

Rīgā,

Reģ.Nr.V03/15M-693 -ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

 Rīgas apgabaltiesas
 zvērinātam tiesu izpildītājam
 Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

 Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 18.maijā**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	2
Nr.1:	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	dzīvokļa īpašums
<i>Adrese/atrašānās vieta:</i>	Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 914 8510
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	30686 - 39
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 41,6 m², kas atrodas 5-stāvu "Hruščova laika" ēkas 2.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 416/28290 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas;
Nr.2:	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamās daļas
<i>Vērtējamais objekts:</i>	4160/282900 domājamās daļas no zemes īpašuma
<i>Adrese/atrašānās vieta:</i>	Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 076 0010
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	100000586636
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4160/282900 domājamā daļa no īpašuma tiesībām uz zemes gabalu 3062 m² platībā (kad.apzīm. 0100 076 0067)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	<p>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. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.</p>

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 Jānim Lazdānam**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām **2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volguntes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046 un 4160/282900 domājamās daļas no Volguntes iela 27, Rīga, LV-1046 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

27 000 EUR (divdesmit septiņi 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 pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes locekle Elīna Ķuze

SATURS

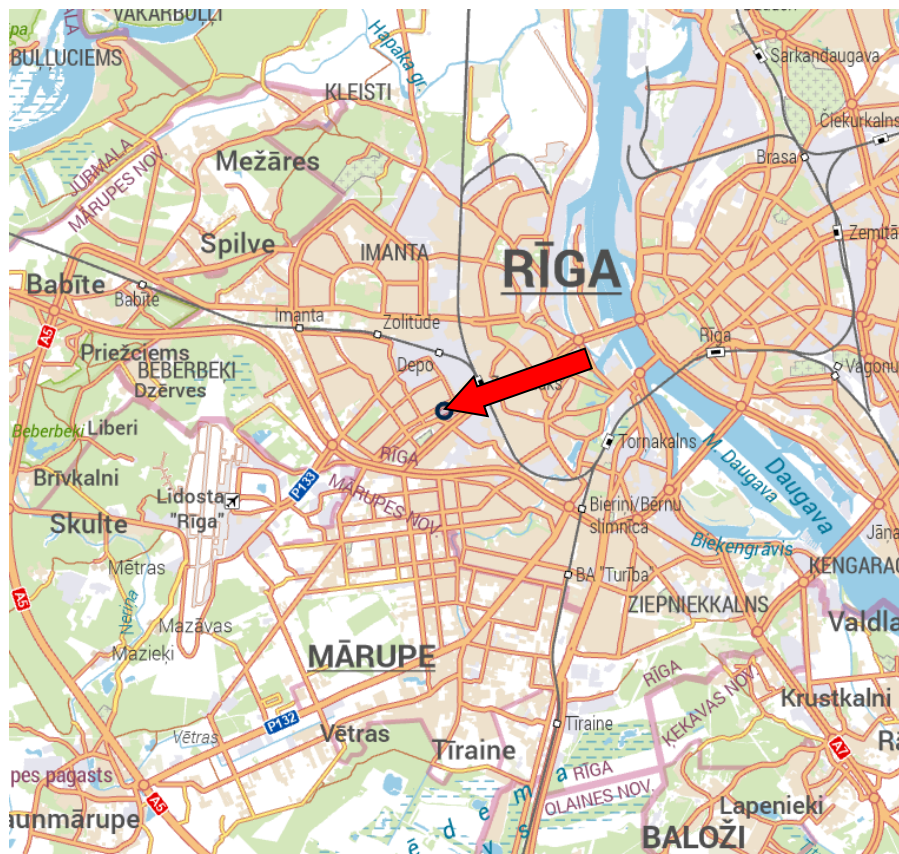
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	5
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	8
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	9
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	10
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	11
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	11
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	14
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>15</i>
7. SLĒDZIENS	16

PIELIKUMI:

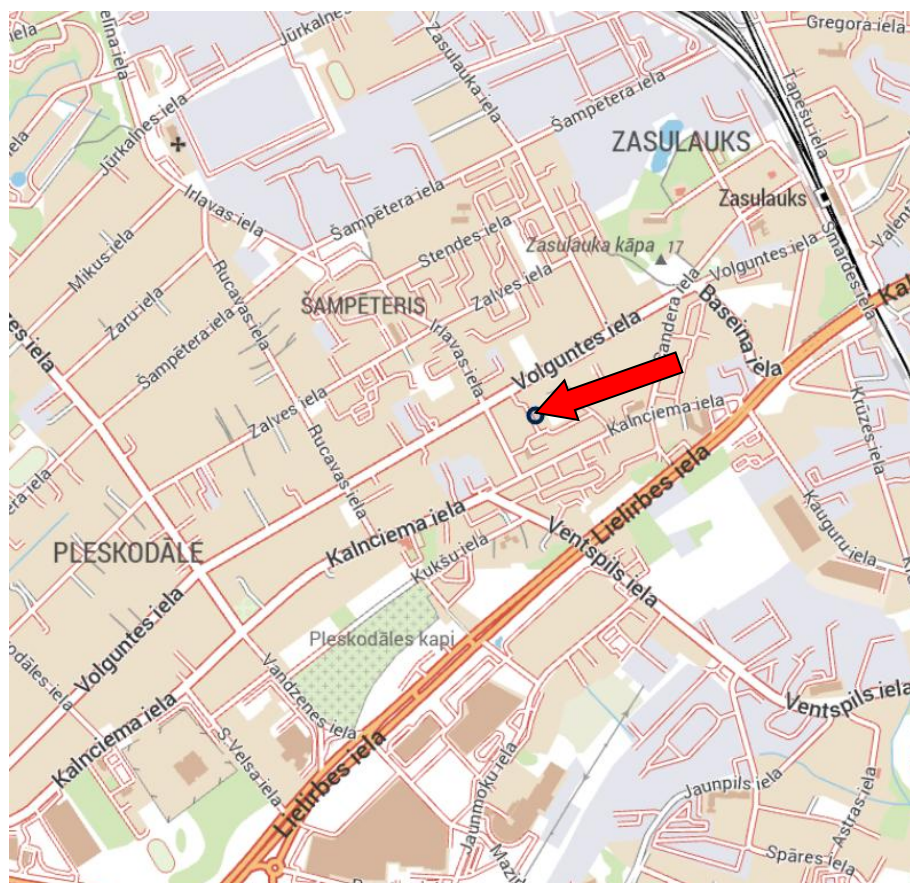
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

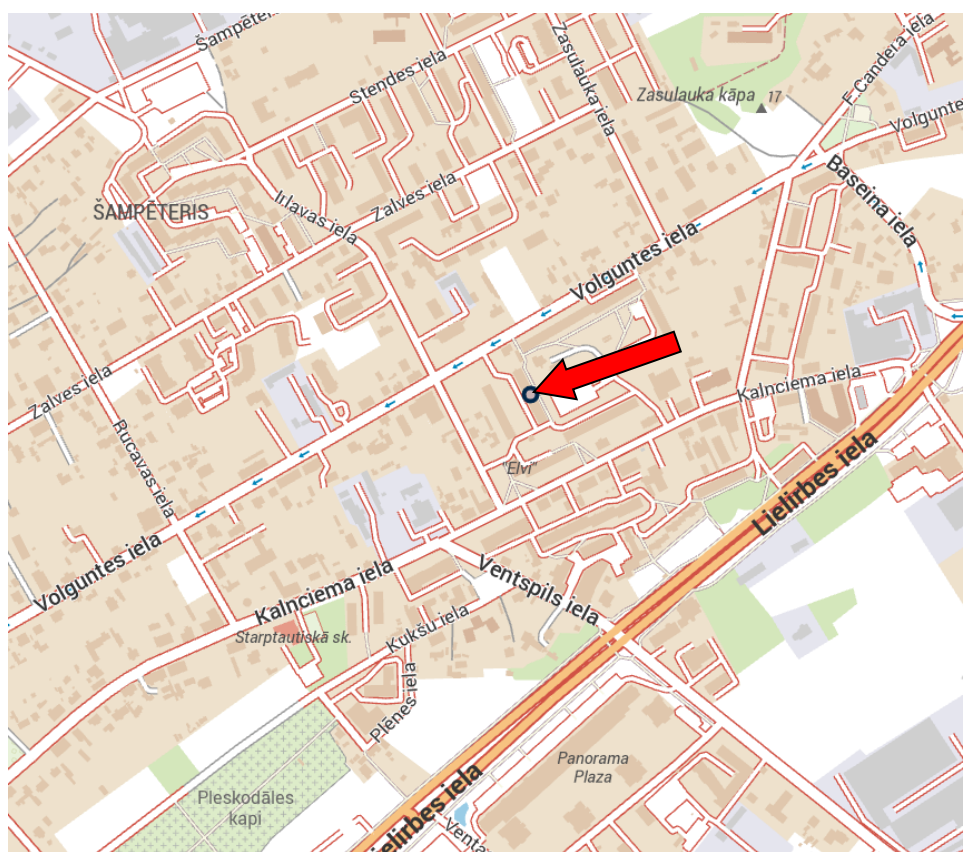


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volgunte iela 27 - 39, Rīga, LV-1046, un 4160/282900 domājamās daļas no Volgunte iela 27, Rīga, LV-1046 vērtības noteikšana



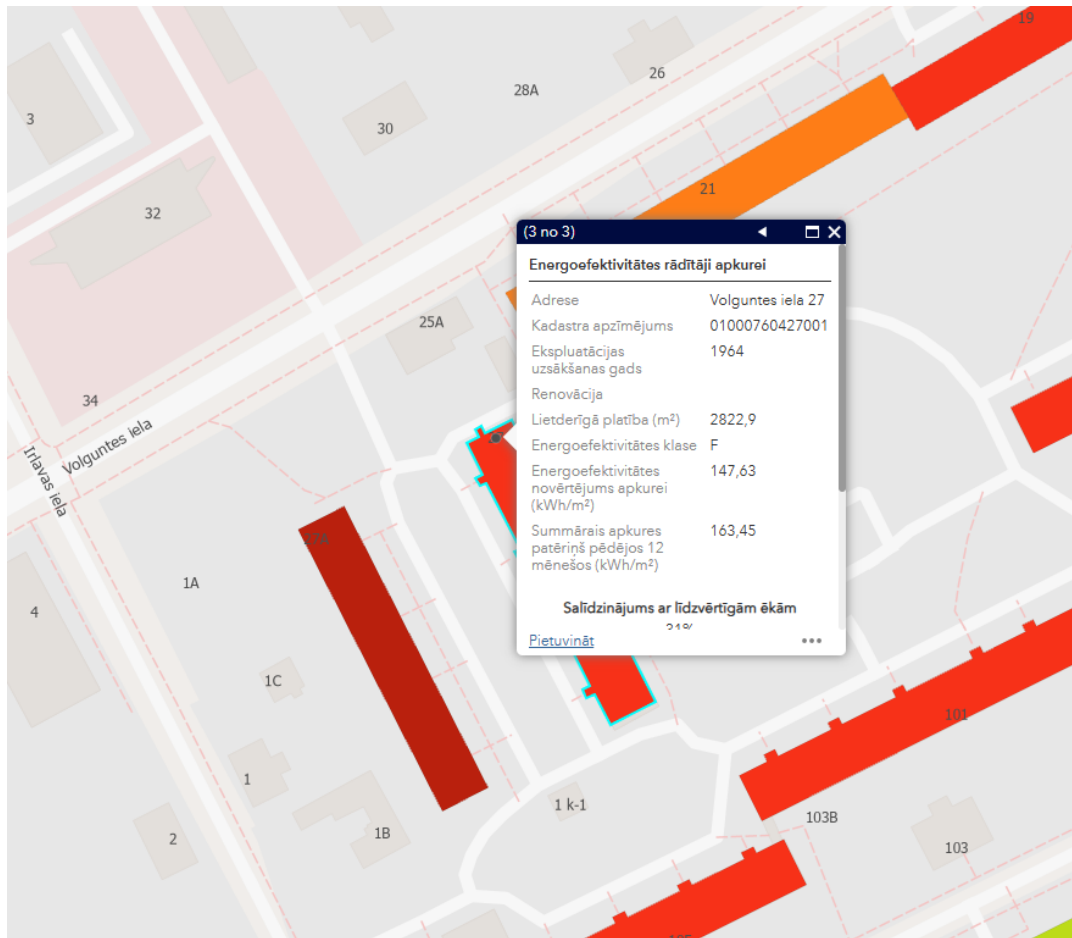
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>), 05.2026.

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volguntē iela 27 - 39, Rīga, LV-1046, un 4160/282900 domājamās daļas no Volguntē iela 27, Rīga, LV-1046 vērtības noteikšana

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 05.2026.

2. FOTOATTĒLI



2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046, un 4160/282900 domājamās daļas no Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046 vērtības noteikšana



3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	2 (divi) savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi: – dzīvoklis ar adresi <i>Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046</i> , – 4160/282900 domājamās daļas no zemes gabala <i>Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046</i>
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 18.maijā , apskati veica vērtētāja asistents Jānis Ziemelis
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodaļumu izdrukas, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas,

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums <i>Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046</i>	0100 914 8510	30686 - 39	2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 41,6 m² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 416/28290 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
4160/282900 domājamās daļas no nekustamā īpašuma <i>Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046</i>	0100 076 0010	100000586636	4160/282900 domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 3062 m²
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētas uz Aleksandra Larionova vārda		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā.		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>	
1. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 914 8510 -			
- noteikts aizliegums bez Svetlanas Mickevičas rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- Atzīme - vērsta 2567.38 EUR piedziņa, prasītājs "If P & C Insurance" AS Latvijas filiāle	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- Atzīme - vērsta 60,50 EUR piedziņa par labu valstij.	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- Atzīme - vērsta 209,16 EUR piedziņa par labu valstij.	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- Atzīme - vērsta 10 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības policija	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- Atzīme - vērsta 2250 EUR piedziņa. Piedzinējs: Tiesu administrācija	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
2. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 076 0010-			
- noteikts aizliegums bez Svetlanas Mickevičas rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas</i>		

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046, un 4160/282900 domājamās daļas no Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046 vērtības noteikšana

apgrūtināt ar lietu tiesībām.			(pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma
- Atzīme - vērsta 2250,00 EUR piedziņa uz ALEKSANDRAM LARIONOVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Tiesu administrācija			neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma
Apraksts	Platība	Mērv.	neietekmē, jo netraucē īpašuma izmantošanu atbilstoši tā labākajam izmantošanas veidam
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0343	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0095	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0202	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0024	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0298	ha	
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.3062	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0402	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0260	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0009	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039	ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru iekārtu ārējo skapi un konteineru	0.0003	ha	
vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3062	ha	

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - Šampēteris . Ēka novietota iekškvartālā, ko veido Volguntes, Irlavas, Kalnciema un Fridriha Candra ielas. Tuvumā esošo apbūvi veido pirmskara laikā un 20.gs. 60-tajos – 70-tajos gados celtās daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļa ēkas. Tuvākais pārtikas veikals Rimi atrodas ~110 m attālumā, veikals top! ~470 m attālumā, t/c Spice ~1,16 km attālumā. Līdz tuvākajai skolai ~470 m, bērnudārzam ~310 m. ~420 m attālumā atrodas Šampētera filiālbibliotēka, ~550 m attālumā Panorama plaza, ~850 m attālumā t/c Spice Life, ~760 m attālumā sporta centrs "Lidl arena". Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 120 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 10-15 min. Brauciens ilgst apmēram 15 - 20 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.
Ēkas vispārējs apraksts	ķieģeļu mūra „ Hruščova laika ” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1964, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs,

	energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai F, energoefektivitātes novērtējums apkurei 147,63 kWh/m ² , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 163,45 kWh/m ² ,			
Dzīvokļa novietojums ēkā	2.stāvā no 5			
Dzīvokļa kopējā platība	41,6 m ² ;	dzīvokļa iekštelpu platība	41,6 m ² ;	dzīvokļa telpu augstums 2,51 m;
Dzīvokļa plānojums	2 istabas, virtuve, sanmezglis, gaitenis, sienas skapis, gaitenis			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: Sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk 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	atsevišķi veramas koka konstrukcijas vērtnes ar stiklojumu			
Durvis	nav zināms, tiek pieņemts, ka ārdurvis – koka, krāsotas, iekšdurvis – “padomju laika” vieglas konstrukcijas			
Santehnika	nav zināms, tiek pieņemts, ka nav mainīta, ir lietošanas kārtībā			
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze			
Apkures elementi	nav zināms, tiek pieņemts, ka “padomju laika” čuguna tipa radiatoru			
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.			

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

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

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

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

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

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

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru

organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

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

7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemt pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.
8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

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

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

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Šampēteris, kur ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra,
- + dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā,
- + optimālas platības dzīvoklis,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,

ESG faktoru analīze:

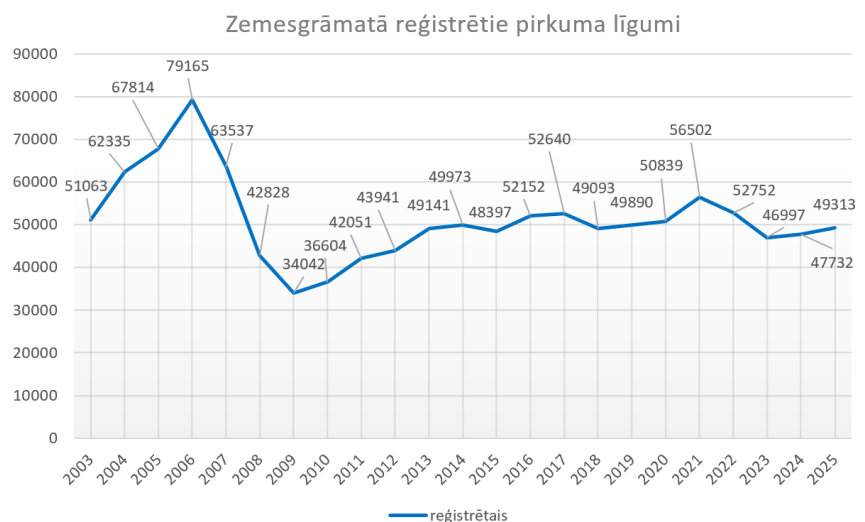
- ēkas energoefektivitāte – atbilstoša ēkām, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 5.punktā), īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks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

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā 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 sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirktspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

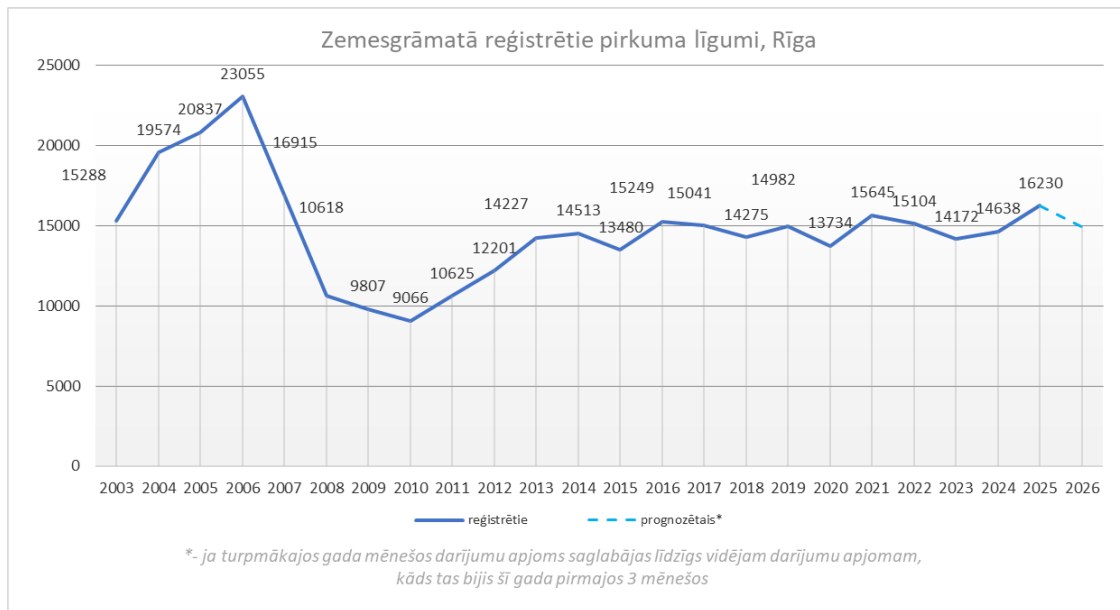
2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām,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



Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz 2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, tomēr vēl joprojām nav sasniegts 2006.gada līmenis. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret 2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā. Taču 2026.gada pirmais ceturksnis ir bez izmaiņām darījumu apjomā salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu. Turpmākas izmaiņas atkarīgas no izmaiņām pasaules un Latvijas ekonomikā – strauji pieaugušās degvielas cenas un to radītā ietekme uz inflāciju kopumā, kā arī vai šīs inflācijas dēļ tiks un par cik tiks paaugstinātas euribor likmes, tomēr pagaidām nav indikācijas, ka ECB varētu lemt par šādām izmaiņām.

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

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka 2-istabu dzīvokļiem Hruščova laika ēkās Rīgas pilsētas daļā Šampēteris un blakus esošajā Pleskodāles apkaimē piedāvājums ir mazs – kopumā uz vērtēšanas dienu konstatēti tikai 4 piedāvājumi. Cita veida “padomju laikos” celto daudzdzīvokļu ēku projektos piedāvājums nav liels - kopumā konstatēti tikai 6 piedāvājumi. Piedāvājumu cenas, rēķinot uz dzīvokļu iekštelpu platību, ir minamas robežās no 951 EUR/kvm līdz pat 1572 EUR/kvm (labā stāvoklī ar visām mēbelēm) jeb kopējās cenās no 36 000 EUR līdz pat 89 900 EUR. Savukārt darījumi ar 2-istabas dzīvokļiem Šampēterī notiek samērā bieži – 2025.gada kopumā Šampēterī reģistrēti 36 darījumi, no tiem 22 darījums Hruščova laika ēkās. Savukārt 2026.gada pirmajos četros mēnešos kopumā Šampēterī reģistrēti 8 darījumi ar 2-istabas dzīvokļiem “padomju laikos” celtās ēkās. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmu dzīvokļu salīdzināmā novietojumā darījumu cenas, rēķinot uz iekštelpu platībām, ir minamas robežās no ~923 (apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz pat ~1514 (ļoti labā stāvoklī, ar visām mēbelēm) EUR/kvm jeb par cenām no 38 500 EUR līdz pat 63 000 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 analogu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai dažādi

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 pagalms, aprīkojums.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 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					
<i>kad.Nr. 0100 914 8510 ; 0100 076 0010</i>		<i>0100 908 5427</i>	<i>0100 908 7383</i>	<i>0100 995 4571</i>	<i>0100 912 8976</i>		
Volgutes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046; Volgutes iela 27, Rīga, LV-1046		Stendes iela 1 k-3 - 30, Rīga	Stendes iela 3 - 6, Rīga	Kalnciema iela 101 - 14, Rīga	Šampētera iela 7 - 77, Rīga		
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		41,000 €	42,000 €	39,000 €	44,500 €		
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		960 €	944 €	1,099 €	978 €		
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		01. 2026.	11. 2025.	04. 2026.	05. 2026.		
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 42 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 44 500 EUR	pārdots, piedāvāja par 39 000 EUR	piedāvā		
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI							
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	Hruščova laika	Hruščova laika ēka		Hruščova laika ēka		Brežņeva laika ēka	
Energoefektivitātes klase	F	F		F		E	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	147.63	145.21		145.63		135.76	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	163.45	167.40		160.26		144.08	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	41.6 kvm	42.7 kvm	2 istabas	44.5 kvm	2 istabas	39.2 kvm	2 istabas
ārtelpu platība	0.0 kvm	0.0 kvm		0.0 kvm		3.7 kvm	1.0 kvm
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	41.6 kvm	42.7 kvm		44.5 kvm		35.5 kvm	45.5 kvm
3. Ēkas novietojums pilsētā	Šampēteris		Šampēteris		Šampēteris		Šampēteris
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	2 / 5	1 / 4		2 / 4		5 / 5	3 / 5
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	apmierinošā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts ļoti vienkāršs remonts, PVC logi, mainīta duša		apmierinošā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts ļoti vienkāršs remonts, PVC logi, mainīta duša		labā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts vienkāršs remonts		apmierinošā tehniskā stāvoklī
6. Dzīvokļa morālais raksturojums	2 istabas, gaitenis, sanmezglis, virtuve		2 istabas, gaitenis, sanmezglis, virtuve		2 istabas, gaitenis, virtuve, tualete, vannas istaba, balkons		2 istabas, gaitenis, vannas istaba, tualete, balkons
7. Zemes īpašuma tiesības	nomā no jurid. pers. un pašvaldības		nomā no jurid. pers.		daļa pieder citiem dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai, daļa nomā no citām personām		~60% īpašumā ~40% nomā
8. Citi raksturlielumi	- mēbeles/iekārtas						

Korekcijas	Vērtējams objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)			
Darījuma apstākļi	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	-10% -98 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²	960 €	944 €	1,099 €	880 €
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	0%	0%	-3%	0%
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	1%	2%	-3%	2%
3. Ēkas novietojums pilsētā	0%	0%	0%	0%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	7%	0%	2%	0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	-10% -96 €	-10% -94 €	-12% -132 €	0% 0 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums	0%	0%	-2%	-1%
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā	3%	3%	3%	2%
8. Citi raksturlielumi	0%	0%	0%	0%
- mēbeles/iekārtas	0%	0%	0%	0%
Faktoru kopējā korekcija	1% 10 €	-5% -47 €	-15% -165 €	3% 26 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	927 €	970 €	897 €	934 €
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 38,551	, kas noapaļoti ir	EUR 39,000	
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība ir	70%	no tirgus vērtības	EUR 27,000	

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka **2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Volgundes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046 un 4160/282900 domājamās daļas no Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

27 000 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši eiro) apmērā.

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

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

Elīna Ķuze, vērtētāja

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

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas
Nodalījuma noraksts
Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 30686 - 39
Kadastra numurs: 01009148510
Volgutes iela 27 - 39, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 39. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000355889, lēmums 06.11.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>	416/28290	41.6 m ²
2.1. Atzīme - dzīvokļa īpašums funkcionāli saistīts ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 01000760067), kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000586636. <i>Žurn. Nr. 300004982237, lēmums 14.10.2019., tiesnese Irina Norkusa</i>		3062 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 39.		
1.3. Pamats: 2002. gada 17. septembra pirkuma līgums.		2329.60 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 300000355889, lēmums 06.11.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>		5444.00 LVL
2.1. Pamats: 2019.gada 3.oktobra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības Nr.DMPK-19-3204-Ī. <i>Žurn. Nr. 300004982237, lēmums 14.10.2019., tiesnese Irina Norkusa</i>		
3.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: ALEKSANDRS LARIONOVŠ, personas kods [redacted]	1	
3.3. Pamats: 2026.gada 27.februāra mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanās likumīgā spēkā), reģistra Nr.611. <i>Žurn. Nr. 300008525280, lēmums 09.03.2026., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez SVETLANAS MICKEVIČAS, personas kods [redacted] rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 1.2. Pamats: 2024.gada 29.augusta testament, reģistra Nr. 3875, Zemesgrāmatu likuma 81.pants. <i>Žurn. Nr. 300008525280, lēmums 09.03.2026., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>
2.1. Atzīme - vērsta 2567.38 EUR piedziņa.Piedziniņš: If P & C Insurance AS Latvijas filiāle, reģistrācijas numurs 40103201449.
2.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 2.marta nostiprinājuma lūgums Nr.01564/059/2026-NOS, Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2022.gada 5.februāra izpildu raksts lietā Nr.C68340821. <i>Žurn. Nr. 300008526073, lēmums 11.03.2026., tiesnese Irina Norkusa</i>
3.1. Atzīme - vērsta 60,50 EUR piedziņa par labu valstij.
3.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Aigas Bergas 2026.gada 4.marta nostiprinājuma lūgums Nr.05331/069/2026-NOS, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Rīgas Kurzemes iecirkņa 2017.gada 6.novembra lēmums administratīvā pārkāpuma Nr.PC194211-1478.

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
<p style="text-align: center;"><i>Žurn. Nr. 300008527677, lēmums 13.03.2026., tiesnese Ieva Zabarovska</i></p> <p>4.1. Atzīme - vērsta 209,16 EUR piedziņa par labu valstij.</p> <p>4.2. Pamats: Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 5.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.11095057909/11095134703, zvērinātas tiesu izpildītājas Ilgas Keršteines 2026.gada 2.marta nostiprinājuma lūgums Nr.05024/054/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008526135, lēmums 16.03.2026., tiesnese Līga Grinberga</i></p> <p>5.1. Atzīme - vērsta 10 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības policija, reģistrācijas numurs 90000055099.</p> <p>5.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2026.gada 4.marta nostiprinājuma lūgums Nr.13646/075/2026-NOS, Rīgas valstspilsētas pašvaldības policijas 2020.gada 23.novembra lēmums Nr.16082000086720- 1. <i>Žurn. Nr. 300008528513, lēmums 16.03.2026., tiesnese Ināra Jaunzeme</i></p> <p>6.1. Atzīme - vērsta 2250 EUR piedziņa.Piedzinējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas numurs 90001672316.</p> <p>6.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 10.oktobra izpildu raksts Nr.07944690 lietā Nr.11095067322, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026.gada 27.marta nostiprinājuma lūgums Nr.14740/071/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008545816, lēmums 16.04.2026., tiesnesis Dainis Locs</i></p>

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 18.05.2026 18:03:57.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009148510	-	41,6 m ²	30686	39	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000760427001039	Volgutes iela 27 - 39, Rīga, LV-1046
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	13.11.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41,6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41,6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41,6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28,1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13,5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,51	-	-	13,0	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,51	-	-	15,1	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,51	-	-	5,8	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,51	-	-	2,4	-
5	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,51	-	-	3,5	-
6	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,51	-	-	0,4	-

5/19/26, 10:24 AM

Ekrānizdruka

7	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.51	-	-	1.4	-
---	----------	---------------------	---	------	---	---	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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
01000760427001	Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046	416/28290	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.03.2026	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.10.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	06.11.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	17.09.2002	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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

Rīgas pilsētas tiesa
 Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000586636
 Kadastra numurs: **01000760010**

Nosaukums:

Adrese/atraššanās vieta: Volguntes iela 27, Rīga

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 18.05.2026. žurnāla Nr. 300008581444 - Pirkuma līgums

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000760067). <i>Žurn. Nr. 300004779290, lēmums 21.02.2019., tiesnese Smaida Grava</i>		3062 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu 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
78.1.	Persona: <input type="text"/> personas kods <input type="text"/> Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
78.2.	Īpašnieks: ALEKSANDRS LARIONOVŠ, personas kods <input type="text"/> <input type="text"/>	4160/282900	
78.3.	Zemes vienības domājamās daļas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu Nr.39, Volguntes ielā 27, Rīgā.		
78.4.	Pamats: 2026.gada 27.februāra mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanās likumīgā spēkā), reģistra Nr.611. <i>Žurn. Nr. 300008525280, lēmums 09.03.2026., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
8.1.	Noteikts aizliegums ALEKSANDRAM LARIONOVAM, personas kods <input type="text"/> bez SVETLANAS MICKEVIČAS, personas kods <input type="text"/> rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
8.2.	Pamats: 2024.gada 29.augusta testaments, reģistra Nr. 3875, Zemesgrāmatu likuma 81.pants. <i>Žurn. Nr. 300008525280, lēmums 09.03.2026., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		
9.1.	Atzīme - vērsta 2250,00 EUR piedzina uz ALEKSANDRAM LARIONOVAM, personas kods <input type="text"/> , piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas numurs 90001672316.		
9.2.	Pamats: 2024.gada 10.oktobra Rīgas pilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.11095067322, 2026.gada 22.aprīļa zvērināta tiesu izpildītāja O.Muižnieka nostiprinājuma lūgums Nr.19391/071/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008563929, lēmums 23.04.2026., tiesnese Ilze Freimane</i>		

Piezīme. Pievienoti uz Vērtējamo Objektu attiecināmie aktuālie ieraksti.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000760010	-	0,3062 ha	100000586636	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000760067	1/1	Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0,3062
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000760427001	0/1	Volgundes iela 27, Rīga, LV-1046

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0,3062
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:	0,3062
Zemes zem ceļiem platība:	0,0000
Pārējās zemes platība:	0,0000

5/19/26, 10:28 AM

Ekrānizdruka

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.3062	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0343	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0095	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0202	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0024	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0298	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.3062	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0402	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0260	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu gruntī	0.0009	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039	ha
-	01.02.2025	7312040900	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru iekārtu ārējo skapi un konteineru	0.0003	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3062	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Kārlis Viksne	13.11.2018

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

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *27*

Izsniegts

STA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. *40003958927*

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

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

Apdrošinājuma ņēmējs

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

Apdrošinātais

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

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

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

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

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

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

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv 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 atrodamī 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 pārprodrošināšanas sabiedrību, kurai pārprodrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārprodrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienaks 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 atbilstošu 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



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