

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1046
 Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106
 2025.gada 17.februārī
 Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

reeksperts@reeksperts.lv
 www.reeksperts.lv
 Reģ.Nr. V03/ 14M-799 -ti

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 2025.gada 13.februārī**.

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/atrašanās vieta:</i>	Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 918 8885
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.:</i>	9034
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	▪ 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc kadastrālās uzmērīšanas lietas 26,4 m², kas atrodas 5-stāvu "Hruščova laika" ēkas 4.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 2633/265803 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas.
Nr.2:	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamā daļa
<i>Vērtējamais objekts:</i>	2633/265803 domājamā daļa no zemes īpašuma
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 086 0021
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.:</i>	100000188894
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	▪ 2633/265803 domājamā daļa no īpašuma tiesībām uz zemes gabalu 1267m² platībā (kadastra nr. 01000860021)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz 2 (diviem) zemes gabaliem – Ropažu ielā 45 (kadastra nr. 0100 086 0021) ar platību 1267 m², no kura domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā, un Ropažu ielā 43 (kadastra nr. 0100 086 0022) ar platību 1066 m², kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Uz otra zemes gabala atrodas arī citas ēkas, līdz ar to orientējošā ēkai, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, piesaistītā kopējā zemes gabala platība ir ~520 m². Par zemes gabalu daļām, kuru īpašuma tiesības nepieder telpu īpašniekiem (~29% no kopējās ēkai piesaistītās zemes platības), ir jāmaksā noma.
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana, daļēji veikta logu nomaiņa. 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 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 - Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamās daļas no Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

17 000 EUR (septiņpadsmit 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 datus 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 priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

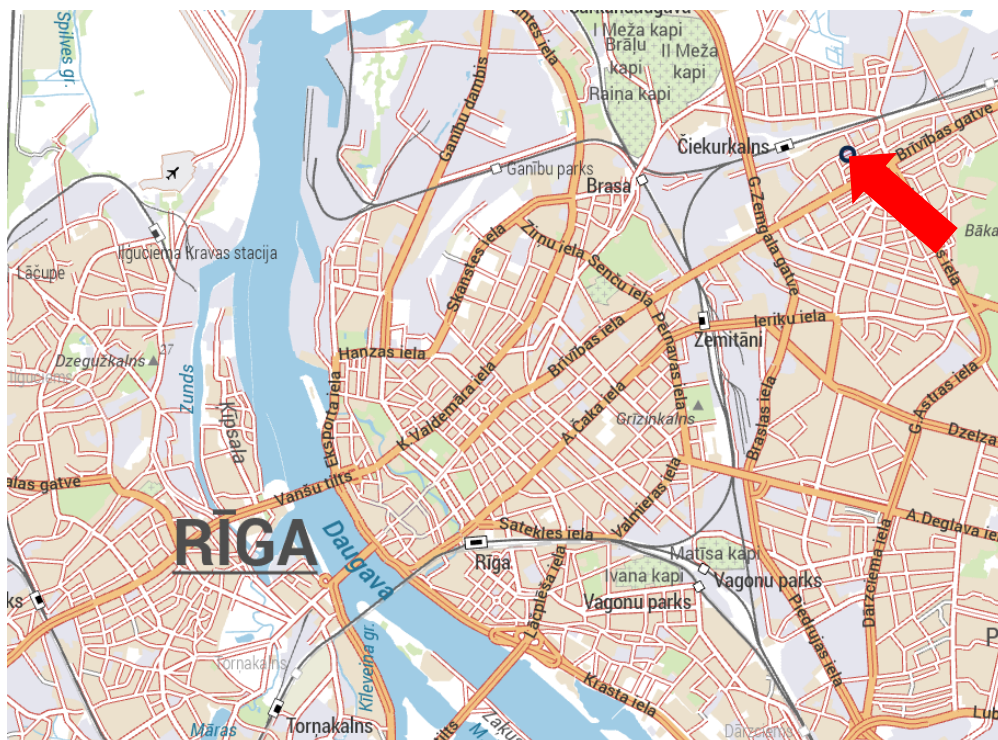
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	4
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	5
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	5
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	6
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	6
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	6
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	8
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE.....	8
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	9
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	11
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	12
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>12</i>
7. SLĒDZIENS	13

PIELIKUMI:

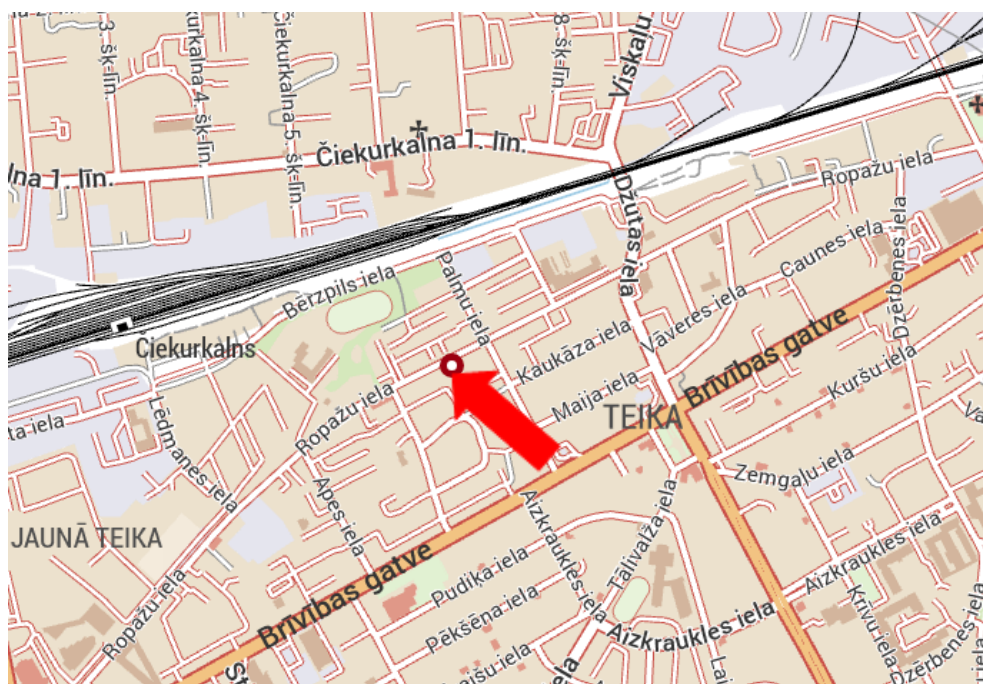
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

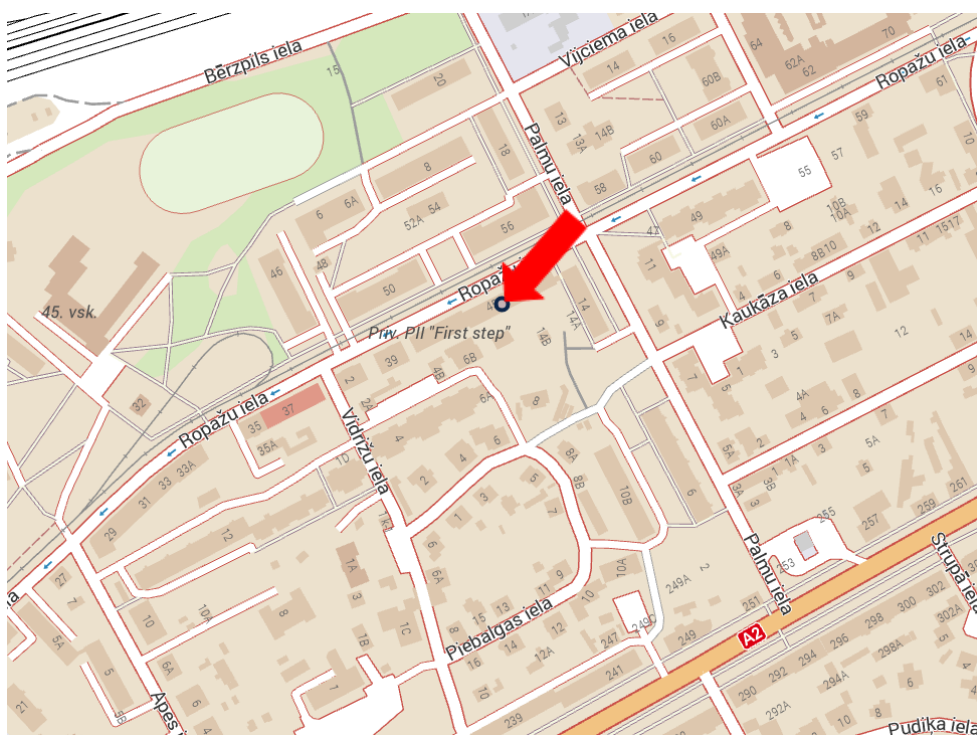


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); '02.2025.

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

2. FOTOATTĒLI



Ēka no ielas puses



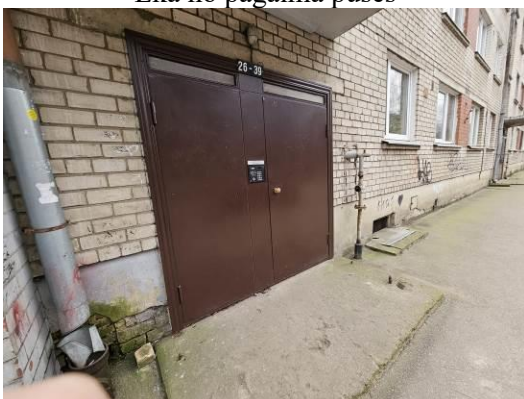
Ēka no ielas puses



Ēka no pagalma puses



Ēka no pagalma puses



Ieejas durvis kāpņu telpā



dzīvokļa logi

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	2 (divi) savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi: – dzīvoklis ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 , – 2633/265803 domājamās daļas no zemes gabala Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2025.gada 13.februārī, apskati veica vērtētāja Elīna Kuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006	0100 918 8885	9034	1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 26,4 m² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 2633/265803 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
2633/265803 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006	0100 086 0021	100000188894	2633/265803 domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1066 m²
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Vladimira Lapurina vārda		
Zemes īpašuma tiesības	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz 2 (diviem) zemes gabaliem – Ropažu ielā 45 (kadastra nr. 0100 086 0021) ar platību 1267 m², no kura domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā, un Ropažu ielā 43 (kadastra nr. 0100 086 0022) ar platību 1066 m², kura īpašnieks ir cita fiziska persona. Uz otra zemes gabala atrodas arī citas ēkas, līdz ar to orientējošā ēkai, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, piesaistītā kopējā zemes gabala platība ir ~520 m². Par zemes gabalu daļām, kuru īpašuma tiesības nepieder telpu īpašniekiem (~29% no kopējās ēkai piesaistītās zemes platības), ir jāmaksā noma.		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		ietekme uz tirgus vērtību	
1. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 918 8885 -			
- atzīme: vērsta 70,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības policija		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
- atzīme: vērsta 1495,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Aiga Veinberga		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
- apskates dienā dzīvokļa telpu brīvu lietošanu varētu ierobežot īpašnieks ar ģimenes locekļiem;		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
3. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 086 0021 -			
- atzīme: vērsta 1495,00 EUR piedziņa uz Vladimiram Lapurinam piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Aiga Veinberga		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
Citi apgrūtinājumi, kas ietekmētu Vērtējamā objekta vērtību nav zināmi. Uz kopīpašumu attiecināmos apgrūtinājumus skatīt pielikumā pievienotajā Kadastra sistēmas izdrukā.			

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 - Teikā. Ēka novietota pie Ropažu ielas, kvartāla daļā starp Palmu un Vidrižu ielām, ~25m no tās krustojuma ar Palmu ielu. Tuvumā esošo apbūvi veido “pirmskara laikā” un “padomju laikos” celtas daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, ģimeņu dzīvojamās ēkas un garāžas. Ropažu ielas pretējā pusē, ~70m attālumā atrodas veikals Lats. Līdz tuvākajai skolai (Rīgas 45. vidusskola) ir 200m, bērnu dārzam arī 200m. 250m attālumā atrodas Čiekurkalna tirgus, Benu aptieka, Mēness aptieka un citi veikali un pakalpojumi. Ēkas pirmajā stāvā atrodas Makšķerēšanas piederumu veikals. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu – ielas ir asfaltētas, ir izbūvēts ielu apgaismojums, gājēju ietves. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu (Nr. 21.), tramvaju (Nr. 1), trolejbusu (Nr. 4.; 12.; 31.; 34.) un mikroautobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 140 m. ~ 900m atrodas Čiekurkalna dzelzceļa stacija. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 5-10 min. Brauciens ilgst apmēram 25 - 35 minūtes.			
Ēkas vispārējs apraksts	ķieģeļu mūra „Hruščova laika” ēka, Kadastra sistēmā norādītais ēkas uzbūvēšanas gads 1970., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase nav zināma			
Dzīvokļa novietojums ēkā	4.stāvā no 5			
Dzīvokļa kopējā platība	26,4 m ² ;	dzīvokļa iekštelpu platība	26,4 m ² ;	dzīvokļa telpu augstums 2,5 m;
Dzīvokļa plānojums	1 istaba, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa, gaitenis			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav reģistrētas VZD Kadastra informācijas sistēmā, Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: Sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk kā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.			
Logi	“padomju laika” kopā saskrūvētās koka konstrukcijas vērtnes ar dubultstiklojumu, plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi			
Durvis	ārdurvis–koka pildīņu, krāsotas, iekšdurvis–“padomju laika” vieglas konstrukcijas			
Santehnika	pieņemts, ka nav mainīts – vienkārša tipa, lietošanas kārtībā,			
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, centralizēta apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze			
Apkures elementi	tiek pieņemts, ka čuguna posmu radiatori			
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 ārpuses. Vērtējums izdarīts balstoties uz dzīvokļa pieņemto stāvokli. Vērtētāji pieņem, ka dzīvoklī atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu ievadi ir lietošanas kārtībā.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

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

Ar jēdzienu “*Tirgus vērtība*” tiek saprasts „aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un

labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” (LVS401)

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

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

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai 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 ieķīlāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāērķinās 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 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:

- + atrodas Teikā, labi nodrošināta sabiedriskā infrastruktūra,
- + Hruščova laika ēkā,
- + ir slēdzamas kāpņu telpas durvis,
- + atrodas ēkas vidējā stāvā,
- + ekonomiskas platības dzīvoklis,
- + dzīvoklim ir nomainīts viens logs,
- + daļas no 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,
- daļas no zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst pie vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (dzīvokļiem, kas atrodas ēkās, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu riski – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,

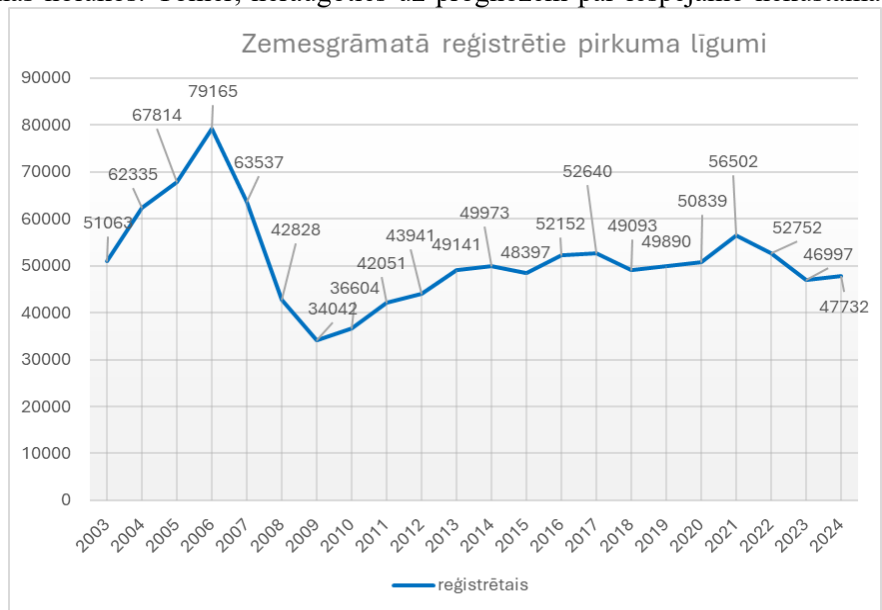
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, dzīvoklī nav uzstādītas,
- savvaļas 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.

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 kredītesaņas 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 pārāgrī, jo to būtiski ietekmēs 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

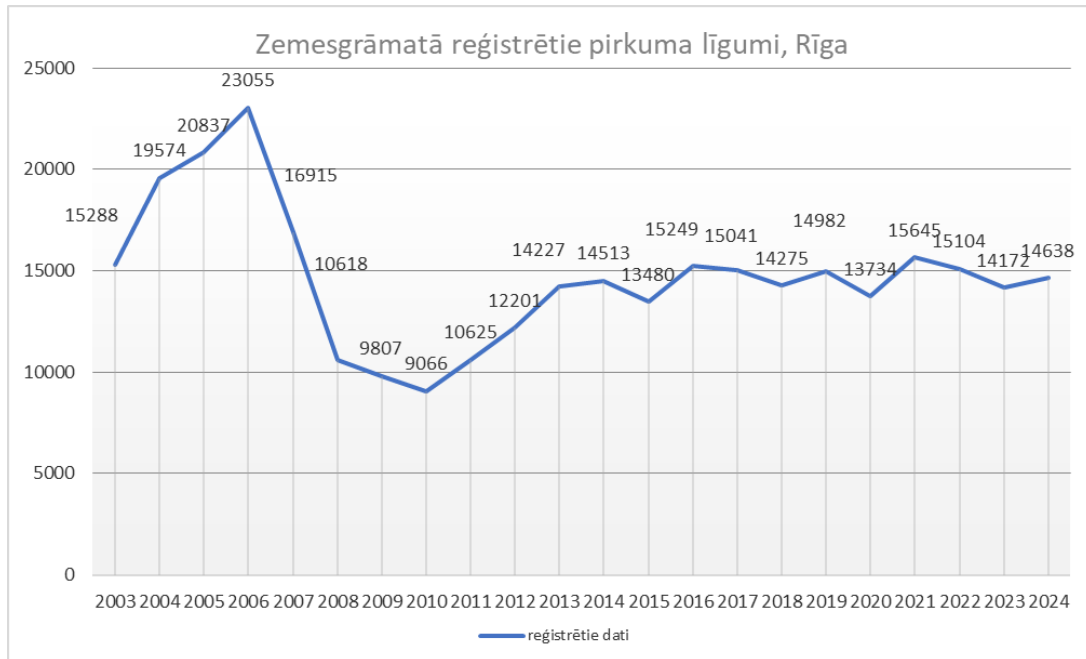


ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū neradīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas 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 %. 2024.gadā darījumu apjoms ir bijis līdzīgs 2023.gadam (par ~1,6% lielāks). Eiropas Centrālā banka 2025.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2025.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% pērnā gada septembrī līdz 2,9% 2025.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%. Trešo reizi lēmums par likmes samazinājumu tika pieņemts 2025.gada oktobrī, samazinot Euribor likmes vēl par 0,25 procentpunktiem. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kredīvēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.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 ir pieaudzis par ~3%, bet pret 2022.gadu ir par ~3 % mazāks.

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
Kopā	24800	24374	27613	25957	26214	25344	26905	28685	27086	28845	27324	29899	323046

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – tipveida projektu (Hruščova laika ēkas) 1-istabu dzīvokļiem Rīgas pilsētas daļā Teika ir mazs piedāvājums – uz vērtēšanas dienu kopumā konstatēti tikai 2 piedāvājumi par cenām 32 000 EUR un 38 500 EUR par pirms daudziem gadiem remontētiem dzīvokļiem. Arī cita veida projekta ēkās piedāvājums 1-istabas dzīvokļiem ir mazs. Plašāks piedāvājums ir 2-istabu dzīvokļiem Hruščova un Brežņeva laika ēkās – uz vērtēšanas dienu kopumā konstatēti 11 piedāvājumi par cenām no 38 900 EUR līdz pat 78 999 EUR.

Darījumi ar šādas platības dzīvokļiem notiek regulāri – 2023.gadā kopumā Teikā Hruščova laika un Brežņeva laika ēkās reģistrēti 19 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem, 2024.gadā 30 darījumi, savukārt 2025.gada janvāra mēnesī tikai viens darījums. Šāda tipa dzīvokļu cenas, rēķinot uz dzīvokļu iekštelpu platībām, Teikā ir minamas robežās no ~865 EUR/kvm (neremontēti) līdz 1385 EUR/kvm (remontēti ar iebūvētām mēbelēm), virs 1400 EUR reģistrēti tikai 2 darījumi (2164 EUR/kvm un 1626 EUR/kvm, jeb kopējās cenās no 24 000 EUR (neremontēts) līdz 40 000 EUR (pirms vairākiem gadiem remontēts, ar mēbelēm), virs šīs robežas kopš pagājušā gada sākuma reģistrēti 2 darījumi - par 58 000 EUR (teicamā stāvoklī ar visām mēbelēm) un 41 800 EUR (labā stāvoklī, ar visām mēbelēm, tikko renovētā ēkā Raunas ielā 36, renovācijas izmaksas nav nomaksātas).

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

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

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

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

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI							
Ropažu iela 45-35, Rīga, LV-1006		Bērzpils iela 7, Rīga		Ropažu iela 22, Rīga		Ropažu iela 78, Rīga		Palmu iela 20, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		25 000 €		25 000 €		27 500 €		32 000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		865 €		871 €		1 046 €		1 147 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		09.2024.		06.2024.		10.2024.		07.2024.	
Pārdevums / piedāvājums		Pārdots, piedāvāts par 28 000 EUR		Pārdots, piedāvāts par 25 500 EUR		Pārdots, piedāvāts par 30 000 EUR		Pārdots par piedāvājuma cenu	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	Hrušč.	Hruščova laika ēka		Hruščova laika ēka		Brežņeva laika ēka		Hruščova laika ēka	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	26,4 kvm	29,4 kvm	1 istabas	28,7 kvm	1 istabas	26,3 kvm	1 istabas	27,9 kvm	1 istabas
ārtelpu platība	0,0 kvm	0,5 kvm		0,0 kvm		0,0 kvm		0,0 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	26,4 kvm	28,9 kvm		28,7 kvm		26,3 kvm		27,9 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Teika, pie Bērzpils ielas, blakus Rīgas 45. vidusskolai		Teika, pie Ropažu un Lēdmanes ielu krustojuma		Teika, pie Ropažu ielas, starp Krustbāzīcas un Džutas ielām		Teika, pie Palmu un Vijciema ielu krustojuma	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	4 / 5	5 / 5		2 / 5		5 / 5		2 / 5	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		nepieciešams remonts, PVC logi		apmierinošā stāvoklī		vidēji labā stāvoklī, vienkāršs remonts veikts pirms daudziem gadiem, PVC logi, mainīta santehnika		labā stāvoklī, vienkāršs remonts veikts pirms daudziem gadiem, PVC logi, mainīta santehnika un radiatori, mājā mainīts ūdens un kanalizācijas stāvvadi	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis, balkons		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis		istaba, virtuve, sanmezgls, gaitenis	
7. Zemes īpašuma tiesības		īpašumā		īpašumā		~30% nomā - no fiz.pers., pārējais īpašumā		īpašumā	
8. Citi raksturojumi						ar iebūvētām virtuves mēbelēm		ar visām ļoti vienkāršām mēbelēm	
- mēbeles/iekārtas									

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
Darījuma apstākļi	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²	865 €		871 €		1 046 €		1 147 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	0%		0%		0%		0%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	3%		2%		0%		2%	
3. Ēkas novietojums pilsētā	0%		0%		0%		0%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	3%		0%		3%		0%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	0%	0 €	0%	0 €	-15%	-157 €	-15%	-172 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums	-2%		0%		0%		0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme ~29% nomā - no fiz.pers., pārējais īpašumā	-1%		-1%		0%		-1%	
8. Citi raksturlielumi	0%		0%		-1%		-2%	
- mēbeles/iekārtas	0%		0%		-1%		-2%	
Faktoru kopējā korekcija	3%	26 €	1%	9 €	-13%	-136 €	-16%	-184 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	911 €	891 €	880 €		910 €		963 €	
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>	EUR 24 050 , kas noapaļoti ir				EUR 24 000			
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir	70% no tirgus vērtības				EUR 17 000			

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka **2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamās daļas no Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro) apmērā.

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

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

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2025.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 9034 35
Kadastra numurs: **0100 918 8885**

Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Ropažu iela 45 - 35, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 35. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002229583) Žurn. Nr. 300000759673, lēmums 17.05.2004., tiesnese Argita Eniņa	2633/265803	26.33 m²
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000759673, 12.05.2004) daļā: Dzīvoklis funkcionāli saistīts ar zemes gabalu Rīgā, Ropažu iela 45 (zemes kadastra apzīmējums 0100 086 0021), ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0018 8894. Žurn. Nr. 300002229583, lēmums 26.09.2007., tiesnese Vita Vjaterē		
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 [redacted]	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 35.		
1.3.	Pamats: 2004. gada 5. maija pirkuma līgums.		1014.72 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000759673, lēmums 17.05.2004., tiesnese Argita Eniņa		2473.00 LVL
2.1.	Pamats zemes pievienošanai: 2006.gada 20. jūnija vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002229583, lēmums 26.09.2007., tiesnese Vita Vjaterē		
3.1.	Persona: [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: AS DNB banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725.	1	
3.3.	Pamats: 2011.gada 2. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04302011, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 13.septembrī. Žurn. Nr. 300003168060, lēmums 11.01.2012., tiesnese Žanna Zujeva		10600.00 LVL
4.1.	Persona: AS DNB banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: VLADIMIRS LAPURINS, personas kods [redacted]	1	
4.3.	Pamats: 2012.gada 13. augusta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003285929, lēmums 24.08.2012., tiesnese Agnese Skulme		14056.00 LVL
5.1.	Persona: VLADIMIRS LAPURINS, personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
5.3.	Pamats: 2021.gada 26.augusta dāvinājuma līgums Nr.4680. Žurn. Nr. 300005426579, lēmums 08.09.2021., tiesnese Ieva Zabarovska		
6.1.	Persona: [redacted] personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2.	Īpašnieks: VLADIMIRS LAPURINS, personas kods [redacted]	1	
6.3.	Pamats: 2024.gada 5.jūnija dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300006870237, lēmums 12.06.2024., tiesnese Inese Kazjonova		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "NORD/LB Latvija", nodokļu maksātāja kods 40003024725 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 20. maija ķīlas līgums Nr. 1545/04P15-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003168060) Žurn. Nr. 300000768375, lēmums 24.05.2004., tiesnese Smaida Grava		
2.1.	Atzīme - vērsta Ls 16419,90 piedziņa par labu A/S DnB NORD Banka reģ. Nr.40003024725 Pamats: 2010.gada 16. decembra zvērināta tiesu izpildītāja B.Kantmanes nostiprinājuma līgums, 2010.gada 14. oktobra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr.3-12/4636/9, 2010. g. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003168060) Žurn. Nr. 300002965971, lēmums 22.12.2010., tiesnese Liāna Liepiņa		
3.1.	Atzīmes Nr. 1 1 (žurnāla Nr. 300000768375 20.05.2004) Nr. 2 1 (žurnāla Nr. 300002965971		

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

	20.12.2010) dzēstas.Pamats: 2011.gada 2. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04302011, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 13.septembrī.		
	Žurn. Nr. 300003168060, lēmums 11.01.2012., tiesnese Žanna Zujeva		
4.1.	Noteikts aizliegums bez VLADIMIRA LAPURINA, personas kods [redacted] rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300006870237)		
4.2.	Pamats: 2021.gada 26.augusta dāvinājuma līgums Nr.4680. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300006870237)		
	Žurn. Nr. 300005426579, lēmums 08.09.2021., tiesnese Ieva Zabarovska		
5.1.	Ieraksts Nr. 4.1, 4.2 (žurnāla Nr. 300005426579, 26.08.2021) dzēsts. Pamats: 2024.gada 5.jūnija dāvinājuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300006870237, lēmums 12.06.2024., tiesnese Inese Kazjonova		
6.1.	Atzīme - vērsta 70.00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības policija, reģistrācijas numurs 90000055099.		
6.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2024.gada 6.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.19394/075/2024-NOS, Rīgas pašvaldības policijas Vidzemes pārvaldes 2023.gada 26.jūlija lēmums Nr.16082001171723-4.		
	Žurn. Nr. 300006872000, lēmums 20.06.2024., tiesnese Irina Norkusa		
7.1.	Atzīme - vērsta 1495,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: AIGA VEINBERGA, personas kods [redacted]		
7.2.	Pamats: 2025.gada 22.janvāra Rīgas pilsētas tiesas izpildu raksts Nr.08103756 lietā Nr.C771494224, 2025.gada 30.janvāra zvērināta tiesu izpildītāja J.Lazdāna nostiprinājuma lūgums Nr.01002/059/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008252641, lēmums 31.01.2025., tiesnese Ilze Freimane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005426579)		
	Žurn. Nr. 300002229583, lēmums 26.09.2007., tiesnese Vita Vjaterē		
2.1.	Nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: VLADIMIRS LAPURINS, personas kods [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006870237)		
2.2.	Pamats: 2021.gada 26.augusta dāvinājuma līgums Nr.4680. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006870237)		
	Žurn. Nr. 300005426579, lēmums 08.09.2021., tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300002229583, 18.09.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
	Žurn. Nr. 300005426579, lēmums 08.09.2021., tiesnese Ieva Zabarovska		
2.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300005426579, 26.08.2021). Pamats: 2024.gada 5.jūnija dāvinājuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300006870237, lēmums 12.06.2024., tiesnese Inese Kazjonova		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: USD 6 mēnešu LIBOR, pieskaitot bankas papildus likmi 4,0% gadā. Līgumsods: 1) 0,3% apmērā no kavētās summas par katru kavēto dienu; 2) 10% apmērā no kredīta summas. Samaksas termiņš - 2016. gada 19. maijs. Kreditors: Akciju sabiedrība "NORD/LB Latvija", nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2004. gada 20. maija kredīta līgums Nr. 1545/04P15, 2004. gada 20. maija ķīlas līgums Nr. 1545/04P15-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002229643); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003168060)		7410.20 LVL
	Žurn. Nr. 300000768375, lēmums 24.05.2004., tiesnese Smaida Grava		
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. 300000768375, 20.05.2004) - nodrošināmā prasījuma summa palielināta par LVL 10140,00. Pamats: 2007.gada 17. septembra grozījumi Nr. 1 2004.gada 20.maija kredīta līgumā Nr. 1545/04P15, 2007.gada 17. septembra grozījumi Nr. 1 2004.gada 20.maija ķīlas līgumā Nr. 1545/04P15-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300003168060)		17550.20 LVL
	Žurn. Nr. 300002229643, lēmums 26.09.2007., tiesnese Vita Vjaterē		
2.1.	Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1 1 (žurnāla Nr. 300002229643, 18.09.2007) Pamats: 2011.gada		

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

	2. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04302011, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 13.septembrī.		
	<i>Žurn. Nr. 300003168060, lēmums 11.01.2012., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, Žurnāla Nr. 300000768375, 20.05.2004).Pamats: 2011.gada 2. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04302011, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 13.septembrī.		
	<i>Žurn. Nr. 300003168060, lēmums 11.01.2012., tiesnese Žanna Zujeva</i>		

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 11.02.2025 14:45:28.

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 izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests drukāt

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
 01009188885	-	26,4 m ²	9034	35	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10230	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24360	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10230	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	24360	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
 01000860022001035	Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006	-

Nosaukums: Dzīvoklis

Lietošanas veids: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa

Stāvs (piesaistes): 4

Telpu skaits: 4

Ēkas apsekošanas datums: 19.02.2001

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9579	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	22810	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	26.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	26.4

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

Dzīvokļu platība (kv.m.):	26.4							
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	14.1							
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.3							
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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	3.3	-
2	Savienotā sanitārtehnikā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	3.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	5.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	14.1	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids				Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Apkure. Centralizētā								
Aukstā ūdens apgāde								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša								
Elektroapgāde								
Gāzes apgāde								
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids								
Karstā ūdens apgāde								

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas				
Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
B 01000860022001	Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006	650.72	2633/265803	-

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000188894
Kadastra numurs: **01000860021**
Nosaukums:
Adrese/atrašanās vieta: Ropažu iela 45, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustamības, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 086 0021. <i>Žurn. Nr. 300001208901, lēmums 05.10.2005., tiesnese Kitija Garā</i>		1267 m ²
2.1.	Zemes gabals funkcionāli saistīts ar daudzdzīvokļu māju, Rīgā Ropažu ielā 45, nodaļums Nr. 9034. <i>Žurn. Nr. 300001492925, lēmums 12.06.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnekustamību pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
66.1.	Persona: [] personas kods [] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
66.2.	Īpašnieks: VLADIMIRS LAPURINS, personas kods []	2633/265803	

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

66.3.	Zemes gabala domājamās daļas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu Nr.35, Ropažu ielā 45, Rīgā.		
66.4.	Pamats: 2024.gada 5.jūnija dāvinājuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300006870237, lēmums 12.06.2024., tiesnese Inese Kazjonova		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
8.1.	Atzīme - vērsta 1495,00 EUR piedziņa uz VLADIMIRAM LAPURINAM, personas kods [redacted] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AIGA VEINBERGA, personas kods [redacted]		
8.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 22.janvāra izpildu raksts lietā Nr.C771494224, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025.gada 30.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.01001/059/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008252639, lēmums 31.01.2025., tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

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 11.02.2025 14:52:11.

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.

Piezīme. Atzinumam pievienoti tikai uz Vērtējamo objektu attiecināmie, aktuālie nodalījuma ieraksti.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

drukāt

Īpašumi

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000860021	-	0.1267 ha	100000188894	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	58680	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	56559	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	58680	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu , Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	56559	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000860021	1/1	Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006

Nekustamā īpašuma objekta platība: 0.1267
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: ha
Statuss: nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: -

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	58680	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	56559	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība: 0.1267
Platības mērvienība: ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: 0.0000

Nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45 - 35, Rīga, LV-1006 un 2633/265803 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Ropažu iela 45, Rīga, LV-1006 vērtības noteikšana

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1267

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.1267	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0278
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakststaciju	0.0109
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0508
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0507
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1267
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0016
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0006
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0109
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0015

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aleksandrs Buls	07.03.2005

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

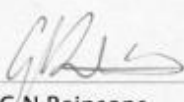
STA "RE eksperts"
firma

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.: LV24-L4-00003381-4



Apdrošināšanas periods

No:	26.10.2024, 00:00	Līdz:	25.10.2025, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	RE EKSPERTS SIA	Nosaukums:	RE EKSPERTS SIA
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	835.82
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: • Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi • Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 85 000.00 apmērā • Apdrošināto personu skaits: 2 • Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie 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	464.34
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000.00	700 000.00	700.00	185.74
Glābšanas izdevumi	700 000.00	700 000.00	700.00	46.44
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	139.30
Apekšuzņēmēju 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

Apdrošinātā 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. - 25.10.2024.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	835.82 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **25.10.2024** 835.82 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpustienes ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma Informācija (<https://www.bta.lv/iv/about/pirmsliguma-informacija>);
 - Distances līguma noteikumi www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf;
 - Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama šādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

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-pests bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00003381-4



2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinātāja ņem vērā, ka Apdrošināšanas prēmijas iemaksu aplēcinā, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, 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 apdrošināšanas līgumu ciktā 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, kļūstoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta dienests tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV23-L4-00003209-8 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. P101" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām Individuālu pieeju katram Klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmas 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 lēņeros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem Klientiem.

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 22.10.2024, 14:51, 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

LĪPAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **93**

Kristīne Lukševica

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 23. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 22. decembrim
datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors