

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1083
 Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106

reeksperts@reeksperts.lv
 www.reeksperts.lv

Rīgā,

Reģ.Nr.V03/15M-910-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
 zvērinātam tiesu izpildītājam
 Jānim Lazdānam

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 08.septembrī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	dzīvokļa īpašums
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Brāļu Kaudziņu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 916 0749
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.:</i>	22642 - 61
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	▪ 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 40,7 m², kas atrodas 9-stāvu "mazģimeņu projekta" ēkas 9.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 407/25149 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas; ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 407/25149 domājamās daļas no zemes gabala (<i>kad.apzīm. 0100 121 0127</i>)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.

Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti, izmantojot tirgus (salīdzinājamo darījumu) pieeju.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam**, Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Brāļu Kaudzīšu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

25 000 EUR (divdesmit pieci 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 apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu 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

sagatavoja: vērtētāja asistents Jānis Ziemelis

SATURS

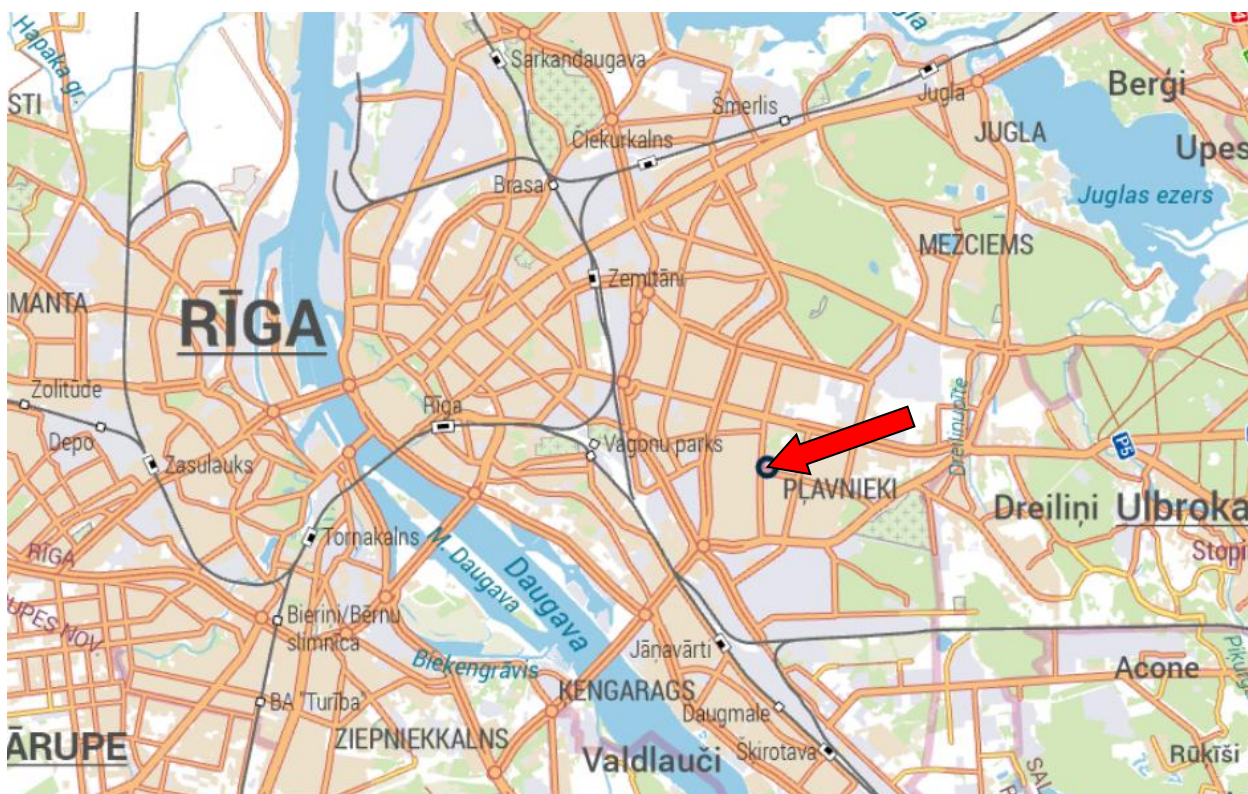
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	8
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	8
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	8
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	9
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	10
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	11
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	12
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	15
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	16
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>16</i>
7. SLĒDZIENS	17

PIELIKUMI:

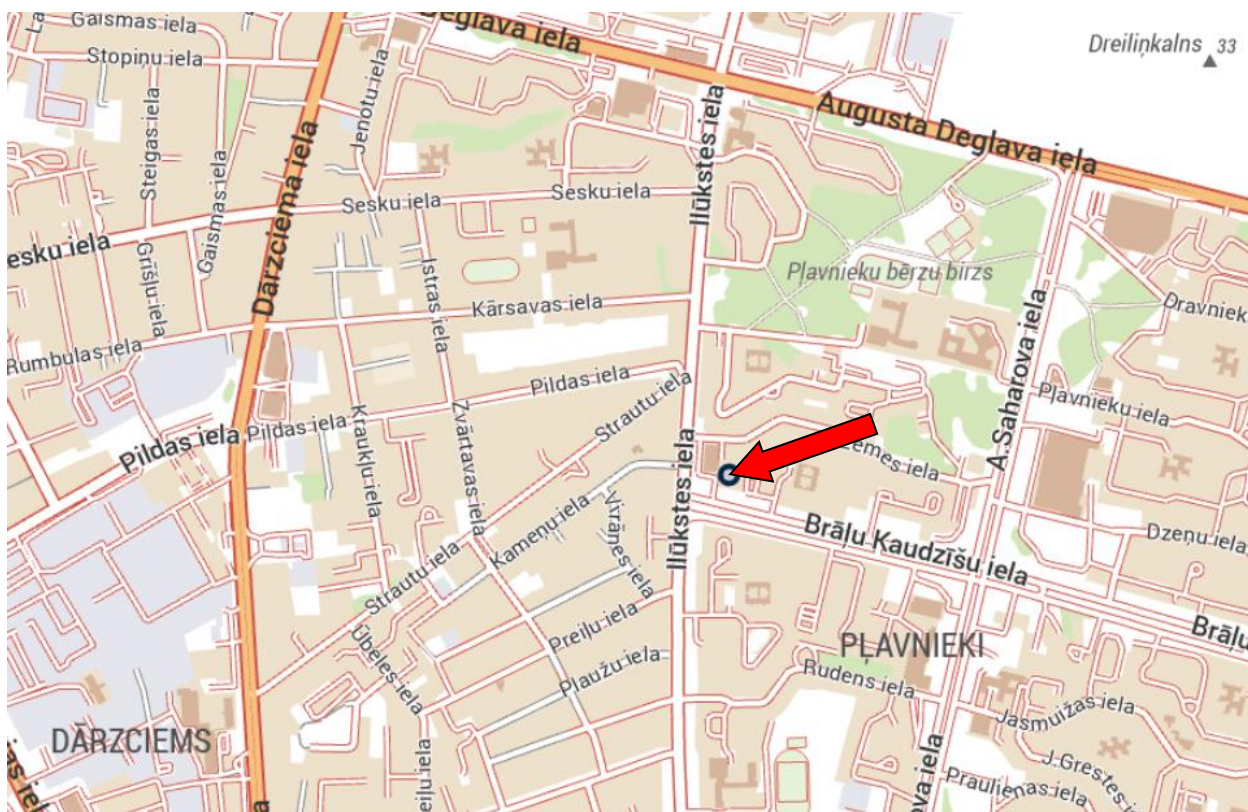
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

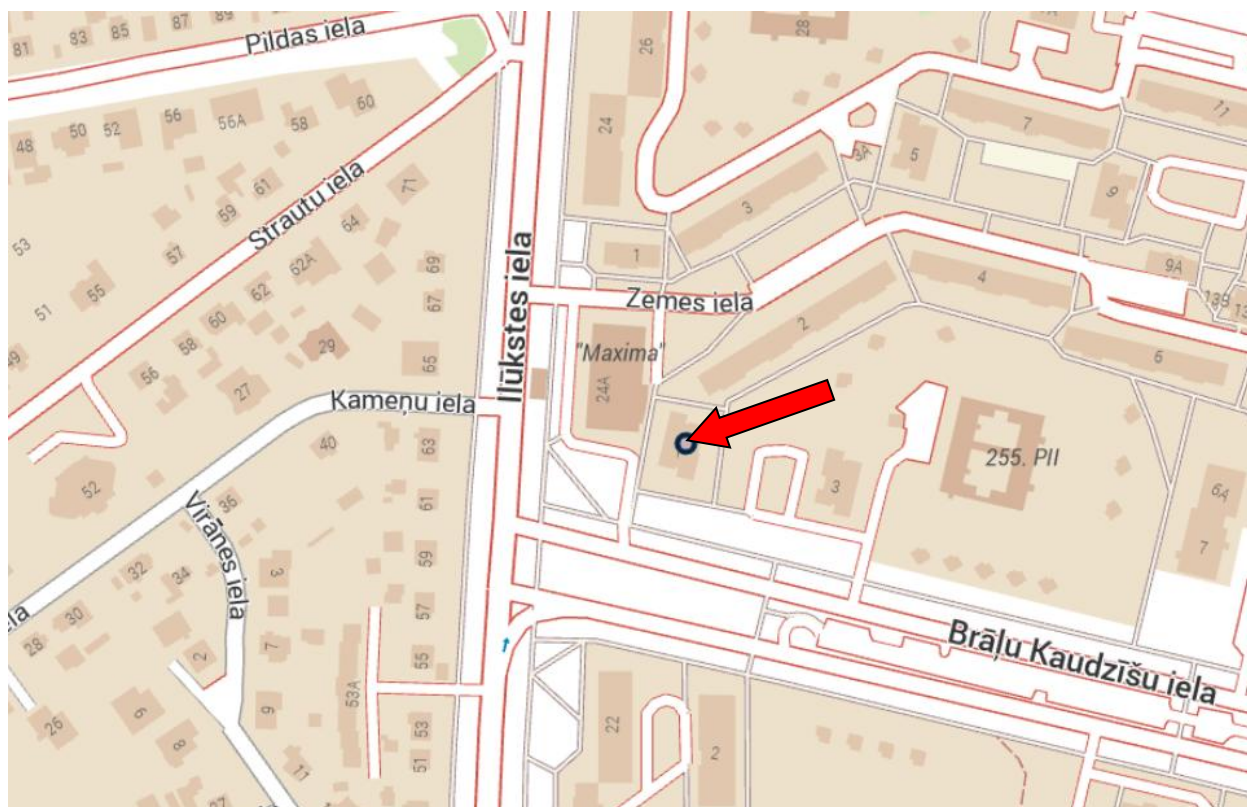
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

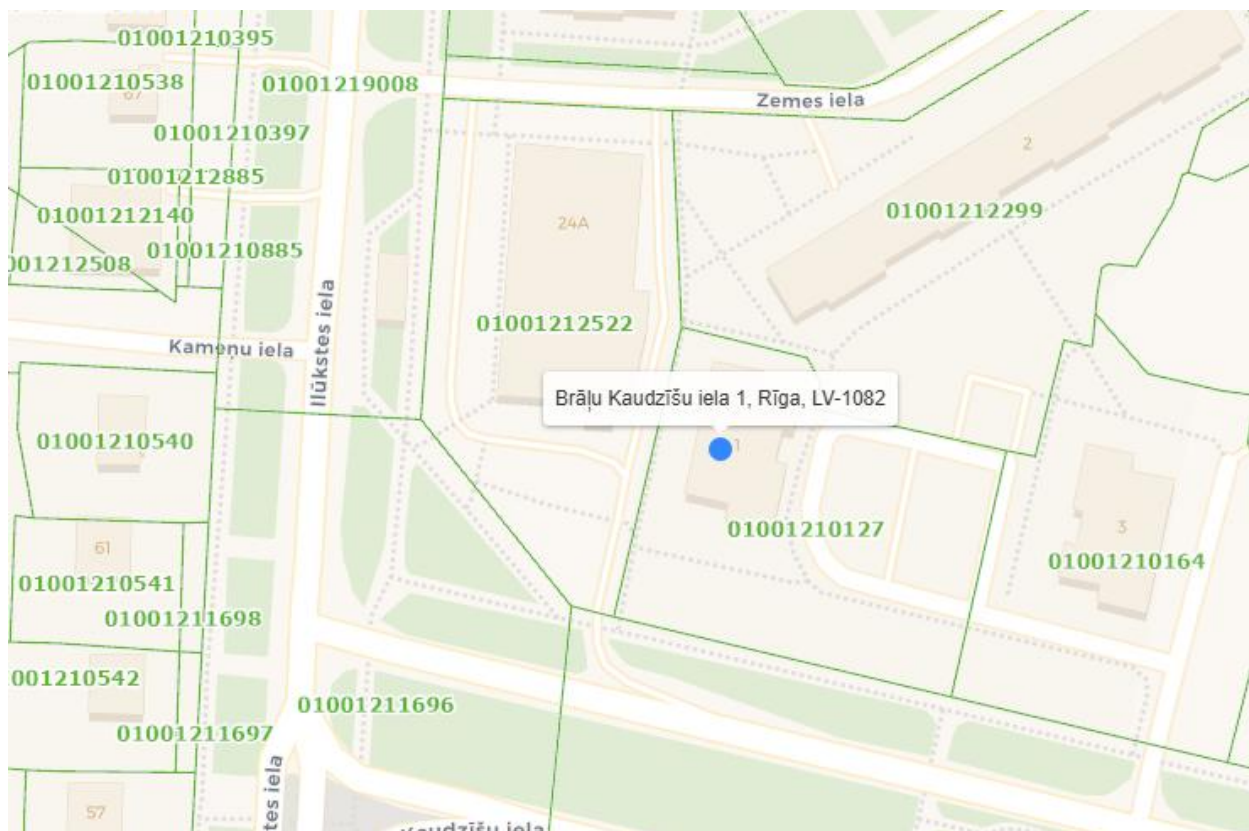


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>), 09.2026.

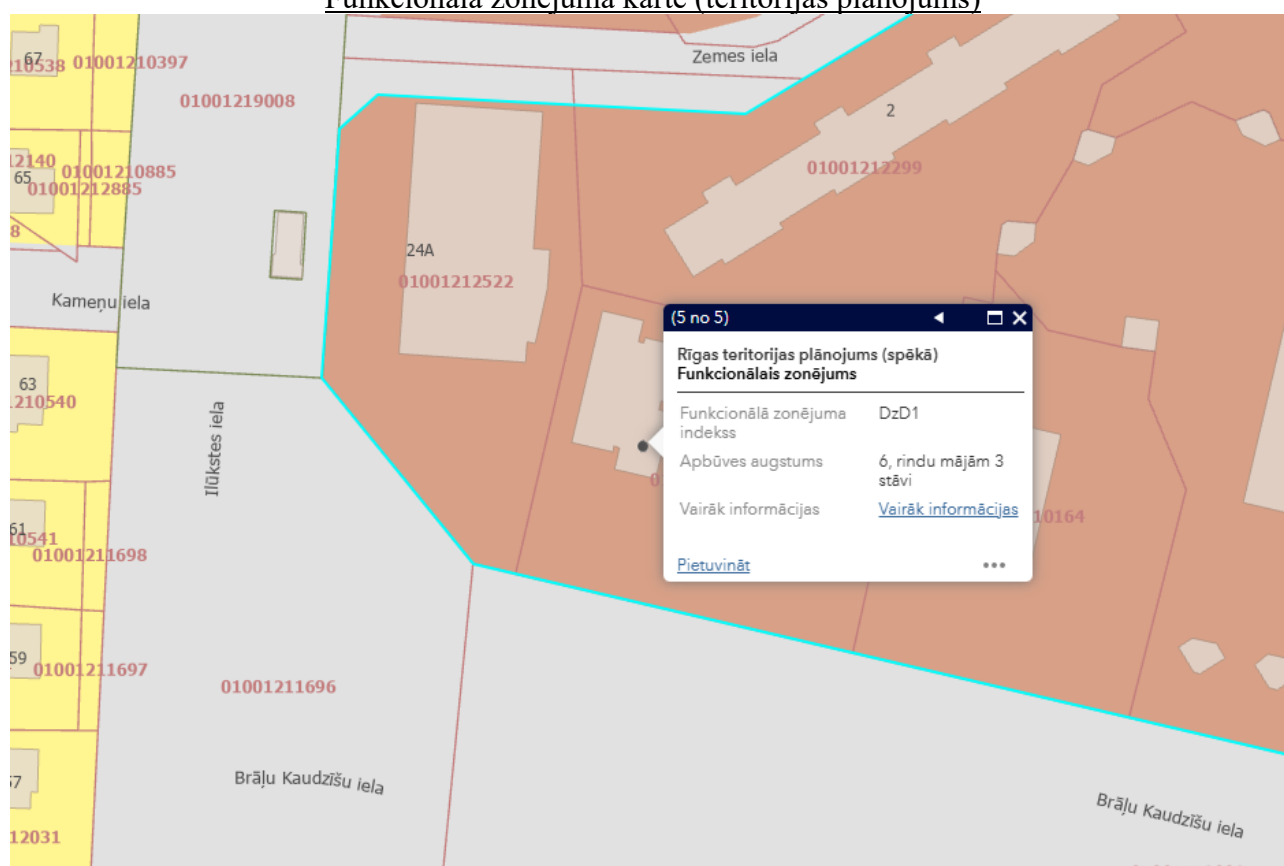
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



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

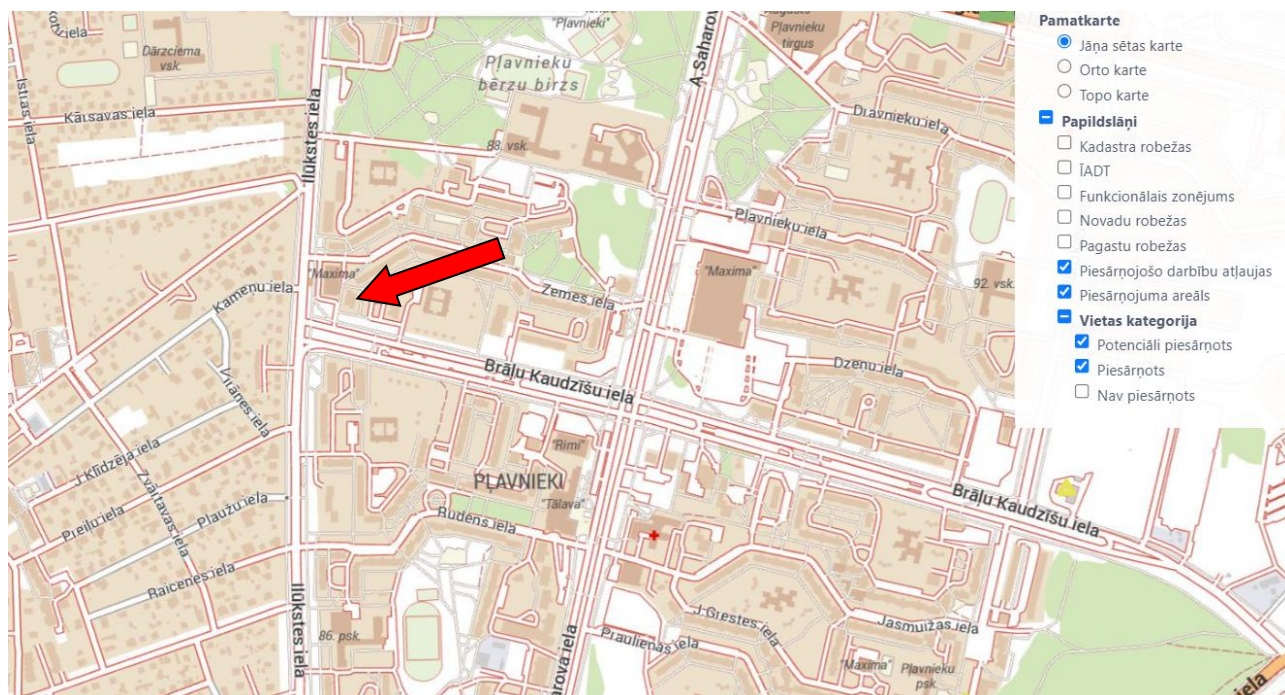
Avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>, 09.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 09.2026.

Piesārņoto, potenciāli piesārņoto vietu un piesārņojošo darbību atļauju karte



Kartes apzīmējumi: sarkans piecstūris – piesārņota vieta; oranžs piecstūris – potenciāli piesārņota vieta, dzeltens trīsstūris – piesārņojošo darbību atļaujas.

Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>; 09.2026

Transporta trokšņu piesārņojums



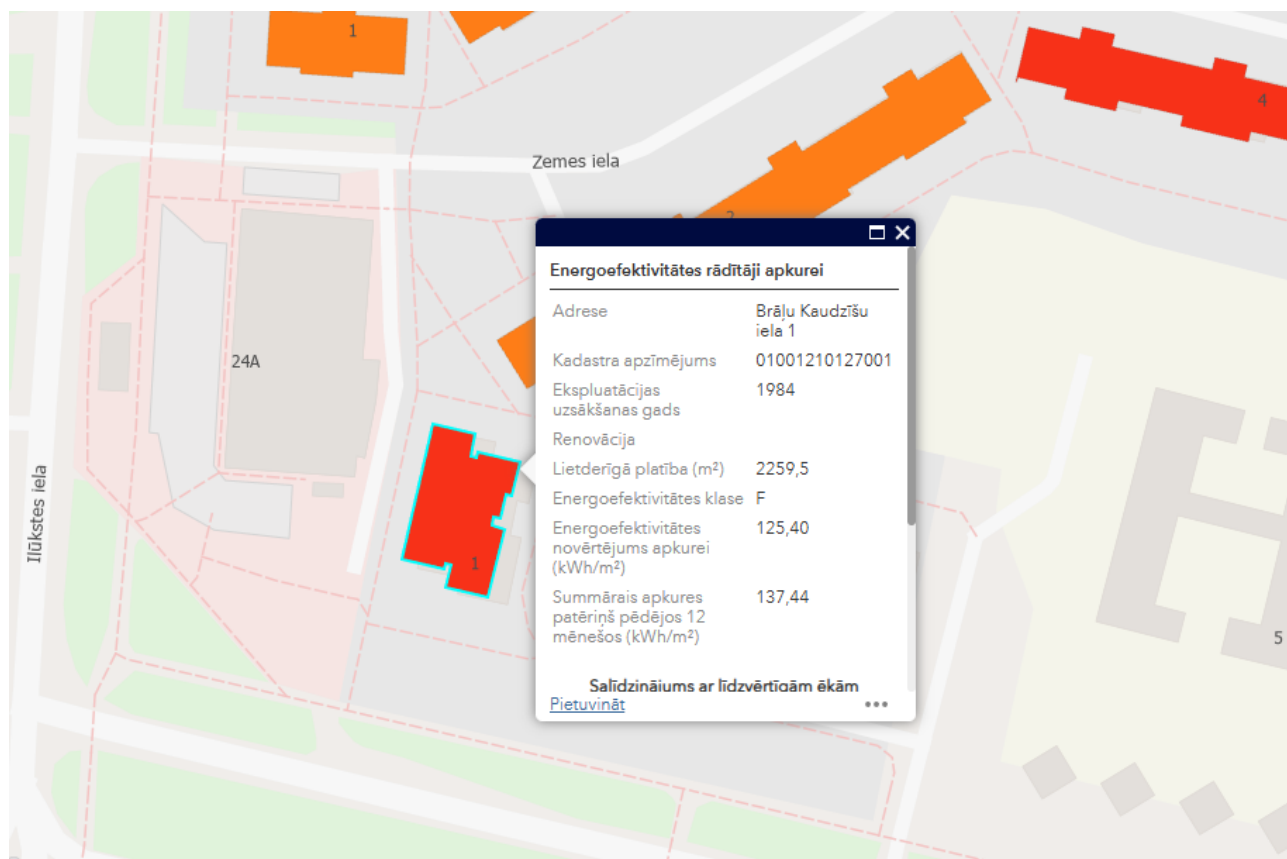
▼ Trokšņu kartēšanas dati, 2021. gads

▼ ☒ Kopējais vides trokšņa piesārņojums rādītājam L vidējais, dB(A)

- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-80
- 80-85

Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer>; 09.2026

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 09.2026.

2. FOTOATTĒLI



Nekustamā īpašuma

Brāļu Kaudziņu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082

vērtības noteikšana



3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	dzīvoklis ar adresi Brāļu Kaudzišu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 08.septembrī , apskati veica vērtētāja asistents Jānis Ziemelis
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - ēkas energosertifikāts.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums Brāļu Kaudzišu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082	0100 916 0749	22642 - 61	1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 40,7 m² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 407/25149 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Tatjanas Bodrovas (mirusi) un Rjurika Bodrova (miris) vārdiem, katram 1/2 domājamās daļas apmērā; <i>Zemesgrāmatā reģistrēta atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu</i>		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	nav zināmi		

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - Ļaunnieki . Ēka novietota ~40 m no Brāļu Kaudzišu ielas, ~70 m no tās krustojuma Ilūkstes ielu, kvartālā, ko tās veido ar Ilūkstes un A.Saharova ielām. Tuvumā esošo apbūvi veido 20.gs. 80-tajos – 90-tajos gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas un ģimenes dzīvojamās ēkas. Blakus atrodas veikals Maxima. Veikals Rimi atrodas ~480 m attālumā. Līdz tuvākajai skolai ir ~450 m, tuvākais pašvaldības bērnu dārzs ~70 m attālumā. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir vidēji labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki, ~450 m attālumā atrodas Ļaunnieku bērzu birzs. Sabiedriskais transports – autobusu un trolejbusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~200 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 10-15 min. Brauciens ilgst apmēram 20 - 30 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās		
Ēkas vispārējs apraksts	dzelzsbetona paneļu „mazģimeņu projekta” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1984, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase saskaņā ar energosertifikātu (spēkā līdz 02.11.2034) E, energoefektivitātes novērtējums apkurei 106 kWh/m ² gadā, primārā neatjaunojamā enerģija 111 kWh/m ² gadā, energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai F, energoefektivitātes novērtējums apkurei 125,40 kWh/m ² , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 137,44 kWh/m ²		
Dzīvokļa novietojums ēkā	9.stāvā no 9		
Dzīvokļa kopējā platība	40,7 m ² ;	dzīvokļa iekštelpu platība	36,5 m ² ;
Dzīvokļa plānojums	1 istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		
		dzīvokļa telpu augstums	2,5 m;

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. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk nekā 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	nav zināms, tiek pieņemts “padomju laika” kopā saskrūvētās koka konstrukcijas vērtnes ar dubultstiklojumu
Durvis	nav zināms, tiek pieņemts, ka ārdurvis – koka, krāsotas, iekšdurvis – “padomju laika” vieglas konstrukcijas
Santehnika	nav zināms, tiek pieņemts, ka nav mainīta, ir lietošanas kārtībā
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze
Apkures elementi	nav zināms, tiek pieņemts, ka “padomju laika” konvektori
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek iekļautas telpās atrodošās iebūvētās mēbeles un sadzīves tehnika.

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 pieņemumus”. (LVS401)

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

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:
 - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā

stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;

- nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma iekļāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāreķinās ar papildu 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, parādiem un citām finansiālām saistībām, tostarp saistībām, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem varētu pāriet uz īpašuma ieguvēju. Nosakot tirgus vērtību, šādu saistību esamība un to iespējamā ietekme nav ņemta vērā, izņemot gadījumus, kad atzinumā ir tieši norādīts, ka konkrētā saistība ir identificēta un tās ietekme uz vērtību ir izvērtēta,
- vērtējamā nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Pļavnieki, kur ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra,
- + ekonomiskas platības dzīvoklis,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- dzīvoklis atrodas ēkas pēdējā stāvā,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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 – 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 – neietekmē – dzīvojamā ēka atrodas ~ 40 m no Brāļu Kaudziņu ielas, saskaņā ar publiski pieejamām trokšņu kartēm, trokšņu līmenis pārsniedz pieļaujamās trokšņu piesārņojuma robežas (pieļaujamais ārējais troksnis, saskaņā ar normatīvajiem aktiem - Diena (7–19): 65 dB(A) ; Vakars (19–23): 60 dB(A); Nakts (23–7): 55 dB(A)) – ņemot vērā dzīvokļa izvietojumu ēkas 9.stāvā, ielas trokšņu ietekmes uz Vērtējamo objektu nav; vērtētājiem nav informācijas par citu ārēju trokšņu esamību,
- apkārtējās vides piesārņojums (informācija saskaņā ar Valsts vides dienesta publicēto karti - piesārņojošo vietu atļaujas reizēm kartē atzīmētas pēc uzņēmumu juridiskās adreses nevis faktiskās piesārņojošo darbību vietas, līdz ar to vērtētāji neuzņemas atbildību par šo datu precizitāti) – Vērtējamā objekta tiešā tuvumā nav konstatēti tādi objekti, kas ietekmētu tā vērtību.

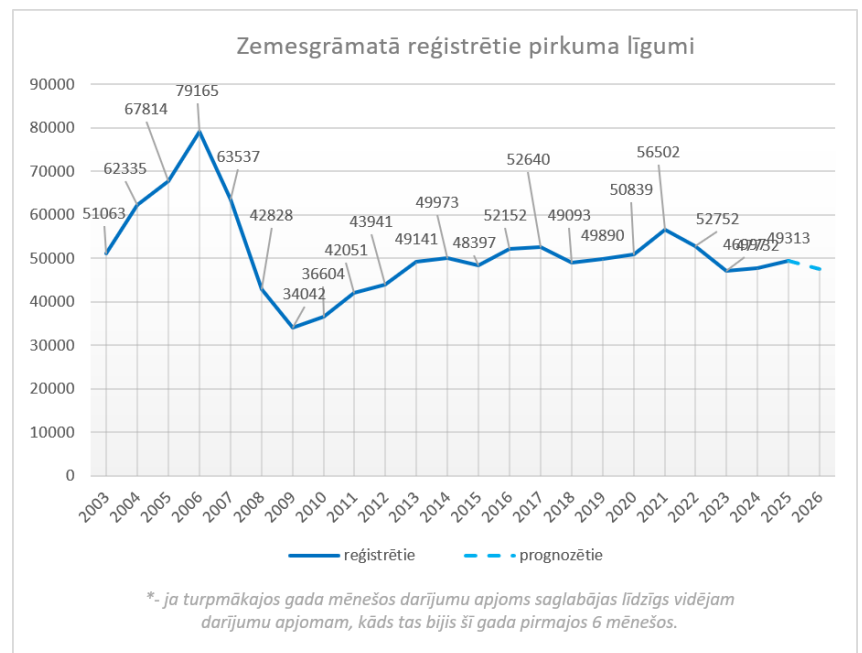
6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā dažādos tirgus segmentos ir atšķirīga, ko būtiski ietekmē īpašuma veids un atrašanās vieta, taču, globāli skatoties, novērojamas arī kopējas tirgus tendences. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jāreķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā, piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kreditēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto termiņuzturēšanās atļauju programmu, kas bija saistīta ar investīcijām nekustamajā īpašumā. Tās ieviešana diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un 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 tirgus atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus attīstība dažādos segmentos un reģionos ir bijusi atšķirīga, savukārt cenu pieaugums kopumā bijis viļņveidīgs un bez straujām izmaiņām. 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.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē aizritēja Covid-19 pandēmijas ietekmē. Slimības izplatības ierobežošanai tika noteikti dažādi epidemioloģiskie ierobežojumi. 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, un, neraugoties uz prognozēm par iespējamu nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita samazināšanos 2020.gadā, kopumā gads tika aizvadīts bez būtiskām negatīvām izmaiņām. Savukārt 2021.gadā darījumu apjoms pieauga par aptuveni 11%, lai gan aktivitāte joprojām nesasniedza 2004.–2007.gada līmeni. Tirgus aktivitātes uzlabošanās, kas bija vērojama no 2020.gada nogales un 2021.gadā, turpinājās arī 2022.gada sākumā.

Situācija mainījās pēc Krievijas uzsāktās karadarbības Ukrainā 2022.gada februārī. Tirgus dalībnieki kļuva piesardzīgāki, savukārt straujā inflācija, ekonomiskās sankcijas pret Krieviju un Baltkrieviju, energoresursu cenu pieaugums, kā arī procentu likmju kāpums kopumā samazināja aktivitāti nekustamā īpašuma tirgū. Darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, samazinājās par aptuveni 6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par 10,9% mazāks nekā 2022.gadā un par 7,6% mazāks nekā 2020.gadā. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērota arī cenu korekcija, piemēram, Rīgas tipveida dzīvokļu tirgū dažos mikrorajonos dzīvokļu cenas 2023.gadā samazinājās līdz pat 10%. Pēc aktivitātes samazināšanās 2022. un 2023.gadā tirgus situācija pakāpeniski stabilizējās.

Tirgus atjaunošanos veicināja Eiropas Centrālās bankas īstenotā monetārās politikas mīkstināšana. Sākot ar 2024.gada jūniju, Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazināja galvenās procentu likmes, kā rezultātā būtiski samazinājās arī Euribor rādītāji. Tas uzlaboja kreditēšanas pieejamību un sekmēja



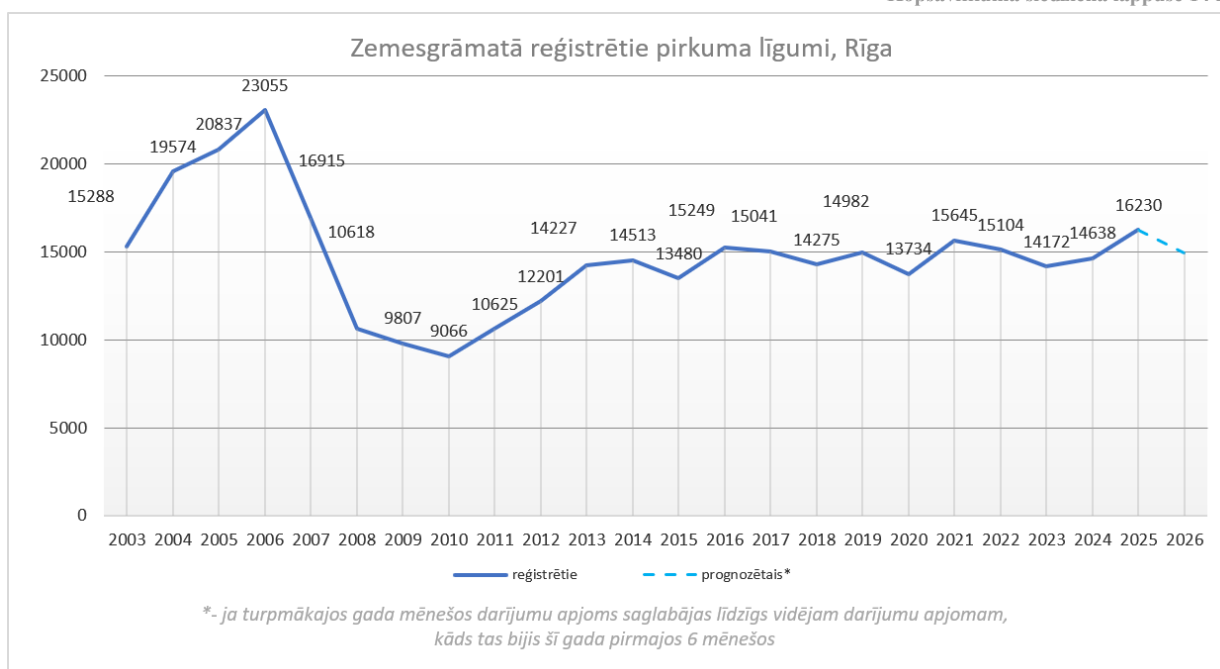
pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū. 2025.gadā nekustamā īpašuma tirgū bija novērojama mērena aktivitātes palielināšanās, un darījumu apjoms bija aptuveni par 3,3% lielāks nekā 2024.gadā.

Tomēr 2026.gadā pasaules ekonomiku ietekmēja militārā konflikta saasināšanās starp Irānu un ASV–Izraēlas koalīciju. Konflikta rezultātā tika traucētas naftas un sašķīdinātās dabasgāzes piegādes no Persijas līča reģiona, radot būtisku spiedienu uz energoresursu un degvielas cenām pasaules tirgos. Degvielas cenu pieaugums sekmēja transporta, loģistikas un ražošanas izmaksu kāpumu, kas savukārt veicināja inflācijas pieaugumu daudzās pasaules valstīs. Reaģējot uz pieaugošo inflācijas spiedienu, Eiropas Centrālā banka 2026.gada jūnijā paaugstināja galvenās procentu likmes par 0,25 procentpunktiem. Šādos apstākļos nekustamā īpašuma tirgus attīstība tuvākajā laikā vērtējama piesardzīgi, un paredzams, ka darījumu aktivitāte 2026.gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim, lai gan turpmāko tirgus attīstību būtiski ietekmēs gan ģeopolitiskā situācija, gan inflācijas un procentu likmju dinamika.

Aplūkojot Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, secināms, ka tirgus aktivitāte analizētajā periodā ir bijusi izteikti cikliska. Augstākais darījumu apjoms tika sasniegts 2006.gadā, kad tika reģistrēti 23 055 pirkuma līgumi, savukārt zemākais punkts tika sasniegts 2010.gadā ar 9 066 darījumiem, kas bija par 60,7 % mazāk nekā tirgus maksimuma periodā. Pēc 2010.gada tirgū kopumā bija vērojama pakāpeniska aktivitātes atjaunošanās, ko īslaicīgi ietekmēja Covid-19 pandēmija 2020.gadā, savukārt 2022.–2023.gadā darījumu aktivitāti mazināja augstā inflācija, procentu likmju pieaugums un ģeopolitiskā nenoteiktība. Samazinoties Euribor likmēm, 2024.–2025.gadā tirgus aktivitāte atkal pieauga, un 2025.gadā tika reģistrēti 16 230 pirkuma līgumi, kas bija par 10,9 % vairāk nekā 2024.gadā un par 14,5 % vairāk nekā 2023.gadā. Vienlaikus darījumu apjoms bija par 79,0 % lielāks nekā 2010.gadā, kad tika sasniegts zemākais darījumu aktivitātes līmenis apskatītajā periodā, taču joprojām par 29,6 % mazāks nekā 2006.gadā, kad tika sasniegts augstākais darījumu aktivitātes līmenis. 2026.gada pirmajā pusgadā tika reģistrēti 7 466 pirkuma līgumi, kas ir par 3,1 % mazāk nekā attiecīgajā periodā 2025.gadā, tomēr par 11,3 % vairāk nekā attiecīgajā periodā 2024.gadā un par 7,8 % vairāk nekā 2023.gada pirmajā pusgadā. Kopumā tas liecina par salīdzinoši stabilu tirgus aktivitāti, kas saglabājas virs pēdējo gadu vidējā līmeņa, neraugoties uz nelielu aktivitātes samazinājumu salīdzinājumā ar 2025.gadu. Turpmākā tirgus attīstība būs atkarīga no pasaules un Latvijas ekonomikas attīstības, ģeopolitiskās situācijas, energoresursu un degvielas cenu ietekmes uz inflāciju, kā arī no Euribor likmju turpmākās dinamikas.

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	1367	1137	1226							7466
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 1-istabu dzīvokļiem mazģimeņu projekta ēkā Rīgas pilsētas daļā Pļavnieki ir optimāls piedāvājums – kopumā uz vērtēšanas dienu konstatēti 13 piedāvājumi. Piedāvājumu cenas, rēķinot uz dzīvokļu iekštelpu platību, ir minamas robežās no 989 EUR/kvm (apmierinošā stāvoklī) līdz pat 1724 EUR/kvm (labā stāvoklī, pēc remonta nav bijis apdzīvots) jeb kopējās cenās no 32 000 EUR līdz pat 60 000 EUR. Darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem mazģimeņu projekta ēkā Pļavniekos notiek bieži – 2025.gada kopumā reģistrēts 97 darījumi, savukārt 2026.gada pirmajos astoņos mēnešos reģistrēti 54 darījumi. 1-istabu dzīvokļu mazģimeņu projekta ēkā Pļavniekos darījumu cenas, rēķinot uz iekštelpu platībām, ir minamas robežās no 782 (nepieciešams remonts) līdz pat 1639 (labā tehniskā stāvoklī, pēc remonta nav bijis apdzīvots) EUR/kvm jeb par cenām no 28 000 EUR līdz pat 58 500 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) pieeja, ienākumu un izdevumu pieeja. Lielākoties nekustamā īpašuma vērtība noteikšanā tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, komerciālas nozīmes īpašumu vērtēšanā no ienākumu pieejas izmanto galvenokārt tiešās kapitalizācijas metodi vai naudas plūsmas diskonta metodi. Savukārt specializētiem īpašumiem, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījumu cenām, vai nav nosakāma faktiskā vai nosacītā naudas plūsma, tiek izmantota atlikušo aizvietošanas izmaksu metode no izmaksu pieejas.

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

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 Vērtējamā Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo objektu lietderīgās telpu platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalmis, aprikojums.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi gada griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, ēku sēriju, dzīvokļa platību, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti pēc vērtētāju domām Vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI								
kad.Nr. 0100 916 0749		0100 905 7599		0100 902 2085		0100 909 1582		0100 916 3083		
Brāļu Kaudziņu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082		Pļavnieku iela 7 - 60, Rīga		Pļavnieku iela 12 - 81, Rīga		Tinūžu iela 7 - 20, Rīga		Dzeņu iela 14 - 80, Rīga		
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		35,000 €		35,500 €		37,000 €		35,000 €		
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m²		962 €		973 €		1,034 €		972 €		
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		07. 2026.		06. 2026.		04. 2026.		05. 2026.		
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 37 000 EUR		pārdots, piedāvāja par 37 000 EUR		pārdots, piedāvāja par 39 000 EUR		pārdots par piedāvājuma cenu		
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI										
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		mazģ. Projekts	mazģimeņu projekts		mazģimeņu projekts		mazģimeņu projekts		mazģimeņu projekts	
Energoefektivitātes klase		F	F		F		E		F	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)		125.40	136.46		126.36		121.52		131.84	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)		137.44	135.55		119.56		136.93		133.69	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits		40.7 kvm	40.6 kvm	1 istabas	40.4 kvm	1 istabas	39.6 kvm	1 istabas	40.2 kvm	1 istabas
ārtelpu platība		4.2 kvm	4.2 kvm		3.9 kvm		3.8 kvm		4.2 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)		36.5 kvm	36.4 kvm		36.5 kvm		35.8 kvm		36.0 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Pļavnieki, iekškvartālā, ~ 380 m attālumā no A.Deglava un Ulbrokas ielu krustojuma		Pļavnieki, iekškvartālā, ~ 380 m attālumā no Ulbrokas un B.Kaudziņu ielu krustojuma		Pļavnieki, ~ 30 m no Tinūžu ielas, ~ 570 m attālumā no A.Saharova un Lubānas ielu krustojuma		Pļavnieki, ~ 10 m no Dzeņu ielas, ~ 160 m attālumā no Ulbrokas un B.Kaudziņu ielu krustojuma		
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		9 / 9	9 / 9		3 / 9		3 / 9		3 / 9	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		apmierinošā tehniskā stāvoklī		apmierinošā tehniskā stāvoklī		apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts ļoti vienkāršs remonts, mainīts pods, mainīti radiatori		apmierinošā tehniskā stāvoklī, PVC logi		
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, skapis, lodžija		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, 2 lodžijas		
7. Zemes īpašuma tiesības		nomā no fiz. pers.		nomā no fiz. pers.		nomā no fiz. pers.		nomā no fiz. pers. un jurid. 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, m²		962 €	973 €	1,034 €	972 €					
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		0%	0%	0%	0%					
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		0%	0%	-1%	-1%					
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%	0%	0%	0%					
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		0%	-3%	-3%	-3%					
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		0%	0 €	0%	0 €	-5%	-52 €	-3%	-29 €	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		0%	0%	0%	0%					
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā		3%	3%	3%	3%					
8. Citi raksturlielumi		0%	0%	0%	0%					
- mēbeles/iekārtas		0%	0%	0%	0%					
Faktoru kopējā korekcija		3%	29 €	0%	0 €	-6%	-62 €	-4%	-39 €	
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m²		967 €	990 €	973 €	972 €	933 €				
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>		EUR 35,294		, kas noapaļoti ir		EUR 35,000				
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir		70%		no tirgus vērtības		EUR 25,000				

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Brāļu Kaudzīšu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamu 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.

Jānis Ziemelis, vērtētāja asistents

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā piešķirts vērtētāja asistenta statuss nekustamo īpašumu vērtēšanā

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. 22642 - 61

Kadastra numurs: 01009160749

Brāļu Kaudzišu iela 1 - 61, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 61. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. <i>Žurn. Nr. 300001345013, lēmums 07.02.2006., tiesnese Ilze Ievīņa</i>	407/25149	40.7 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: TATJANA BODROVA, personas kods [redacted]	1/2	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 61.		
1.3. Pamats: 2002. gada 17. decembra pirkuma līgums.		1998.64 LVL
1.4. Īpašnieks: RJURIKS BODROVS, personas kods [redacted] <i>Žurn. Nr. 300001345013, lēmums 07.02.2006., tiesnese Ilze Ievīņa</i>	1/2	

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - mirušās TATJANAS BODROVAS, personas kods [redacted] 1/2 domājamā daļa atzīta par bezmantinieku mantu.
1.2. Pamats: 2026.gada 5.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.3262. <i>Žurn. Nr. 300008640800, lēmums 10.08.2026., tiesnese Gita Līlo</i>
2.1. Atzīme - mirušā RJURIKA BODROVA, personas kods [redacted] 1/2 domājamā daļa atzīta par bezmantinieku mantu.
2.2. Pamats: 2026.gada 5.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.3260. <i>Žurn. Nr. 300008640799, lēmums 10.08.2026., tiesnese Gita Līlo</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <i>Žurn. Nr. 300001345013, lēmums 07.02.2006., tiesnese Ilze Ievīņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008640800)	

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.300001345013, 31.01.2006).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008640800, lēmums 10.08.2026., tiesnese Gita Līlo</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

9/11/26, 1:20 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009160749	-	40,7 m ²	22642	61	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001210127001061	Brāļu Kaudzišu iela 1 - 61, Rīga, LV-1082
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	9
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	15.01.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40,7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	40,7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36,5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18,6
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	17,9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4,2
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	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	9	2,5	-	-	6,1	-
2	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	9	2,5	-	-	3,2	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	9	2,5	-	-	8,6	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	9	2,5	-	-	18,6	-
5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	0,0	-	-	2,1	-
6	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	0,0	-	-	2,1	-

9/11/26, 1:20 AM

Ekrānizdruka

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01001210127	Brāļu Kaudziņu iela 1, Rīga, LV-1082	407/25149

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001210127001	Brāļu Kaudziņu iela 1, Rīga, LV-1082	407/25149	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.02.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	07.02.2006	-	Zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	17.12.2002	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

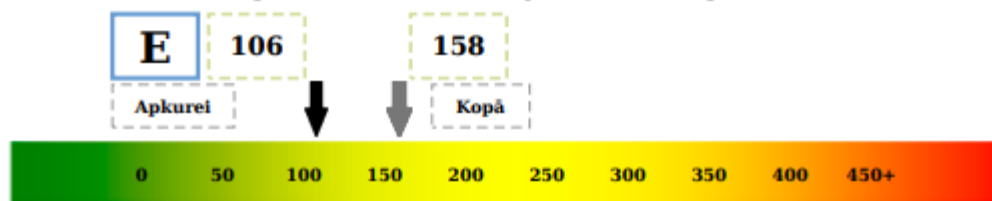
ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS



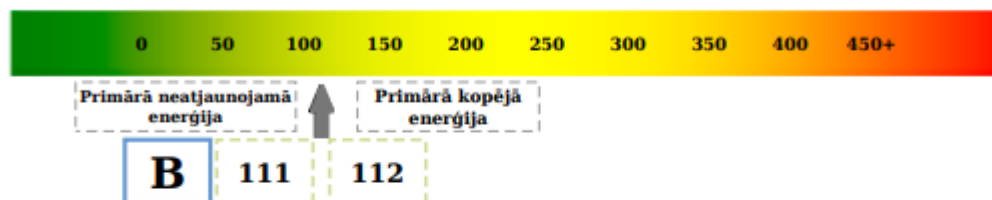
REGISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-1-2024-912*
DERĪGS LĪDZ *02.11.2034*

Ēkas energosertifikāta veids	Esošās ēkas		
Objekta veids	Visa ēka		
Ēkas veids	Daudzdzīvokļu ēkas		
Adrese	Rīga, Brāļu Kaudzišu iela 1, LV-1082		
Ēkas daļa	-		
Kadastra apzīmējums	01001210127001		
Ēkas raksturojums			
Būves gads 1984		Pārbūves gads -	
Stāvu skaits	9 virszemes, 1 pazemes, [] mansards , [] jumta stāvs		
Kopējā platība	3453.00 m²	References platība	2852.80 m²
References tilpums	7132.00 m³	Vidējais stāva augstums	2.50 m
Ēkas energosertifikāta pielietojuma veids(-i)		Energoefektivitātes sertifikācija	
Energoefektivitātes novērtējuma veids		Aprēķinātais, pielāgotais	
Ēkas energosertificēšanas nolūks		Brīvprātīgai	

Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



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



Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m ² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Apkurei	106	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
Karstā ūdens sagatavošanai	52	A ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Mehāniskajai ventilācijai	0	-		
Apgaismojumam	0	-		
Dzesēšanai	0	-	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	83.37
Kopā	158	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m ² gadā	29.22
Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksports	Kārlis Bergmanis		
	Reģistrācijas numurs	EA2-0006		
	Datums	02.11.2024		

PARAKSTS

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

Ēkas tehniskie rādītāji	
Ēkas ārējās virsmas laukums	3385.00 m ²
Ēkas formas faktors - ārējās virsmas un references platības attiecība	1.19
Kompaktuma faktors - ārējās virsmas un tilpuma attiecība	0.47
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svērtais siltuma caurlaidības koeficients U_{vid}	0.90 W/(m ² K)
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svērtais normatīvais (maksimālais) siltuma caurlaidības koeficients $U_{\text{vid,max}}$	0.29 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju īpatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{\text{t}}/A_{\text{ogr}}$	1.01 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju pieļaujamais īpatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{\text{t,max}}/A_{\text{ogr}}$	0.46 W/(m ² K)
Aprēķina iekštelpu temperatūra apkures novērtējumam	19.2 °C
Aprēķina iekštelpu temperatūra dzesēšanas novērtējumam	27.0 °C
Pieprasītās gaisapmaiņas rādītājs	0.50 n ⁻¹
Ēkas ventilācijas īpatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{\text{v}}/A_{\text{ogr}}$	0.42 W/(m ² K)
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā	0.00 %
Ēkas gaisa caurlaidības testa rādītājs q_{g}	0.00 m ³ /(m ² h)
Ēkas sagatavošanas metode testa veikšanai	

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

Enerģijas uzskaitē un sadalījums apkures un karstā ūdens sistēmās								
Kalendāra gads	nosaukums	Enerģijas daudzums		Apkurei			Karstā ūdens apgādei	
		uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija kWh	kWh/m² gadā	kWh	kWh/m² gadā
		m³	kWh					
2023	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	385040.00	385040.00	253520.00	253520.00	88.87	131520.00	46.10
2022	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	413810.00	413810.00	269810.00	269810.00	94.58	144000.00	50.48
2021	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	475230.00	475230.00	329070.00	329070.00	115.35	146160.00	51.23
2020	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	434230.00	434230.00	274914.00	274914.00	96.37	159316.00	55.85
2019	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	457430.00	457430.00	293667.00	293667.00	102.94	163763.00	57.40
Paskaidrojumi par ēkā saražoto enerģiju un tās apjomu								
::: :								
Pielikumi un pievienotie dokumenti (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)								
1) Pārskats par ekonomiski pamatotiem energoefektivitāti uzlabojošiem pasākumiem, kuru īstenošanas izmaksas ir rentablas paredzamajā (plānotajā) kalpošanas laikā (P1-MK222-BraluKaudzisu1.pdf)								
2) Cits dokuments (Fotofiksācija-BraluKaudzisu1.pdf)								
3) Aprēķinos izmantotie ievaddati (Ievaddati-BraluKaudzisu1.pdf)								
4) Apkures sistēmu pārbaudes akts (ASPA-BraluKaudzisu1.pdf)								
NEATKARĪGA EKSPERTA APLIECINĀJUMS								
Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis pašā, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.								
Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksperts		Kārlis Bergmanis			PARAKSTS		
	Reģistrācijas numurs		EA2-0006					
	Datums		02.11.2024					

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

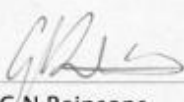
STA "RE eksperts"
firma

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

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

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

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



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

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā 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 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

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 distancēs saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 93

Kristīne Lukševica

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

Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors