Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1083
Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106
reeksperts@reeksperts.lv
www.reeksperts.lv

Rīgā, _____
Reģ.Nr.V03/15M-752-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

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 2026.gada 01.jūnijā**.
Vērtējamā objekta sastāvs:

Novērtējamo īpašumu skaits:	**1**
Viss vai daļa no īpašuma	viss
Vērtējamais objekts:	**dzīvokļa īpašums**
Adrese/atrašanās vieta:	**Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002**
Kadastra Nr.:	0100 917 8862
Zemesgrāmatas nosaukums:	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.:	31253 - 12
Vērtējamā Objekta sastāvs:	▪ **3-istabu** dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā **51,1 m²**, kas atrodas **2-stāvu "koka pirmskara laika"** ēkas **1.stāvā**, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 5110/65770 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas; ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 5110/65770 domājamās daļas no zemes gabala (kad.apzīm. 0100 058 0120)
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:	*nav*
Objekta īss raksturojums:	**dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī**
Īpašas piezīmes	**Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un 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.

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1083
Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106
reeksperts@reeksperts.lv
www.reeksperts.lv

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi ***Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002*** **piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

15 000 EUR (piecpadsmit tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtības ir noteiktas, 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.

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

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes locekle Elīna Ķuze

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ 2

2. FOTOATTĒLI 5

3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA 6

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU 6

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 6

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 7

6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS 7

6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 8

6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE 9

6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMAIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS 9

6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES 12

6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA 13

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 13

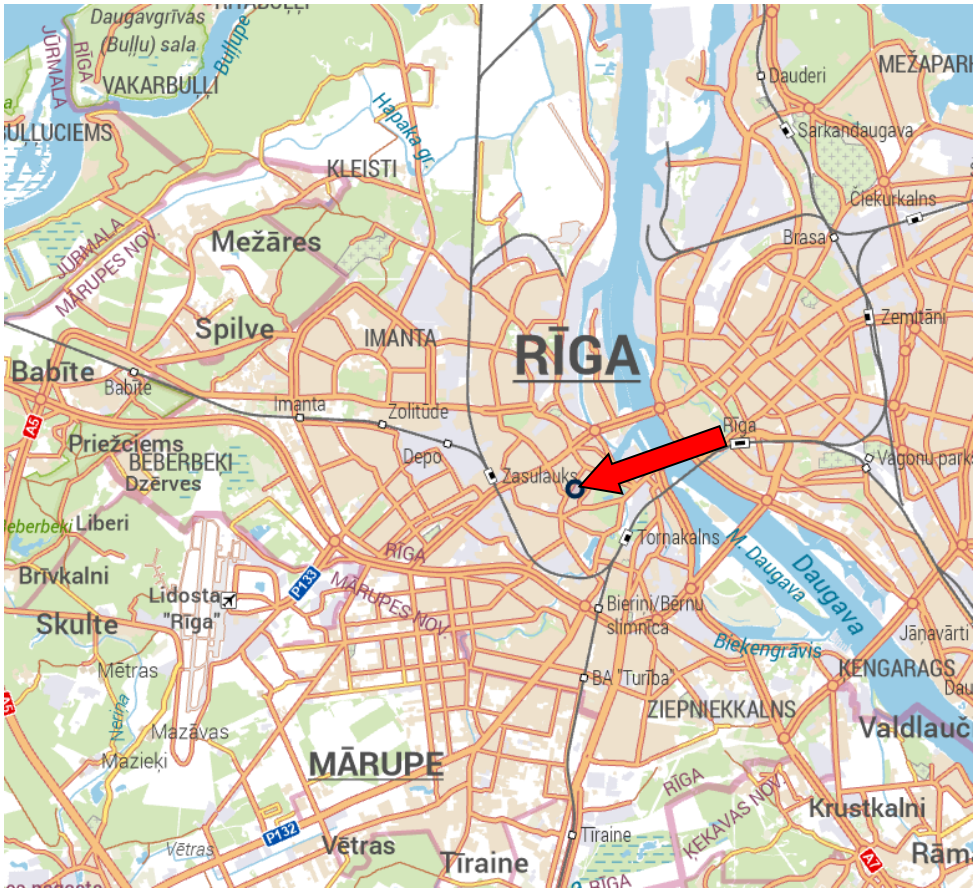
7. SLĒDZIENS 14

PIELIKUMI:

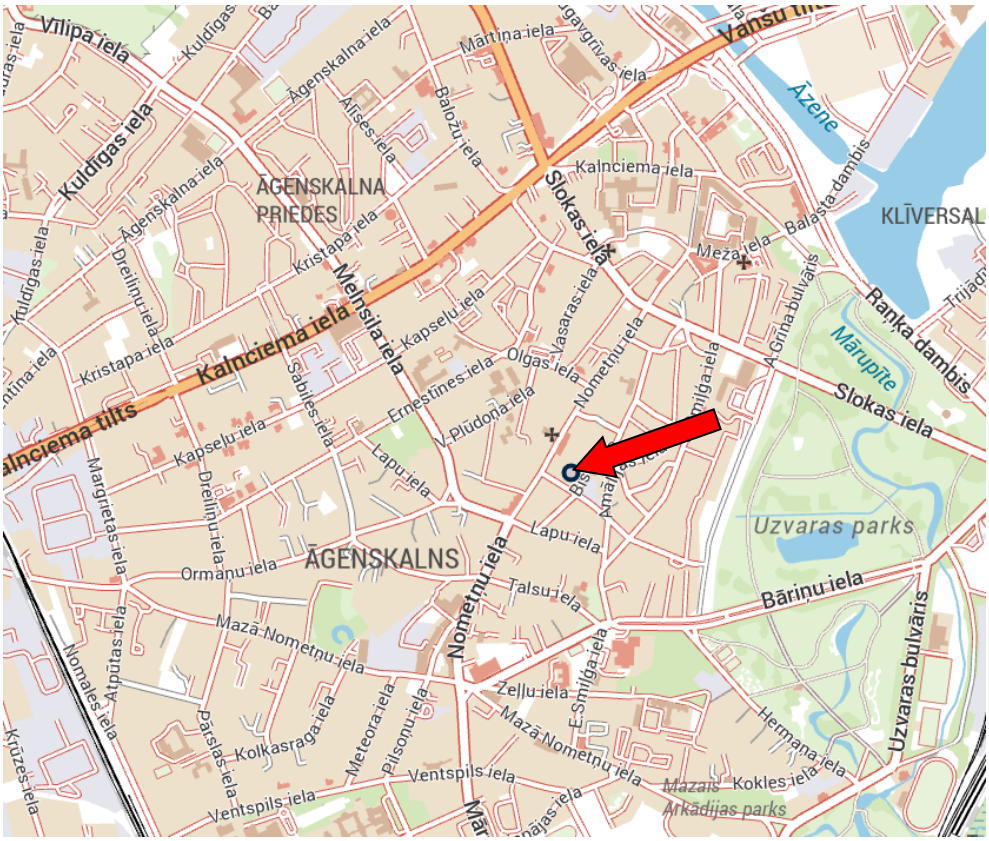
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

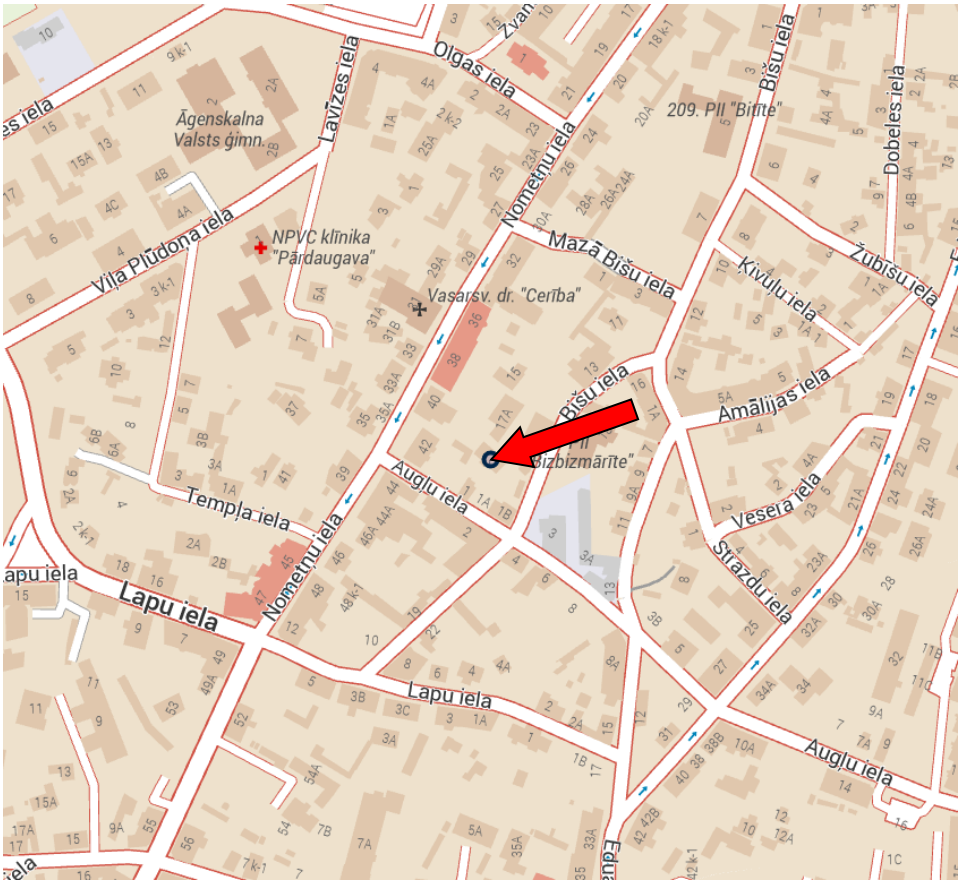
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots:http://balticmaps.eu



Avots:http://balticmaps.eu



Avots:http://balticmaps.eu



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (https://www.kadastrs.lv), 06.2026.

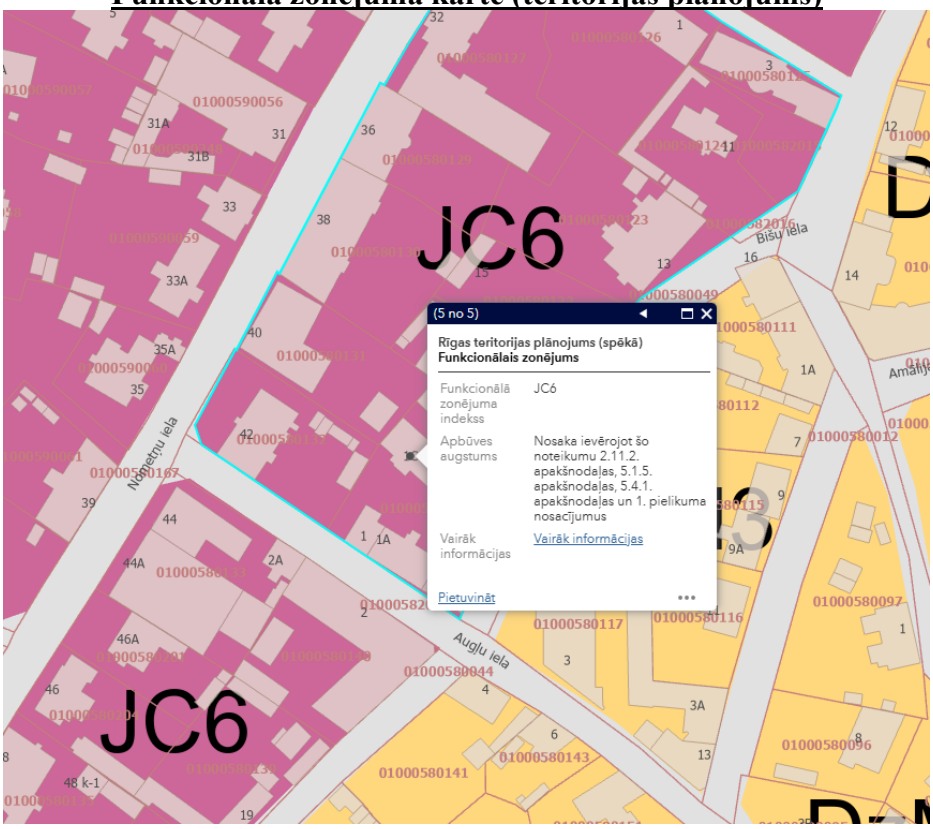
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



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

Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , 06.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Avots: https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/ , 06.2026.

2. FOTOATTĒLI












3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	**dzīvoklis** ar adresi **Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002**
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	**Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam,**
Vērtējuma datums	**2026.gada 01.jūnijā,** apskati veica vērtētāja asistents Jānis Ziemelis
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	**Kadastra Nr.**	**Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.**	**Vērtējamā objekta sastāvs**
nekustamais īpašums ***Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002***	**0100 917 8862**	**31253 - 12**	**3-istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **51,1 m²**, kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 5110/65770 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala

Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Edvīna Guzikata vārda Laulātajiem ir visas mantas šķirtība		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	**Labākais izmantošanas veids**	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		***ietekme uz tirgus vērtību***	
atzīme - vērsta 6557.77 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"		*neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma*	

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - **Āgenskalns**. Ēka novietota ~30 m no Augļu ielas, kvartala daļā starp Nometņu un Bišu ielām. Tuvumā esošo apbūvi veido 19.gs. beigās un 20.gs. sākumā celtās daudzdzīvokļu ēkas. Tuvākais pārtikas veikals Maxima atrodas ~470 m attālumā, veikals top! ~610 m attālumā. Līdz tuvākajai skolai (Pārdaugavas Montesori sākumskola) ~410m, līdz tuvākajai vidusskolai (Rīgas Āgenskalna Valsts ģimnāzija) ir 640 m, bērnudārzam (privātajam) ~67 m, līdz tuvākajam pašvaldības bērnudārzam ~290 m. ~460 m attālumā atrodas E.Smilģa teātra muzejs un Dirty Deal Teatro, ~640 m attālumā Āgenskalna tirgus, ~460 m attālumā Uzvaras parks, ~600 m attālumā Jaunatnes parks. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtne ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu, tramvaja un trolejbusa maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 360 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 10-15 min. Brauciens ilgst apmēram 710 - 12 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.
Ēkas vispārējs apraksts	Koka pirmskara laika ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1869., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs / slikts, pirms gada / diviem gadiem ēkai daļēji nomainīts jumta segums, daļa tiek mainīta. energoefektivitātes klase nav zināma ēka iekļauta vidi degradējošo ēku sarakstā kā B kategorijas Vidi degradējošs objekts
Dzīvokļa novietojums ēkā	**1.stāvā** no 2

Dzīvokļa kopējā platība	51,1 m²;	**dzīvokļa iekštelpu platība**	51,1 m²;	**dzīvokļa telpu augstums**	2,9 m;

Dzīvokļa plānojums	<table><tr><th>Telpas numurs telpu grupā</th><th>Nosaukums</th><th>Telpas veids</th><th>Stāvs</th><th>Augstums (m)</th><th>Mazākais augstums (m)</th><th>Lielākais augstums (m)</th><th>Platība (kv.m.)</th><th>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)</th></tr><tr><td>1</td><td>virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>8.1</td><td>-</td></tr><tr><td>2</td><td>Dzīvojama istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>6.3</td><td>-</td></tr><tr><td>3</td><td>virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>3.1</td><td>-</td></tr><tr><td>4</td><td>Dzīvojama istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>19.9</td><td>-</td></tr><tr><td>5</td><td>pieliekamais</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>0.7</td><td>-</td></tr><tr><td>6</td><td>Dzīvojama istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>1</td><td>2.9</td><td>-</td><td>-</td><td>13.0</td><td>-</td></tr></table>
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību
Telpu iekšējā apdare	**Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem:** Sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. 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	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi
Durvis	ārdurvis– metāla konstrukcijas vērtne; tiek pieņemts, ka iekšdurvis–koka
Santehnika	pēc VZD Kadastra sistēmas datiem dzīvoklī nav sanmezgls, līdz ar to tiek pieņemts, ka nav
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure
Apkures elementi	nav
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.

Vērtējamā objekta iekštelpas netika apsekotas. 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 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 jārēķinās ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

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

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

„Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.” (LVS 401)

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

1. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
2. Atzinums izmantojams tikai pilnā apjomā. To nav atļauts kopēt, publicēt vai atsaukties uz to, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vien atzinumā norādītajam mērķim bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
3. Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma licencēšanas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
4. Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
5. Šajā atzinumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts ar nolūku, palīdzēt lasītājam gūt priekšstatu par novērtējamo objektu un labāk izprast atzinumā sniegto informāciju, kā arī nofiksēt vērtējamā objekta vizuālo stāvokli vērtēšanas brīdī.
6. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi un darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par ko informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.

8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

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

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

Pozitīvi ietekmējošie:

+ Āgenskalns, kur ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra,
+ optimālas platības dzīvoklis,
+ PVC logi.

Negatīvi ietekmējošie:

– koka ēka, ēka iekļauta vidi degradējošo ēku sarakstā kā B kategorijas Vidi degradējošs objekts,
– dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā,
– dzīvoklī nav sanmezgls, pēc VZD Kadastra sistēmas datiem tualetes ir kāpņu telpā,
– aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī.

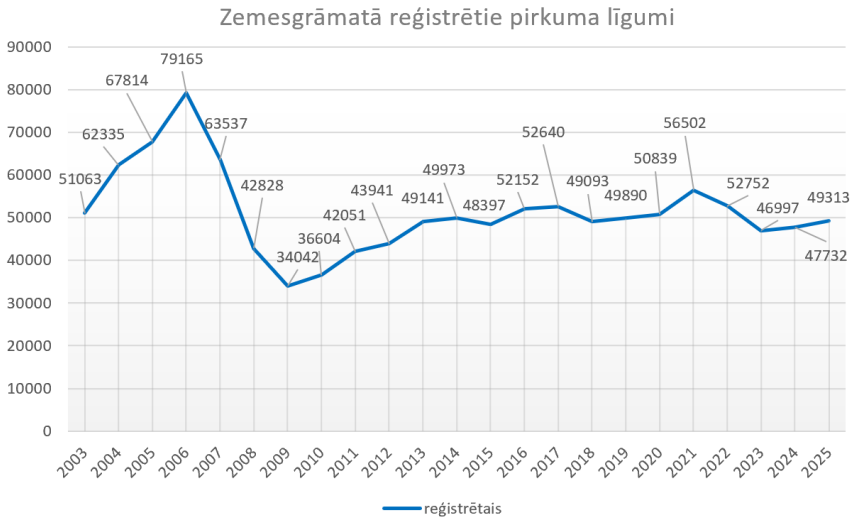
ESG faktoru analīze:

– ēkas energoefektivitāte –nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (dzīvokļiem, kas atrodas attiecīgajā periodā celtajās ēkās) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
– plūdu riski – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
– krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
– karstuma viļņu risks – Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus 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 – pietiekama,
– trokšņu piesārņojums – atrodas ~25 m no ielas ar zemu transporta intensitāti, līdz ar to nav būtisku ielas trokšņu piesārņojuma; vērtētājiem nav informācijas par citu pastiprinātu ārējo trokšņu esamību.

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 pāragri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirktspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.



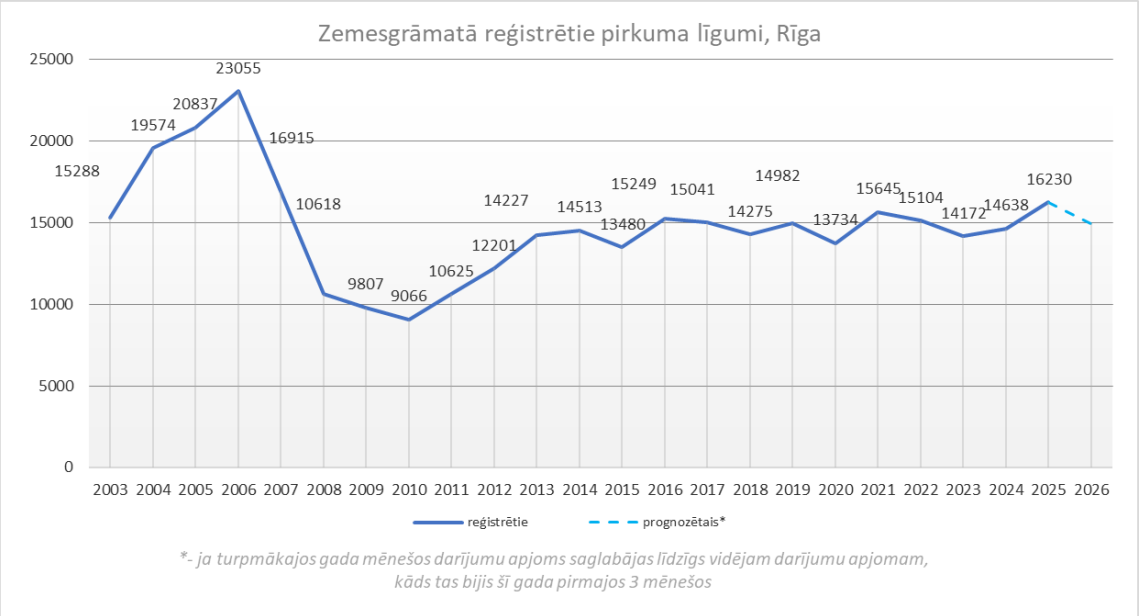
2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nesasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū 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 kredītlikmju 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 palielināšanas, 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 mainījusies – 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



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – dzīvokļiem ar platītu no 35 līdz 65 kvm koka pirmskara laika ēkās Rīgas pilsētas daļā Āgenskalns, ir salīdzinoši neliels piedāvājums – šobrīd piedāvājumā konstatēti 13 piedāvājumi. Piedāvājumu cenas ir no 348 EUR/kvm par 57,3 kvm kapitāli remontējamu dzīvokli Kuldīgas ielā 45a (bijusi krāsns apkure, kas ir demontēta; tualete kāpņu telpā) līdz 2014 EUR/kvm par remontētu 49,6 kvm lielu dzīvokli Auces ielā 3 (ar visām ērtībām). Darījumi ar šādas platības dzīvokļiem notiek regulāri – 2025.gada kopumā Āgenskalnā reģistrēti 35 darījumi, 2026.gada pirmajos četros mēnešos 8 darījumi. Šāda tipa dzīvokļu darījumu cenas salīdzināmā novietojumā ir minamas robežās no 448 (nepieciešams remonts, dzīvoklī izbūvēts sanmezgls, bet tā izbūve nav saskaņota) līdz pat 2104 (remontēti ar iebūvētām mēbelēm, ar visām ērtībām) EUR/kvm.

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

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 m^2 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 m^2 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 2 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, ēku sēriju, dzīvokļa platību, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti pēc vērtētāju domām Vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMAIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI				
kad.Nr. 0100 917 8862		*0100 919 3641*	*0100 923 6174*	*0100 904 9988*	*0100 919 0558*	*0100 901 6556*
Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002		**Ormaņu iela 1 - 4, Rīga**	**Slokas iela 38A - 3, Rīga**	**Kapseļu iela 5 - 2, Rīga**	**Augļu iela 8A - 3, Rīga**	**Baložu iela 16 - 3, Rīga**
						
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		**19,000 €**	**25,500 €**	**39,000 €**	**25,000 €**	**35,000 €**
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m^2		**448 €**	**594 €**	**717 €**	**571 €**	**438 €**
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		09. 2025.	08. 2025.	03. 2026.	08. 2024.	12. 2024.
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 19 800 EUR	pārdots, piedāvāja par 26 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 42 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 29 000 EUR	pārdots, par piedāvājuma cenu
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI						
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	**PK koka (1869.g), daļēji mainīts jumta segums; vidi degradējošs objekts (B)**	koka pirmskara laika ēka (1890.g)	pievilcīga koka pirmskara laika ēka (1901.g)	koka pirmskara laika ēka (1890.g)	pievilcīga koka pirmskara laika ēka (1910.g), vidi degradējošu būvju sarakstā kā izvērtējams objekts, ir iesākti ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbi, koptas kāpņu telpas	koka pirmskara laika ēka (1890.g)
Energoefektivitātes klase	**n/z**	n/z	n/z	n/z	n/z	n/z
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	**51.1 kvm**	42.4 kvm | 3 istabas	42.9 kvm | 1 istabas	54.4 kvm | 2 istabas	43.8 kvm | 2 istabas	80.0 kvm | 3 istabas
ārtelpu platība	**0.0 kvm**	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm	0.0 kvm
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	**51.1 kvm**	42.4 kvm	42.9 kvm	54.4 kvm	43.8 kvm	80.0 kvm
3. Ēkas novietojums pilsētā		Āgenskalns, pie Lapu ielas	Āgenskalns, Slokas un Hamaņa ielu stūrī	Āgenskalns, starp Baložu un Melnsila ielām	Āgenskalns, Augļu un Amālijas ielas stūrī	Āgenskalns, starp Kalnciema un Kristapa ielām, pie trolejbusa pieturas
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	**1 / 2**	2 / 2	1 / 2	1 - 2 / 2	1 / 2	1 / 2
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem ieklāts linināts, vienā istabā apmestas sienas, PVC logi, mainīta santehnika; kopumā nepieciešams remonts	apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams remonts	vidēji labā tehniskā stāvoklī, remonts veikts pirms daudziem gadiem, PVC logi; sanmezgls remontēts pirms vairākiem gadiem	apmierinošā tehniskā stāvokli, PVC logi, iesākts kosmētiskais remonts virtuve	apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem mainīta duša un vienā istabā logs; dzīvoklis labi uzturēts
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		3 istabas, virtuve, sanmezgls; malkas krāsns apkure, karstā ūdens boilers; nesaskaņotas pārbūves - sanmezgla izbūve	istaba, virtuve, tualete, gaitenis; karstā ūdens boilers, malkas krāsns apkure	2 istabas, sanmezgls, virtuve, gaitenis, priekštelpa, 2 pieliekamie, kāpņu telpa; karstā ūdens boilers, malkas krāsns apkure, elektriskie radiatori	2 istabas, virtuve, gaitenis, duša izbūvēta virtuvē; tualete kāpņu telpā; malkas krāsns apkure	3 istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis, 2 pieliekamie; malkas krāsns apkure (3 krāsnis); atsevišķa ieeja
7. Zemes īpašuma tiesības		īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā
8. Citi raksturlielumi						
- mēbeles/iekārtas						
Korekcijas		**Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)**				
Darījuma apstākļi		0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €	0% | 0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m^2		**448 €**	**594 €**	**717 €**	**571 €**	**438 €**
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		-5%	-7%	-5%	-7%	-5%
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		-4%	-4%	2%	-4%	14%
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%	2%	0%	0%	5%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		-5%	0%	-5%	0%	0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		-2% | -9 €	2% | 12 €	-20% | -143 €	-3% | -17 €	0% | 0 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		-7%	-15%	-15%	-2%	-15%
7. Zemes īpašuma tiesības - **VO zeme īpašumā**		0%	0%	0%	0%	0%
8. Citi raksturlielumi		0%	0%	0%	0%	0%
- mēbeles/iekārtas		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Faktoru kopējā korekcija		**-23% | -103 €**	**-22% | -131 €**	**-43% | -308 €**	**-16% | -91 €**	**-1% | -4 €**
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m^2	**426 €**	**345 €**	**464 €**	**409 €**	**479 €**	**433 €**
Dzīvokļa **tirgus vērtība**		EUR 21,768	, kas noapaļoti ir	**EUR 22,000**		
Dzīvokļa **piespiedu pārdošanas vērtība** ir		**70%**	no tirgus vērtības	EUR 15,000		

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts" vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi ***Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002*** **piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

15 000 EUR (piecpadsmit tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtības ir noteiktas, 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.**

Elīna Ķuze, vērtētāja ……..…

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

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 31253 - 12

Kadastra numurs: 01009178862

Augļu iela 1C - 12, Rīga

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 12. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. ***Žurn. Nr. 300000638461, lēmums 18.12.2003., tiesnese Liāna Liepiņa***	5110/65770	51.1 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 12.		
1.3. Pamats: 2003. gada 27. oktobra pirkuma līgums.		2861.60 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: ***Žurn. Nr. 300000638461, lēmums 18.12.2003., tiesnese Liāna Liepiņa***		4687.00 LVL
2.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
2.3. Pamats: 2015.gada 12.maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums, lieta Nr.C60028215, stājies likumīgā spēkā 01.06.2015. ***Žurn. Nr. 300003828030, lēmums 26.06.2015., tiesnese Ligita Vecauziņa***		1100.00 EUR
3.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Altonava, SIA, reģistrācijas numurs 40103897671.	1	
3.3. Pamats: 2015.gada 9.jūlija pirkuma līgums Nr.09/07/15. ***Žurn. Nr. 300003897102, lēmums 17.07.2015., tiesnese Smaida Grava***		3000.00 EUR
4.1. Persona: Altonava, SIA, reģistrācijas numurs 40103897671. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
4.3. Pamats: 2015.gada 4.decembra pirkuma līgums. ***Žurn. Nr. 300004011087, lēmums 28.12.2015., tiesnese Irina Norkusa***		10000.00 EUR
5.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: EDVĪNS GUZIKATS, personas kods [redacted]	1	
5.3. Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.		
5.4. Pamats: 2016.gada 9.jūnija pirkuma līgums, 2006.gada 14.jūlija laulības līgums, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.15168, 2006.gada 20.oktobrī reģistrēts LR Uzņēmumu reģistrā laulāto mantisko attiecību reģistrā Nr.1005673. ***Žurn. Nr. 300004138089, lēmums 08.07.2016., tiesnese Antra***		10000.00 EUR

Lapa 1 no 4

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Tiltiņa-Zariņa		

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi

1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 29. janvāra hipotēkas līgums Nr.04-005201-PK/1.
Žurn. Nr. 300000672125, lēmums 03.02.2004., tiesnese Argita Eniņa
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300001897425)

2.1. Atzīme - vērsta Ls 292,69 piedziņa akciju sabiedrības "Ge Money", nodokļu maksātāja kods 40003346547, labā. Pamats: 2006. gada 18. janvāra Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas lēmums, lieta Nr.3-12/382-2005.
Žurn. Nr. 300001531448, lēmums 07.07.2006., tiesnese Kitija Garā
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001833489)

3.1. Atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001531448, 06.07.2006) dzēsta.Pamats: 2006. gada 8. decembra zvērinātas tiesu izpildītājas A.Augustovas nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai.
Žurn. Nr. 300001833489, lēmums 13.12.2006., tiesnese Baiba Strauta

4.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000672125, 02.02.2004) dzēsta. Pamats: 2006. gada 20. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 18579.
Žurn. Nr. 300001897425, lēmums 24.01.2007., tiesnese Vita Saulīte

5.1. Noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "FININVEST", nodokļu maksātāja kods 40003368135 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 19. janvāra hipotēkas līgums Nr. 19012007-2.
Žurn. Nr. 300001897456, lēmums 24.01.2007., tiesnese Vita Saulīte
Dzēsts
Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300002824693), 9.1 (300003828030)

6.1. Grozīt ierakstu Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300001897456, 22.01.2007) : noteikts aizliegums par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Kapitāla risinājumi", nodokļu maksātāja kods 40103216213. Pamats: 2009.gada 30. decembra cesijas līgums Nr.A-C1-2009.
Žurn. Nr. 300002824693, lēmums 22.03.2010., tiesnese Smaida Grava
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003828030)

7.1. Atzīme - vērsta EUR 1852.51 piedziņa. Piedzinējs: Latvenergo, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003032949.
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003828030)

7.2. Pamats: 2013.gada 10.maija Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C31420912, 2014.gada 7.augusta zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko nostiprinājuma lūgums Nr. 05162/040/2014-NOS.
Žurn. Nr. 300003691653, lēmums 13.08.2014., tiesnese Inguna Helmane
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003828030)

8.1. Atzīme - vērsta EUR 8186.67 un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģistrācijas numurs 40103362321.
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003828030)

8.2. Pamats: 2014.gada 8.septembra Jūrmalas pilsētas tiesas izpildu raksts, lieta Nr.C31423813, 2014.gada 28.oktobra zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.17948/081/2014-NOS.
Žurn. Nr. 300003740603, lēmums 31.10.2014., tiesnese Ligita Vecauziņa
Dzēsts
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003828030)

9.1. Ieraksts Nr. 5.1, 6.1, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300001897456, 22.01.2007, 300002824693, 17.03.2010, 300003691653, 11.08.2014, 300003740603, 29.10.2014) dzēsts. Pamats: 2015.gada 12.maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums, lieta Nr.C60028215, stājies likumīgā spēkā 01.06.2015.
Žurn. Nr. 300003828030, lēmums 26.06.2015., tiesnese Ligita Vecauziņa

10.1. Atzīme - vērsta 6557.77 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.

10.2. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026. gada 27. janvāra nostiprinājuma lūgums Nr. 03243/071/2026-NOS, Zemgales rajona tiesas (Jēkabpilī) 2026. gada 6. janvāra lēmums, lieta Nr. 3-12/01422-26.
Žurn. Nr. 300008501400, lēmums 30.01.2026., tiesnese Kristīne Hartmane

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. ***Žurn. Nr. 300000638461, lēmums 18.12.2003., tiesnese Liāna Liepiņa*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008501400)***	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr. 1.1 (žurnāls Nr. 300000638461, 15.12.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. ***Žurn. Nr. 300008501400, lēmums 30.01.2026., tiesnese Kristīne Hartmane***	

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka par aizdevuma summu LVL 6753,60. Procentu likme:1)par aizdevuma līdzekļu izmantošanu jāmaksā likme, kas tiek veidota no - ASV dolāru sešu mēnešu Libor pieskaitot Aizdevēja papildus likmi 3,7% gadā no izmantojamo aizdevuma līdzekļu summas, par visu faktisko izmantošanas laiku; 2)par aizdevuma līdzekļu izmantošanu, nokavējot kādu no aizdevuma summas atmaksas grafikā paredzētajiem termiņiem, papildus jāmaksā 0,16% dienā no savlaicīgi neatmaksātās summas par nokavējuma laiku; 3)procenta likmi Aizdevējs pārskata ik pēc 5 gadiem, pamatojoties uz vispārējām tendencēm Latvijas komercbanku kredītresursu tirgū. Līgumsods:1)5% no aizdevuma summas; 2)par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu - 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2004. gada 29. janvāra aizdevuma līgums Nr.04-005201-PK, 2004. gada 29. janvāra hipotēkas līgums Nr.04-005201-PK/1. ***Žurn. Nr. 300000672125, lēmums 03.02.2004., tiesnese Argita Eniņa*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001897425)***	9455.04 LVL
2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Izsniegtais aizdevums: LVL 14056,08 Procentu likme: 6 mēnešu (EUR) LIBOR + 12% gadā, pārskata reizi pusgadā. Līgumsods: 0,12% pirmās divdesmit piecas kalendārās dienas, 0,4% nākamās 30, pēc tam 0,8% apmērā no aizdevuma neatmaksātās daļas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - 19.01.2012. Kreditors: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "FININVEST", nodokļu maksātāja kods 40003368135. Pamats: 2007. gada 19. janvāra aizdevuma līgums Nr. 19012007-2, 2007. gada 19. janvāra hipotēkas līgums Nr. 19012007-2. ***Žurn. Nr. 300001897456, lēmums 24.01.2007., tiesnese Vita Saulīte*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001920308), 2.1 (300002824693); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300003828030)***	28112.16 LVL

IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001897456, 22.01.2007) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALĪNA", nodokļu maksātāja kods 50102007571. Pamats: 2007. gada 25. janvāra cesijas līgums Nr.19012007-2. ***Žurn. Nr. 300001920308, lēmums 07.02.2007., tiesnese Gita Grišāne*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300003828030)***	
2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001897456, 22.01.2007): cedēta prasījuma tiesība. Cedents:sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALĪNA", nodokļu maksātāja kods 50102007571. Cesionārs:sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Kapitāla risinājumi", nodokļu maksātāja kods 40103216213. Pamats: 2009.gada 30. decembra cesijas līgums Nr.A-C1-2009. ***Žurn. Nr. 300002824693, lēmums 22.03.2010., tiesnese Smaida Grava*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300003828030)***	
3.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, 2.1 (žurnāla Nr. 300001920308,	

IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
06.02.2007, 300002824693, 17.03.2010). Pamats: 2015.gada 12.maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums, lieta Nr.C60028215, stājies likumīgā spēkā 01.06.2015. ***Žurn. Nr. 300003828030, lēmums 26.06.2015., tiesnese Ligita Vecauziņa***	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000672125, 02.02.2004). Pamats: 2006. gada 20. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 18579. ***Žurn. Nr. 300001897425, lēmums 24.01.2007., tiesnese Vita Saulīte***	
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300001897456, 22.01.2007). Pamats: 2015.gada 12.maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmums, lieta Nr.C60028215, stājies likumīgā spēkā 01.06.2015. ***Žurn. Nr. 300003828030, lēmums 26.06.2015., tiesnese Ligita Vecauziņa***	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 02.06.2026 09:49:02.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009178862	-	51.1 m²	31253	12	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000580120004002	Augļu iela 1C - 12, Rīga, LV-1002

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	01.09.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	39.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.9
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	-	-	8.1	-
2	Dzīvojama istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	6.3	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	-	-	3.1	-
4	Dzīvojama istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	19.9	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	-	-	0.7	-
6	Dzīvojama istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	13.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000580120	Augļu iela 1, Rīga, LV-1002	5110/65770

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000580120001	Augļu iela 1, Rīga, LV-1002	5110/65770	-
01000580120002	Augļu iela 1A, Rīga, LV-1002	5110/65770	-
01000580120003	Augļu iela 1B, Rīga, LV-1002	5110/65770	-
01000580120004	Augļu iela 1C, Rīga, LV-1002	5110/65770	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	08.07.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	28.12.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	17.07.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.06.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.12.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cits pašvaldības lēmums	01.02.2019	159	Rīgas pašvaldība DMPK
Pirkuma līgums	27.10.2003	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cita veida dokuments	07.10.2003	C311891022	Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesa
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

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

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 01.03.2024. sēdes protokola Nr. PAKK-24-5-pro

1.12.

Par būvi Augļu ielā 1 C, Rīgā

L. Ozola

[1] Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisija (turpmāk – Komisija) izvērtēja Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta (turpmāk – Departaments) sagatavoto informāciju par būvi Augļu ielā 1 C, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 058 0120 004 (turpmāk – Būve), un konstatēja tālāk norādīto.

[2] Departamenta darbinieki 14.02.2024. vizuāli apsekoja Būvi un konstatēja, ka nav atjaunota Būves ārējā konstrukcija (dūmenis), uz Būves fasādes tiek izmantots aizsargtīkls, pieļauti bojājumi Būves jumta iesegumā, pieļauti bojājumi Būves lietusūdens novadīšanas sistēmu elementos (t.sk. atsevišķu elementu neesamība), Būves sienās nav novērstas plaisas, izdrupumi, saistvielu izskalojumi un koka materiāla satrunējuma pazīmes, nav nodrošināta logu stiklojuma atjaunošana, nav nodrošināta logu ailu noslēgšana ar vienveidīgiem materiāliem atbilstoši Būves arhitektoniskajam stilam, tiek pieļauta Būves apdares materiālu plaisāšana, nodrupšana, trupe un nav veikta apdares atjaunošana, tiek pieļauta fasāžu krāsojuma izbalēšana un nolupšana, nenodrošinot krāsojuma atjaunošanu.

[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) 13.3. apakšpunktu nojauc vai atjauno būvju ārējās konstrukcijas, kas nav nesošās vai norobežojošās konstrukcijas un neietekmē būvju konstruktīvo noturību (piemēram, balkonus, dūmeņus, uzjumteņus, lieveņus, pandusus, ārējās kāpnes u.c.), ja tās acīmredzami nolietojušās vairāk nekā pārējās būvju konstrukcijas un var zaudēt savu konstruktīvo veidolu, 13.4. apakšpunktu neizmanto dažāda veida aizsargtīklus vai līdzīgus risinājumus uz būvju fasādēm vai citām ārējām konstrukcijām, 13.5. apakšpunktu nepieļauj bojājumus būvju jumtu iesegumos (piemēram, caurumus, plaisas, atsevišķu materiālu kārtu atdalīšanos, ieseguma elementu neesamību u.c.), 13.6. apakšpunktu nepieļauj bojājumus būvju lietusūdens novadīšanas sistēmu elementos (piemēram, korozijas radītus caurumus, atsevišķu elementu neesamību u.c.), 13.7. apakšpunktu būvju sienās vai cokola stāvā novērš plaisas, caurumus, izdrupumus, atšķēlumus, piesātināšanos ar mitrumu vai saistvielu izskalojumus, kā arī koka sienām papildus novērš 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 novērš virsmas vai aizsargājošā pārklājuma bojājumus,

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

sienu karkasa konstrukciju ieliekumus vai izspiedumus, 13.8. apakšpunktu logu stiklojuma, durvju vai vārtu neesamības gadījumā, kā arī gadījumā, kad logu stiklojuma, durvju vai vārtu tehniskais stāvoklis nerada šķēršļus nepiederošu personu iekļūšanai būvēs vai pakļauj būvju iekštelpas laikapstākļu ietekmei, veic to atjaunošanu vai nodrošina būvju logu, durvju vai vārtu ailu noslēgšanu ar vienveidīgiem materiāliem atbilstoši būvju arhitektoniskajam stilam, kā arī atjauno atlocījušās palodzes vai novērš citus līdzīgus bojājumus,, 13.11. apakšpunktu būvju apdares materiālu plaisāšanas, nodrupšanas, erozijas vai trupes gadījumā veic apdares atjaunošanu 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 Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes 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 13.3., 13.4., 13.5., 13.6., 13.7., 13.8., 13.11. un 13.12. apakšpunkta prasībām, līdz ar to Būve ir klasificējama kā vidi degradējoša būve 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 13.3., 13.4., 13.5., 13.6., 13.7., 13.8., 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 Augļu ielā 1 C, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 058 0120 004, 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.

Komisijas priekšsēdētājs	(personiskais paraksts)	V. Ozoliņš
Komisijas sekretāre	(personiskais paraksts)	L. Ozola

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

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

Apdrošināšanas periods

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

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:
- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 120 000,00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 2
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20

Apdrošināšanas aizsardzība (atlīdzināmie 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	✘	✘	✘	✘
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	✘	✘	✘	✘
Ekspertīzes izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	149,03
Apakšuzņēmēju atbildība	✘	✘	✘	✘
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	✘	✘	✘	✘
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	✘	✘	✘	✘
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	✘	✘	✘	✘
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	✘	✘	✘	✘
Cits risks	✘	✘	✘	✘

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

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

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodami www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta diennakts tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
   · Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
   · Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
   BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
    BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 152

Elīna Ķuze

vārds, uzvārds

[redacted]

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2020. gada 10. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 10. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 9. decembrim
datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559