: 5-stāvu dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1), 4-stāvu dzīvojamā ēka ar ekeri (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un 1-stāva dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 3). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300003225410)		
	Žurn. Nr. 5005, lēmums 19.03.1999., tiesnese Ilze Leviņa		
3.1.	Grozīt ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 5005, 1999) un izteikt šādā redakcijā: Uz zemes gabala atrodas namīpašums: 5-stāvu dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1), 4-stāvu dzīvojamā ēka ar ekeri (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2) un 1-stāva dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 3)..		
	Žurn. Nr. 300003225410, lēmums 26.04.2012., tiesnese Ilze Leviņa		
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
61.1.	Īpašnieks:	229747/376540	
61.2.	Īpašnieks: VIESTURS ZAULS, personas kods Lietošanā dzīvoklis Nr.18, kopējā platība 54,50 m², ēkā liters Nr.1, ēkas kadastra apzīmējums 0100 043 0049 001.	545/37654	
61.3.	Pamats: 2017.gada 27.oktobra Nekustamā īpašuma pirkuma līgums.		20000.00 EUR
	Žurn. Nr. 300004506562, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
62.1.	Persona: Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
62.2.	Īpašnieks: VIESTURS ZAULS, personas kods Lietošanā dzīvoklis Nr.18, kopējā platība 54,50 m² un dzīvoklis Nr.10 ar kopējo platību 72,5 m² ēkā Nr.1, kadastra apzīmējums 0100 043 0049 001.	635/18827	
62.3.	Pamats: 2017.gada 18.oktobra Nekustamā īpašuma pirkuma līgums ar rokas naudas iemaksu.		67000.00 EUR
	Žurn. Nr. 300004506582, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība.Pamats: 2001. gada 29. jūnija lietošanas kārtības līgums.		

	Žurn. Nr. 300000042113, lēmums 09.07.2001., tiesnese Dzintra Zītmane		
51.1.	Noteikts aizliegums VIESTURAM ZAULAM, personas kods [] bez West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
51.2.	Pamats: 2017.gada 14.decembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.171412/2S.		
	Žurn. Nr. 300004506577, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
52.1.	Noteikts aizliegums VIESTURAM ZAULAM, personas kods [] bez West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
52.2.	Pamats: 2017.gada 14.decembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.171412/3H.		
	Žurn. Nr. 300004506595, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
90.1.	Atzīme - vērsta 20666.82 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz VIESTURAM ZAULAM, personas kods [] piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389.		
90.2.	Pamats: Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 16.aprīļa izpildu raksts Nr.08246637 lietā Nr.C69390724, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.08181/071/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008310582, lēmums 07.05.2025., tiesnese Ineta Škutāne		
91.1.	Atzīme - vērsta 33739.43 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz VIESTURAM ZAULAM, personas kods [] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389.		
91.2.	Pamats: Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 16.aprīļa izpildu raksts Nr.08246580 lietā Nr.C69390724, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.08182/071/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008310593, lēmums 08.05.2025., tiesnesis Juris Taukuls		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme- Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektroīkli" piederošs ievads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005241333)		
2.1.	Atzīme- Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005241333)		
3.1.	Atzīme- Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005241333)		
4.1.	Pamats: 1999. gada 4. marta Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.9/118. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005241333)		
	Žurn. Nr. 5005, lēmums 19.03.1999., tiesnese Ilze Ieviņa		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
22.1	Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu Kreditors: West Kredit AS		21010.00 EUR

	reģistrācijas numurs 40003270389.Ķīlas devējs: VIESTURS ZAULS, personas kods 270769-11805.		
32.2.	Pamats: 2017.gada 14.decembra aizdevuma (kredīta) līgums Nr.171412/2S, 2017.gada 14.decembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.171412/2S.		
	Žurn. Nr. 300004506577, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
33.1.	Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu.Kreditors: West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389.Ķīlas devējs: VIESTURS ZAULS, personas kods Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 33.1 (300008319430); IV daļas 3.iedaļa 24.1 (300008319430)		31020.00 EUR
	Žurn. Nr. 300004506595, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		
33.1.	Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu.Kreditors: West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389.Ķīlas devējs: VIESTURS ZAULS, personas kods		62040.00 EUR
	Žurn. Nr. 300008319430, lēmums 12.05.2025., tiesnese Ināra Jaunzeme		
33.2.	Pamats: 2017.gada 14.decembra aizdevuma (kredīta) līgums Nr.171412/3H, 2017.gada 14.decembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.171412/3H.		
	Žurn. Nr. 300004506595, lēmums 29.12.2017., tiesnese Ināra Jaunzeme		

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 16.05.2025 12:54:17.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
I 01000430049	-	0.1573 ha	17104	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
Z 01000430049	1/1	Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003

Nekustamā īpašuma objekta platība: 0.1573
 Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha
 Statuss: nekustamais īpašums
 Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: -

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	79398	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	150768	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
B 01000430049001	1/1	Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003
B 01000430049002	1/1	Dagdas iela 2, Rīga, LV-1003
B 01000430049003	1/1	Lāčplēša iela 114A, Rīga, LV-1003

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība: 0.1573
 Platības mērvienība: ha
 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: 0.0000
 t.sk. Aramzemes platība: 0.0000
 t.sk. Augļu dārzu platība: 0.0000
 t.sk. Pļavu platība: 0.0000
 t.sk. Ganību platība: 0.0000
 no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: 0.0000
 Mežu platība: 0.0000
 t.sk. Jaunaudzes platība: 0.0000
 Krūmāju platība: 0.0000
 Purvu platība: 0.0000
 Ūdens objektu zeme: 0.0000
 t.sk. Zeme zem ūdeņiem: 0.0000
 t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: 0.0000
 Zemes zem ēkām platība: 0.0000
 Zemes zem ceļiem platība: 0.0000
 Pārējās zemes platība: 0.1573

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0015	ha
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.1480	ha
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.0078	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0015
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0010
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1573
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0188
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0095
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0001
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0188
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0001
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0003
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0013

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērneciks	Uzmērnšanas datums
instrumentālā uzmērnšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Juris Vītols	17.11.1998

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
B 01000430049001	1/1	Lāčplēša iela 114, Rīga, LV-1003

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1775.3
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	13.04.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	193262	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	493979	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.):	1775.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	1357.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1229.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1229.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	880.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	348.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	127.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	127.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	417.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	417.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	28
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
T 01000430049001001	-
T 01000430049001002	Lāčplēša iela 114 - 5, Rīga, LV-1003
T 01000430049001003	Lāčplēša iela 114 - 6, Rīga, LV-1003
T 01000430049001004	Lāčplēša iela 114 - 9, Rīga, LV-1003
T 01000430049001005	Lāčplēša iela 114 - 10, Rīga, LV-1003
T 01000430049001006	Lāčplēša iela 114 - 13, Rīga, LV-1003
T 01000430049001007	Lāčplēša iela 114 - 14, Rīga, LV-1003
T 01000430049001008	Lāčplēša iela 114 - 15, Rīga, LV-1003
T 01000430049001009	Lāčplēša iela 114 - 18, Rīga, LV-1003
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7561	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18835	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.):	54.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	54.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	39.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.8	-	-	19.3	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.8	-	-	19.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.8	-	-	8.5	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.8	-	-	1.0	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.8	-	-	3.1	-
6	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.8	-	-	1.6	-
7	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.8	-	-	1.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

T	01000430049001010	Lāčplēša iela 114 - 19, Rīga, LV-1003
T	01000430049001011	Lāčplēša iela 114 - 20, Rīga, LV-1003
T	01000430049001012	Lāčplēša iela 114 - 23, Rīga, LV-1003
T	01000430049001013	Lāčplēša iela 114 - 24, Rīga, LV-1003
T	01000430049001014	Lāčplēša iela 114 - 25, Rīga, LV-1003

T	01000430049001015	Lāčplēša iela 114 - 26, Rīga, LV-1003
T	01000430049001016	Lāčplēša iela 114 - 27, Rīga, LV-1003
T	01000430049001017	Lāčplēša iela 114 - 28, Rīga, LV-1003
T	01000430049001018	Lāčplēša iela 114 - 29, Rīga, LV-1003
T	01000430049001019	Lāčplēša iela 114 - 30, Rīga, LV-1003
T	01000430049001020	Lāčplēša iela 114 - 31, Rīga, LV-1003
T	01000430049001021	Lāčplēša iela 114 - 32, Rīga, LV-1003
T	01000430049001022	Lāčplēša iela 114 - 33, Rīga, LV-1003
T	01000430049001023	Lāčplēša iela 114 - 34, Rīga, LV-1003
T	01000430049001024	Lāčplēša iela 114 - 35, Rīga, LV-1003
T	01000430049001025	-
T	01000430049001901	-
T	01000430049001902	-
T	01000430049001903	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	7563.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	397.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1900

Reģistrētie labiekārtojumi

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

B 01000430049002 1/1 Dagdas iela 2, Rīga, LV-1003

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 3095.3
Nosaukums: Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips: 11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads: 1890
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): -
Ēkas apsekošanas datums: 06.07.2022

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	115595	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	877497	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.): 3095.3
Lietderīgā platība (kv.m.): 2365.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 2307.8
Dzīvokļu platība (kv.m.): 2305.6
Dzīvojamā platība (kv.m.): 1616.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): 688.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): 2.2
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 57.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 57.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 729.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 729.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits: 43
Virszemes stāvu skaits: 5
Pazemes stāvu skaits: 1
Nolietojums: V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums: -

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	710.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	13024.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1890
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1890
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1890
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1890

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

B 01000430049003 1/1 Lāčplēša iela 114A, Rīga, LV-1003

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	36.4
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1895
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7769	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11648	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.):	36.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	36.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	36.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	21.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas vēsture				
Ēkas līters		Ēkas vēsturiskais nosaukums		
3		Dzīvojamā ēka		
Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	54.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	193.0 kub.m.	-	-
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare				
Nosaukums		Materiāls	Konstatācijas gads	
Pamati		Akmens mūris	1895	
Sienas (vertikālā konstrukcija)		Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1895	
Pārsegumi		Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1895	
Jumta segums		Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1895	
Reģistrētie labiekārtojumi				
Labiekārtojuma veids		Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Apkure				
Aukstā ūdensapgāde				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša				
Elektroapgāde				
Gāzes apgāde				
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids				

Izraksts



RĪGAS DOME

RĪGAS DOMES PILSĒTVIDES ATTĪSTĪBAS UN KVALITĀTES KOMISIJA

Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539, tālrunis 67012222, e-pasts: riga@riga.lv

Izraksts no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 19.01.2024.

sēdes protokola Nr. PAKK-24-2-pro

1.5.

Par būvi Lāčplēša ielā 114, Rīgā

K. Kantele

[1] Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisija (turpmāk – Komisija) izvērtēja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta (turpmāk – Departaments) sagatavoto informāciju par būvi Lāčplēša ielā 114, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 043 0049 001 (turpmāk – Būve), un konstatēja tālāk minēto.

[2] Departamenta darbinieki 10.01.2024. vizuāli apsekoja Būvi un konstatēja, ka Būves sienās nav novērstas plaisas, izdrupumi. Tiek pieļauti Būves dekoratīvo elementu bojājumi, pieļauta apdares materiālu plaisāšana un nodrupšana, nav veikta apdares atjaunošana. Pieļauta krāsojuma izbalēšana un noskalošanās nav veikta krāsojuma atjaunošana.

[3] Būvju uzturēšanā, saskaņā ar Rīgas domes 28.04.2015. saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" (turpmāk – Saistošie noteikumi) 13.7. būvju sienās vai cokola stāvā novērs plaisas, caurumus, izdrupumus, atšķēlumus, piesātināšanos ar mitrumu vai saistvielu izskalojumus, kā arī koka sienām papildus novērs koka materiāla trupes vai masveidīga satrunējuma pazīmes, horizontālo līniju izliekumus vai ieliekumus, sienu vai apmetuma izspiešanos, nevienmērīgu nosēšanos un citu veidu deformācijas, bet metāla sienām papildus novērs virsmas vai aizsargājošā pārklājuma bojājumus, sienu karkasa konstrukciju ieliekumus vai izspiedumus, 13.9. nepieļauj būvju dekoratīvo elementu bojājumus, 13.11. apakšpunktu būvju apdares materiālu plaisāšanas, nodrupšanas, erozijas vai trupes gadījumā veic apdares atjaunošanu

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

un 13.12. apakšpunktu būvju fasāžu un citu ārējo konstrukciju krāsojuma izbalēšanas, nolupšanas, noskalošanas vai arī daļējas neesamības gadījumā veic krāsojuma atjaunošanu.

Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr. 148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" 15. punktā noteikts, ka vidi degradējošu, sagruvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvju klasificēšanu nodrošina un lēmumus par būvju klasificēšanu, kā arī lēmumus par zemes vienību atzīšanu par tādām, kas netiek uzturētas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai, izdod Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisija atbilstoši savai kompetencei.

Saistošo noteikumu 29. punkts paredz, ka Saistošo noteikumu 13.¹-17. punktā noteikto prasību izpildi kontrolē un lēmumus pieņem Komisija.

Saistošo noteikumu 13.¹ punkts nosaka, ka būvi, kuras tehniskajā stāvoklī vai ārējā izskatā konstatē vismaz vienas saistošo noteikumu 13. punktā norādītās prasības neievērošanu, klasificē kā vidi degradējošu būvi.

[4] Komisija atzīst par pierādītu faktu, ka Būve netiek uzturēta atbilstoši Saistošo noteikumu 13.7., 13.9., 13.11. un 13.12. apakšpunkta prasībām, līdz ar to Būve ir klasificējama kā vidi degradējoša Saistošo noteikumu 13.¹ punkta izpratnē.

[5] Pamatojoties uz Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr. 148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" 15. punktu, Saistošo noteikumu 13.7., 13.9., 13.11. un 13.12. apakšpunktu, 13.¹ un 29. punktu, **Komisija, atklāti balsojot "par" - 21 balsis, "pret" - 0 balsis, "atturas" - 0 balsis, nolemj klasificēt būvi Lāčplēša ielā 114, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 043 0049 001, kā vidi degradējošu būvi.**

Ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10. panta piektajā daļā nostiprināto labas pārvaldības principu, Komisija informē, ka aktuālajā judikatūrā, proti, Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 14.10.2015. sprieduma lietā Nr. A420543212 (SKA-576/2015) ir atzīts, ka pašvaldības lēmums, ar kuru konstatē būves vidi degradējošo, sagruvušo, vai cilvēku drošību apdraudošu faktisko situāciju, nav administratīvais akts, bet ir starplēmums, kas pats par sevi neskar būtiskas personas tiesības vai tiesiskās intereses vai būtiski apgrūtina to īstenošanu. Secīgi, pamatojoties uz Rīgas domes 11.02.2014. nolikuma Nr. 58 "Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas nolikums" 34. punktu, Komisijas izdoto lēmumu nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas vajadzībām, tajā skaitā arī šo lēmumu, var apstrīdēt kopā ar galīgā lēmuma par nekustamā īpašuma nodokli apstrīdēšanu.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Komisijas priekšsēdētājs	(personiskais paraksts)	V. Ozoliņš
Komisijas sekretāre	(personiskais paraksts)	K. Kantele

**Izraksts pareizs
Rīgas domes Pilsētvides attīstības un
kvalitātes komisijas sekretāre
K.Kantele
24.01.2024.**

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

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

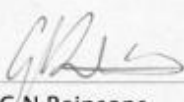
STA "RE eksperts"
firma

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
700 000.00	700 000.00	700.00	835.82
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: • Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi • Apdrošinātā plānoto 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
Apekšuzņēmēju 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

Apdrošinātā 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/iv/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 šādā 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"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00003381-4



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

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām Individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmas 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 lēņeros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distanču 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-pasts bta@bta.lv

2 / 3

LATAK - 53 - 290



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **93**

Kristīne Lukševica

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 23. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 22. decembrim
datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors