

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ.Nr.V03/15M-566-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam
Oskaram Muižniekam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 25.februārī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	dzīvokļa īpašums
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 916 7670
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	26220 44
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	▪ 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 50,3 m², kas atrodas 9-stāvu "602.sērijas" ēkas 3.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 9/1000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas;
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, saistīta ar 3 (trīs) zemes gabaliem – zemes gabala ar kad.apz.0100 117 0086 un platību 2848m ² , zemes gabala ar kad.apz. 0100 117 0326 un platību 46m ² , no kuriem domājamās daļas pieder citu dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai, un zemes gabala ar kad.apz.0100 117 2075 un platību 3033 m ² , kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Uz pēdējā zemes gabala atrodas arī cita ēka.
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana, veikta logu nomaiņa, izremontēta lodžija. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.

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

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

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

32 000 EUR (trīsdesmit divi tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un

VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas 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.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes locekle Elīna Kuze

SATURS

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

PIELIKUMI:

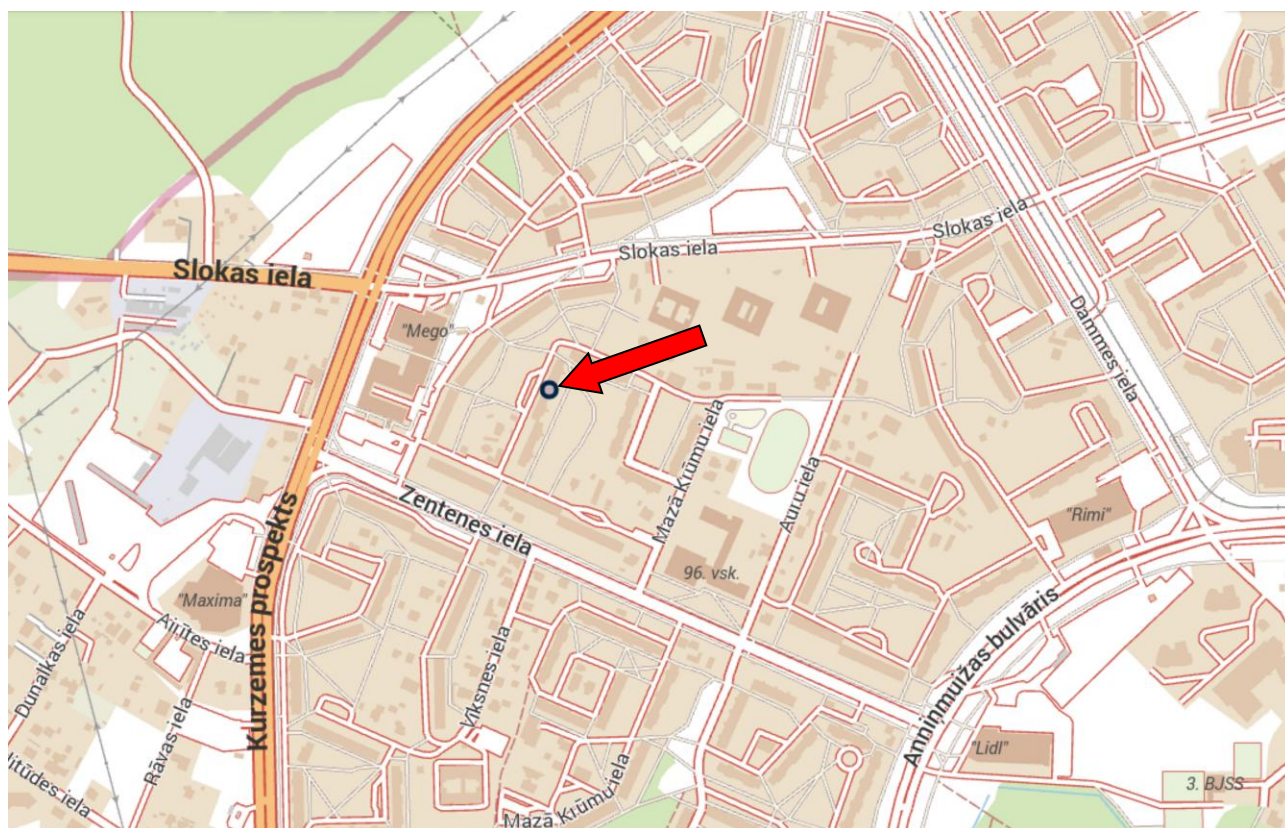
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

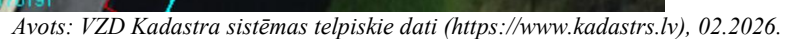
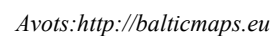
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



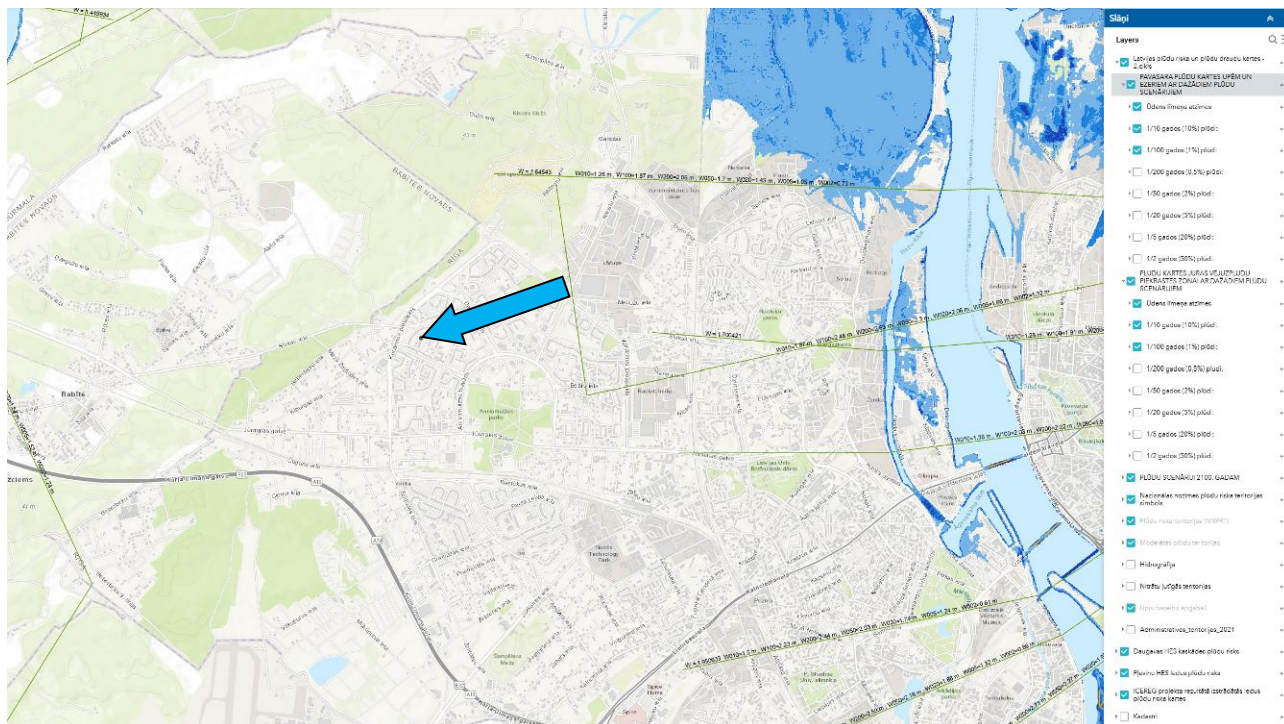
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



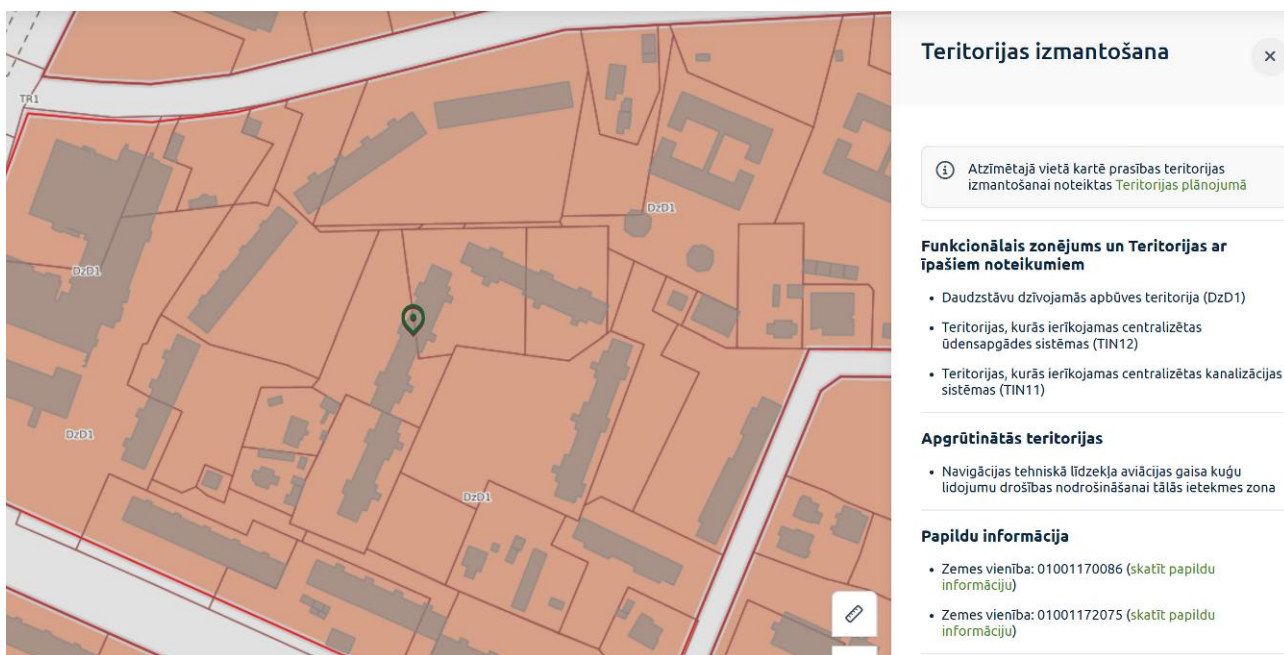
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



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

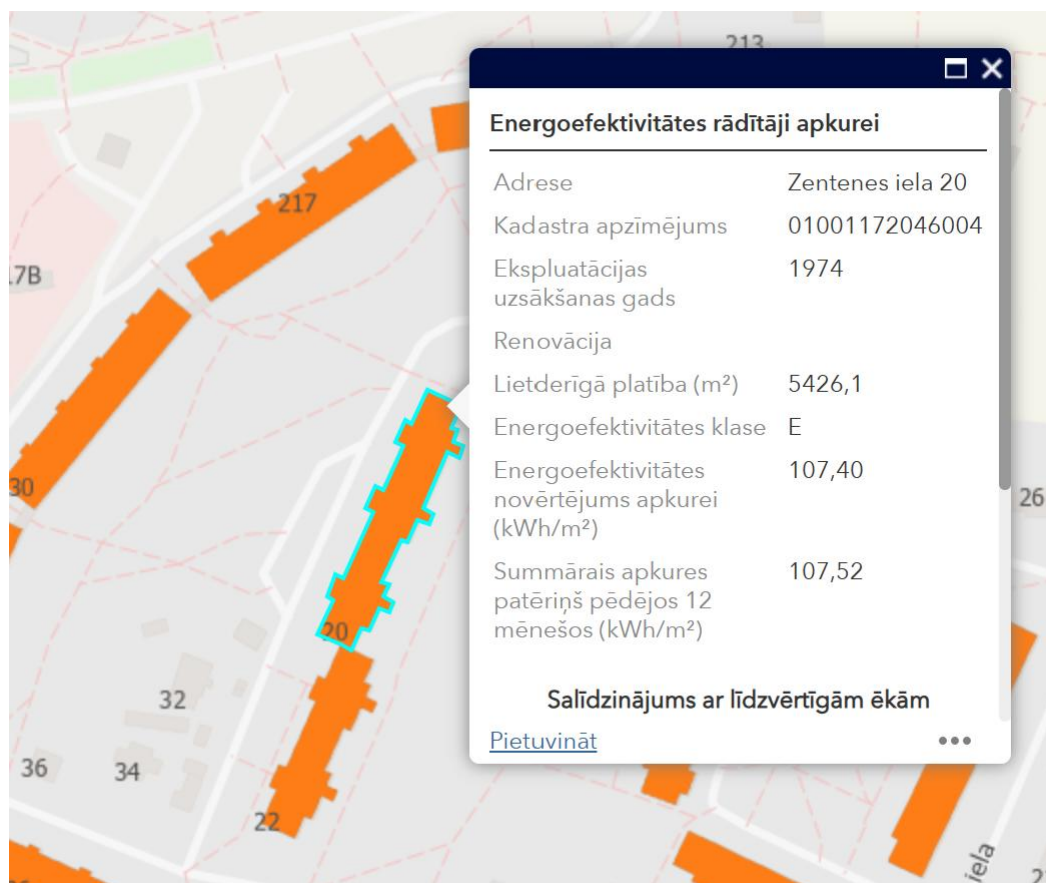
Avots: <https://videscentr.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 02.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Avots: <https://geolativija.lv/main>, 02.2026.

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 02.2026.

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	dzīvoklis ar adresi Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam
Vērtējuma datums	2026.gada 25.februārī, apskati veica vērtētāja Elīna Kuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069	0100 916 7670	26220 44	2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,3 m ² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 9/1000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodaļējumā reģistrētas uz Aleksandra Česlavska vārda		
Zemes īpašuma tiesības	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, saistīta ar 3 (trīs) zemes gabaliem – zemes gabala ar kad.apz.0100 117 0086 un platību 2848m ² , zemes gabala ar kad.apz. 0100 117 0326 un platību 46m ² , no kuriem domājamās daļas pieder citu dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai, un zemes gabala ar kad.apz.0100 117 2075 un platību 3033 m ² , kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Uz pēdējā zemes gabala atrodas arī cita ēka.		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		ietekme uz tirgus vērtību	
- nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez AS "West Kredit" rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
- Atzīme - vērsta 216.88 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
- Atzīme - vērsta 21894,15 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "West Kredit"		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā – Imanta (objekta atrašanās vieta rajonā iezīmēta pievienotajā kartogrāfiskajā materiālā). Imantas rajons ir novietots Daugavas kreisajā krastā un robežojas ar Kleistu, Ilģuciema, Dzirciema, Zasulauka, Šampētera, Zolitūdes, Beberbeķu apkaimēm un Babītes pagastu. Tās robežas ir pilsētas robeža, Kurzemes prospekts, Kleistu iela, līnija līdz dzelzceļam, dzelzceļš, Jūrmalas gatve, Zārdi iela, dzelzceļš. Imantas kopējā platība ir 9003 km ² – Imanta ir viena no lielākajām un pašpietiekamākajām pilsētas apkaimēm ar ļoti attīstītu sabiedrisko infrastruktūru. Imantas apbūvē dominē piecu (464.sērijas – jaunā lietuviešu projekta ēkas) un deviņu (602.sērijas) stāvu paneļu ēkas. Imantas dzīvojamā masīva apbūve aizsākās 1965. gadā. 1969. Imantā vairāk nekā iepriekš izstrādātajos projektos tika realizēts mikrorajonu struktūras princips. Katrs mikrorajons sastāvēja no 5 — 6 ap centrālo pagalmu izvietotām dzīvojamām ēku grupām ar neredzamu atšķirīgu plānojumu. Kā visas apkaimes centrālais objekts tiek akcentēts Anniņmuižas parks, ko puslokā ietver bulvāra loks ar Imantas
-------------	--

	dzīvojamo rajonu. Mikrorajona “Imanta 1” teritorija ir senākā Imantas apbūves daļa, kas izveidota 20.gs. 20-gados un ko raksturo arhitektoniskā dažādība un nelielas vienvietu vai divvietu mājas. Pārējos Imantas mikrorajonos dominē “padomju laika” daudzstāvu apbūve, taču kopš 21. gs sākuma realizēti arī vairāki “jaunie projekti”, piem., augstceltnes Metropole un Solaris, kā arī vairāki Imantam kopējam apbūves augstumam atbilstoši projekti – Slokas iela 130, Kleistu iela 11, Jūrmalas gatve 109, kā arī kvartāls pie Volvo ledus halles u.c. Zināmu daļu Imantas teritorijas aizņem arī meži. Imantā ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra. Ir visu pārtikas ķēžu veikali, kā arī nelieli individuālu komersantu dažādu preču, gan rūpniecības, gan pārtikas preču veikali, degvielas uzpildes stacijas. Rajonā iespējams saņemt visus nepieciešamos sadzīves pakalpojumus, ir pieejamas dažādas kafejnīcas. Pie Kurzemes prospekta novietots tirdzniecības centrs “Damme”, tam blakus būvniecības veikals “Kurši”, Imantas tirgus un “Depo”. Ir labi nodrošināti arī medicīnas pakalpojumi. Nozīmīgākās medicīnas iestādes rajonā ir VCA poliklīnika Elite un Rīgas veselības centrs “Imanta”. Imantā ir labi nodrošinātas izglītības iespējas - ir 5 vispārējās izglītības skolas (pamata un vidējā), 10 pašvaldības bērnudārzi, kā arī ir pieejamas daudzas privātās izglītības iestādes. Apkaimē atrodas arī Rīgas Mākslas un mediju tehnikums, Latvijas Universitātes Izglītības zinātņu un psiholoģijas fakultāte un RSU Medicīnas izglītības tehnoloģiju centrs, Volvo sporta centrs, Imantas sporta centrs, kā arī kultūras un atpūtas centrs “Imanta”. Imantas apkaimē sabiedriskais transports ir labi attīstīts un nodrošina ērtu nokļūšanu uz dažādām pilsētas daļām, t.sk. uz pilsētas Centru, kā arī ir dzelzceļa līnija uz Jūrmalu. Galvenie transporta veidi ir autobuss, tramvajs un vilciens, galvenās maršrutu līnijas iet pa Kurzemes prospektu, Anniņmuižas bulvāri un Jūrmalas gatvi. Apkaimē ir vairākas elektroauto uzlādes vietas.			
Ēkas vispārējais apraksts	dzelzsbetona paneļu „602.sērijas” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais ekspluatācijā uzsākšanas gads ir 1974., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai E, energoefektivitātes novērtējums apkurei 107,40 kWh/m², summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 107,52 kWh/m²,			
Dzīvokļa novietojums ēkā	3.stāvā no 9			
Dzīvokļa kopējā platība	50,3 m²;	dzīvokļa iekštelpu platība	48,7 m²;	dzīvokļa telpu augstums 2,6 m;
Dzīvokļa plānojums	2 istabas, virtuve, tualetes telpa un vannas istaba, gaitenis, lodžija			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: Sienas - tapešu līmējums; grīdas - linolejs; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.			
Logi	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi			
Durvis	ārdurvis– vieglas konstrukcijas, krāsotas, iekšdurvis–“padomju laika” vieglas konstrukcijas			
Santehnika	“padomju laika”, lietošanas kārtībā			
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze			
Apkures elementi	“padomju laika” konvektori			
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.			

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

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

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

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

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

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

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

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

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

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

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

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

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

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

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

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

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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Imanta, kur ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra,
- + 602.sērijas ēka,
- + dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā,
- + optimālas platības dzīvoklis,
- + PVC logi, izremontēta lodžija.

Negatīvi ietekmējošie:

- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,
- zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

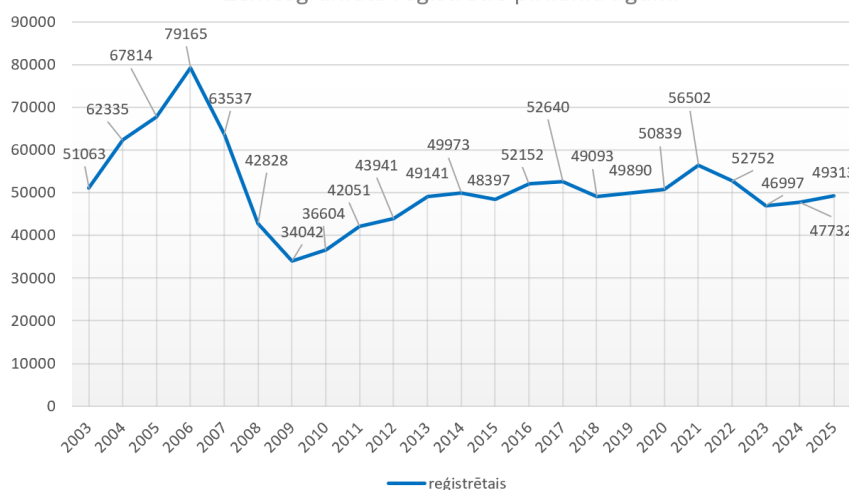
ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – atbilstoša ēkām, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 5.punktā), īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks –Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, dzīvoklī nav uzstādītas,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un 2019. gada 29. novembra Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā”,
- insolācija – pietiekama,
- trokšņu piesārņojums – pie iekškvartāla ielas ar zemu transporta plūsmu, informācija par pastiprinātu ārējo trokšņu esamību vērtētāju rīcībā nav.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jāreķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kredītēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgi, jo to būtiski ietekmēs

Zemesgrāmatā reģistrētie pirkuma līgumi



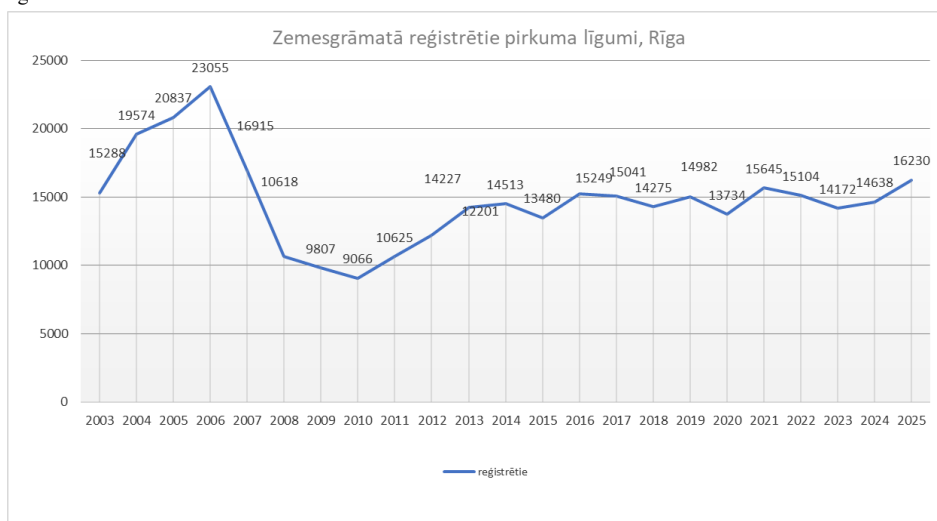
gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkstspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nesasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par ~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likmes gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kredītēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz 2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījusies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, gandrīz sasniedzot 2007.gada līmeni. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret 2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā.

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
Kopā	26031	25539	29006	27233	27575	26623	28556	30093	28574	30356	28517	31173	339276

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – tipveida projektu (602.sērijas ēkas) 2-istabu dzīvokļiem Rīgas pilsētas daļā Imanta ir salīdzinoši liels piedāvājums - kopumā 24 piedāvājumi. Dzīvokļi tiek piedāvāti par cenām 46 500 EUR līdz 69 900 EUR, jeb par 949 EUR/kvm līdz 1456 EUR/kvm uz dzīvokļu iekštelpu platību, viens dzīvoklis tiek piedāvāts par 89 000 EUR. Darījumi ar šādas platības dzīvokļiem notiek samērā bieži – 2022.gada kopumā Imantā reģistrēti 96 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem 602.sērijas ēkās, 2023.gadā 82 darījumi, 2024.gadā – 112 darījumi, 2025.gadā 82 darījumi, savukārt 2025.gada janvārī 8 darījumi. Šāda tipa dzīvokļu cenas salīdzināmā novietojumā ir minamas robežās no 811 (neremontēti) līdz pat 1640 (kapitāli remontēti ar mēbelēm) EUR/kvm uz iekštelpu platību jeb par cenām no 39 000 EUR līdz pat 81 000 EUR.

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko

izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

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

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamo Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

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

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI							
kad.Nr.		0100 920 1947		0100 907 5049		0100 900 7010		0100 900 8200	
Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069		Sloka iela 201 - 60, Rīga		Dammes iela 10 - 47, Rīga		Kurzemes prospekts 148 - 24, Rīga		Kurzemes prospekts 118 - 66, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		47,000 €		46,000 €		54,000 €		45,000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		957 €		920 €		1,113 €		924 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		11. 2025.		01. 2026.		01. 2026.		11. 2025.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 47 500 EUR		pārdots, piedāvāja par 46 500 EUR		pārdots, par piedāvāto cenu		pārdots, par piedāvāto cenu	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	602.sērija	602.sērijas ēka		602.sērijas ēka		602.sērijas ēka		602.sērijas ēka	
Energoefektivitātes klase	E	E		E		E		E	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)	107.40	111.20		109.46		112.27		117.66	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)	107.52	125.67		115.55		116.03		122.59	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	50.3 kvm	52.7 kvm	2 istabas	52.6 kvm	2 istabas	52.0 kvm	2 istabas	50.8 kvm	2 istabas
ārtelpu platība	1.6 kvm	3.6 kvm		2.6 kvm		3.5 kvm		2.1 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	48.7 kvm	49.1 kvm		50.0 kvm		48.5 kvm		48.7 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Imanta		Imanta		Imanta		Imanta	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	3 / 9	7 / 9		5 / 9		6 / 9		8 / 9	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		"padomju laika" apdare, gaitenī noplēstas tapetes, vannas istaba remontēta 2000-šo gadu sākumā, mainīta santehnika, iekšdurvis, tualetē ieklāts jauns grīdas segums		"padomju laika" apdare, mainīti radiatori		PVC logi, mainīti radiatori, santehnika, durvis, remonts veikts 2000-šo gadu sākumā, vēlāk atsvaidzināts		"padomju laika" apdare, sanmezgli remontēti 2000-šo gadu sākumā	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		2 istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, lodžija		2 istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, balkons		2 istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, lodžija, veikta nesaskaņota pārbūve		2 istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, balkons	
7. Zemes īpašuma tiesības		nomā		nomā		nomā		īpašumā	
8. Citi raksturlielumi						ar vienkāršu virtuves iekārtu un sienas skapjiem			
- mēbeles/iekārtas									

Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)					
Darījuma apstākļi		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²		957 €	920 €	1,113 €	924 €		
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		0%	0%	0%	0%		
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		0%	0%	0%	0%	0%	0%
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%	0%	0%	0%		0%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		0%	0%	0%	0%		0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		-3%	-29 €	0%	0 €	-15%	-167 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		0%	0%	0%	2%		0%
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme nomā		0%	0%	0%	0%		-3%
8. Citi raksturlielumi		0%	0%	0%	-3%		0%
- mēbeles/iekārtas		0%	0%	0%	-3%		0%
Faktoru kopējā korekcija		-3%	-29 €	0%	0 €	-16%	-178 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		925 €	929 €	920 €	935 €		915 €
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>		EUR 45,030, kas noapaļoti ir EUR 45,000					
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir		70%no tirgus vērtībasEUR 32,000					

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

32 000 EUR (trīsdesmit divi tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamā Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

Elīna Kuze, vērtētāja

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

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas pilsētas tiesa
 Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 26220 44
 Kadastra numurs: **01009167670**
 Nosaukums:
 Adrese/atrašanās vieta: Zentenes iela 20 - 44, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 44. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000993923, lēmums 15.03.2005., tiesnese Gita Grišāne</i>	9/1000	50.17 km
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ALEKSANDRS ČESLAVSKIS, personas kods	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 44.		
1.3.	Pamats: 1995. gada 18. septembra pirkuma līgums, reģ.Nr.6503.		6000.00 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība:		7134.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300000993923, lēmums 15.03.2005., tiesnese Gita Grišāne</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2005. gada 30. marta hipotēkas līgums Nr. 05-025572-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005463188) <i>Žurn. Nr. 300001038252, lēmums 07.04.2005., tiesnese Ilga Neimane</i>		
2.1.	Atzīme - vērsta EUR 127,42 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003863434)		
2.2.	Pamats: 2014.gada 25.jūnija Zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.10400/081/2014-NOS, 2013.gada 20.marta Rīgas domes pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums - izpildrīkojums Nr.PIP-13-3137-lsi/07-15-3/4440-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003863434) <i>Žurn. Nr. 300003666135, lēmums 03.07.2014., tiesnese Inese Kazjonova</i>		
3.1.	Atzīme Nr.2.1 (žurnāla Nr.300003666135, 30.06.2014) un ieraksts Nr.2.2 (žurnāla Nr.300003666135, 30.06.2014) dzēsts. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga 2015.gada 18.maija nostiprinājuma lūgums Nr.09294/081/2015-NOS izpildu lietā Nr.00944/081/2014. <i>Žurn. Nr. 300003863434, lēmums 20.05.2015., tiesnese Agnese Skulme</i>		
4.1.	Atzīme - vērsta 2935.84 EUR piedziņa. Piedzinējs: ZOLITŪDE, Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003096598. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005086253)		
4.2.	Pamats: 2018.gada 30.novembra zvērināta tiesu izpildītāja Kalvja Dūrīša nostiprinājuma lūgums Nr.06219/050/2018-NOS, 2018.gada 22.novembra Rīgas pilsētas Dārdu un zemes tiesu izpildu rakete lietā Nr.068260118		

	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005086253)		
	Žurn. Nr. 300004740346, lēmums 03.12.2018., tiesnese Irina Norkusa		
5.1.	Atzīme Nr. 4.1, 4.2 (žurnāla Nr. 300004740346, 30.11.2018) dzēsta. Pamats: 2020.gada 4.marta zvērināta tiesu izpildītāja Kalvja Dūriša nostiprinājuma lūgums Nr.01421/050/2020-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005086253, lēmums 11.03.2020., tiesnese Inese Kazjonova		
6.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001038252, 04.04.2005) dzēsts. Pamats: 2021.gada 13.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300005463188, lēmums 14.10.2021., tiesnese Ilga Neimane		
7.1.	Noteikts aizliegums bez AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
7.2.	Pamats: 2022.gada 5.janvāra ķīlas (hipotēkas) lūgums Nr.220501/2MS.		
	Žurn. Nr. 300005520736, lēmums 08.01.2022., tiesnese Ilze Ievīņa		
8.1.	Atzīme - vērsta 77,86 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008252855)		
8.2.	Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 5.augusta lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-24-3665-lsi/7.8-2/4549-PL par nokavēto maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā, zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2025.gada 14.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.00441/053/2025-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008252855)		
	Žurn. Nr. 300008241970, lēmums 26.01.2025., tiesnesis Dainis Locs		
9.1.	Atzīme Nr. 8.1 un ieraksts 8.2 (žurnāla Nr. 300008241970, 15.01.2025) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2025.gada 30.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.00850/053/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008252855, lēmums 01.02.2025., tiesnese Līga Grīnberga		
10.1.	Atzīme - vērsta 2964,04 EUR piedziņa. Piedzinējs: Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "ZOLITŪDE", reģistrācijas numurs 40003096598. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008436856)		
10.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 5.jūnija izpildu raksts lietā Nr.C771401324, zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildausa 2025.gada 12.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.10842/066/2025-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008436856)		
	Žurn. Nr. 300008343084, lēmums 18.06.2025., tiesnese Inese Kazjonova		
11.1.	Atzīmes Nr.10.1, Nr.10.2 (žurnāla Nr.300008343084, 12.06.2025) dzēstas. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaua 2025.gada 27.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.17555/066/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008436856, lēmums 28.10.2025., tiesnese Inguna Helmane		
12.1.	Atzīme - vērsta 216.88 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
12.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 19.janvāra izpildu raksts lietā Nr.C771442625, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2026.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01585/045/2026-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008511342, lēmums 11.02.2026., tiesnese Kristīne Hartmane		
13.1.	Atzīme - vērsta 21894,15 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389.		
13.2.	Pamats: 2026.gada 10.februāra notariālais izpildu akts, raksts Nr.347, zvērināta		

	tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026.gada 11.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.05907/071/2026-NOS.		
	<i>Žurn. Nr. 300008512753, lēmums 12.02.2026., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. (t.sk. aizdevuma summa: 10542,00 Ls) Procentu likme: 1)par aizdevuma līdzekļu izmantošanu jāmaksā procentu likme, kas tiek veidota no eiro sešu mēnešu EURIBOR, pieskaitot Aizdevēja papildus likme 1,89% gadā no izmantojamo (saņemto un neatmaksāto) aizdevuma līdzekļu summas, par visu faktisko izmantošanas laiku; 2)nokavējuma procenti par Aizdevuma lietošanu pēc Aizdevuma līgumā un Grafikā paredzētā Aizdevuma atmaksas termiņa, kā arī pēc termiņa, ko Aizdevējs noteicis saskaņā ar Aizdevuma līguma II daļas 7.4.punktu saistību pirmstermiņa izpildei, papildus jāmaksā - 0,16% dienā no savlaicīgi neatmaksātās (nokavētās) summas par nokavējuma laiku. Līgumsods: 1)nokavējuma līgumsods par procentu samaksas nokavējumu - 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; 2) līgumsods - 5% no aizdevuma. Samaksas termiņš - līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2005. gada 30. marta aizdevuma līgums Nr. 05-025572-PK, 2005. gada 30. marta hipotēkas līgums Nr. 05-025572-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001133058); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005463188)		14759.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300001038252, lēmums 07.04.2005., tiesnese Ilga Neimane</i>		
2.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 2.1 (300005616269); IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300005616269)		15456.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005520736, lēmums 08.01.2022., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
2.1.	Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 2.1 (300005753120); IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300005753120)		21854.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005616269, lēmums 03.06.2022., tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
2.1.	Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389.		28252.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005753120, lēmums 02.12.2022., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
2.2.	Pamats: 2022.gada 5.janvāra aizdevuma (kredīta) līgums Nr.220501/2MS, 2022.gada 5.janvāra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.220501/2MS.		
	<i>Žurn. Nr. 300005520736, lēmums 08.01.2022., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001038252, 04.04.2005) - nodrošinātā prasījuma maksimālā summa tiek palielināta par : LVL 7670,00, sastādot: LVL 22429,00. Aizdevuma summa: LVL 16021,00, piešķirts papildus aizdevums: LVL 5479,00. Procenu likme: 1) eiro sešu mēnešu EURIBOR, pieskaitot Aizdevēja papildus likmi 1,89% gadā par		22429.00 LVL

	faktisko izmantošanas laiku; 2) par aizdevuma līdzekļu izmantošanu, nokavējot kādu no aizdevuma summas atmaksas grafikā paredzētajiem termiņiem, papildus jāmaksā- 0,16% dienā no savlaicīgi neatmaksātās summas par nokavējuma laiku. Atmaksas termiņš- līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Pamats: 2005. gada 6. jūlija 30.03.2005. Aizdevuma līguma Nr.05-025572-PK grozījumi, 2005. gada 6. jūlija 30.03.2005. Hipotēkas līguma Nr.05-025572-PK/1 grozījumi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300005463188)		
	Žurn. Nr. 300001133058, lēmums 18.07.2005., tiesnese Antra Zute		
2.1.	Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001133058, 12.07.2005).Pamats: 2021.gada 13.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300005463188, lēmums 14.10.2021., tiesnese Ilga Neimane		
3.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300005520736, 08.01.2022), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2022.gada 25.maija vienošanās protokols Nr. P1 pie 2022.gada 05.janvāra aizdevuma līguma Nr. 220501/2MS un 2022.gada 05.janvāra ķīlas līgums Nr. 220501/2MS. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 2.1 (300005616269)		
	Žurn. Nr. 300005616269, lēmums 03.06.2022., tiesnese Mairīta Zadiņa		
4.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300005616269, 03.06.2022), izsakot to jaunā redakcijā. Palielināta nodrošināmā prasījuma summa un aizdevuma summa par 3199 EUR.Pamats: 2022.gada 24.novembra vienošanās protokols Nr.P2 pie 2022.gada 05.janvāra aizdevuma līguma Nr.220501/2MS un 2022.gada 05.janvāra ķīlas līguma Nr.220501/2MS. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 2.1 (300005753120)		
	Žurn. Nr. 300005753120, lēmums 02.12.2022., tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300001038252, 04.04.2005). Pamats: 2021.gada 13.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300005463188, lēmums 14.10.2021., tiesnese Ilga Neimane		

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 25.02.2026 15:21:39.

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

Īpašums					
Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
T 01009167670	-	50.3 m²	26220	44	Rīga

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
T 01001172046004044	Zentenes iela 20 - 44, Rīga, LV-1069

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	03.12.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	50.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	48.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	24.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	1.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	-	-	9.9	-
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	-	-	1.5	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	-	-	10.0	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	9.3	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	14.9	-
6	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	-	-	3.1	-
7	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.6	-	-	1.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
B 01001172046004	Zentenes iela 20, Rīga, LV-1069	5030/550820	-

Pielikums Nr.2 – UZŅĒMUMA UN VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀTU UN CIVILTIESISKĀS
APDROŠINĀŠANAS POLISES KOPIJAS



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

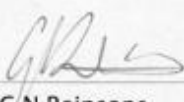
STA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

No:	26.10.2025, 00:00	Līdz:	25.10.2026, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts
Reģ. Nr.:	40003958927	Reģ. Nr.:	40003958927
Adrese:	Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija	Adrese:	Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
700 000,00	700 000,00	700,00	894,20
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: - Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi - Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 120 000,00 apmērā - Apdrošināto personu skaits: 2 - Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20			

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

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

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

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

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 dienā tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 152

Etina Kuze

vārds, uzvārds



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2020. gada 10. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 10. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 9. decembrim
datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors