

Rīgā,
Reģ.Nr.V03/15M-739 -ti
Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par nekustamā īpašuma ar adresi **Pļaviņu iela 10, Rīga, LV-1019** piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 02.jūnijā**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

Novērtējamo īpašumu skaits:	1
Viss vai daļa no īpašuma	viss
Vērtējamais objekts:	zemes un būvju īpašums
Adrese/atrašānās vieta:	Pļaviņu iela 10, Rīga, LV-1019
Kadastra Nr.:	0100 047 0094
Zemesgrāmatas nosaukums:	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.:	1969
Vērtējamā Objekta sastāvs:	zemes gabals 781 m² platībā (kadastra apzīm. 0100 047 0094) Zemesgrāmatas nodaļumā un VZD Kadastra sistēmā reģistrētās būves - administratīvā ēka (būves kadastra apzīm. 0100 047 0094 001), garāža (būves kadastra apzīmējums 0100 047 0094 007) un šķūnis (būves kadastra apzīm. 0100 047 0094 008), dabā netika konstatētas
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:	nav
Objekta īss raksturojums:	no apbūves brīvs zemes gabals, kas piemērots vairākdzīvokļu vai rindu mājas būvniecībai

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

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

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Pļaviņu iela 10, Rīga, LV-1019** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt

29 000 EUR (divdesmit deviņi tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamā Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.3.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. Aprūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”
valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

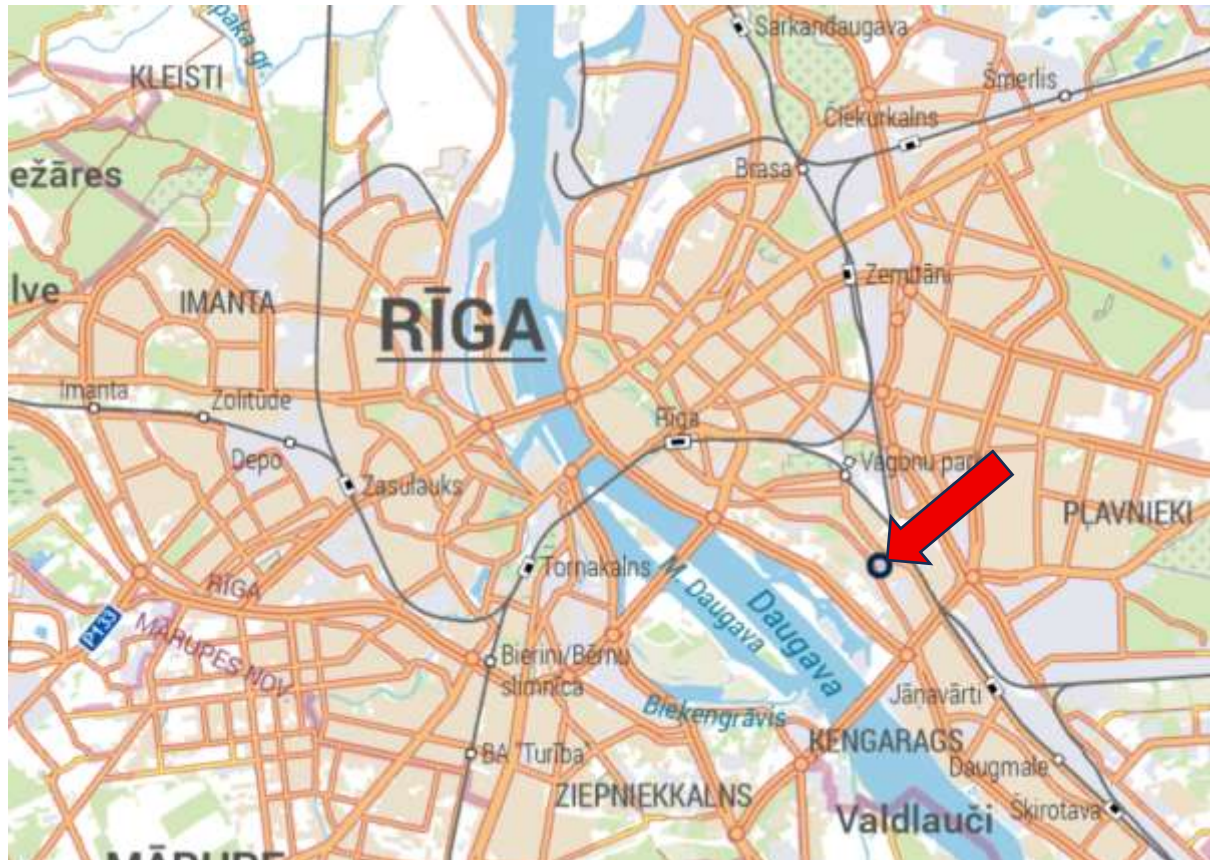
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ.....	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	8
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	8
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	9
5.1. NOVIETOJUMA APRAKSTS	9
5.2. ZEMES GABALA VISPĀRĒJS APRAKSTS	10
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	11
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	12
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI.....	12
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	13
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN METODES	16
6.5.1. <i>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....</i>	<i>16</i>
6.5.2. <i>Ienākumu pieeja</i>	<i>16</i>
6.5.3. <i>Izmaksu pieeja.....</i>	<i>17</i>
7. SLĒDZIENS	20

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

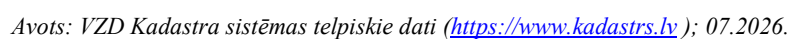
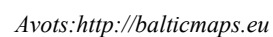
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

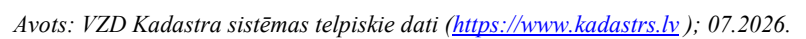


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



[illegible]

Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> ; 07.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis> ; 07.2026

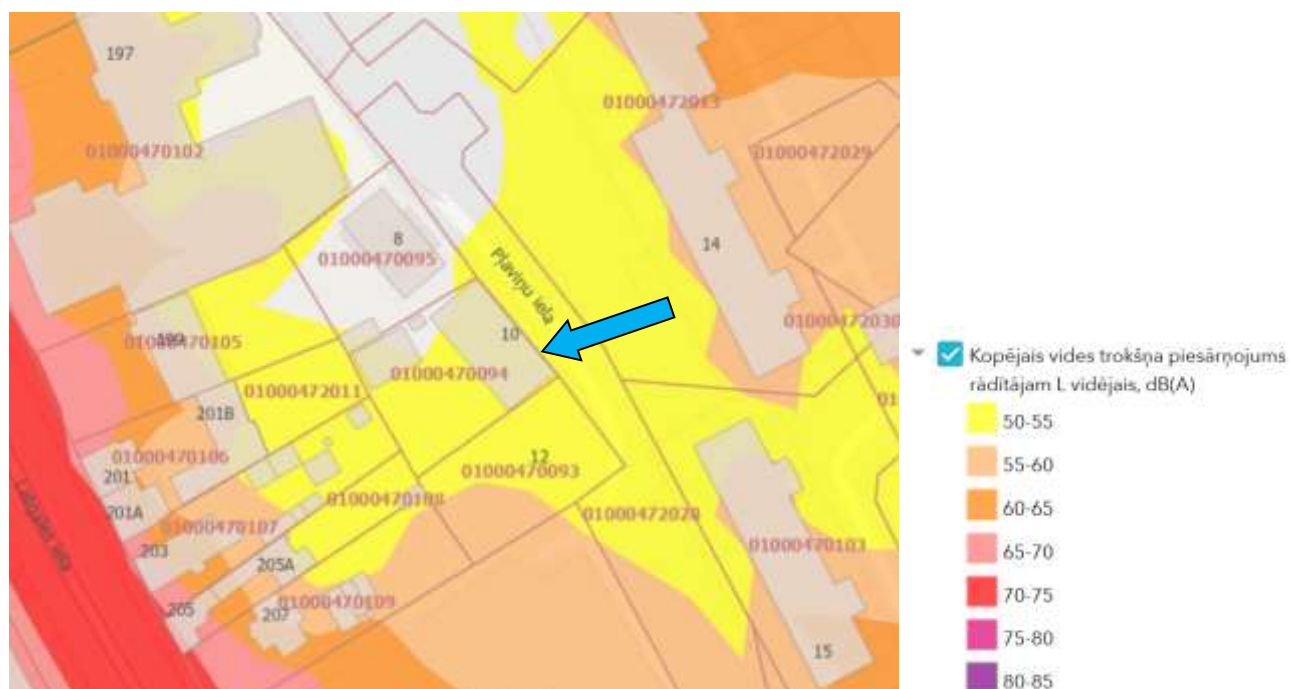
Piesārņoto, potenciāli piesārņoto vietu un piesārņojošo darbību atļauju karte



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

Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map> ; 07.2026

Transporta trokšņu piesārņojums



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer> ; 07.2026

2. FOTOATTĒLI





3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	nekustamais īpašums ar adresi Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019
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 02.jūnijā , apskati veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, - izdrukā no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Nr.	Īpašums		Īpašuma sastāvs				
	Adrese, ID		zeme		būves		
			kad.apzīm.	platība, m ²	kad.apzīm.	izmantošanas veids	platība, m ²
1	Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019	Kadastra Nr. 0100 047 0094 Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1969	0100 047 0094	781	-	-	-

Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz SIA "MARISOL" vārda	
Piebraucamā ceļa īpašuma tiesības	piebraukšana vērtējamam objektam pa pašvaldībai piederošu ceļu	
Pašreizējā izmantošana	no apbūves brīvs zemes gabals	
Labākais izmantošanas veids	zemes gabals, kas piemērots jaunas vairākdzīvokļu vai rindu mājas celtniecībai	
	<u>reāli iespējams</u> , jo	zemes gabals ir salīdzinoši nelielas platības, pie nelielas ielas, blakus apbūvi veido daudzdzīvokļu ēkas, līdz ar to ir piemērots nelielas vairākdzīvokļu vai rindu mājas celtniecībai
	<u>tiesiski pamatots</u> , jo	saskaņā ar teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1), kur galvenais izmantošanas veids ir Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006), bet papildizmantošana - Rindu māju apbūve (11005), Biroju ēku apbūve (12001), Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003), Kultūras iestāžu apbūve (12004), Sporta būvju apbūve (12005), Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007), Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008), Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009), Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010), Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011), Labiekārtota ārtelpa (24001), Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)
	<u>finansiāli pamatots</u> , jo	ņemot vērā, ka īpašums atrodas pie nelielas ielas, komerciāli mazaktīvā vietā, zemes gabalam ir neliela platība, līdz ar to tā izmantošana komercapbūvei ekonomiski ir mazāk pievilcīga, ka nelielas vairākdzīvokļu ēkas vai rindu mājas celtniecība un ienākumu gūšana no to iztīrģošanas

Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:	ietekme uz tirgus vērtību
- atzīme: vērsta 1248.01 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, 0.0781 ha	<i>neietekmē</i>
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, 0.0005 ha	<i>neietekmē</i>

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

5.1. Novietojuma apraksts

Novietojums	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā – Latgales apkaime (objekta atrašanās vieta rajonā iezīmēta pievienotajā kartogrāfiskajā materiālā). Latgales apkaime ir novietota Daugavas labajā krastā, blakus pilsētas centram un ietver teritoriju, kas agrāk tika saukta par Maskavas forštati, kā arī Centrāltirgus un Krasta ielas rajonus. Latgales apkaimi no blakus esošā pilsētas Centra un Dārziņu atdala Rīgas dzelzceļa līnijas loks, bet no Ķengaraga Dienvidu tilta pārvads. Latgales apkaimes vēsturiskais veidols ir līdzīgs tam, kādu to pazīstam arī mūsdienās, jo saglabājušās ir galvenokārt tās koka ēkas, ko priekšpilsētā cēla 19.gs. sākumā pēc notikušajām priekšpilsētu dedzināšanām. Līdzās 1-3 stāvētajām koka ēkām atrodas arī 19.gs. beigās un 20.gs sākumā būvētās 6-stāvu ķieģeļu mūra “Pirmskara laika” ēkas. Būvējot Salu tiltu 20.gs. 70.gadu vidū, tika izveidota plaša Krasta ielas maģistrāle. Līdzās šai ielai, apkaimes ZA daļā, tika izveidots dzīvojamo māju rajons – Krasta masīvs, ko veido 467.sērijas 20.gs. 70. - 80. gados būvētas ēkas. Salīdzinot ar citām Rīgas apkaimēm, jauno projektu Latgales apkaimē ir maz, taču ir salīdzinoši liela komercapbūves teritorija, kas izvietota galvenokārt ap maģistrālo Krasta ielu. Šodien par vērtīgu kultūras mantoju tiek atzīti Sarkanie spīķeri, Rīgas Centrāltirgus, kurš, atklāts 1930.gadā, piecu dažādu ticību baznīcas, kā arī padomju laika vērienīgās arhitektūras mantojums – Zinātņu akadēmijas augstceltne. Latgales apkaime ir arī ļoti zaļa apkaime – tajā ir vairāki parki un dārzi, kā arī Grāpju un Zvirgzdu pussalas. Latgales apkaimē ir arī daudz uzņēmumu, dažādi automašīnu izplatītāji, degvielas uzpildes stacijas, būvniecības preču un mēbeļu veikali, biroji, pārtikas u.c. veikali, kas izvietojusies galvenokārt ap Krasta ielu. Latgales apkaimē ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra. Ir visu pārtikas ķēžu veikali, kā arī nelieli individuālu komersantu dažādu preču veikali. Rajonā iespējams saņemt visus nepieciešamos sadzīves pakalpojumus, ir pieejamas dažādas kafejnīcas. Apkaimes vidusdaļā, pie Krasta ielas atrodas tirdzniecības centrs Mols, ZA daļā Rīgas centrāltirgus, taču DA daļā atrodas Lido atpūtas centrs. Ir labi nodrošināti arī medicīnas pakalpojumi – VCA poliklīnika “Dzelzceļš”, Veselības centrs 3, VC4 Diagnostikas centrs, AIWA Clinic. Apkaimē ir labi nodrošinātas izglītības iespējas - ir 5 vispārējās izglītības skolas (pamata un vidējā), 7 pašvaldības bērnudārzi, kā arī ir pieejamas daudzas privātās izglītības iestādes. Latgales apkaimē atrodas arī Latvijas Kultūras koledža, Rīgas Būvniecības koledža, Transporta un sakaru institūts, LU Ekonomikas un sociālo zinātņu fakultāte, Informācijas sistēmu menedžmenta augstskola. Latgales apkaimē sabiedriskais transports ir labi attīstīts un nodrošina ērtu piekļuvi dažādām pilsētas daļām, t.sk. uz pilsētas Centru. Galvenie transporta veidi ir autobuss, trolejbuss un tramvajs, galvenās maršrutu līnijas iet pa Krasta, Latgales, Lāčplēša, E. Benjamiņa, Ludzas un Kalnu ielām. Latgales apkaimē ietilpst arī Rīgas autoosta, kas atrodas apkaimes DA daļā, un savieno apkaimi ar citām Latvijas pilsētām. Gar apkaimes robežu arī izvietota dzelzceļa līnija, kas savieno pie apkaimes robežas esošo staciju “Vagonu parks” gan ar Rīgas centrālstaciju, gan citām pilsētām Latvijā. Latgales apkaimē ir vairākas elektroauto uzlādes vietas, kas galvenokārt izvietotas ap Krasta ielu.
--------------------	--

5.2. Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

<i>Kartogrāfisko materiālu skatīt iepriekš</i>		
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums:	dati ir (☒) / nav (☐)*	novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ ezeru/ strautu pārplūšana	☒	nav
Plūdu risks - stipru lietusgāzu izraisīti plūdi	☒	nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	nav
Plūdu risks - vētru radītie riski piekrastes zonās	☒	nav
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	nav
1/100 gados	☒	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	nav

Zeme/augsne:		
Augsnes erozija	☐	nav
Krasta erozija (jūras, citas ūdenskrātuves)	☐	nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	nav
Piesārņojums:		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☐	nav informācija
Vēsturiskais piesārņojums	☒	Valsts Vides dienesta uzturētajā Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas kartē nav informācijas par iespējamu vēsturisku piesārņojumu Vērtējamā objektā, vai tā tiešā tuvumā
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	nav
Bīstamu objektu tuvums	☒	nav informācijas par bīstamu objektu tuvumu Vērtējamam objektam
Gaisa piesārņojums	☒	atbilstošs novietojumam Rīgas pilsētā, nav informācijas par ietekmi uz vērtību
Citi piesārņojuma avoti	☒	saskaņā ar Valsts Vides dienesta uzturēto Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas karti, tiešā tuvumā nav objekti, kam būtu saņemtas atļaujas piesārņojošai darbībai
Investīciju nepieciešamība piesārņojumu risku novēršanai/ mazināšanai	☐	nav informācija
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki – 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))	☒	nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☐	nav
Vejš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	nav
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☐	nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☐	nav
Citi novērojumi	☐	nav
<i>* Šajā vērtējumā izmantotā informācija balstīta uz uzticamiem avotiem un vērtētāja rīcībā esošajiem datiem. Notikumi pēc vērtēšanas datuma nav ietverti, un vērtētājs par tiem neatbild. Latvijas nekustamo īpašumu tirgus ir ierobežots, tādēļ VSP risku izvērtējums ir tikai vērtētāja profesionālais viedoklis, kas nevar kalpot par vienīgo pamatu lēmumu pieņemšanai. Lasītājam pašam jāizvērtē konkrēto risku nozīmība un ietekme.</i> <i>** 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.</i>		

5.3. Zemes gabala vispārējs apraksts

- Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr.0100 047 0094 kopējā platība – 781 m².**

Konfigurācija	- taisnstūrveida,	Reljefs	- līdzens,	Grunts nestspēja	- laba,
Apaugums	- nekopts zālājs, atsevišķi krūmi, koki,	Iebraukšanas ceļi, stāvvietas pagalmā			- asfaltbetona,

Nožogojums	-norobežots daļēji (no divām pusēm): esošo ēku apbūve, koka dēļu latojums, stiprināts metāla stabos,
Inženiertehnisko komunikāciju tīkli (centrālās – C; vietējās- V)	ir bijuši pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, siltumapgādei), nav zināms, vai pieslēgumi ir lietošanas kārtībā un tos bez būtiskām pārbūvēm ir iespējams izmantot jaunai apbūvei.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

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

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

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

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

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

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

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

iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

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

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā ir 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,
- 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:

- + Rīgas pilsētā, kur ir pieprasījums pēc visa veida nekustamajiem īpašumiem,
- + iespējams pieslēgt visas pilsētas inženiertehniskās komunikācijas,
- + saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).

Negatīvi ietekmējošie:

- Latgales apkaimē, kas ir mazāk prestižs novērtējums,
- salīdzinoši nelielas platības – grūtāk plānot apbūvi.
- neiekopta teritorija.

ESG faktoru analīze:

- plūdu riski – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,

- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- 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 pašvaldības saistošiem noteikumiem,
- trokšņu piesārņojums – pie ielas ar zemu transporta plūsmu, līdz ar to paaugstinātu ielas trokšņu nav; vērtētājiem nav informācijas par citu ārēju trokšņu esamību.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

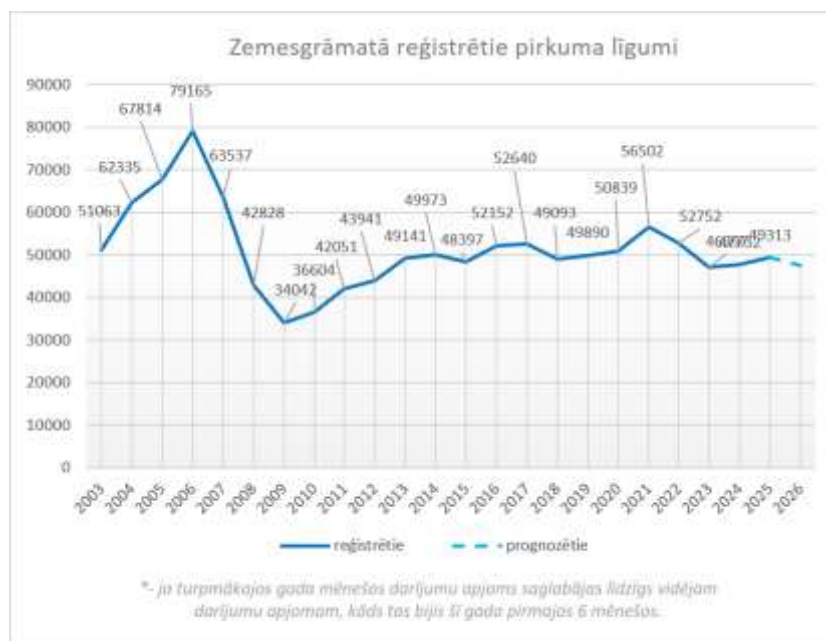
Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā dažādos tirgus segmentos ir atšķirīga, ko būtiski ietekmē īpašuma veids un atrašanās vieta, taču, globāli skatoties, novērojamas arī kopējas tirgus tendences. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to 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 kredītēšanas 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 sašķidrinātās 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 Rīgas pilsētā kopējais zemes gabalu piedāvājums ir liels – vairāki simti zemes gabalu par piedāvājuma cenām no 16,5 EUR/kvm Bolderājā līdz pat 901 EUR/kvm pilsētas Centrā. Latgales apkaimē uz vērtēšanas brīdi piedāvājumā konstatēti 14 no apbūves brīvi zemes gabali par cenām no 53 līdz pat 258 EUR/kvm. Arī darījumi ar zemes gabaliem Rīgas pilsētā notiek bieži (300-400 gadā), tomēr Latgales apkaimē salīdzinoši maz – līdz 10 darījumiem gadā. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmu īpašumu darījumu cenas ir minamas robežās no 40 līdz 69 EUR/kvm. Cenas būtiski ietekmē gan zemes gabalu novietojums pilsētā, piebraukšanas iespējas, gan apbūves iespējas, komunikāciju pieslēgumu esamība, gan zemes gabalu platība, apaugums un konfigurācija.

Ieskatam daži no piedāvājumā esošiem / pārdotiem zemes gabaliem:

Novietojums	apraksts	Platība, m ²	cena
Lubānas iela 37, Rīga	pēc spēkā esošā TP daudzstāvu dzīvojamās teritorijas apbūve (DzD1)	2397	59 000 EUR (25 EUR/kvm), pārdots 05.2024. no 01.2023 piedāvāja par 75 000 EUR
Rītupes iela 15, Rīga	pēc spēkā esošā TP daudzstāvu dzīvojamās teritorijas apbūve (DzD1)	725	50 000 EUR (69 EUR/kvm), pārdots 08.2023., piedāvāja par cenām no 59 000 EUR
Viļānu iela 16A, Rīga	pēc TP Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)	1997	80 000 EUR (40 EUR/kvm), pārdots 03.2025, piedāvāja par cenām no 89 000 EUR
Fridriķa iela 5, Rīga	pēc TP Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	760	40 000 EUR (53 EUR/kvm), pārdots 05.2024 par piedāvājuma cenu, 09.2025 pārdots par 36 500 EUR, šī darījuma apstākļi nav zināmi
Kalna iela 5, Rīga	pēc TP Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)	2133	109 000 EUR (51 EUR/kvm), pārdots 03.2023 par piedāvājuma cenu
Fridriķa iela 1, Rīga	pēc TP Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	760	35 000 EUR (53 EUR/kvm), pārdots 05.2025 par piedāvājuma cenu
Kojusalas iela 13, Rīga	pēc TP Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	754	50 000 EUR (66 EUR/kvm), pārdots 02.2025, piedāvāja par cenām no 60 000 EUR
Rītupes iela 14a, Rīga	pēc spēkā esošā TP daudzstāvu dzīvojamās teritorijas apbūve (DzD1)	895	53 000 EUR (59 EUR/kvm), piedāvā
Jāņa Lubānas iela 34b, Rīga	pēc spēkā esošā TP daudzstāvu dzīvojamās teritorijas apbūve (DzD1)	1504	80 000 EUR (53 EUR/kvm), piedāvā

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

6.5. Vērtēšanas pieejas un 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.

6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā 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 platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu vai zemes gabala 1 ha pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, pieejamās komunikācijas, labiekārtojums, apgrūtinājumi. 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 pagalmi, blakus esošo īpašumu raksturs (piem., blakus atrodas grausts), nomas līguma esamība u.c.

6.5.2. Ienākumu pieeja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Būvniecības stadijā esošu ieguldījumu īpašumu vērtēšanā tiek izmantots **netiešās izaugsmes modelis**, kurā tiek izmantotas pašreizējās izmaksas un vērtību nosakošie izejas dati vai arī **tiešās izaugsmes modelis**, kurā tiek izmantotas aprēķinātās nākotnes izmaksas un prognozētie vērtību nosakošie izejas dati. Abi šie modeļi paredz, ka vispirms tiek noteikta īpašuma vērtība pie īpašā pieņēmuma, ka īpašums ir uzbūvēts. Lai noteiktu īpašuma vērtību tā pašreizējā stāvoklī, no aprēķinātās uzbūvēta īpašuma vērtības tiek veikti attiecīgi atskaitījumi, ievērtējot laika faktoru.

Vērtēšanas gaitā, tiek noteikts sekojošais:

- 1) gaidāmie ienākumi no dzīvokļu, komerciālas nozīmes telpu un autostāvvietu pārdošanas vai nomas pēc īpašuma uzbūvēšanas,
- 2) celtniecības izmaksas, kas nepieciešamas īpašuma pabeigšanai (tai skaitā arī projektēšanas izmaksas),
- 3) pārējās izmaksas, kas saistās ar šāda īpašuma attīstību – lai uzbūvētu un iznomātu īpašumu,
- 4) uzbūvētā īpašuma vērtība (reversijai),
- 5) finansējuma izmaksas – lielākoties šāda tipa īpašumi tiek attīstīti piesaistot aizņemto kapitālu, līdz ar to kā papildus izmaksas paredzamas arī līdzvērtīgu īpašumu tirgū pieejamie finansējuma ieguves procentu (likmes) izdevumi,
- 6) pircēja peļņa un riski – riski un pircēja sagaidāmā atdeve būvniecības stadijā esošiem īpašumiem ir lielāka nekā pabegtiem īpašumiem būvniecības laikā būtiski atšķiras no riskiem pēc būvniecības pabeigšanas.

6.5.3. Izmaksu pieeja

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

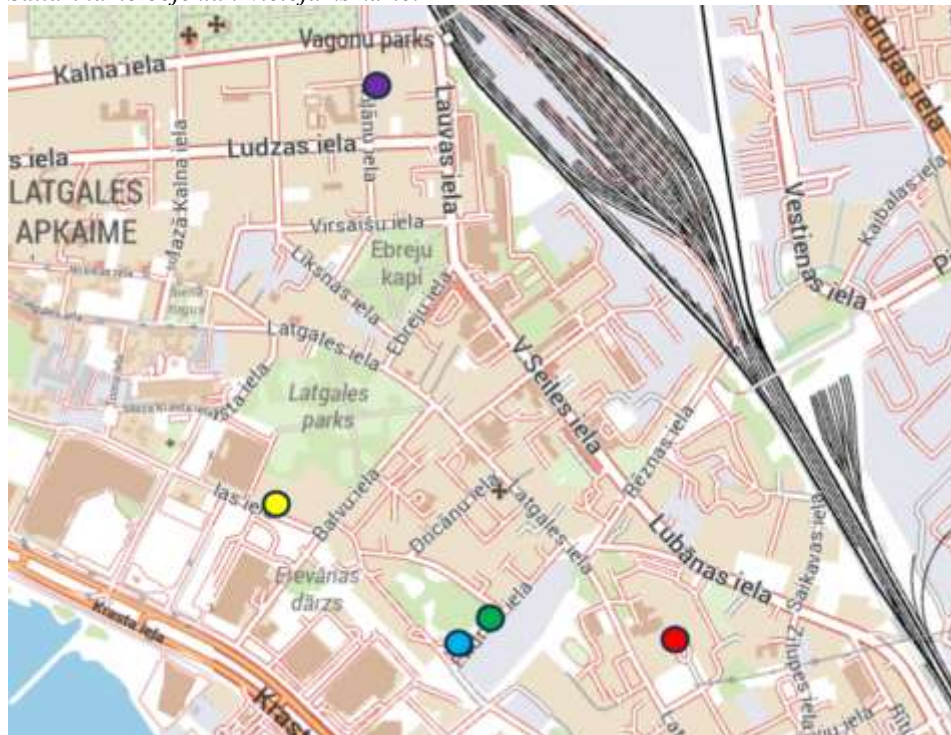
Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

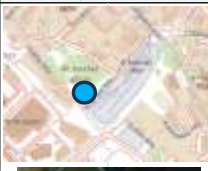
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo tā neraksturo Vērtējamā objekta vērtību. Atlikušo aizvietošanas izmaksu metode nav izmantojama neapbūvēta zemes gabala vērtēšanā.

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 3 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, platību u.c. tika izvēlēti vērtējamam objektam pēc vērtētāju domām vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

Salīdzināmo objektu izvietojums kartē:



VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI			
kad.Nr.		1000480045	1000480042	1000460183	1000480031
Pļaviņu iela 10, Rīga		Fridriķa iela 1, Rīga	Fridriķa iela 5, Rīga	Viļānu iela 16A, Rīga	Kojusalas iela 13, Rīga
					
					
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		35 000 €	40 000 €	80 000 €	50 000 €
Zemes gabala kopējā platība, m ²	781	664	760	1 997	754
t.sk., zemes gabala daļa zem ceļiem un ielu sarkanajās līnijās, m ²	0	0	0	0	0
zemes gabala daļa zem ūdeņiem, m ²	0	0	0	0	0
Zemes gabala lietderīgā platība, m ²	781	664	760	1 997	754

IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	SALĪDZINĀMO OBJEKTU APRAKSTS			
1. Zemes gabala novietojums pilsētā / rajonā	Rīga, Latgales apkaime, Krasta rajons	Rīga, Latgales apkaime, Krasta rajons	Rīga, Latgales apkaime, bijušās Maskavas forštates daļā	Rīga, Latgales apkaime, Krasta rajons
2. Zemes gabala novietojums pilsētas / rajona daļā	pie krustojuma ar Grēdu ielu, pie nelielas asfaltētas ielas, ielas pretējā pusē atrodas tramvaju depo	pie krustojuma ar Kojusalas ielu, pie nelielas asfaltētas ielas, ielas pretējā pusē atrodas tramvaju depo	starp Kalna un Ludzas ielām, pie nelielas asfaltētas ielas	ielas pretējā pusē atrodas t/c Dino zoo, pie asfaltētas ielas, blakus vienā pusē 2-stāvu daudzdzīvokļu ēka un otrā pusē tiek celts jaunu 5-stāvu daudzdz.ēku projekts Piekrastra rezidences
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas	pie pašvaldības ielas
4. Zemes gabala lielums	neliels	neliels	optimāls	neliels
5. Zemes gabala izmantošanas veids - VO pēc TP atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)	pēc TP atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)	pēc TP atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)	pēc TP atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC6)	pēc TP atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)
				
6. Iespēja lietot pieslēgumus centralizētajiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem	iespējams pieslēgt visas centralizētās komunikācijas	iespējams pieslēgt visas centralizētās komunikācijas	iespējams pieslēgt visas centralizētās komunikācijas	iespējams pieslēgt visas centralizētās komunikācijas
7. Zemes gabala konfigurācija / reljefs / grunts nestspēja	taisnstūrīgs līdzīgas formas	taisnstūrīgs līdzīgas formas	taisnstūrīgs līdzīgas formas	taisnstūrīgs līdzīgas formas
8. Citi raksturlielumi				

APRĒĶINI

Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
Darījuma apstākļi (pārdevums / piedāvājums)	pārdots, par piedāvājuma cenu	0%	pārdots, par piedāvājuma cenu	0%	pārdots, piedāvāja par 89 000 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par 60 000 EUR	0%
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks	05.2025.	0%	05.2024.	0%	03.2025.	0%	02.2025.	0%
Koriģētā pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	35 000 €		40 000 €		80 000 €		50 000 €	
Zemes gabala/-u platības 1 m² nosacītā pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	52,71 €		52,63 €		40,06 €		66,31 €	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā / rajonā	0%		0%		5%		0%	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas / rajona daļā	0%		0%		-3%		-10%	
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības - VO piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ceļu	0%		0%		0%		0%	
4. Zemes gabala lielums	-2%		0%		30%		0%	
5. Zemes gabala izmantošanas veids	0%		0%		0%		0%	
6. Iespēja lietot pieslēgumus centralizētajiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem	0%		0%		0%		0%	
7. Zemes gabala konfigurācija / reljefs / grunts nestspēja	0%		0%		0%		0%	
8. Citi raksturlielumi	0%		0%		0%		0%	
Faktoru kopējā iedarbība	-2%	-1 €	0%	0 €	32%	13 €	-10%	-7 €
Koriģētā zemes gabala/-u pārdošanas / piedāvājuma cena (uz lietderīgo platību), m²	54,2 €	51,7 €	52,6 €		52,9 €		59,7 €	
Nekustamā īpašuma <u>tirgus vērtība</u>	EUR 42 340				, kas noapaļoti ir EUR 42 000			
Nekustamā īpašuma <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir	70%				no tirgus vērtības EUR 29 000			

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma *ar adresi Pļaviņu iela 10, Rīga, LV-1019* piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

29 000 EUR (divdesmit deviņi 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 5.3.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 pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2030.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1969

 Kadastra numurs: **01000470094**

Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Pļaviņu iela 10, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 781 (septiņi simti astoņdesmit viens) kv.m. platību, uz kura atrodas viena 2-stāvu administratīvā ēka - lit. Nr.1. Žurn. Nr. 1368, lēmums 26.05.1995., tiesnese Līga Eglīte		781 m²
2.1.	Uz zemes gabala atrodas garāža (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 7).		
3.1.	Pēc ēku atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Žurn. Nr. 18662, lēmums 13.10.1999., tiesnese Baiba Strauta		781 m²
4.1.	Ieraksts pievienots no nodaļuma Nr. 20755: Nekustamais īpašums sastāv no 2-stāvu administratīvās ēkas un garāžas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1; 7). Atdalīts no nekustamā īpašuma Pļaviņu ielā 10 (zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1969).(ieraksts Nr 1.1, spēkā, žurnāla Nr. 233099018662) Žurn. Nr. 300000593895, lēmums 04.11.2003., tiesnese Dzintra Zītmane		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalītas divas ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1,7). Tām atvērts zemesgrāmatu nodaļums Nr. 20755. Pamats: 1998.gada 9.aprīļa nomaksas pirkuma līgums. Žurn. Nr. 18662, lēmums 13.10.1999., tiesnese Baiba Strauta		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Uz Latvijas valsts vēstures arhīva 1993.gada 12.oktobra izziņas ar Nr.3-11/27441, Rīgas Latgales priekšpilsētas valdes 1995.gada 24.maija izziņas Nr.02/12.2-646, Rīgas pilsētas zemes komisijas 1995.gada 27.aprīļa izziņas Nr.1803; 1995.gada 26.aprīļa izziņas Nr.1324 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības LATVIJAS VALSTIJ LR FINANŠU MINISTRIJAS personā. Ēkas vērtība Ls 9582,63. Žurn. Nr. 1368, lēmums 26.05.1995., tiesnese Līga Eglīte	1	
2.1.	Persona: LATVIJAS VALSTS FINANŠU MINISTRIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: [redacted] īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām.Pamats: 2003. gada 19. augusta nomaksas pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300000593895, lēmums 04.11.2003., tiesnese Dzintra Zītmane	1	25400.00 LVL
3.1.	Persona: OJĀ [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IIF", nodokļu maksātāja kods 40003736260.	1	
3.3.	Pamats: 2005. gada 4. aprīļa pirkuma līgums.		125000.00 LVL
3.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 3358,00, ēkas un būves - Ls 8707,00. Žurn. Nr. 300001075142, lēmums 17.05.2005., tiesnese Ilze Ieviņa		12065.00 LVL
4.1.	Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "IIF", nodokļu maksātāja kods 40003736260. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: "MARISOL" Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003736237.	1	
4.3.	Pamats: 2008.gada 6. marta pirkšanas - pārdošanas līgums Nr.05/03/08. Žurn. Nr. 300002667703, lēmums 30.04.2009., tiesnese Baiba Strauta		270579.54 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Īpašnieks aprobežots ar 2003. gada 19. augusta nomaksas pirkuma līguma 4.,6.1.,6.2.,9.1.,10.1. punktā minētiem nosacījumiem.Pamats: 2003. gada 19. augusta nomaksas pirkuma līguma 9.2. punkts. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300000926668), 3.1 (300002288187) Žurn. Nr. 300000593895, lēmums 04.11.2003., tiesnese Dzintra Zītmane		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000593895, 22.10.2003) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks aprobežots ar 2003. gada 19. augusta nomaksas pirkuma līguma 10.1. punktā minētiem nosacījumiem- Privatizācijas aģentūras Valdes 2004.gada 9.novembra lēmumu Nr. 181/1115. Pamats: 2004. gada 9. novembra Privatizācijas Aģentūras valdes lēmums, Nr. 181/1115. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.2 (300002288187)		

	Žurn. Nr. 300000926668, lēmums 25.11.2004., tiesnese Smaida Grava		
3.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000593895, 22.10.2003) dzēsts.		
3.2.	Ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000926668, 22.11.2004) dzēsts. Pamats: 2007.gada 16. oktobra Privatizācijas aģentūras valdes lēmums Nr.184/1255.		
	Žurn. Nr. 300002288187, lēmums 06.11.2007., tiesnese Gita Grišāne		
4.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.Pamats: 2011.gada 26. augusta iekšlājuma līgums Nr.CI2011-2.3/149-IE6. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300004602517)		
	Žurn. Nr. 300003094854, lēmums 31.08.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa		
5.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2012.gada 4. decembra iekšlājuma līgums nr. 2.3.-12/177-IE5. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300004685967)		
	Žurn. Nr. 300003347309, lēmums 10.12.2012., tiesnese Gita Lilo		
6.1.	Atzīme - vērsta 258.68 EUR piedziņa.Piedzīnējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004113821)		
6.2.	Pamats: 2016.gada 25.aprīļa zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.09330/081/2016-NOS, 2016.gada 21.janvāra Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-16-541-Isi/7-15-3/8598-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004113821)		
	Žurn. Nr. 300004092555, lēmums 03.05.2016., tiesnese Anīta Rudziša		
7.1.	Atzīme Nr. 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300004092555, 25.04.2016) dzēsta. Pamats: 2016.gada 26.maija zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.12080/081/2016-NOS.		
	Žurn. Nr. 300004113821, lēmums 27.05.2016., tiesnese Ilze Ieviņa		
8.1.	Aizlieguma atzīme – apturēta MARISOL, SIA, reģistrācijas numurs 40003736237, saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300004416831)		
8.2.	Pamats: 2016.gada 1.decembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums par saimnieciskās darbības apturēšanu Nr.30.1-8.59.2/97873. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300004416831)		
	Žurn. Nr. 300004247287, lēmums 14.12.2016., tiesnese Ieva Zabarovska		
9.1.	Ieraksti Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300004247287, 06.12.2016) dzēsti. Pamats: 2017.gada 22.augusta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.1-8.59.2/217295.		
	Žurn. Nr. 300004416831, lēmums 24.08.2017., tiesnese Inguna Helmane		
10.1.	Atzīme - vērsta 966,95 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300004449703)		
10.2.	Pamats: 2017.gada 27.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Helgas Rūtenas nostiprinājuma lūgums Nr.04644/042/2017-NOS, 2017.gada 4.jūlija Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-17-3639-Isi/7-15-3/3590-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300004449703)		
	Žurn. Nr. 300004440598, lēmums 03.10.2017., tiesnese Ieva Zabarovska		
11.1.	Atzīme Nr. 10.1, 10.2 (žurnāla Nr. 300004440598, 27.09.2017) dzēsts. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Helgas Rūtenas 2017.gada 11.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.04930/042/2017-NOS.		
	Žurn. Nr. 300004449703, lēmums 12.10.2017., tiesnese Ilga Neimane		
12.1.	Ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300003094854, 29.08.2011) dzēsts. Pamats: 2018.gada 10.maija nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300004602517, lēmums 14.05.2018., tiesnese Liāna Liepiņa		
13.1.	Ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300003347309, 06.12.2012) dzēsts. Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300004685967, lēmums 07.09.2018., tiesnese Līga Grīnberga		

14.1.	Aizlieguma atzīme. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300005067352)		
14.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2019.gada 26.februāra lēmums Nr.30.1-8.59.2/88670 Par SIA "MARISOL" saimnieciskās darbības apturēšanu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300005067352) Žurn. Nr. 300004795574, lēmums 28.02.2019., tiesnese Baiba Strauta		
15.1.	Atzīme - vērsta 3935.15 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 18.1 (300005093577)		
15.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2019.gada 12.jūnija lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-19-3555-Isi/7-15-3/17959-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2019.gada 14.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.07201/044/2019-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 18.1 (300005093577) Žurn. Nr. 300004894702, lēmums 18.06.2019., tiesnesis Dainis Locs		
16.1.	Atzīme - vērsta 1000,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Garkalnes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024313. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300005093578)		
16.2.	Pamats: 2019.gada 30.maija Garkalnes novada domes lēmums administratīvā pārkāpuma lietā Nr.B72-228.4, 2020.gada 31.janvāra zvērināta tiesu izpildītāja R.Vaivoda nostiprinājuma lūgums Nr.00353/044/2020-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300005093578) Žurn. Nr. 300005062656, lēmums 03.02.2020., tiesnese Ilze Freimane		
17.1.	Atzīme Nr. 14.1, 14.2 (žurnāla Nr. 300004795574, 27.02.2019) dzēsta.Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2020.gada 5.februāra lēmums Nr.30.1-8.59.2/21641. Žurn. Nr. 300005067352, lēmums 07.02.2020., tiesnese Ināra Jaunzeme		
18.1.	Atzīme Nr. 15.1, 15.2 (žurnāla Nr. 300004894702, 17.06.2019) dzēsts. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2020.gada 13.marta nostiprinājuma lūgums Nr.00909/044/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005093577, lēmums 17.03.2020., tiesnese Ilga Neimane		
19.1.	Atzīme Nr. 16.1, 16.2 (žurnāla Nr. 300005062656, 31.01.2020) dzēsts. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2020.gada 13.marta nostiprinājuma lūgums Nr.00910/044/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005093578, lēmums 17.03.2020., tiesnese Ilga Neimane		
20.1.	Atzīme - vērsta 2045,06 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.1 (300005862398)		
20.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldība ieņēmumu pārvaldes 2020.gada 16.septembra lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-20-2560-Isi/7-1 5-3/2106-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2020.gada 22.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.13047/083/2020-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.1 (300005862398) Žurn. Nr. 300005207977, lēmums 24.09.2020., tiesnese Kristīne Hartmane		
21.1.	Aizlieguma atzīme. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300005535528)		
21.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2021.gada 25.oktobra lēmums Nr.30.1-8.59.2/8.59.2/158664 par SIA "MARISOL" saimnieciskās darbības apturēšanu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300005535528) Žurn. Nr. 300005473172, lēmums 29.10.2021., tiesnese Ilga Neimane		
22.1.	Ieraksti Nr. 21.1, 21.2 (žurnāla Nr. 300005473172, 27.10.2021) dzēsti.Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 27.janvāra lēmums Nr.30.1-8.59.2/8.59.2/8944. Žurn. Nr. 300005535528, lēmums 02.02.2022., tiesnese Kristīne Hartmane		
23.1.	Atzīme Nr.20.1, 20.2 (žurnāla Nr.300005207977, 23.09.2020) dzēsta. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2023.gada 20.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.07864/083/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005862398, lēmums 30.04.2023., tiesnese Anīta Rudziša		
24.1.	Atzīme - vērsta 1178,19 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 25.1 (300008433744)		

24.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonasa 2024.gada 31.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.01765/083/2024-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2023.gada 13.aprīļa lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-23-3423-Isi/7-15-3/2106-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 25.1 (300008433744) Žurn. Nr. 300006536900, lēmums 01.02.2024., tiesnese Ināra Jaunzeme		
25.1.	Atzīme Nr. 24.1, 24.2 (žurnāla Nr. 300006536900, 31.01.2024) dzēsta.Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2025.gada 22.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.26728/083/2025-NOS. Žurn. Nr. 300008433744, lēmums 23.10.2025., tiesnese Ināra Jaunzeme		
26.1.	Atzīme - vērsta 1248.01 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
26.2.	Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2026.gada 11.februāra lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-26-413-Isi/7.8-2/7473-PL "Par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā", zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 25.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02356/059/2026-NOS. Žurn. Nr. 300008543272, lēmums 31.03.2026., tiesnesis Juris Taulks		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Telekomunikācijas, izmantošanas kārtību nosaka likuma "Par telekomunikācijām" 19.pants. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005062656), 3.1 (300005093577) Žurn. Nr. 1368, lēmums 26.05.1995., tiesnese Līga Eglīte		
2.1.	Uz 1995.gada 1.septembra nekustamā īpašuma nomas līguma Nr.87 pamata ir nostiprinātas nekustamā īpašuma nomas tiesības daudzozaru tirdzniecības komercfirmai "D.A.N." SIA uz laiku līdz ēkas atsavināšanai, bet ne ilgāk kā uz pieciem gadiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300000593895) Žurn. Nr. 2526, lēmums 29.09.1995., tiesnese Ilze Ieviņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 2526, 1995).Pamats: 2003. gada 19. augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 30000593895, lēmums 04.11.2003., tiesnese Dzintra Zitmane		
2.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.233095001368, 25.05.1995). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005062656, lēmums 03.02.2020., tiesnese Ilze Freimane		
3.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.233095001368, 25.05.1995). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005093577, lēmums 17.03.2020., tiesnese Ilga Neimane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta ķīlas tiesība uz visu nekustamo īpašumu nenomaksātās pirkuma maksas summas apmērā.Pamats: 2003. gada 19. augusta nomaksas pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000926668) Žurn. Nr. 30000593895, lēmums 04.11.2003., tiesnese Dzintra Zitmane		24130.00 LVL
2.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka (kredīta pamatsumma LVL 539788). Procentu likme: LVL 6 mēn. RIGIBOR + 4% gadā un 1% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās kredīta summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: 0,15% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi-saskaņā ar kredīta līgumu Nr.CI2011-2.3/149. Samaksas termiņš - saskaņā ar kredīta līgumu Nr.CI2011-2.3/149. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2011.gada 26. augusta kredīta līgums Nr.CI2011-2.3/149, 2011.gada 26. augusta iekļājuma līgums Nr.CI2011-2.3/149-IE6. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 9962. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004602517) Žurn. Nr. 300003094854, lēmums 31.08.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa		1079576.00 LVL
3.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka (tajā skaitā kredīta pamatsumma Ls 471105,00). Procenti: LVL 6 mēn. RIGIBOR + 4,5% gadā un 1% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās kredīta summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: Par jebkura maksājuma kavējumu ir 0,15% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi - saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.3.-12/177. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: Saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.3.-12/177. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2012.gada 29.novembra kredīta līgums Nr.2.3.-12/177, 2012.gada 4.decembra iekļājuma līgums Nr.2.3.-12/177-IE5. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300004685967)		942210.00 LVL

Žurn. Nr. 300003347309, lēmums 10.12.2012., tiesnese Gita Lilo			
4.1.	Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Parādnieks MARISOL, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003736237. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300005148418)		296.85 EUR
4.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2019.gada 21.maija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4-4.1.6/36685, 2019.gada 22.maija nostiprinājuma lūgums Nr.30.4-4.1.6/37349. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300005148418)		
Žurn. Nr. 300004872926, lēmums 27.05.2019., tiesnese Inguna Helmane			
5.1.	Nostiprināta hipotēka.Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300005103512)		4958.49 EUR
5.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2018.gada 11.janvāra lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-18-429-lsi/7-15-3/17-17959-PL, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2019.gada 12.jūnija lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-19-3555-lsi/7-15-3/17-17959-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300005103512)		
Žurn. Nr. 300004985061, lēmums 21.10.2019., tiesnese Anīta Rudziša			
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000593895, 22.10.2003). Pamats: 2004. gada 9. novembra b/o valsts A/S Privatizācijas Aģentūras valdes lēmums, Nr. 181/1115. Žurn. Nr. 300000926668, lēmums 25.11.2004., tiesnese Smaida Grava		
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300003094854, 29.08.2011). Pamats: 2018.gada 10.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004602517, lēmums 14.05.2018., tiesnese Liāna Liepiņa		1536098.26 EUR
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, žurnāla Nr. 300003347309, 06.12.2012). Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004685967, lēmums 07.09.2018., tiesnese Līga Grīnberga		942210.00 LVL
4.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr.300004985061, 15.10.2019). Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2020.gada 31.marta nostiprinājuma lūgums Nr.PIP-20-8712-nd. Žurn. Nr. 300005103512, lēmums 09.04.2020., tiesnese Anīta Rudziša		4958.49 EUR
5.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.4.1, Nr.4.2, žurnāla Nr. 300004872926, 22.05.2019).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2020.gada 25.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.30.4-17.22/NNVP/20725. Žurn. Nr. 300005148418, lēmums 01.07.2020., tiesnesis Dainis Locs		296.85 EUR

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 03.07.2026 11:17:09.

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

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
I 01000470094	-	0.0781 ha	1969	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības			
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	
Z 01000470094	1/1	Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0781	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Kadastrālās vērtības			
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15558	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24992	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	15558	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
B 01000470094001	1/1	Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019	Administratīvā ēka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		672.7	
Galvenais lietošanas veids:		1220 - Biroju ēkas	
Būves tips:		12200101 - Biroju ēkas	
Uzbūvēšanas gads:		-	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		21.10.2004	
B 01000470094007	1/1	Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019	Garāža
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		88.3	
Galvenais lietošanas veids:		1242 - Garāžu ēkas	
Būves tips:		12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām	
Uzbūvēšanas gads:		1990	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		21.10.2004	
B 01000470094008	1/1	Plaviņu iela 10, Rīga, LV-1019	Šķūnis
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		6.1	
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:		12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	
Uzbūvēšanas gads:		-	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		08.12.1999	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0781
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0781

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0781	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0781
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0005


Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērnšanas datums
instrumentālā uzmērnšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	V Miltiņš	24.04.1995

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
B 01000470094001	1/1	Plavīņu iela 10, Rīga, LV-1019	Administratīvā ēka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 672.7 Galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas Būves tips: 12200101 - Biroju ēkas Uzbūvēšanas gads: - Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): - Ēkas apsekošanas datums: 21.10.2004			
B 01000470094007	1/1	Plavīņu iela 10, Rīga, LV-1019	Garāža
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 88.3 Galvenais lietošanas veids: 1242 - Garāžu ēkas Būves tips: 12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām Uzbūvēšanas gads: 1990 Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): - Ēkas apsekošanas datums: 21.10.2004			

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
P 40003736237	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MARISOL"	1/1	juridiska persona	01000470094	Dārza iela 2, Rīga, LV-1001

Izraksts no Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi:

4.2.4.5. Citi noteikumi

565. Jaunu mazstāvu dzīvojamu apbūvi atļauts attīstīt, ja tiek saglabāts teritorijai raksturīgais vēsturiski iedibinātais savrupmāju raksturs: māja ir viena ieeja un ne vairāk kā 4 dzīvokļi.
566. Zemes vienībās ar platību līdz 1400 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%, zemes vienībās ar platību no 1400 m² līdz 2000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%, zemes vienībās ar platību no 2000 m² līdz 3000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 15%, zemes vienībās ar platību 3000 m² vai vairāk maksimālais apbūves blīvums ir 10%.
567. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodalā, 5.1.5. apakšnodalā un 1. pielikumā.

4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

4.3.1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)

4.3.1.1. Pamatinformācija

568. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.3.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

569. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.3.1.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

570. Rindu māju apbūve (11005).
571. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve pie C, D kategorijas ielām un B kategorijas ielas vietējās satiksmes joslās. Pie E kategorijas ielas

atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

572. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².
573. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, dienesta viesnīcas, pensijas, viesu mājas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot tikai dienesta viesnīcas, pensijas un viesu mājas.
574. Kultūras iestāžu apbūve (12004): ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai: apbūve, ko veido kultūras iestādes ar vienlaicīgo apmeklētāju skaitu līdz 300 cilvēkiem.
575. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbibām bez skatītājiem, apbūve nodarbibām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbibām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
576. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
577. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
578. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
579. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
580. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
581. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
582. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
583.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	43	43	līdz 160		līdz 6	40
584.	Rindu māju apbūve	49	43	līdz 100		līdz 3	40
585.	Bīroju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
586.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
587.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
588.	Kultūras iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
589.	Sporta būvju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10

43. Nenosaka.

44. Parkas, skvēras u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (ņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

45. Parkas, skvēras u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

46. Pirmskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

48. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodotās nosacījumus.

81

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
590.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160 ⁴⁶		līdz 6	47
591.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
592.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
593.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
594.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
595.	Labiekārtota ārtelpa	48	45	43		46	43
596.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	48	43	43		43	43

43. Nenosaka.

44. Parkas, skvēras u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (ņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

45. Parkas, skvēras u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

46. Pirmskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

48. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodotās nosacījumus.

8

4.3.1.5. Citi noteikumi



597. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā DzD noteikto galveno vai papildizmantotā veidu apkalpojošo infrastruktūru.



598. Ja zemes vienībā ir esoša savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).

599. Papildizmantotā telpām daudzdzīvokļu mājā nodrošina (izbūvē) atsevišķu ieeju.

4.3.2. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD2)

4.3.2.1. Pamatinformācija

600. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD2) ir funkcionālā zona apbūves aizsardzības teritorijās, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru un saglabājot un aizsargājot šo teritoriju kultūrvēsturisko vērtību.

4.3.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

601. Daudzdzīvokļu māju apbūve (T1006).

4.3.2.3. Teritorijas papildizmantotā veidi

602. Rindu māju apbūve (T1005).

603. Biroju ēku apbūve (T2001): biroju ēku apbūve pie C, D kategorijas ielām un B kategorija ielas vietējās satiksmes joslās. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

604. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (T2002): apbūve, ko veido tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

605. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (T2003): viesnīcas, dienesta viesnīcas, pansijas, viesu mājas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot tikai dienesta viesnīcas, pansijas un viesu mājas.

606. Kultūras iestāžu apbūve (T2004): ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai: apbūve, ko veido kultūras iestādes ar vienlaicīgo apmeklētāju skaitu līdz 300 cilvēkiem.

607. Sporta būvju apbūve (T2005): apbūve sporta nodarbinātām bez skatītājiem, apbūve nodarbinātām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestāde funkciju veikšanai. Apbūve nodarbinātām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.

608. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (T2007).

609. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (T2008).

610. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (T2009).

611. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (T2010): veterinārās prakses.

612. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (T2011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

613. Labiekārtota ārtelpa (T24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

614. Ārtelpa bez labiekārtojuma (T24002).

Noteikumi	Skaidrojums
597. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā DzD noteikto galveno vai papildizmantotā veidu apkalpojošo infrastruktūru.	Atbilstoši RTP TIAN 548. punktam daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Auto novietnes ir infrastruktūra, kas paredzēta daudzstāvu dzīvojamās apbūves iedzīvotājiem, līdz ar to tā ir atļauta arī neapbūvētā zemes vienībā, tās apbūvei piemērojot TIAN 583.punktā noteiktos apbūves rādītājus daudzdzīvokļu māju apbūvei: Apbūves intensitāte 160 %, minimālais brīvās zāļas teritorijas rādītājs 40%, apbūves augstums/stāvu skaits 6 stāvi. Ņemot vērā, ka RTP Funkcionālais zonējums attēlo teritorijas plānoto attīstību, fakts, ka šābrīd teritorijā nav apbūvēta ar daudzstāvu dzīvojamo apbūvi, nav iekšējis uzsākt izbūvēt infrastruktūru, kas šādai apbūvei ir paredzēta. Jāņem vērā, ka atsevišķā zemes vienībā izbūvētā autonovietne pati par sevi nevar kalpot kā objektam minimāli nepieciešamo autonovietņu nodrošinājums, atbilstoši TIAN 193.punktam transportlīdzekļu novietni atbilstoši 2. pielikumā noteiktajām prasībām izvietot zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā ir nepieciešama. Transportlīdzekļu novietni atļauts izvietot ārpus zemes vienības, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā nepieciešama, risinājumu pamatojot detālplānojumā, ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi. Tādā gadījumā izstrādājams detālplānojums, kas pamato atsevišķā zemes vienībā izvietotās autonovietnes sasaisti ar objektu.
598. Ja zemes vienībā ir esoša savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro TIAN prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).	Attiecībā uz esošajām savrupmājām daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās (DzD1) piemērojam TIAN prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1), tostarp par apbūves parametriem. Līdz ar to esošās savrupmājas pārbūvē pieļaujams apjoma palielinājums, kas nepārsniedz TIAN noteikto apbūves blīvumu 30 % un maksimālo stāvu skaitu – 3 stāvus. Maksimālais apbūves augstums atbilstoši TIAN 243. punktam ir 12 m.

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

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

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 dienpakts 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. P101" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

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