

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 12.jūnijā**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	dzīvokļa īpašums
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 906 2941
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	29815 - 27
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	▪ 1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 40,2 m², kas atrodas 6-stāvu "119.sērijas" ēkas 1.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 368/32016 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas; ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 368/32016 domājamās daļas no zemes gabala (kad.apzīm. 0100 093 2107)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis tiek pieņemts apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana, veikta logu nomaiņa. 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 nekustamā īpašuma ar adresi **Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro) apmērā.

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

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 Kuze

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	5
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	6
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	8
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	9
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	9
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	10
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	13
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>14</i>
7. SLĒDZIENS	15

PIELIKUMI:

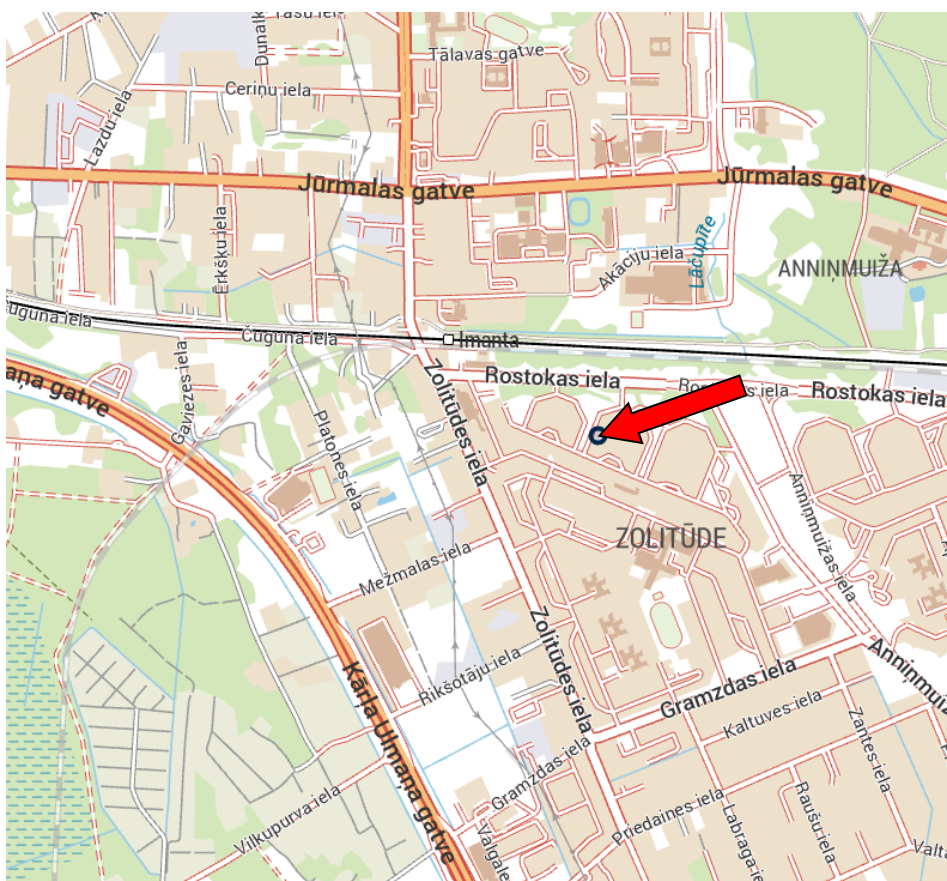
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

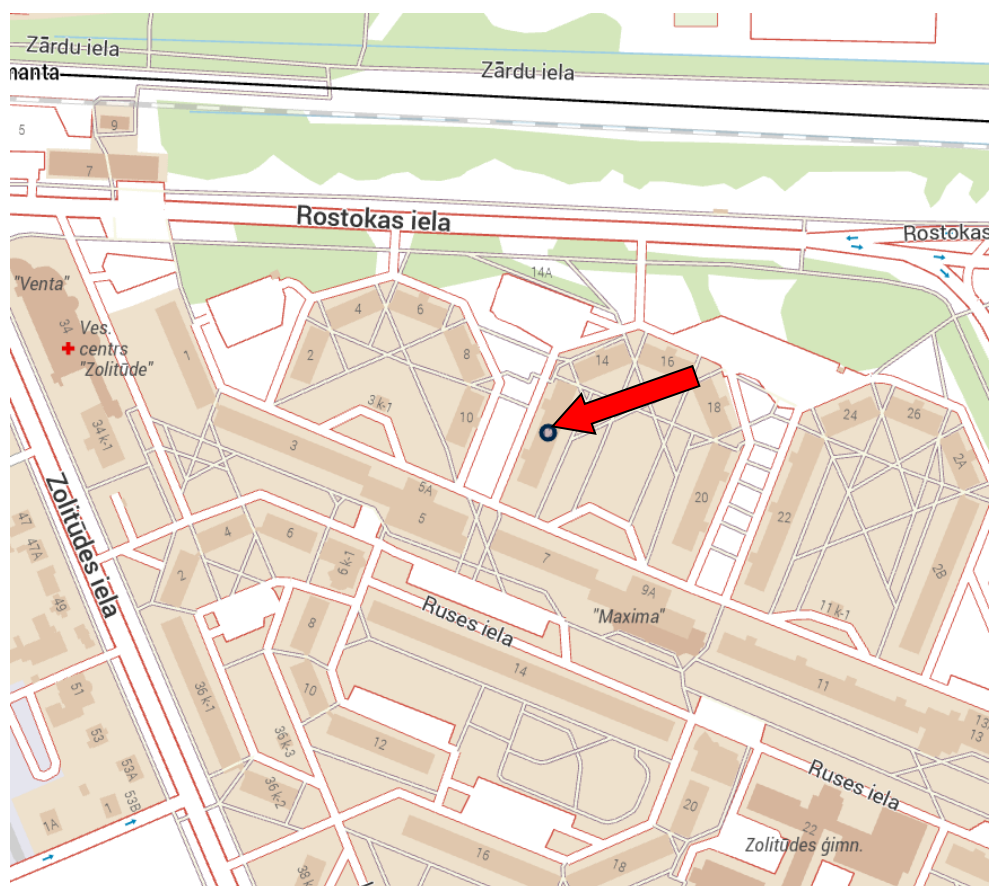
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

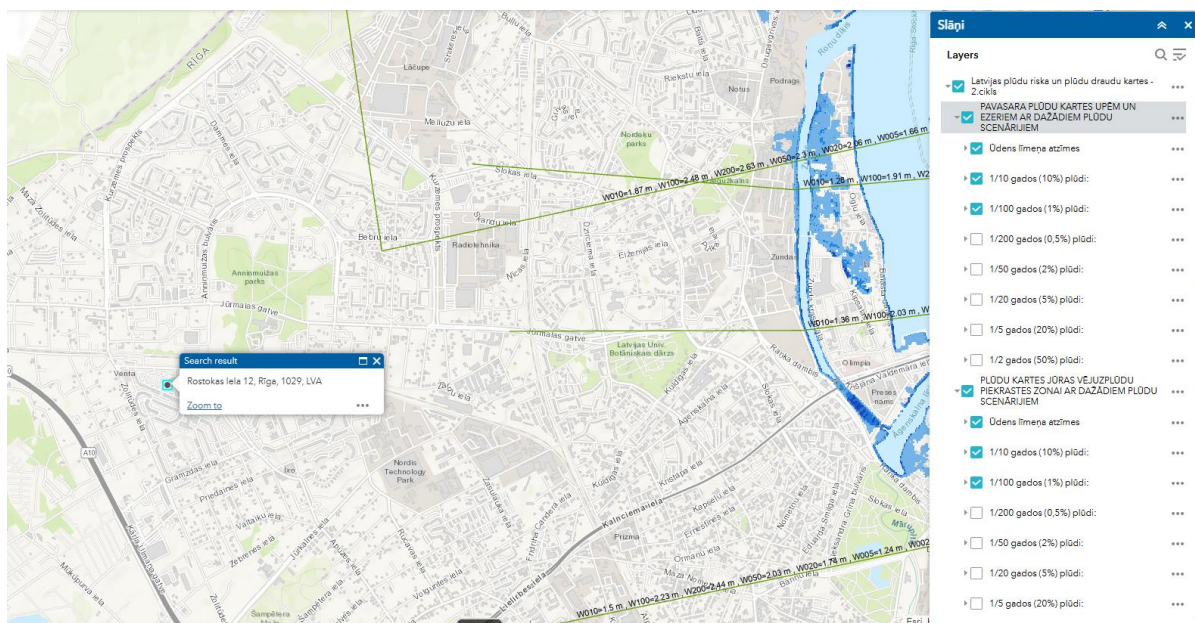


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>), 06.2026.

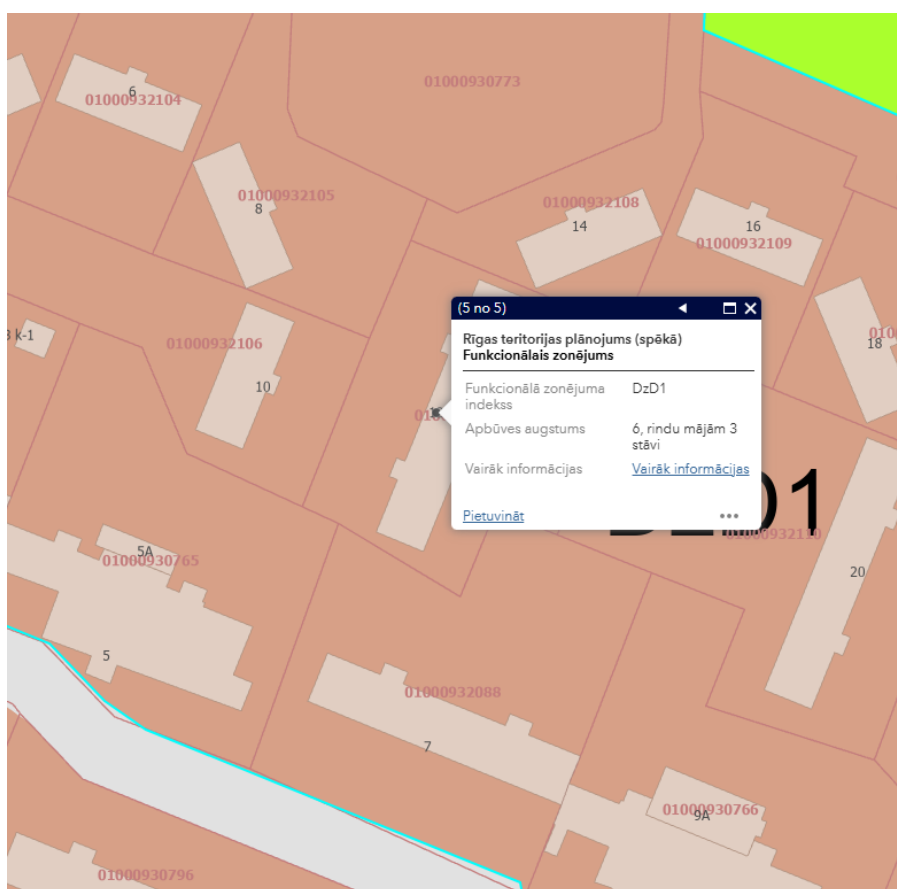
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



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

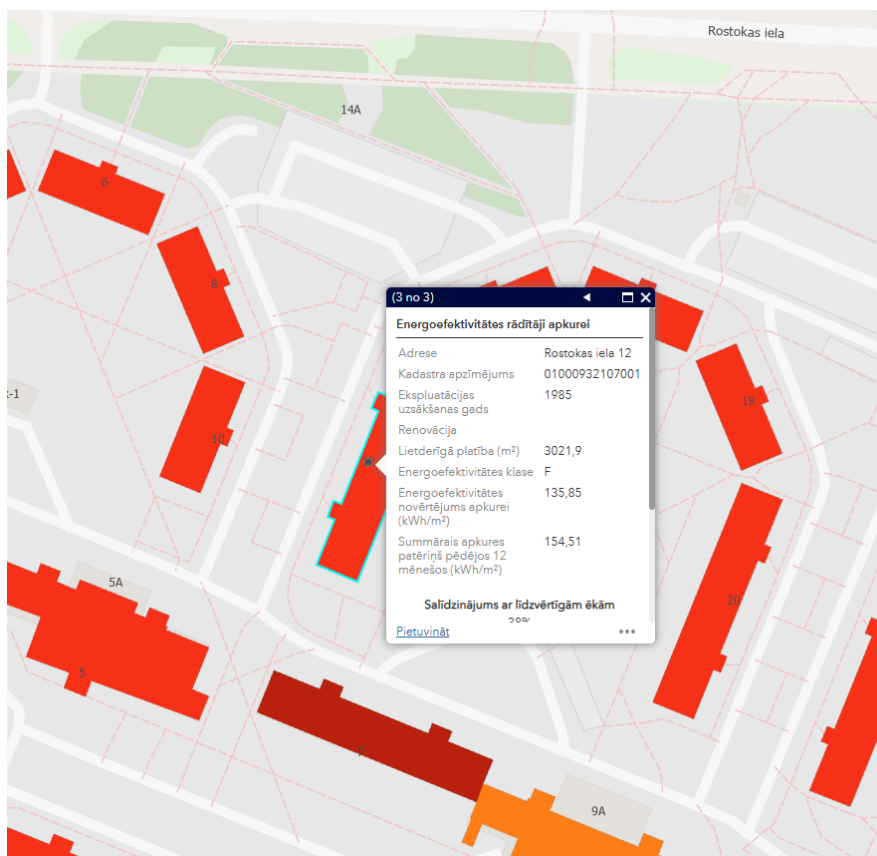
Avots: <https://videscentr.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 06.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 06.2026.

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 06.2026.

2. FOTOATTĒLI



Nekustamā īpašuma

Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029

vērtības noteikšana

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	dzīvoklis ar adresi Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029
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 12.jūnijā, apskati veica vērtētāja Elīna Kuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - ēkas energosertifikāts.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums <i>Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029</i>	0100 906 2941	29815 - 27	1-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 40,2 m², kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 368/32016 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz SIA "K.A.D. Solution" 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>		
nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez AS "ERST Finance" rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
atzīme - vērsta 17129.33 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "TRAKTORS.LV"	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
atzīme - vērsta 2030.80 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "STRAUJUPĪTE"	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
atzīme - vērsta 17483.53 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Cityfinances"	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- nostiprināta hipotēka. Prasītājs: SIA "Cityfinances". Parādnieks: SIA K.A.D. Solution	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - Zolitūde . Ēka novietota ~ 110m no Rostokas ielas, kvartāla daļā starp Zolitūdes un Anniņmuižas ielām. Tuvumā esošo apbūvi veido 20.gs. 80-tajos gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas. Tuvākais pārtikas veikals Maxima atrodas ~ 170 m attālumā, t/c “Venta” ~360 m attālumā, veikals Lidl atrodas ~ 550 m attālumā. Līdz tuvākajai skolai ir 370 m, bērnudārzam 580 m. ~1,55 km attālumā ir Volvo sporta centrs, ~1,13 m attālumā Tenisa centrs. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu un vilciena maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 190 m. 580 m attālumā ir dzelzceļa stacija. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 15-20 min. Brauciens ilgst apmēram 30 - 35 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.			
Ēkas vispārējs apraksts	dzelzsbetona paneļu „119.sērijas” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1985, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, energoefektivitātes klase saskaņā ar energosertifikātu (spēkā līdz 02.03.2036) F, energoefektivitātes novērtējums apkurei 136 kWh/m ² gadā, primārā neatjaunojamā enerģija 164 kWh/m ² gadā, iekštelpu t, pie kuras aprēķināts, nav zināma energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai F, energoefektivitātes novērtējums apkurei 135,85 kWh/m ² , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 154,51 kWh/m ² ,			
Dzīvokļa novietojums ēkā	1.stāvā no 6			
Dzīvokļa kopējā platība	40,2 m ² ;	dzīvokļa iekštelpu platība	33,4 m ² ;	dzīvokļa telpu augstums 2,6 m;
Dzīvokļa plānojums	1 istabas, halle, virtuve, priekštelpa, sanmezglis			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: Sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņemumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.			
Logi	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi			
Durvis	nav zināms, tiek pieņemts, ka ārdurvis – koka, krāsotas, iekšdurvis – “padomju laika” vieglas konstrukcijas			
Santehnika	nav zināms, tiek pieņemts, ka nav mainīta, ir lietošanas kārtībā			
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāze			
Apkures elementi	nav zināms, tiek pieņemts, ka “padomju laika” konvektori			
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek 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 piespiedības.” (LVS401)

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

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

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

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

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

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

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā 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:

- + Zolitūde, kur ir labi nodrošināta visa sabiedriskā infrastruktūra,
- + 119.sērijas ēka,
- + PVC logi,
- + optimālas platības dzīvoklis,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,

ESG faktoru analīze:

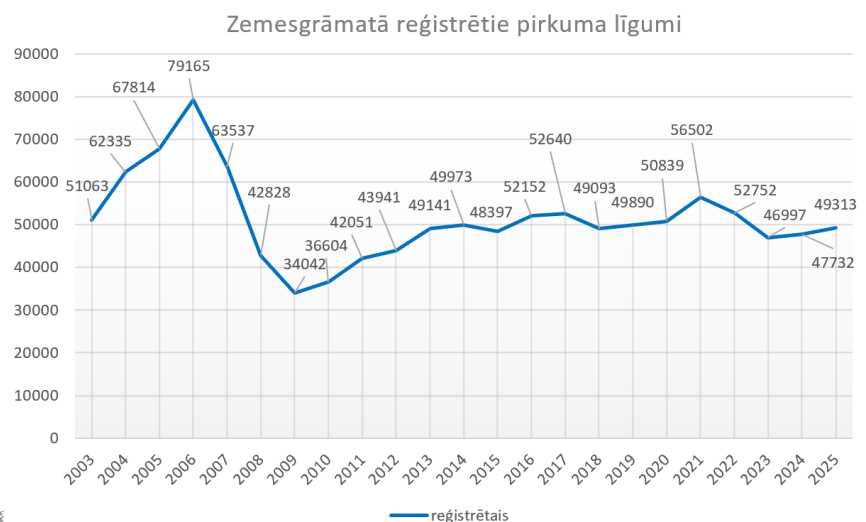
- ēkas energoefektivitāte –atbilstoša ēkām, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 5.punktā), īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdزیgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem uz to vērtībām tirgū nav novērota,

- 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,
- 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 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

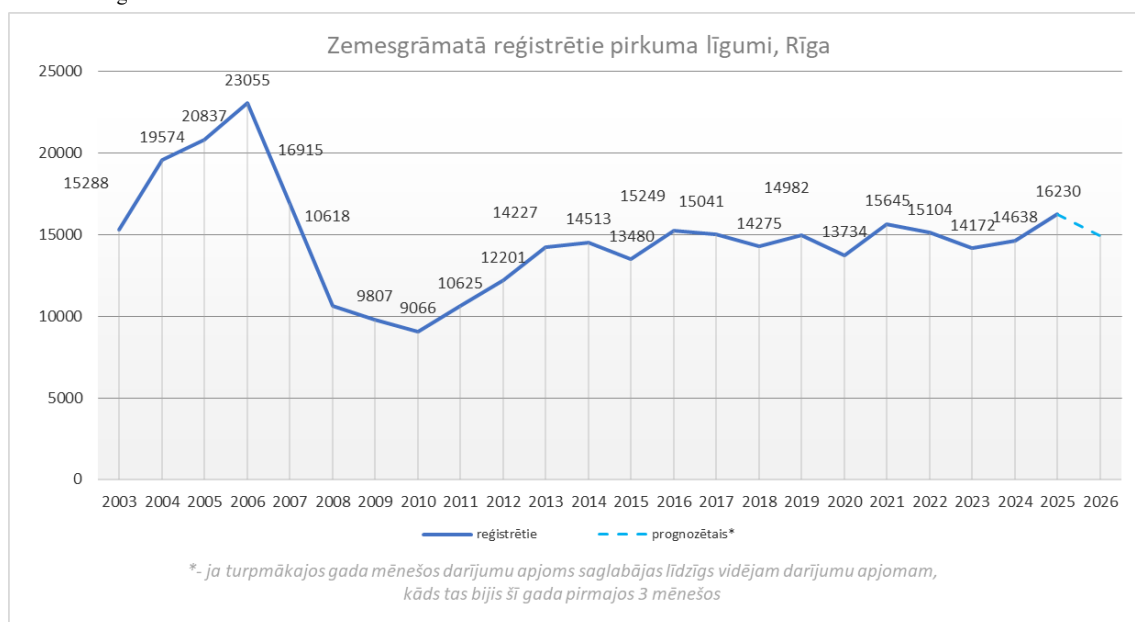


joprojām aktivitāte nerasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa 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 nerādīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par ~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likmes gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu 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 mainījusies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, 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 zemesgrāmata - pirkuma līgumi													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	1082	1035	1235	1282	1166	1229	1289	1267	1261	1422	1305	1715	15288
2004	1184	1429	1701	1623	1709	1596	1616	1707	1711	1589	1798	1911	19574
2005	1418	1428	1771	1492	1566	1549	1575	1777	1917	2135	2145	2064	20837
2006	1731	1413	2062	1695	1803	1726	1774	2110	2063	2301	2024	2353	23055
2007	2369	1753	1683	1696	1637	1329	1294	1074	874	1107	1095	1004	16915
2008	994	869	905	1026	992	706	981	933	879	871	625	837	10618
2009	687	677	886	992	782	805	850	901	788	747	804	888	9807
2010	405	728	811	740	750	647	812	845	827	752	776	973	9066
2011	467	703	907	767	829	747	855	1076	953	978	1006	1337	10625
2012	794	966	1145	968	996	898	1020	1136	1058	1087	1169	964	12201
2013	1090	1038	1079	1212	1170	1045	1248	1290	1195	1384	1192	1284	14227
2014	1150	1052	1275	1203	1208	1184	1287	1506	1089	1243	1138	1178	14513
2015	874	1011	1045	1041	976	1069	1220	1164	1304	1251	1209	1316	13480
2016	985	1201	1338	1323	1357	1245	1224	1303	1292	1301	1233	1447	15249
2017	1232	1066	1322	1152	1182	1258	1143	1426	1201	1359	1373	1327	15041
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	1165	1250	1386	1247	1437	1343	1269	14638
2025	1231	1165	1393	1276	1361	1279	1651	1408	1488	1511	1193	1274	16230
2026	1208	1138	1390										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 1-istabu dzīvokļiem 119.sērijas ēkās Rīgas pilsētas daļā Zolitūde piedāvājums ir mazs – kopumā uz vērtēšanas dienu konstatēts tikai 6 piedāvājumi. Cita veida “padomju laikos” celto daudzdzīvokļu ēku projektos piedāvājums nav liels - kopumā konstatēti tikai 3 piedāvājumi 1-istabas dzīvokļiem. Piedāvājumu cenas, rēķinot uz dzīvokļu iekštelpu platību, ir minamas robežās no 1218 EUR/kvm līdz pat 1792 EUR/kvm (labā stāvoklī ar iebūvētām mēbelēm) jeb kopējās cenās no 48 000 EUR līdz pat 71 000 EUR. Savukārt darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem Zolitūdē notiek samērā bieži – 2025.gada kopumā reģistrēti 30 darījumi, savukārt 2026.gada pirmajos četros mēnešos (maiņa dati vēl nav pieejami) 6 darījums ar 1-istabas dzīvokļiem “119.sērijas” ēkās. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmu dzīvokļu salīdzināmā novietojumā darījumu cenas, rēķinot uz iekštelpu platībām, ir minamas robežās no ~922 (apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz pat ~1456 (ļoti labā stāvoklī, ar visām mēbelēm) EUR/kvm jeb par cenām no 36 500 EUR līdz pat 57 500 EUR.

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI									
kad.Nr. 0100 906 2941		0100 903 8321		0100 914 1013		0100 910 7858		0100 913 7003		0100 901 2388	
Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029		Rostokas iela 40 - 19, Rīga		Rostokas iela 64 - 63, Rīga		Ruses iela 1 - 31, Rīga		Rostokas iela 64 - 39, Rīga		Aleksandra Bieziņa iela 3 - 43, Rīga, LV-1029	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		48,000 €		40,500 €		42,000 €		37,000 €		48,000 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m²		1,221 €		1,028 €		1,042 €		1,095 €		1,218 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		04. 2026.		01. 2026.		10. 2025.		03. 2025.		06. 2026.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 49 500 EUR		pārdots, piedāvāja par 42 680 EUR		pārdots, piedāvāja par 44 000 EUR		pārdots, par piedāvāto cenu		piedāvā	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI											
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		119.sērija		119.sērijas ēka		119.sērijas ēka		119.sērijas ēka		119.sērijas ēka	
Energoefektivitātes klase		F		E		E		E		E	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)		138.85		120.53		124.36		124.48		106.07	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)		154.51		129.04		137.07		172.24		137.07	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits		40.2 kvm		45.8 kvm 1 istabas		42.7 kvm 1 istabas		43.6 kvm 1 istabas		37.1 kvm 1 istabas	
ārtelpu platība		6.8 kvm		6.5 kvm		3.3 kvm		3.3 kvm		3.3 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)		33.4 kvm		39.3 kvm		39.4 kvm		40.3 kvm		33.8 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā				Zolitūde		Zolitūde		Zolitūde		Zolitūde	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		1 / 6		5 / 6		7 / 9		8 / 9		1 / 10	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums				apmierinoša tehniskā stāvoklī, mainīti radiatori, mainīts pods		apmierinošā tehniskā stāvoklī, PVC logi, mainīti radiatori, mainīts pods		apmierinošā tehniskā stāvoklī, mainīti radiatori, mainīta santehnika		apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms daudziem gadiem veikts kosmētiskais remonts, vienā istabā mainīts logs, mainīti radiatori, mainīts pods	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums				istaba, halle, virtuve, gaitenis, sanmezgls, lodžija		istaba, halle, virtuve, priekštelpa, sanmezgls, lodžija		istaba, halle, virtuve, priekštelpa, sanmezgls, lodžija		istaba, halle, virtuve, gaitenis, sanmezgls, lodžija	
7. Zemes īpašuma tiesības				īpašumā		nomā no fiz. pers.		īpašumā		nomā no fiz. pers.	
8. Citi raksturlielumi										daļa pieder citiem dzīvokļu īpašniekiem un pašvaldībai, daļa nomā no citām personām	
- mēbeles/iekārtas											
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)									
Darījuma apstākļi		0%		0 €		0%		0 €		-10%	
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0%		0 €		0%		0 €		0%	
Koriģētā pārdevuma cena, m²		1,221 €		1,028 €		1,042 €		1,095 €		1,096 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		0%		0%		0%		0%		0%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits		2%		2%		2%		0%		2%	
3. Ēkas novietojums pilsētā		0%		0%		0%		0%		0%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		-7%		-7%		-7%		0%		0%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		0%		0 €		0%		0 €		-5%	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		0%		0%		0%		0%		0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā		0%		3%		0%		3%		3%	
8. Citi raksturlielumi		0%		0%		0%		0%		0%	
- mēbeles/iekārtas		0%		0%		0%		0%		0%	
Faktoru kopējā korekcija		-5%		-61 €		-2%		-21 €		-5%	
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m²		1,065 €		1,160 €		1,007 €		990 €		1,073 €	
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>		EUR 35,584		, kas noapaļoti ir		EUR 36,000					
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir		70%		no tirgus vērtības		EUR 25,000					

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro) apmērā.

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

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

Elīna Kuze, vērtētāja

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

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 29815 - 27

Kadastra numurs: 01009062941

Rostokas iela 12 - 27, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 27. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000004610, lēmums 30.05.2001., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>	368/32016	36.8 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. 27.		
1.3. Pamats: 1992. gada 7. decembra īpašuma tiesību uz dzīvokli reģistrācijas pagaidu apliecība Nr. 5-699, 2001. gada 23. aprīļa zemes pirkuma līgums. Zemes pirkuma maksa - Ls 222,88 <i>Žurn. Nr. 300000004610, lēmums 30.05.2001., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>		
2.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted]	1	
2.3. Pamats: 2010.gada 29. jūlija dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002886789, lēmums 04.08.2010., tiesnese Smaida Grava</i>		
3.1. Persona: [redacted] personas kods [redacted] īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: SIA K.A.D. Solution, reģistrācijas numurs 40203537888.	1	
3.3. Pamats: 2024.gada 16.septembra pirkuma līgums, reģistra Nr.4818. <i>Žurn. Nr. 300007643942, lēmums 25.09.2024., tiesnese Līga Grinberga</i>		38000.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
1.2. Pamats: 2025.gada 15.augusta hipotēkas līgums Nr. H-25-20. <i>Žurn. Nr. 300008387957, lēmums 22.08.2025., tiesnese Māriņa Zadiņa</i>
2.1. Atzīme - vērsta 17129,33 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA TRAKTORS.LV, reģistrācijas numurs 40203482522.
2.2. Pamats: 2026.gada 10.februāra notariālais izpildu akts Nr.784, 2026.gada 26.februāra zvērinātas tiesu izpildītājas K.Priednieces nostiprinājuma lūgums Nr.00758/070/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008523706, lēmums 02.03.2026., tiesnese Ilze Freimane</i>
3.1. Atzīme - vērsta 2030.80 EUR un likumisko procentu piedziņa.Piedzinējs: STRAUJUPĪTE, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003595417.
3.2. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2026.gada 16.marta lēmums Nr.3-12/12333-26, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova 2026.gada 30.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.05265/058/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008570719, lēmums 08.05.2026., tiesnese Anīta Rudziša</i>
4.1. Atzīme - vērsta 17483.52 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Cityfinances", reģistrācijas numurs 40103207511.

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
4.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 26.maija nostiprinājuma lūgums Nr.04181/059/2026-NOS, 2025.gada 23.decembra notariālais izpildu akts, reģ. Nr.8021. Žurn. Nr. 300008587771, lēmums 27.05.2026., tiesnese Ieva Zabarovska	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - 23.01.2001. zemes pirkuma līguma 4.pkt. noteiktie apgrūtinājumi: siltumtrase, aukstais ūdensvads, elektrokabeļi, gāzes vadi, sakaru kabeļi. Žurn. Nr. 300000004610, lēmums 30.05.2001., tiesnese Sandra Krūmiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007643942)	
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.300000004610, 03.05.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007643942, lēmums 25.09.2024., tiesnese Līga Grinberga	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.Parādnieks SIA K.A.D. Solution, reģistrācijas numurs 40203537888. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008390901)	14459.02 EUR
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 14.augusta lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4/17.20.4/87876. Žurn. Nr. 300008385320, lēmums 17.08.2025., tiesnese Inguna Helmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008390901)	
2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956.	57000.00 EUR
2.2. Pamats: 2025.gada 15.augusta aizdevuma līgums Nr. AH-25-35, 2025.gada 15.augusta hipotēkas līgums Nr. H-25-20. Žurn. Nr. 300008387957, lēmums 22.08.2025., tiesnese Mairita Zadiņa	
3.1. Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: SIA "Cityfinances", reģistrācijas numurs 40103207511. Parādnieks: SIA K.A.D. Solution, reģistrācijas numurs 40203537888.	17483.52 EUR
3.2. Pamats: 2025. gada 28. maija aizdevuma līgums Nr. ALKLKAD28052025, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 3108, 2025. gada 23. decembra notariālais izpildu akts Nr. 8021. Žurn. Nr. 300008479683, lēmums 20.01.2026., tiesnese Kristīne Hartmane	
4.1. Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.	11216.21 EUR
4.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2026.gada 6.februāra lēmums Nr. 30.4/17.20.4/13861. Žurn. Nr. 300008509966, lēmums 13.02.2026., tiesnese Irina Norkusa	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300008385320, 14.08.2025). Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 22.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.30.4/17.20.4/90596. Žurn. Nr. 300008390901, lēmums 22.08.2025., tiesnese Mairita Zadiņa	14459.02 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

6/12/26, 11:35 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009062941	-	40,2 m ²	29815	27	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000932107001027	Rostokas iela 12 - 27, Rīga, LV-1029
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	07.12.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40,2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	40,2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	33,4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12,6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20,8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	6,8
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	hale	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	9,9	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,6	-	-	12,6	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	6,3	-
4	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	1,3	-
5	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,6	-	-	3,3	-
6	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2,6	-	-	6,8	-

6/12/26, 11:35 AM

Ekrānizdruka

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000932107	Rostokas iela 12, Rīga, LV-1029	368/32016

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000932107001	Rostokas iela 12, Rīga, LV-1029	368/32016	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	25.09.2024	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.08.2010	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	30.05.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	24.01.2022	11-16-R/775	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Cita veida dokuments	24.11.2000	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Īpašuma tiesību uz dzīvokli reģistrācijas pagaidu apliecība	07.12.1992	5-699	Rīgas Valsts tehniskās inventarizācijas birojs

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

ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS

Ēkas energosertifikāts (izsniegts, pamatojoties uz ēkas izmēritā siltumenerģijas patēriņa novērtējumu)

REGISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-7-2026-154*
DERĪGS LĪDZ *02.03.2036*

Ēkas energosertifikāta veids		Esošās ēkas																													
Objekta veids		Visa ēka																													
Ēkas veids		Daudzdzīvokļu ēkas																													
Adrese		Rīga, Rostokas iela 12, LV-1029																													
Ēkas daļa		-																													
Kadastra apzīmējums		01000932107001																													
Ēkas raksturojums																															
Būves gads 1985		Pārbūves gads -																													
Stāvu skaits	7 virszemes, 0 pazemes, [] mansards, [] jumta stāvs																														
Kopējā platība	4502.80 m²	References platība	3021.90 m²																												
References tilpums	7554.75 m³	Vidējais stāva augstums	2.50 m																												
Ēkas energosertifikāta pielietojuma veids(-i)		Energoefektivitātes sertifikācija																													
Energoefektivitātes novērtējuma veids		Izmērītais, standarta (klimatam un lietošanai korigētais)																													
Ēkas energosertificēšanas nolūks		Brīvprātīgi																													
Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase F 136 Apkurei 219 Kopā 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+																															
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase Primārā neatjaunojamā enerģija D 164 Primārā kopējā enerģija 249 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+																															
Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā <table><tr><td>Apkurei</td><td>136</td><td>I_t¹</td><td>Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām</td><td>Nē</td></tr><tr><td>Karstā ūdens sagatavošanai</td><td>53</td><td>I_t¹</td><td colspan="2" rowspan="2">Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām Lai samazinātu augsto enerģijas patēriņu un izmaksas, kā arī sasniegtu būvnormatīvu prasības, ēkai nepieciešama kompleksa renovācija.</td></tr><tr><td>Mehāniskajai ventilācijai</td><td>10</td><td>N¹</td></tr><tr><td>Apgaismojumam</td><td>0</td><td>-</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Dzesēšanai</td><td>20</td><td>N¹</td><td>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO₂ gadā</td><td>95.2</td></tr><tr><td>Kopā</td><td>219</td><td>I_p, N¹</td><td>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO₂/m² gadā</td><td>31.5</td></tr></table>				Apkurei	136	I _t ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē	Karstā ūdens sagatavošanai	53	I _t ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām Lai samazinātu augsto enerģijas patēriņu un izmaksas, kā arī sasniegtu būvnormatīvu prasības, ēkai nepieciešama kompleksa renovācija.		Mehāniskajai ventilācijai	10	N ¹	Apgaismojumam	0	-			Dzesēšanai	20	N ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	95.2	Kopā	219	I _p , N ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m² gadā	31.5
Apkurei	136	I _t ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē																											
Karstā ūdens sagatavošanai	53	I _t ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām Lai samazinātu augsto enerģijas patēriņu un izmaksas, kā arī sasniegtu būvnormatīvu prasības, ēkai nepieciešama kompleksa renovācija.																												
Mehāniskajai ventilācijai	10	N ¹																													
Apgaismojumam	0	-																													
Dzesēšanai	20	N ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	95.2																											
Kopā	219	I _p , N ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m² gadā	31.5																											
Ēkas energosertifikāta izdevējs		Eksperts		Natalja Bejska																											
		Reģistrācijas numurs		EA2-0106																											
		Datums		02.03.2026																											
PARAKSTS																															

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

Novērtējumā izmantotie primārās enerģijas faktori un CO ₂ koeficienti					
Enerģijas patēriņa pakalpojums	Energonesējs un efektivitātes koeficients	CO ₂ emisijas faktors, kg CO ₂ /MWh	Primārās enerģijas faktors		
			neatjaunojamo energoresursu daļai	atjaunojamo energoresursu daļai	kopējais
Apkure	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	157.00	0.70	0.40	1.10
Karstā ūdens sagatavošana	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	157.00	0.70	0.40	1.10
Ventilācija	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Apgaismojums	-	-	-	-	-
Dzesēšana	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50

Enerģijas uzskaite un sadalījums apkures un karstā ūdens sistēmās								
Kalendāra gads	nosaukums	Energonesējs		Apkurei			Karstā ūdens apgādei	
		uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija kWh	kWh/m ² gadā	kWh	kWh/m ² gadā
			kWh					
2021	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	663080.00 kWh	663080.00	491600.00	0.00	162.68	171480.00	56.75
2022	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	569950.00 kWh	569950.00	417150.00	0.00	138.04	152800.00	50.56
2023	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	532470.00 kWh	532470.00	367230.00	0.00	121.52	165240.00	54.68
2024	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	532870.00 kWh	532870.00	386270.00	0.00	127.82	146600.00	48.51
2025	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, no konkrēta piegādātāja	558550.00 kWh	558550.00	390390.00	0.00	129.19	168160.00	55.65

Paskaidrojumi par ēkā saražoto enerģiju un tās apjomu

Siltumenerģijas dati par kopējo siltumenerģijas patēriņu sniegti no AS "Rīgas siltums". Karstā ūdens patēriņš aprēķināts pēc vidējā vasaras patēriņa. Primārā enerģija aprēķināta pēc AS "Rīgas siltums" publicētajiem primārās enerģijas faktoriem. ; ; ;

Pielikumi un pievienotie dokumenti (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)

Nav norādīti

NEATKARĪGA EKSPERTA APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis paša, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.

Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksports	Natalja Bejska	PARAKSTS
	Reģistrācijas numurs	EA2-0106	
	Datums	02.03.2026	

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

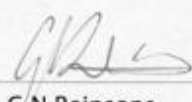
STA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

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

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

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

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



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

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3



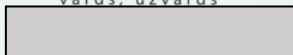
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 152

Elīna 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