

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 28.aprīlī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	<b>1</b>
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	<b>dzīvokļa īpašums</b>
<i>Adrese/atraššanās vieta:</i>	<b>Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057</b>
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 917 0113
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	26024 - 43
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1-istabu</b> dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā <b>12,3 m<sup>2</sup></b>, kas atrodas <b>3-stāvu "mazģimeņu projekta"</b> ēkas <b>3.stāvā</b>,</li> <li>▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 1233/70775 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas</li> </ul>
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.Nr. 0100 121 1333 un platību 15127 m<sup>2</sup>, kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Par zemes gabalu ir jāmaksā likumiskā lietošanas maksa.</i>
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	<b>dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī</b>
<i>Īpašas piezīmes</i>	<b>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, veikta logu nomaiņa. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.</b>

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 mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

**6 000 EUR** ( seši 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.*

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

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

## SATURS

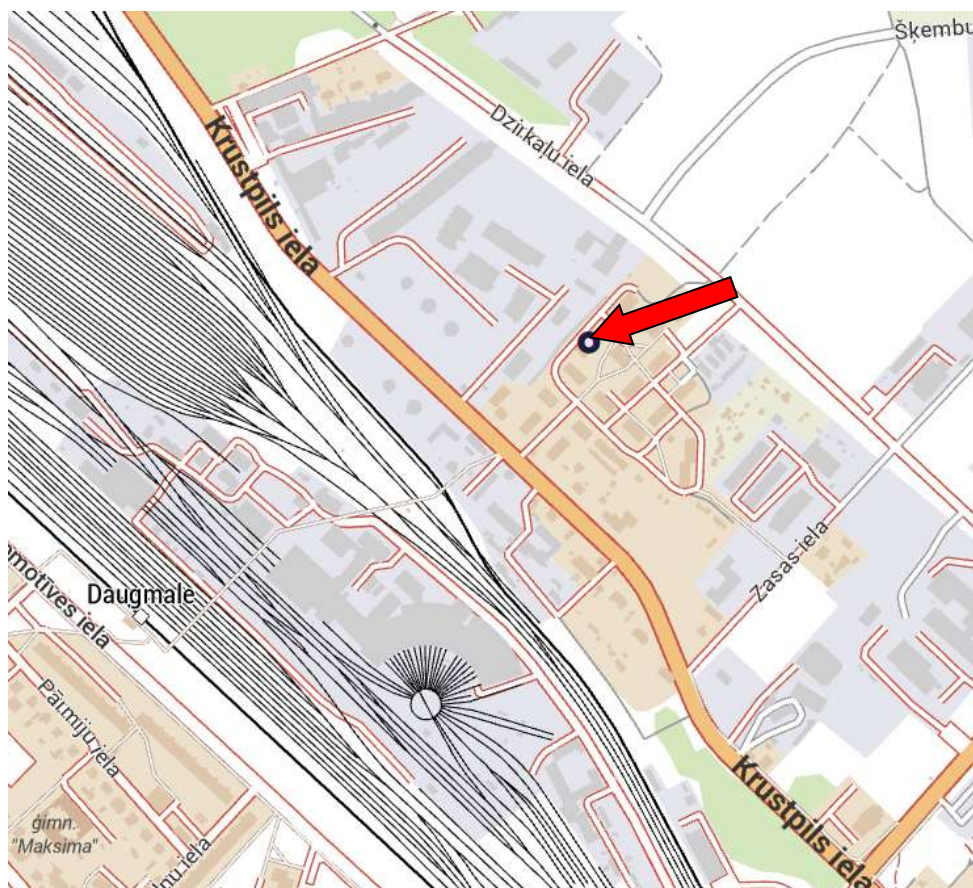
<b>1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. FOTOATTĒLI .....</b>	<b>6</b>
<b>3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA .....</b>	<b>8</b>
<b>4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU .....</b>	<b>8</b>
<b>5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>8</b>
<b>6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
<b>6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>10</b>
<b>6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES .....</b>	<b>15</b>
<b>6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....</b>	<b>16</b>
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>16</i>
<b>7. SLĒDZIENS .....</b>	<b>17</b>

### PIELIKUMI:

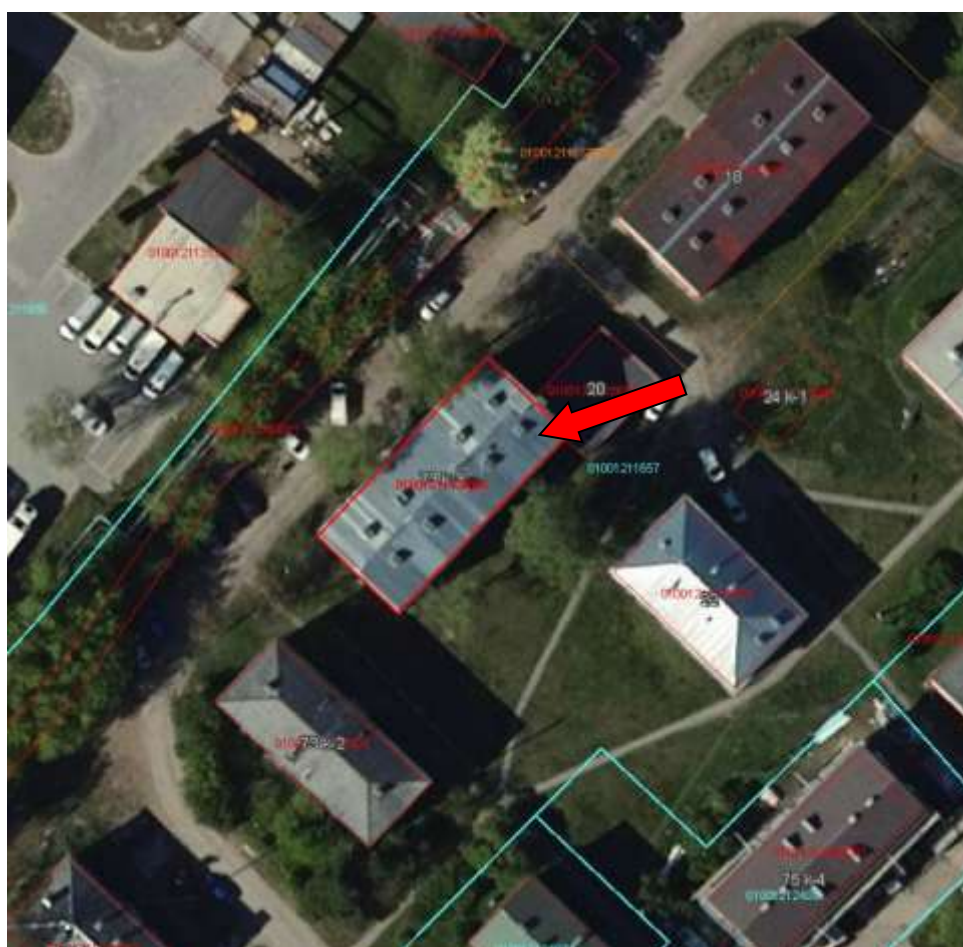
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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



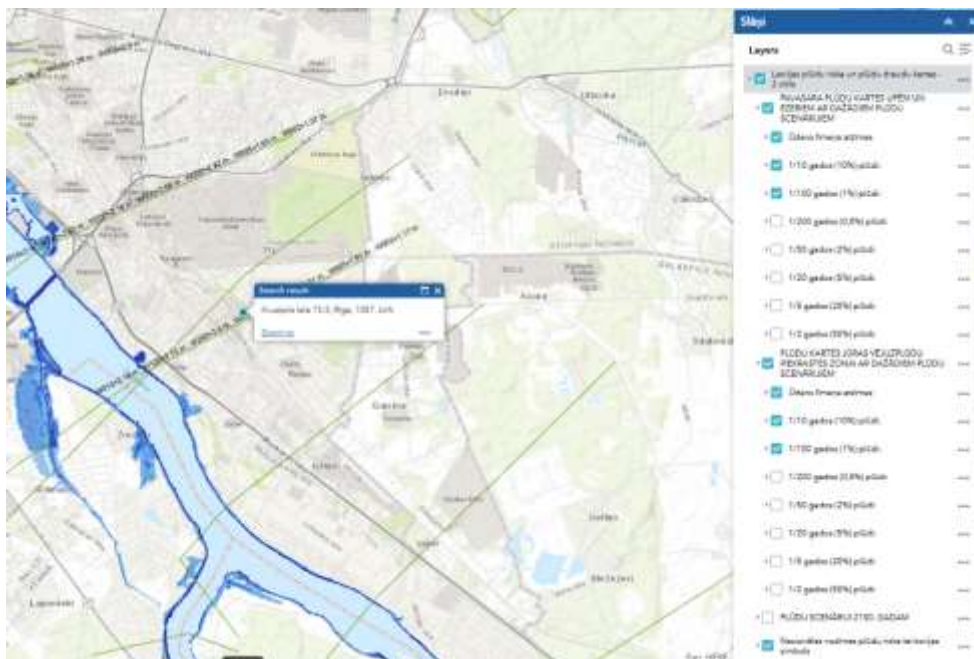


Avots: <http://balticmaps.eu>



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

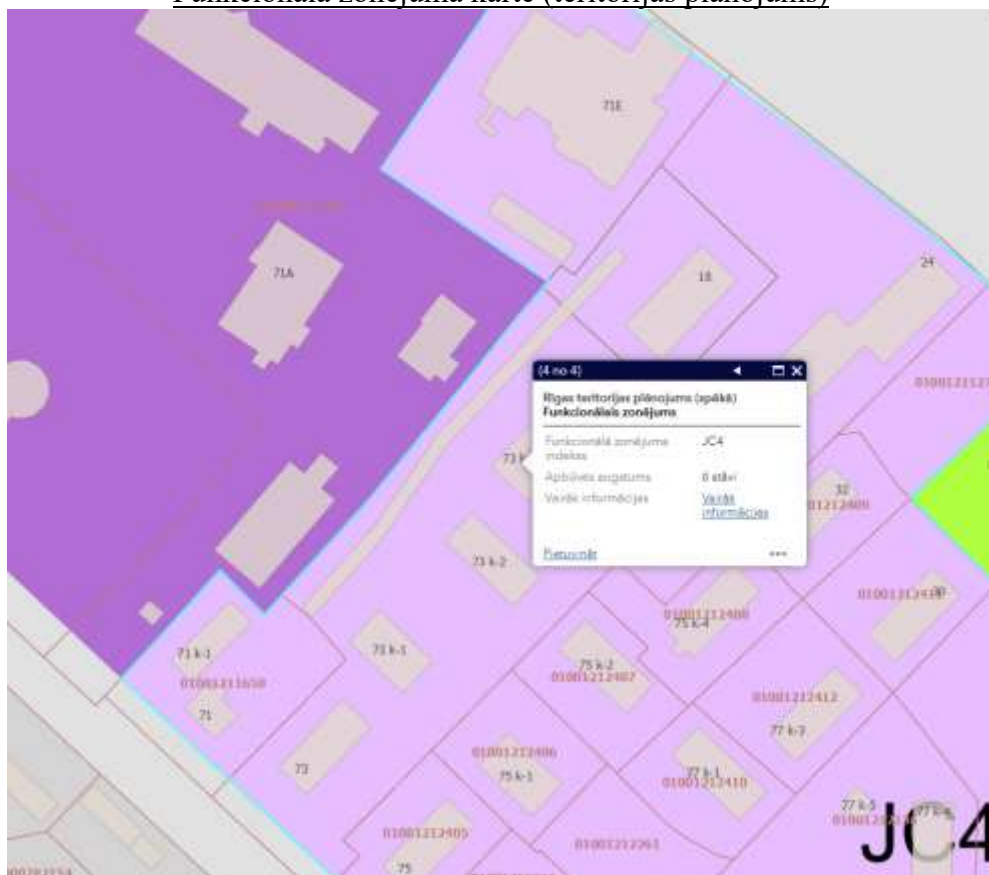
**Plūdu riska un plūdu draudu kartes:**



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

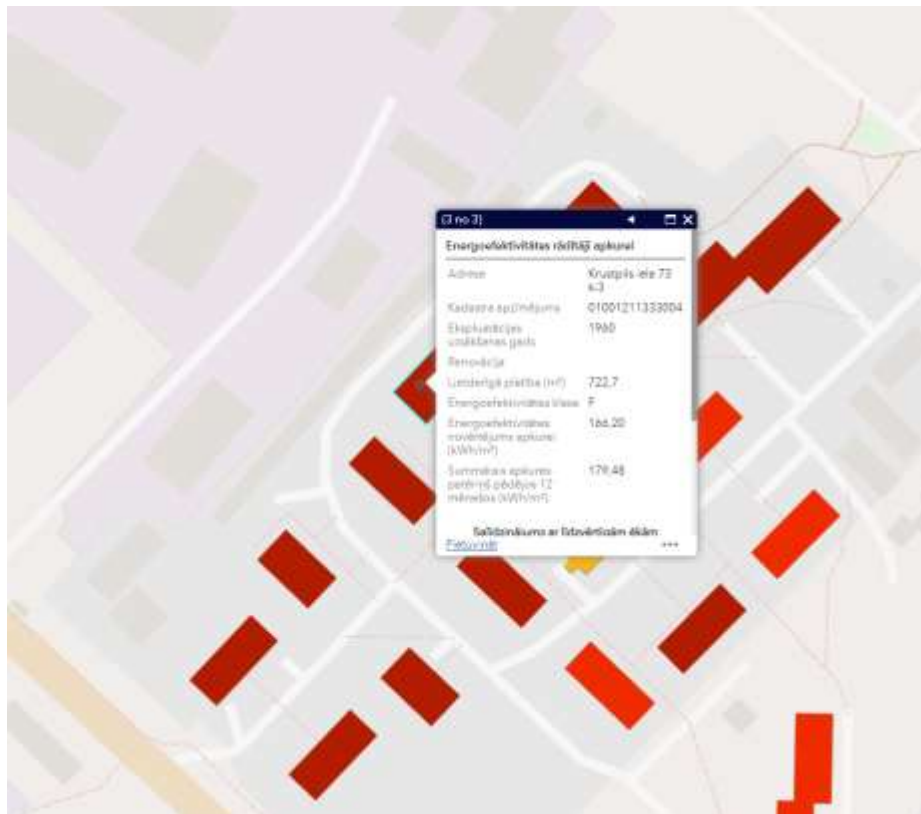
Avots: <https://videscentr.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 04.2026.

**Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)**



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

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



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

Piesārņoto, potenciāli piesārņoto vietu un piesārņojošo darbību atļauju karte



Kartes apzīmējumi: sarkans piecstūris – piesārņota vieta; oranžs piecstūris – potenciāli piesārņota vieta; zaļš piecstūris – nav piesārņota vieta (apzināta vai pilnībā attīrīta vieta), dzeltens trīsstūris – piesārņojošo darbību atļaujas.

Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>, 04.2026

**2. FOTOATTĒLI**





### 3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	dzīvoklis ar adresi <b>Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057</b>
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	<b>Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam</b>
Vērtējuma datums	<b>2026.gada 28.aprīlī</b> , 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 <b>Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057</b>	<b>0100 917 0113</b>	<b>26024 - 43</b>	<b>1-istabu dzīvoklis</b> ar kopējo platību <b>12,3 m<sup>2</sup></b> , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 1233/70775 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
<b>Īpašuma tiesības</b>	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Igora Mihailova vārda		
<b>Zemes īpašuma tiesības</b>	<i>Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.Nr. 0100 121 1333 un platību 15127 m<sup>2</sup>, kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Par zemes gabalu ir jāmaksā likumiskā lietošanas maksa.</i>		
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	dzīvojamās telpas	<b>Labākais izmantošanas veids</b>	atbilstošs pašreizējam
<b>Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:</b>		<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>	
- atzīme: vērsta piedziņa, prasītājs AS "Lateko līzings"		<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>	
- atzīme: vērsta piedziņa, prasītājs Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija		<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>	
- atzīme: vērsta piedziņa, prasītājs SIA "B2 Impact"		<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</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

<b>Novietojums</b>	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - <b>Šķirotava</b> . Ēka novietota ~110 m no Krustpils ielas, iekškvartālā starp Dzirkalu, Rājumsila un Zesas ielām. Apkārto apbūvi veido 20.gs.60-tajos gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, ražošanas un noliktavu ēku apbūve. ~230 m atrodas attālumā veikals Lats, veikals Mego ~1,14 km attālumā, t/c Dole ~1,52 km attālumā. Līdz tuvākajai skolai ir 980 m, bērnudārzam 1,38 km, ~1,02 km attālumā DUS Viada, ~1,53 km attālumā MFD Doktorāts "Prūšu". Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu, trolejbusu un vilciena maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai (autobuss) ir ~240 m, ~630 m attālumā ir dzelzceļa stacija. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 5-15 min. Brauciens ilgst apmēram 25 - 30 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.
<b>Ēkas vispārējs apraksts</b>	ķieģeļu mūra „ <b>mazģimeņu projekta</b> ” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1960, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase atbilstoši AS "Rīgas siltums" norādītajai informācijai F,

	energoefektivitātes novērtējums apkurei 166,20 kWh/m <sup>2</sup> , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 179,48 kWh/m <sup>2</sup> ,		
<b>Dzīvokļa novietojums ēkā</b>	<b>3.stāvā no 3</b>		
<b>Dzīvokļa kopējā platība</b>	12,3 m <sup>2</sup> ;	<b>dzīvokļa iekštelpu platība</b>	12,3 m <sup>2</sup> ; <b>dzīvokļa telpu augstums</b> 2,51m;
<b>Dzīvokļa plānojums</b>	pēc VZD Kadastra sistēmas datiem - istaba, virtuve, tualete, skapis		
<b>Patvaļīgas būvniecības pazīmes</b>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību		
<b>Telpu iekšējā apdare</b>	<b>Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem:</b> sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.		
<b>Logi</b>	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi		
<b>Durvis</b>	ārdurvis – metāla konstrukcijas vērtne; iekšdurvis nav zināms, tiek pieņemts, ka laika” viegla konstrukcijas		
<b>Santehnika</b>	nav zināms, tiek pieņemts, ka nav mainīta, ir lietošanas kārtībā		
<b>Inženierkomunikācijas</b>	tiek pieņemts atbilstoši VZD datiem - elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija,		
<b>Apkures elementi</b>	nav zināms, tiek pieņemts, ka “padomju laika” čuguna posmu radiatoru		
<b>Cits aprīkojums /iekārtas</b>	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.		

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

## 6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

Nekustamā īpašuma vērtējums tiek veikts, pamatojoties uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., **uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.**

Ar jēdzienu *“Tirgus vērtība”* tiek saprasts „aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.” (LVS401)

Lai noteiktu iespējamo īpašuma cenu „piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp nespējas pārdot noteiktajā laika periodā sekas, izvirzot attiecīgus pieņēmumus”. (LVS401)

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:
  - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;
  - nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma iekļāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam 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. Saļīdzināmie 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:

- + ķieģeļu mūra ēkā,
- + ekonomiskas platības dzīvoklis,
- + visas ērtības,
- + mainīti PVC logi.

#### Negatīvi ietekmējošie:

- Rīgas pilsētas daļā Šķīrotava, kas ir salīdzinoši tālu no pilsētas centra, ar mazāk attīstītu sociālo infrastruktūru un mazāk prestižu dzīvojamai apbūvei,
- tuvu atrodas rūpnieciskās ražošanas zona,
- dzīvoklis atrodas ēkas pēdējā stāvā,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,
- zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

#### ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – atbilstoša ēkām, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 5.punktā), īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – Latvijā 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 Latvijā teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijā 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 – dzīvojamā ēka atrodas pie iekškvartāla ielas, līdz ar to nav būtisku ielas trokšņu, 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 pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma

cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nerasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kreditlikmju 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 likme gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kreditēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz



2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, tomēr vēl joprojām nav sasniegts 2006.gada līmenis. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret 2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā. Taču 2026.gada pirmais ceturksnis ir bez izmaiņām darījumu apjomā salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu. Turpmākas izmaiņas atkarīgas no izmaiņām pasaules un Latvijas ekonomikā – strauji pieaugušās degvielas cenas un to radītā ietekme uz inflāciju kopumā, kā arī vai šīs inflācijas dēļ tiks un par cik tiks paaugstinātas euribor likmes, tomēr pagaidām nav indikācijas, ka ECB varētu lemt par šādām izmaiņām.

Rīgas pilsētas zemesgrāmata - pirkuma līgumi													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	1082	1035	1235	1282	1166	1229	1289	1267	1261	1422	1305	1715	15288
2004	1184	1429	1701	1623	1709	1596	1616	1707	1711	1589	1798	1911	19574
2005	1418	1428	1771	1492	1566	1549	1575	1777	1917	2135	2145	2064	20837
2006	1731	1413	2062	1695	1803	1726	1774	2110	2063	2301	2024	2353	23055
2007	2369	1753	1683	1696	1637	1329	1294	1074	874	1107	1095	1004	16915
2008	994	869	905	1026	992	706	981	933	879	871	625	837	10618
2009	687	677	886	992	782	805	850	901	788	747	804	888	9807
2010	405	728	811	740	750	647	812	845	827	752	776	973	9066
2011	467	703	907	767	829	747	855	1076	953	978	1006	1337	10625
2012	794	966	1145	968	996	898	1020	1136	1058	1087	1169	964	12201
2013	1090	1038	1079	1212	1170	1045	1248	1290	1195	1384	1192	1284	14227
2014	1150	1052	1275	1203	1208	1184	1287	1506	1089	1243	1138	1178	14513
2015	874	1011	1045	1041	976	1069	1220	1164	1304	1251	1209	1316	13480
2016	985	1201	1338	1323	1357	1245	1224	1303	1292	1301	1233	1447	15249
2017	1232	1066	1322	1152	1182	1258	1143	1426	1201	1359	1373	1327	15041
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	1165	1250	1386	1247	1437	1343	1269	14638
2025	1231	1165	1393	1276	1361	1279	1651	1408	1488	1511	1193	1274	16230
2026	1208	1138	1390										3736
<b>Kopā</b>	<b>26031</b>	<b>25539</b>	<b>29006</b>	<b>27233</b>	<b>27575</b>	<b>26623</b>	<b>28556</b>	<b>30093</b>	<b>28574</b>	<b>30356</b>	<b>28517</b>	<b>31173</b>	<b>339276</b>

[www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv)



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji Rīgas pilsētas daļā Šķirotava kopumā uz vērtēšanas dienu nav konstatējuši neviena 1-istabas dzīvokļa Mazģimeņu projekta ēkā piedāvājumu. Arī kopējais dzīvokļu piedāvājums, ņemot vērā salīdzinoši nelielo daudzdzīvokļu ēku skaitu šajā rajonā, nav liels - kopumā konstatēti tikai 4 piedāvājumi – 2 1-istabu dzīvokļi (pirms vairākiem gadiem remontēts 36 kvm liels dzīvoklis ar visām, labu laiku lietotām mēbelēm Malēju ielā 4A ēkas trešajā stāvā par 32 000 EUR jeb 964 EUR/kvm, rēķinot uz iekštelpu platību, un nepabeigtu remontdarbu stāvoklī 17,8 kvm liels dzīvoklis Malēju ielā 4A otrajā stāvā par 19 000 EUR jeb 1067 EUR/kvm) un 2 2-istabu dzīvokļi (labā stāvoklī esošs 47,7 kvm liels dzīvoklis ar iebūvētām mēbelēm Šķirotavas ielā 2a, ēkas vidējā stāvā par 58 000 EUR jeb 1239 EUR/kvm, rēķinot uz iekštelpu platību, un ļoti labā stāvoklī esošs 46,6 kvm liels dzīvoklis ar visām mēbelēm Krustpils ielā 46 ēkas 2.(pēdējā) stāvā par 64 999 EUR jeb 1385 EUR/kvm). Nezskatoties uz salīdzinoši nelielo daudzdzīvokļu ēku skaitu Šķirotavas apkaimē, darījumi ar dzīvokļiem šajā novietojumā notiek salīdzinoši bieži - 2024.gadā kopumā reģistrēti 26 darījumi ar dzīvokļiem “padomju laikos” celtās ēkās, no tiem 13 ar 1-istabas dzīvokļiem, 2025.gadā kopumā reģistrēti 33 darījumi, no tiem 17 ar 1-istabas dzīvokļiem, savukārt 2026.gada pirmajā ceturksnī kopumā reģistrēti 4 darījumi, no tiem 3 ar 1-istabas dzīvokļiem. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmu dzīvokļu salīdzināmā novietojumā darījumu cenas, rēķinot uz iekštelpu platībām, ir minamas robežās no 595 (neremontēti) līdz pat 1239 (labā stāvoklī) EUR/kvm jeb par cenām no 9 000 EUR līdz pat 15 500 EUR.

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

## 6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

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

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

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

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas** pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi.

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalmis, aprīkojums.

## 6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

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

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 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.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI							
<i>kad.Nr. 0100 917 0113</i>		<i>0100 912 4441</i>		<i>0100 918 3912</i>		<i>0100 924 9695</i>		<i>0100 918 1621</i>	
Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057		Dzirkaļu iela 18 - 27, Rīga		Dzirkaļu iela 18 - 6, Rīga		Krustpils iela 73 k-3 - 4, Rīga		Dzirkaļu iela 24 - 94, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		10,000 €		11,300 €		10,000 €		12,000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m <sup>2</sup>		855 €		934 €		595 €		1,071 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		06. 2025.		03. 2026.		03. 2026.		01. 2025.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 10 500 EUR		pārdots, par piedāvājuma cenu		pārdots, piedāvāja par 11 500 EUR		pārdots, par piedāvājuma cenu	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
tips / arhitektoniskais veidols		mazg.projekts		mazgimeņu projekts		mazgimeņu projekts		mazgimeņu projekts	
Energoefektivitātes klase		F		F		F		F	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m <sup>2</sup> )		166.20		174.80		174.80		166.20	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m <sup>2</sup> )		179.48		194.11		194.11		179.48	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits		12.3 kvm		11.7 kvm   1 istabas		12.1 kvm   1 istabas		16.8 kvm   1 istabas	
ārtelpu platība		0.0 kvm		0.0 kvm		0.0 kvm		0.0 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)		12.3 kvm		11.7 kvm		12.1 kvm		16.8 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Šķirotava		Šķirotava		Šķirotava		Šķirotava	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		3 / 3		2 / 3		1 / 3		1 / 3	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts ļoti vienkāršs remonts, PVC logi, mainīts pods, mainīts radiators		apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts ļoti vienkāršs remonts, PVC logi, mainīts pods, mainīts radiators		nepieciešams remonts, PVC logi		labā tehniskā stāvoklī, pēc remonta nav bijis apdzīvots, PVC logi, mainīts pods	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		istaba, virtuve, WC, skapis, nav dušas		istaba, virtuve, WC, ir uzstādīta duša virtuvē		istaba, virtuve, WC, ir uzstādīta duša virtuvē, demontēts skapis		istaba, virtuve, WC, karstā ūdens boilers demontēts, nepieciešams jauns, nav dušas	
7. Zemes īpašuma tiesības		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.		nomā no fiz.pers.	
8. Citi raksturlielumi		- mēbeles/iekārtas							
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
Darījuma apstākļi		0%   0 €		0%   0 €		0%   0 €		0%   0 €	
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0%   0 €		0%   0 €		0%   0 €		0%   0 €	
Koriģētā pārdevuma cena, m <sup>2</sup>		855 €		934 €		595 €		1,071 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		0%		0%		0%		0%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		-2%		-1%		15%		-4%	
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%		0%		0%		0%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		-2%		7%		7%		0%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		-10%   -85 €		-15%   -140 €		0%   0 €		-25%   -268 €	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums - VO saskaņā ar VZD nav dušas telpa		0%		-2%		-2%		2%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme nomā		0%		0%		0%		0%	
8. Citi raksturlielumi		0%		0%		0%		0%	
- mēbeles/iekārtas		0%		0%		0%		0%	
Faktoru kopējā korekcija		-14%   -120 €		-11%   -103 €		20%   119 €		-27%   -289 €	
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m <sup>2</sup>		766 €		735 €		831 €		714 €	
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>		EUR 9,418		, kas noapaļoti ir		<b>EUR 9,000</b>			
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir		70%		no tirgus vērtības		<b>EUR 6,000</b>			

## 7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057** **piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

**6 000 EUR** ( seši 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 2030.gada 22.decembrim)

**Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas**

**Nodalījuma noraksts**

**Rīgas pilsētas tiesa**

**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 26024 - 43**

**Kadastra numurs: 01009170113**

**Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 43. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Zurn. Nr. 30000632483, lēmums 12.12.2003., tiesnese Baiba Strauta</i>	1233/70775	12.33 m <sup>2</sup>

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. 43.		
1.3. Pamats: 2003. gada 23. oktobra pirkuma līgums.		509.60 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Zurn. Nr. 30000632483, lēmums 12.12.2003., tiesnese Baiba Strauta</i>		1121.00 LVL
2.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
2.3. Pamats: 2004. gada 17. februāra pirkuma līgums Nr. 3078.		509.60 LVL
2.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Zurn. Nr. 30000688691, lēmums 25.02.2004., tiesnese Līga Eglīte</i>		1085.00 LVL
3.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: IGORS MIHAILOVS, personas kods [redacted]	1	
3.3. Pamats: 2013.gada 22.maija pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003440671, lēmums 27.05.2013., tiesnese Agnese Skulme</i>		5300.00 LVL

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 25. marta hipotēkas līgums Nr. 04-019252-PK/1. <i>Zurn. Nr. 30000719005, lēmums 30.03.2004., tiesnese Sandra Krūmiņa</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003447458)</b>
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 30000719005, 29.03.2004) dzēsta. Pamats: 2013.gada 4.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.2117. <i>Zurn. Nr. 300003447458, lēmums 05.06.2013., tiesnese Ievija Ilze</i>
3.1. Atzīme - vērsta 2245.51 EUR piedziņa.Piedzinējs: PNB Banka, AS, reģistrācijas numurs 40003072918. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005318688)</b>
3.2. Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 14.aprīļa lēmums lietā Nr.3-12/04460-20/45, zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2020.gada 29.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.02824/078/2020-NOS. <i>Zurn. Nr. 300005150750, lēmums 04.07.2020., tiesnesis Dainis Locs</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005318688)</b>

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku ieceļšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
<p>4.1. Atzīme - vērsta 1904.85 EUR piedziņa. Piedzinējs: PNB Banka, AS, reģistrācijas numurs 40003072918.  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005446579)</i></p> <p>4.2. Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.jūlija lēmums lieta Nr.3-12/04716-20/62, zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2020.gada 7.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.03671/078/2020-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300005196513, lēmums 09.09.2020., tiesnese Ingunā Helmane</i>  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005446579)</i></p> <p>5.1. Atzīme Nr.3.1, 3.2 (žurnāla Nr.300005150750, 30.06.2020) dzēsta. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2021.gada 18.marta nostiprinājuma lūgums Nr.01296/078/2021-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300005318688, lēmums 26.03.2021., tiesnese Anita Rudziša</i></p> <p>6.1. Atzīme Nr. 4.1, 4.2 (žurnāla Nr. 300005196513, 08.09.2020) dzēsts. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2021.gada 21.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.07040/078/2021-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300005446579, lēmums 23.09.2021., tiesnese Ilga Neimane</i></p> <p>7.1. Atzīme - vērsta 1000.00 EUR piedziņa Latvijas valsts labā.Piedzinējs: Valsts policija, reģistrācijas numurs 90000099040.  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300006758745)</i></p> <p>7.2. Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2022.gada 11.novembra lēmums Nr.15550012338022-1, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2022.gada 11.novembra lēmums Nr.15550012338622-1, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2022.gada 24.novembra lēmums Nr.15550012579122-1, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2022.gada 24.novembra lēmums Nr.15550012579522-1, zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Pētersones 2023.gada 17.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01501/057/2023-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300005811719, lēmums 05.03.2023., tiesnese Anita Rudziša</i>  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300006758745)</i></p> <p>8.1. Ieraksti Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300005811719, 17.02.2023) dzēsti. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Pētersones 2024.gada 22.apriļa nostiprinājuma lūgums Nr.04582/057/2024-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300006758745, lēmums 23.04.2024., tiesnese Ieva Zabarovska</i></p> <p>9.1. Atzīme - vērsta 1670,71 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā.Piedzinējs: PLUSPLUS BALTIC OŪ, reģistrācijas Nr.12273105 Igaunijā.  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008547226)</i></p> <p>9.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 13.maija izpildu raksts Nr.08275912 lietā Nr.C771337424, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 20.maija nostiprinājuma lūgums Nr.09507/071/2025-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300008325555, lēmums 26.05.2025., tiesnese Līga Grinberga</i>  <b>Dzēsts</b>  <i>Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008547226)</i></p> <p>10.1. Atzīme - vērsta 290.32 EUR piedziņa. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas numurs 90001870675.</p> <p>10.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Pētersones 2025.gada 27.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.12529/057/2025-NOS, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas 2025.gada 11.novembra izpildrīkojums Nr.1-3/131p85-63295.  <i>Žurn. Nr. 300008458822, lēmums 28.11.2025., tiesnese Mairīta Zadiņa</i></p> <p>11.1. Atzīme - vērsta 230.47 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "LATEKO LĪZINGS", reģistrācijas numurs 40003366651.</p> <p>11.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova 2026.gada 11.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02757/058/2026-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 19.novembra lēmums lietā Nr.3-12/35471-25/54.  <i>Žurn. Nr. 300008533564, lēmums 13.03.2026., tiesnese Irīna Norkusa</i></p> <p>12.1. Atzīme Nr. 9.1 un ieraksts 9.2 (žurnāla Nr. 300008325555, 20.05.2025) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026.gada 31.marta nostiprinājuma lūgums Nr.15224/071/2026-NOS.  <i>Žurn. Nr. 300008547226, lēmums 02.04.2026., tiesnese Līga Grinberga</i></p> <p>13.1. Atzīme - vērsta 5827,84 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa.Piedzinējs: SIA "B2 Impact",</p>

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi reģistrācijas numurs 40003255604.	
13.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 5.novembra lēmums lietā Nr.3-12/34564-25/60, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026.gada 31.marta nostiprinājuma lūgums Nr.15272/071/2026-NOS. <i>Zurn. Nr. 300008547355, lēmums 07.04.2026., tiesnese Līga Grīnberga</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamu īpašumu	
Platība, lielums	
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <i>Zurn. Nr. 300000632483, lēmums 12.12.2003., tiesnese Baiba Strauta</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005150750)</i>	
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.300000632483, 08.12.2003).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Zurn. Nr. 300005150750, lēmums 04.07.2020., tiesnesis Dainis Locs</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Ķīlas tiesības un tās pamats	
Summa	
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, t.sk. aizdevuma summa Ls 2875,50. Procentu likme: par aizdevuma līdzekļu izmantošanu - ASV dolāra sešu mēnešu LIBOR + Aizdevēja papildus likme 4,2 % gadā no izmantojamo aizdevuma līdzekļu summas par faktisko izmantošanas laiku; par aizdevuma līdzekļu izmantošanu, nokavējot kādu no aizdevuma summas atmaksas grafikā paredzētajiem termiņiem, papildus - 0,16 % dienā no savlaicīgi neatmaksātās summas par nokavējuma laiku. Līgumsods: 5 % no aizdevuma summas; par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu - 0.16 % no nokavētās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņi - saskaņā ar aizdevuma līgumu, līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2004. gada 25. marta aizdevuma līgums Nr. 04-019252-PK, 2004. gada 25. marta hipotēkas līgums Nr. 04-019252-PK/1. <i>Zurn. Nr. 300000719005, lēmums 30.03.2004., tiesnese Sandra Krūmiņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001434075); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003447458)</i>	
4025.70 LVL	
IV daļas 3.iedaļa	
Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	
Summa	
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000719005, 29.03.2004). Aizdevuma summa tiek palielināta par LVL 5664,40 un noteikta LVL 8574,99 Tiek grozīta procentu likme: 1)6,897% gadā 2)nokavējuma procenti-0,16% dienā Pamats: 2006. gada 13. aprīļa 25.03.2004. aizdevuma līguma Nr. 04-019252-PK grozījumi, 2006. gada 13. aprīļa 25.03.2004. hipotēkas līguma Nr. 04-019252-PK/1 grozījumi. <i>Zurn. Nr. 300001434075, lēmums 24.04.2006., tiesnese Antra Zute</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300003447458)</i>	
12004.99 LVL	
2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001434075, 20.04.2006).Pamats: 2013.gada 4.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.2117. <i>Zurn. Nr. 300003447458, lēmums 05.06.2013., tiesnese Ieva Ilze</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa	
Ķīlas tiesību dzēsumi	
Summa	
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300000719005, 29.03.2004). Pamats: 2013.gada 4.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.2117. <i>Zurn. Nr. 300003447458, lēmums 05.06.2013., tiesnese Ieva Ilze</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.


**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009170113	-	12,3 m <sup>2</sup>	26024	43	Rīga

**Īpašuma sastāvs**
**Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001211333004043	Krustpils iela 73 k-3 - 43, Rīga, LV-1057

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	31.03.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	12.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	12.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	8.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	4.2
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 paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.51	-	-	8.1	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.51	-	-	2.6	-
3	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.51	-	-	1.0	-

4	skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.51	-	-	0.6	-
---	--------	---------------------	---	------	---	---	-----	---

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001211333004	Krustpils iela 73 k-3, Rīga, LV-1057	1233/70775	-

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	27.05.2013	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	25.02.2004	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.12.2003	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	12.12.2003	300000632483	Zemesgrāmatu nodāja
Pirkuma līgums	23.10.2003	-	Centrālā dzīvojamu māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

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.: LV25-L4-00003556-2



## Apdrošināšanas periods

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

## Apdrošinājuma ņēmējs

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

## Apdrošinātais

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

## Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	700 000,00	700 000,00	700,00	496,78
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	198,71
Glābšanas izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	49,68
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	149,03
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi  
 Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."  
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija  
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

## Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

 Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **700 000,00 EUR**

## Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 26.10.2012. - 25.10.2025.  
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija  
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši  
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **894,20 EUR**

## Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

 Maksājumu skaits: **1**

 1. **31.10.2025** 894,20 EUR

## Īpašie nosacījumi

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

**Piesaki atbildību ātri un vienkārši: [www.bta.lv](http://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](http://www.bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

## CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



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

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

### BTA – Viegli būt atbildīgam

#### Prēkšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

**Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: [www.bta.lv](http://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](http://www.bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

2 / 3



**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  
*2025. gada 23. decembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2030. gada 22. decembrim*  
datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors