

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
MAZĀ MATĪSA IELA 2, RĪGA,
KADASTRA NR. 0100 038 0236,**

NOVĒRTĒJUMS



**Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamentam**

Rīgā, 2026.gada 26.augustā
Nr. 21/08-2026-2

**Par nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2,
Rīga, kadastra Nr. 0100 038 0236, tirgus vērtības novērtējumu**

Saskaņā ar 2026. gada 27.jūlija Atsevišķo Pasūtījumu Nr.96IAP pie 17.01.2026. noslēgtās Vispārīgās vienošanās Nr.DI-26-49-lī starp Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentu un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „BIZNESA KONSULTANTU GRUPA”, mums bija jānosaka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma objekta – **Mazā Matīsa iela 2, Rīga, kadastra Nr. 0100 038 0236, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0035 un kopējo platību 10939 kv.m un apbūves, tai skaitā: ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) ar kopējo platību 1025,50 kv.m, ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) ar kopējo platību 1027,00 kv.m, garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m un šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m, turpmāk tekstā OBJEKTS, vērtība. Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību uz 2026.gada 6.augustu, norādot katras būves un zemes vienības tirgus vērtības arī atsevišķi, kā arī zemes vienības 1 kv.m vērtību, īpašuma iespējamās atsavināšanas vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.**

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Mazā Matīsa iela 2, Rīga, kadastra Nr. 0100 038 0236, tirgus vērtība 2026.gada 6.augustā ir:**

179 000 EUR (Viens simts septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tai skaitā:

- Zemes gabala vērtība - 118 200 EUR, vai, 10,80 EUR/kv.m;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) vērtība – 20 300 EUR;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) vērtība – 20 300 EUR;
- Garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) vērtība – 18 200 EUR;
- Šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) vērtība – 2 000 EUR.

Tirgus vērtība - 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. (LVS 401:2013).

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par vērtējamo objektu, tā platībām, īpašumtiesībām un īpašumtiesību apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza.
2. Vērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar jebkāda veida parādiem un saistībām, ja vien par tām nav minēts šajā vērtējuma atskaitē, un potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz vērtējamo objektu.
3. Zemes gabala daļa ~ 2700 kv.m, kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves, var tikt izmantota jaunas apbūves būvniecībai.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti vērtējuma tekstā. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par OBJEKTA vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar SIA "BIZNESA KONSULTANTU GRUPA" pa tālruni 67224305.

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA Valdes loceklis



I.Strautiņš

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU UN VĒRTĒJUMU

Vērtējamais objekts:	Nekustamais īpašums – zemes gabals un apbūve - divi ūdenstorni, garāža un šķūnis
Adrese:	Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā
Apbūve:	Saskaņā ar 22.10.2010. LR VZD izstrādātām Inženierbūvju un ēku kadastrālās uzmērīšanas lietām un 2026.gada 6.augustā veiktās apsekošanas laikā konstatēto, vērtējamo apbūvi veido: • 1898.gadā pēc inženiera O.Intces projekta būvēti divi 5-stāvu (5. un 4. stāva iekštelpas aizņem metāla konstrukcijas ūdens rezervuārs) ķieģeļu mūra ūdenstorni ar kad. apz.0100 038 0236 001 ar kopējo platību 1025,50 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 462,24 kv.m), un ar kad. apz.0100 038 0236 002 ar kopējo platību 1027,00 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 463,13 kv.m, kas ir paši vecākie ūdenstorni Rīgas pilsētā un ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi “Dvīņu ūdenstorni un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632. Šobrīd apbūve ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī: ūdenstorna ar kad. apz. 0100 038 0236 001 iekštelpās pirms ~ 10-15 gadiem bija veikts iekšējās apdares darbu remonts, telpas pielāgojot biroju vajadzībām, bet ūdenstorna ar kad. apz. 0100 038 0236 002 iekšējās apdares darbu remonts nav veikts. Ūdenstornis ar kad. apz. 0100 038 0236 001 ir nodrošināts ar karstā un aukstā ūdens apgādi, pieslēgumu centralizētam kanalizācijas tīklam, gāzes apgādi, dabisko ventilāciju, gāzes apkures sistēmu (Saskaņā ar NĪVKIS datiem būvē ir centrālā apkure, savukārt saskaņā ar 14.03.2025. aktu Nr.DIAP-25-56-akt “Nekustamā īpašumā Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā, nodošanas pieņemšanas aktu” ierīkota gāzes apkures sistēma), apsardzes signalizācijas sistēmu. Ūdenstornis ar kad. apz. 0100 038 0236 002 ir nodrošināts ar aukstā ūdens apgādi, pieslēgumu centralizētam kanalizācijas tīklam, dabisko ventilāciju, centrālo apkuri, apsardzes signalizācijas sistēmu. Lai gan saskaņā ar AS “Sadales tīkls” sniegto informāciju (20.02.2026. vēstule Nr. DINIP-26-44-sd) AS “Sadales tīkls” valdījumā esošajam elektrotīklam ir pieslēgts vienīgi ūdenstornis ar kad. apz.0100 038 0236 002, abos ūdenstornos ir ierīkoti iekšējie elektroapgādes tīkli. Abi ūdenstorni ir funkcionāli nolietotojušies - tie jau ilgstoši (kopš 1905.gada) netiek izmantoti ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā, bet šobrīd daļēji komerciālajam vajadzībām tiek izmantots ūdenstornis ar kad. apz.0100 038 0236 002 (šobrīd ir iznomāts ūdens rezervuārs). • ~1960.-1980. gados būvēta 1-stāvu ķieģeļu mūra vieglo automašīnu garāža (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m., kas sastāv no 8 atsevišķiem garāžu boksiem ar vidējo platību 39.3 kv.m., apmierinošā tehniskā stāvoklī. Šobrīd garāžas ēka netiek izmantota saimnieciskajā darbībā. • ~1960.-1980. gados būvēts 1-stāvu ķieģeļu mūra šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Šobrīd šķūnis netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.
Zemes gabals:	Vērtējamā apbūve ir saistīta ar zemes gabalu ar kad. apz. 0100 038 0035 un kopējo platību 10 939 kv.m, t.sk. zemes gabala daļa ar platību 8239 kv.m platībā ir uzskatāma par apbūvei piesaistāmo zemes gabala

	daļu, bet zemes gabala daļa ar kopējo platību 2700 kv.m nav apgrūtināta ar apbūvi un inženiertīkliem.
Īpašumtiesības:	Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19003 nekustamais īpašums Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā, kadastra Nr. 0100 038 0236, kas sastāv no ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001), ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002), garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007), šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) un zemes gabala ar kad. apz. 0100 038 0035 un kopējo platību 10 939 kv.m, ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90011524360, īpašums.
Nomas tiesības:	Lai gan saskaņā ar vērtētājiem Pasūtītāja sniegto informāciju, ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002) 5.stāva telpa ar kopējo platību 256,80 kv.m, kurā izvietots tehniskā ūdens rezervuārs ar tilpumu ~1600 m ³ (tai skaitā neatdalāmie inženiertīkli līdz apkalpes robežai) un piesaistītā zemesgabala 2568/24155 domājamās daļas ir iznomātas citai juridiskai personai uz diviem gadiem (līguma noslēgšanas datums ir 02.02.2026.), tas ir spēkā līdz nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, tādēļ vērtējumā mēs neesam ņēmuši vērā šī nomas līguma ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību. Vērtētājiem nav iesniegti nekādi citi vērtējamā objekta nomas līgumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, norādot katras būves un zemes vienības tirgus vērtības arī atsevišķi, kā arī zemes vienības 1 kv.m vērtību, īpašuma iespējamās atsavināšanas vajadzībām. Vērtējumu, bez tā autoru atļaujas, nav atļauts izmantot citiem mērķiem.
Vērtēšanas datums	2026.gada 6.augusts
Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība: Tai skaitā:	179 000 EUR
Zemes gabals:	118 200 EUR, vai, 10,80 EUR/kv.m;
Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 001):	20 300 EUR
Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 002):	20 300 EUR
garāža (kad. apz. 0100 038 0236 007):	18 200 EUR
šķūnis (kad. apz. 0100 038 0236 008):	2 000 EUR
Atrašanās vieta un apkārtnes uzlabojumi	• Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, Vagonu parka apkaimē, tieši pie dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un dzelzceļa stacijas “Vagonu parks”, Mazā Matīsa ielā 2, iepretim Matīsa kapiem, ~ 650 m attālumā no Valmieras ielas, ~ 800 m attālumā no Augusta Deglava ielas un ~ 2,5 km no Vecrīgas robežas, slēgtā un iežogotā SIA "Rīgas ūdens" pārvaldījumā esošā teritorijā. • Vērtējama objekta apkārtnē atrodas Matīsa kapi, dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un Rīga Pasažieru – Zemitānu stacija pievadceļi, koka moduļu māju tirdzniecības uzņēmums, Rīgas Centrālcietums, kā arī tuvākajā apkārtnē atrodas 19.gadsimta beigās - 20.gadsimta sākumā būvētas koka un mūra mazstāvu un

	daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar komercietelpām un dažādi citi komerciāla rakstura objekti. • Šajā pilsētas daļā ir teicami attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un apmierinošā gājēju plūsma. • Vērtējamā objekta apkārtnē ir nodrošināta ar visām nepieciešamām pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām.
Atļautā izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam:	Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma kartei vērtējamā īpašuma sastāvā esošais zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).
Pašreizējā izmantošana	Zemes gabala un ar to saistīto inženierbūvju – ūdenstorņu ar palīgēkām uzturēšana un apsaimniekošana, kā arī daļēji – saimnieciskai darbībai saskaņā ar 02.02.2026. Nekustamā īpašuma nomas līgumu Nr.DĪ-26-102-lī.
Labākā un efektīvākā izmantošana	Komercietļu un palīgēku (garāžu un noliktavu) vajadzībām un esošās apbūves uzturēšana un apsaimniekošanai, kā arī jaunas komercapbūves būvniecībai izmantojams zemes gabals.
Apgrūtinājumi	• Ūdenstorņi ar kad. apz. 0100 038 0236 001 un ar kad. apz. 0100 038 0236 002 ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi “Dvīņu ūdenstorņi un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632. • Saskaņā ar 02.02.2026. Nekustamā īpašuma nomas līgumu Nr.DĪ-26-102-lī, ūdenstorņa (kad. apz. 0100 038 0236 002) 5.stāva telpa ar kopējo platību 256,80 kv.m, (tai skaitā neatdalāmie inženiertīkli līdz apkārpes robežai) un piesaistītā zemesgabala 2568/24155 domājamās daļas ir iznomātas citai juridiskai personai. Līgums ir spēkā līdz nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā 2 (divus) gadus no Nomas līguma spēkā stāšanās dienas. • Uz zemesgabala aug koki, līdz ar to, veicot saimniecisko darbību Zemesgabalā, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”. • Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas karti „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem. • Saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS) datiem uz 27.01.2026. Zemesgabals atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu. • Izmantojot Zemesgabalu, jāņem vērā pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas NĪVKIS un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai NĪVKIS. • Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši vērtējamā īpašuma apgrūtinājumi: ○ 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0034 ha; ○ 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 1.0939 ha;

	○ 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 1.0175 ha; ○ 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0097 ha; ○ 7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī - 0.0003 ha; ○ 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1108 ha; ○ 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras piemineklis - 0.0765 ha; ○ 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0213 ha; ○ 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0211 ha; ○ 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0211 ha; ○ 7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.1108 ha; ○ 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 1.0939 ha; ○ 7312080701 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0003 ha; ○ 7312030501- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus - 0.1108 ha; ○ 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0188 ha; ○ 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 1.0939 ha; ○ 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 1.0939 ha; ○ 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.1877 ha. Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi kādi citi vērtējamā objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.
--	---

Visi secinājumi par īpašuma vērtību balstās uz šajā vērtējuma atskaitē izteiktajiem specifiskajiem pieņēmumiem.

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU UN VĒRTĒJUMU.....	3
SATURA RĀDĪTĀJS.....	7
IEVADS.....	8
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA	9
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS.....	9
TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	9
VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	9
IZPĒTES METODOLOĢIJA	9
GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA UN INFORMĀCIJA.....	10
ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS.....	10
NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS	10
ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI	10
ĪPAŠIE PIEŅĒMUMI	11
GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI.....	12
ANALĪZE UN SECNĀJUMI	13
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	14
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	16
ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	29
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	29
ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM.....	30
VĒRTĒJAMĀS APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	32
LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE	34
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	35
VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	36
ZEMESGABALA VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	38
NO APBŪVES UN INŽENIERTĪKLU (TO AIZSARGJOSLU) NOSACĪTI BRĪVĀS ZEMES GABALA DAĻAS AR PLATĪBU 2700 KV.M VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	38
PĀRĒJĀS (AR APBŪVI UN INŽENIERTĪKLIEM APGRŪTINĀTĀS) ZEMES GABALA DAĻAS 8239 KV.M PLATĪBĀ VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR ĪENĀKUMU PIEEJAS ZEMES NOMAS ĪENĀKUMU TIEŠĀS KAPITALIZĀCIJAS METODI.....	40
APBŪVES VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR ĪENĀKUMU PIEEJU (DISKONTĒTĀS NAUDAS PLŪSMAS METODI).....	41
APBŪVI VEIDOJOŠO SASTĀVDAĻU NOSACĪTĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS ATBILSTOŠI ĪENĀKUMU ĪPATSVARAM KOPĒJĀ NAUDAS PLŪSMĀ	47
APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU KOPSAVILKUMS.....	47
SLĒDZIENS.....	48
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	49
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	50
NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS.....	51

IEVADS

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA

- Adrese:** Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā
- Vērtējamais objekts:** Nekustamais īpašums – zemes gabals un apbūve
- Apbūve:** Vērtējamo apbūvi veido:
- 1898.gadā pēc inženiera O.Intces projekta būvēti divi 5-stāvu (5. un 4. stāva iekštelpas aizņem metāla konstrukcijas ūdens rezervuārs) ķieģeļu mūra ūdenstorņi ar kad. apz.0100 038 0236 001 ar kopējo platību 1025,50 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 462,24 kv.m), un ar kad. apz.0100 038 0236 002 ar kopējo platību 1027,00 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 463,13 kv.m, kas ir paši vecākie ūdenstorņi Rīgas pilsētā un ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi “Dvīņu ūdenstorņi un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632. Lai gan šobrīd ūdenstorņu konstrukcijas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, tie ir funkcionāli nolietotojušies - tie jau ilgstoši (kopš 1905.gada) netiek izmantoti ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā.
 - ~1960.-1980. gados būvēta 1-stāvu ķieģeļu mūra vieglo automašīnu garāža (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m., kas sastāv no 8 atsevišķiem garāžu boksiem ar vidējo platību 39.3 kv.m, apmierinošā tehniskā stāvoklī, kas šobrīd netiek izmantota saimnieciskajā darbībā.
 - ~1960.-1980. gados būvēts 1-stāvu ķieģeļu mūra šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m, apmierinošā tehniskā stāvoklī, kas šobrīd netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.
- Zemes gabals:** Ar apbūvi saistītais zemes gabals ar kad. apz. 0100 038 0035 un kopējo platību 10 939 kv.m.

VĒRTĒJUMA MĒRĶIS

Noteikt minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, norādot katras būves un zemes vienības tirgus vērtības arī atsevišķi, kā arī zemes vienības 1 kv.m vērtību, īpašuma iespējamās atsavināšanas vajadzībām. **Vērtējumu, bez tā autoru atļaujas, nav atļauts izmantot citiem mērķiem.**

TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē ir definēta, kā visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums var tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

1. atklātu un konkurējošu tirgu
2. godīgu un tipisku pārdošanas procesu; un
3. labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Tirgus vērtība - 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. (LVS 401:2013).

VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējuma datums ir 2026. gada 6.augusts, kad ar īpašuma situāciju dabā iepazinās Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertificēta vērtētāja Olga Bužinska.

IZPĒTES METODOLOĢIJA

Lai veiktu vērtējumu atbilstoši Latvijas standartam Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, vērtētāji ir noskaidrojuši vērtēšanas uzdevumu, apsekojuši objektu dabā, veikuši tā fiziskā stāvokļa fotofiksāciju apsekošanas dienā. Ir veikta iesniegto dokumentu izpēte, apsekota tuvākā objekta apkārtnē ar nolūku noskaidrot apkārtnē esošās apbūves izmantošanas veidu, pastāvošās nomas maksas, kā arī citus faktoros, kas varētu ietekmēt objekta vērtību. Izmantota vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par salīdzināmu objektu pārdevumiem.

GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA UN INFORMĀCIJA

1. Rīgas domes 08.07.2026. Lēmums Nr. RD-26-883-lē (prot. Nr. 26, 28. §).
2. Valsts Vienotās datorizētās zemesgrāmatas 20.04.2026. izdruka.
3. 02.02.2026. Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.DĪ-26-102-lī.
4. Zemes gabala robežu un situācijas plānu kopijas.
5. Valsts zemes dienesta 22.10.2010. izstrādātas Inženierbūvju un būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas.
6. 13.07.2026. Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
7. AS "Sadales tīkls" vēstule Nr.R-107S/138S.
8. Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes 13.02.2024. vispārīgais administratīvais akts Nr. 14.1-07/1003 (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 32, 14.02.2024.; OP numurs: 2024/32.6).
9. 20.03.2026. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes Atzinums Nr.DINIP-26-121-atz.
10. Pasūtītāja 17.08.2026. iesniegta Valsts akciju sabiedrības "Latvijas dzelzceļš" 14.08.2026. vēstule Nr.SCP-6.4.5/27-2026 "Par nekustamā īpašuma nomas līgumu Nr. DI 26-102-lī".
11. Publiski pieejamā informācija.

ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19003 nekustamais īpašums Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā, kadastra Nr. 0100 038 0236, kas sastāv no ūdenstornja (kad. apz.0100 038 0236 001), ūdenstornja (kad. apz.0100 038 0236 002), garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007), šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) un zemes gabala ar kad. apz. 0100 038 0035 un kopējo platību 10 939 kv.m, ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90011524360, īpašums.

NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS

Lai gan saskaņā ar vērtētājiem Pasūtītāja sniegto informāciju, ūdenstornja (kad. apz. 0100 038 0236 002) 5.stāva telpa ar kopējo platību 256,80 kv.m, kurā izvietots tehniskā ūdens rezervuārs ar tilpumu ~1600 m³ (tai skaitā neatdalāmie inženiertīkli līdz apkalpes robežai) un piesaistītā zemesgabala 2568/24155 domājamās daļas ir iznomātas citai juridiskai personai uz diviem gadiem (līguma noslēgšanas datums ir 02.02.2026.), tas ir spēkā tikai līdz nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai, tādēļ vērtējumā mēs neesam ņēmuši vērā šī nomas līguma ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību. Vērtētājiem nav iesniegti nekādi citi vērtējamā objekta nomas līgumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

- Ūdenstorni ar kad. apz. 0100 038 0236 001 un ar kad. apz. 0100 038 0236 002 ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi "Dvīņu ūdenstorni un nostādināšanas baseins" ar valsts aizsardzības Nr.6632.
- Uz Zemesgabala aug koki, līdz ar to, veicot saimniecisko darbību Zemesgabalā, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”.
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas karti „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem.
- Saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS) datiem uz 27.01.2026. Zemesgabals atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu.
- Izmantojot Zemesgabalu, jāņem vērā pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas NĪVKIS un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai NĪVKIS.
- Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši vērtējamā īpašuma apgrūtinājumi:
 - 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu - 0.0034 ha;

- 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 1.0939 ha;
- 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 1.0175 ha;
- 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0097 ha;
- 7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī - 0.0003 ha;
- 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1108 ha;
- 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras piemineklis - 0.0765 ha;
- 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0213 ha;
- 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0211 ha;
- 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0211 ha;
- 7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.1108 ha;
- 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 1.0939 ha;
- 7312080701 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0003 ha;
- 7312030501 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus - 0.1108 ha;
- 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0188 ha;
- 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 1.0939 ha;
- 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 1.0939 ha;
- 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.1877 ha.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi kādi citi vērtējamā objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

ĪPAŠIE PIENĒMUMI

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par vērtējamo objektu, tā platībām, īpašumtiesībām un īpašumtiesību apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza.
2. Vērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar jebkāda veida parādiem un saistībām, ja vien par tām nav minēts šajā vērtējuma atskaitē, un potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz vērtējamo objektu.
3. Zemes gabala daļa ~ 2700 kv.m, kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves, var tikt izmantota jaunas apbūves būvniecībai.

GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošās tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā uzlabojumiem.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktiem. Pirms ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējuma uzsākšanas ir būtiski izprast vērtējamajai tiesībai atbilstošo juridisko regulējumu. Lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegto iespēju raksturu un atspoguļot jebkādas no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības. Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanā tiek izmantotas vispārpieņemtas vērtēšanas pieejas — izmaksu, ienākumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

Izmaksu pieeja.

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Ienākumu pieeja.

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Īpašuma komercdarbības potenciāla izmantošana tā vērtības aprēķinam bieži tiek dēvēta arī par "peļņas metodi".

Salīdzināmo darījumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskām vai līdzīgām tiesībām, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Tālāk ir nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

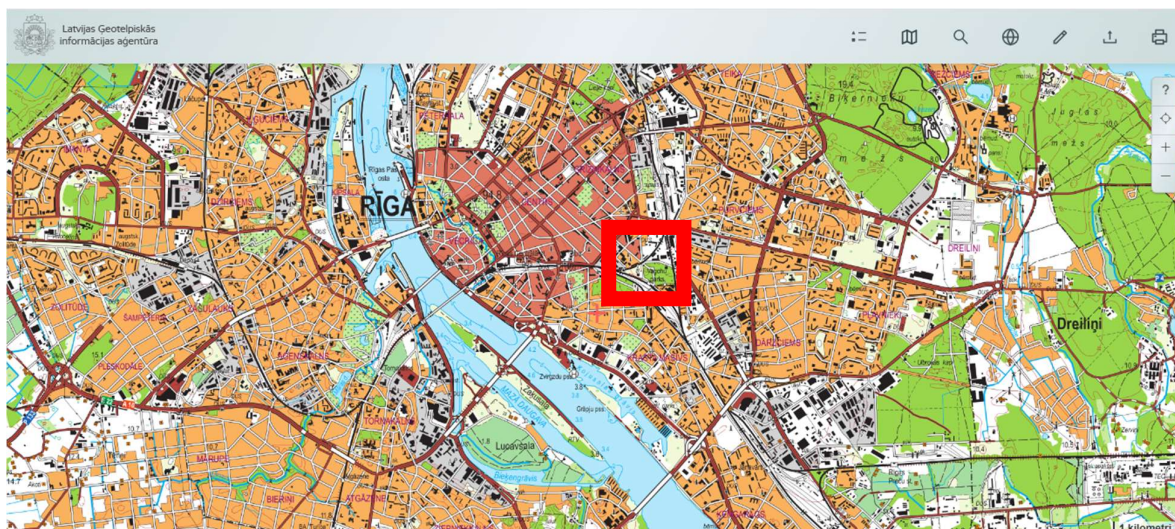
Katra no minētajām vērtēšanas pamata pieejām satur dažādas detalizēti izstrādātas metodes.

Vērtību salīdzinājums

To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un tirgus apstākļi. Gadījumos, ja vērtēšanā ir izmantotas vairākas vērtēšanas pieejas, pēdējais vērtēšanas procesa solis ir galīgās tirgus vērtības noteikšana, salīdzinot ar atsevišķām vērtēšanas metodēm iegūtos rezultātus, un nonākot pie galīgās vērtības secinājuma. Šī salīdzināšanas procesa gaitā tiek izvērtētas katras izmantotās pieejas stiprās un vājās puses, kā arī - cik lielā mērā tās atspoguļo uzņēmuma un tirgus situāciju. Salīdzinājuma rezultātā tiek iegūta viena vērtība, sasniedzot vērtēšanas procesa rezultātu.

ANALĪZE UN SECNĀJUMI

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 001)



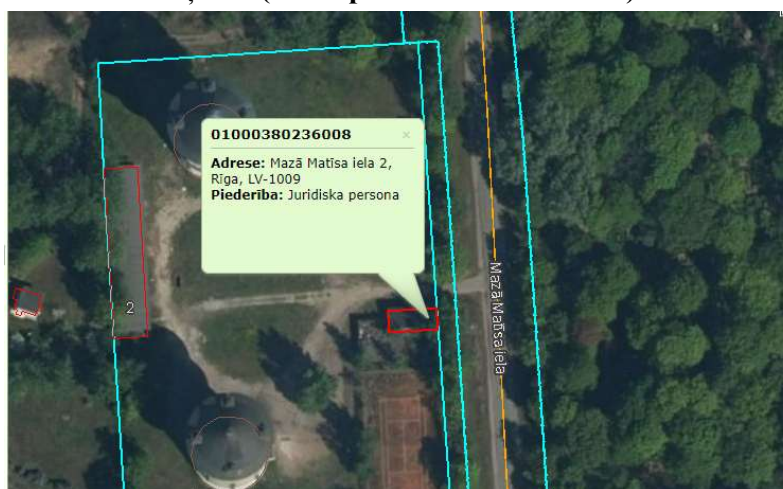
Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 002)



Garāža (kad. apz. 0100 038 0236 007)



Šķūnis (kad. apz. 0100 038 0236 008)



Ar apbūvi saistītais zemes gabals



VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 001)



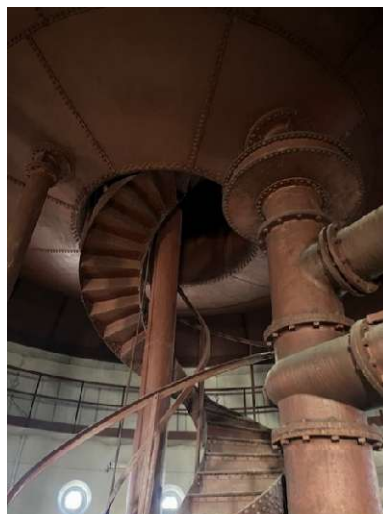
Ūdenstornņa (kad. apz. 0100 038 0236 001)
iekštelpas











Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 002)



**Ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002)
iekštelpas**











Šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008)





Garāža (kad. apz.0100 038 0236 007)



Teritorija





ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, Vagonu parka apkaimē, tieši pie dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un dzelzceļa stacijas “Vagonu parks”, Mazā Matīsa ielā 2, iepretim Matīsa kapiem, ~ 650 m attālumā no Valmieras ielas, ~ 800 m attālumā no Augusta Deglava ielas un ~ 2,5 km no Vecrīgas robežas, slēgtā un iežogotā SIA “Rīgas ūdens” pārvaldījumā esošā teritorijā. Vērtējama objekta apkārtnē atrodas Matīsa kapi, dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un Rīga Pasažieru – Zemitānu stacija pievadceļi, koka moduļu māju tirdzniecības uzņēmums, Rīgas Centrālcietums, kā arī tuvākajā apkārtnē atrodas 19.gadsimta beigās - 20.gadsimta sākumā būvētas koka un mūra mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar komercietelpām un dažādi citi komerciāla rakstura objekti. Šajā pilsētas daļā ir teicami attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un apmierinoša gājēju plūsma. Vērtējamā objekta apkārtnē ir nodrošināta ar visām nepieciešamām pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām.

Īpašuma novietni skatīt izkopējumā no Rīgas pilsētas kartes.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

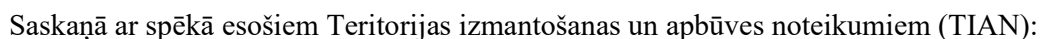
Vērtējamā īpašuma sastāvā ir apbūvēts zemes gabals ar kad. apz. 0100 038 0035 un kopējo platību 10 939 kv.m. Zemes gabals ir ar relatīvi līdzenu reljefu, bet izvietots nedaudz augstāk par Mazā Matīsa ielas braucamo daļu un ievērojami augstāk (vairāki metri) par blakus esošā dzelzceļa līmeni. Ar zemes gabalu saistītā apbūve aizņem tikai apmēram 9% no zemes gabala, pārējā daļā aug atsevišķie koki un ir iekopts zālājs. Zemes gabals ir sakopts, nožogots ar metāla sieta pinuma žogu uz metāla stabiem.

Zemes gabala izmantošanā ir jāievēro sekojoši apgrūtinājumi un aprobežojumi, kas ietekmē tā tirgus vērtību:

- Ūdenstorņi ar kad. apz. 0100 038 0236 001 un ar kad. apz. 0100 038 0236 002 ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi “Dvīņu ūdenstorņi un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632.
- Uz Zemesgabala aug koki, līdz ar to, veicot saimniecisko darbību Zemesgabalā, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”.
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas karti „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem.
- Saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS) datiem uz 27.01.2026. Zemesgabals atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu.
- Izmantojot Zemesgabalu, jāņem vērā pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas NĪVKIS un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai NĪVKIS.
- Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši vērtējamā īpašuma apgrūtinājumi:
 - 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0034 ha;
 - 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 1.0175 ha;
 - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0097 ha;
 - 7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī - 0.0003 ha;
 - 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļis - 0.0765 ha;
 - 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0213 ha;
 - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0211 ha;

- Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma kartei vērtējamā īpašuma sastāvā esošs zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).



Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas..

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

673. Savrupmāju apbūve (11001).
674. Rindu māju apbūve (11005).
675. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
676. Biroju ēku apbūve (12001).

677. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.

678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

679. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

680. Sporta būvju apbūve (12005).

681. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

682. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

683. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

684. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

685. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.

686. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

687. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantotā veidi:

688. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.

689. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un termināļi, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

4.5.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidētās zemes gabalā platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
690.	Savrupmāju apbūve	69	30	65		līdz 3	65
691.	Rindu māju apbūve	69	65	līdz 220		līdz 3	40
692.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	40
693.	Biroju ēku apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
694.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
695.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
696.	Kultūras iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
697.	Sporta būvju apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
698.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidētās zemes gabalā platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
699.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	69	65	līdz 220 ⁶⁷		līdz 6	10 ⁶⁸
700.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
701.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
702.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
703.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	69	65	līdz 220		līdz 6	10
704.	Labiekārtota ārtelpa	69	65	65		64	65
705.	Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	69	65	līdz 280		līdz 6 ⁶⁵	10
706.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	69	65	līdz 280		līdz 6	10

63. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.
64. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).
65. Nenosaka.
66. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.
67. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.
68. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.
69. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalās nosacījumus.

Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 38.pantu. Aprobežojumi aizsargjoslās (aizsardzības zonās) ap kultūras pieminekļiem, Aizsargjoslās (aizsardzības zonās) ap kultūras pieminekļiem papildus šā likuma 35.pantā minētajam tiek noteikti šādi aprobežojumi:

- 1) jebkuru saimniecisko darbību aizsargjoslās (aizsardzības zonās) ap kultūras pieminekļiem drīkst veikt tikai ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas un kultūras pieminekļa īpašnieka atļauju;
- 2) pārdodot vienam īpašniekam piederošu kultūras pieminekļa un tā aizsargjoslas zemi, aizliegts to sadalīt.

VĒRTĒJAMĀS APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar 22.10.2010. LR VZD izstrādātām Inženierbūvju un ēku kadastrālās uzmērīšanas lietām un 2026.gada 6.augustā veiktās apsekošanas laikā konstatēto, vērtēšanas dienā vērtējamo apbūvi veido: ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 001), ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 002), garāža (kad. apz.0100 038 0236 007) un šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008).

Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 001)

1898.gadā pēc inženiera O.Intces projekta būvēts 5-stāvu (5. un 4. stāva iekštelpas aizņem metāla konstrukcijas ūdens rezervuārs) ķieģeļu mūra inženierbūve - ūdenstornis ar kopējo platību 1025,50 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 462,24 kv.m), kas jau ilgāku laiku (kopš 1905.gada) netiek izmantots ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā.

Inženierbūves tehniskie raksturlielumi:

Kopējā platība	1025,50 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 462,24 kv.m)
Apbūves laukums	288,6 kv.m
Virszemes stāvu skaits	5 (t.sk. 2 tehniskie stāvi)
Pazemes stāvu skaits	1
Kopējais augstums	31,5 m
Būvtilpums	8575 kub.m.
Ūdens rezervuāra tilpums	1600 kub.m.

Konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati	Ķieģeļu mūra
Ārsienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona un mūra
Jumts	Skārda loksnes
Apdare	Ārējā apdare – nav; Iekšējā apdare: iekštelpās pirms ~ 10-15 gadiem bija veikts 1.-2. stāvu telpu iekšējās apdares darbu remonts, telpas pielāgojot biroju vajadzībām – tika uzstādītas iekšdurvis, izveidotas sanitārtehniskās telpas – uzstādītas izlietnes, podi, ir veikta sienu un griestu apdare (apmetums, krāsojums), ieklātas lamināta grīdas. Taču šobrīd šie veiktie remontdarbi ir pilnībā nolietoties.
Labiekārtojumi	- Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” sniegto informāciju (20.02.2026. vēstule Nr. DINIP-26-44-sd) ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 001) nav pieslēgts AS “Sadales tīkla” valdījumā esošajam elektrotīklam, bet veiktās apsekošanas rezultātā ir secināts, ka ūdenstornī ir ierīkota elektroinstalācija; - Karstā un aukstā ūdens apgāde; - Pieslēgums centralizētam kanalizācijas tīklam; - Gāzes apgāde; - Ventilācija. - Saskaņā ar NĪVKIS datiem būvē ir centrālā apkure, savukārt saskaņā ar 14.03.2025. aktu Nr.DIAP-25-56-akt “Nekustamā īpašumā Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā, nodošanas pieņemšanas aktu” ierīkota gāzes apkures sistēma. - Apsardzes signalizācijas sistēma.

Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 002)

5-stāvu (5. un 4. stāva iekštelpas aizņem metāla konstrukcijas ūdens rezervuārs) ķieģeļu mūra inženierbūve - ūdenstornis ar kopējo platību 1027,00 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 463,13 kv.m), kas jau ilgāku laiku (kopš 1905.gada) netiek izmantots ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā, tas daļēji tiek izmantots komerciālajam vajadzībām (šobrīd ir iznomāts ūdens rezervuārs).

Inženierbūves tehniskie raksturlielumi:

Kopējā platība	1027,00 kv.m (tai skaitā 1-3 stāvu kopējā platība 463,13 kv.m)
Apbūves laukums	287,4 kv.m
Virszemes stāvu skaits	5 (t.sk. 2 tehniskie stāvi)
Pazemes stāvu skaits	1
Kopējais augstums	31,5 m
Būvtilpums	8493 kub.m.
Ūdens rezervuāra tilpums	1600 kub.m.

Konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati	Ķieģeļu mūra
Ārsienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona un mūra
Jumts	Skārda loksnes
Apdare	Ārējā apdare – nav; Iekšējā apdare: nav veikti nekādi ieguldījumi telpu iekšējās apdares remontdarbos, apdare ir nolietota.
Labiekārtojumi	- Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” sniegto informāciju (20.02.2026. vēstule Nr. DINIP-26- 44-sd) būvei ir ierīkots viens aktīvs elektroenerģijas sistēmas pieslēgums 0,4 kV tīklā, kur AS “Sadales tīkls” kā sistēmas operators nodrošina elektroenerģijas piegādi lietotājam Rīgas valstspilsētas pašvaldībai atļautās slodzes (3 fāzes, 80 apmēri, 51.49 kW) robežās līdz pieslēguma noteiktajai; elektroietaišu piederības robežai. - Karstā ūdens apgāde – nav; - Aukstā ūdens apgāde – ir; - Pieslēgums centralizētam kanalizācijas tīklam – ir; - Apkure - centrālā - Apsardzes signalizācijas sistēma – ir.

Abi dvīņu ūdenstorni ir paši vecākie ūdenstorni Rīgas pilsētā un ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dvīņu ūdenstorni un nostādinašanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632.

Vieglo automašīnu garāža (kad. apz.0100 038 0236 007)

1-stāvu ķieģeļu mūra vieglo automašīnu garāža (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m., kas sastāv no 8 atsevišķiem garāžu boksiem ar vidējo platību 39.3 kv.m ir būvēta ~1960.-1980. gados un tikai 2026.gada 20.aprīlī ir ierakstīta zemesgrāmatā.

Būves tehniskie raksturlielumi:

Kopējā platība	314,4 kv.m
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Apbūves laukums	374 kv.m
Būvtilpums	1458 kub.m.

Konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli - ruberoīds
Apdare	nav
Labiekārtojumi	Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” sniegto informāciju (20.02.2026. vēstule Nr. DINIP-26-44-sd) garāžas ēka nav pieslēgta AS “Sadales tīkla” valdījumā esošajam elektrotīklam.

Garāžas tehniskais stāvoklis apsekošanas dienā ir novērtēts kā apmierinošs. Šobrīd garāžas ēka netiek izmantota saimnieciskajā darbībā.

Škūnis (kad. apz.0100 038 0236 008)

~1960.-1980. gados būvēts un tikai 2026.gada 20.aprīlī zemesgrāmatā ierakstīts 1-stāvu ķieģeļu mūra šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m.

Būves tehniskie raksturlielumi:

Kopējā platība	48,60 kv.m
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Apbūves laukums	66 kv.m
Būvtilpums	198 kub.m.

Konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli - ruberoīds
Apdare	nav
Labiekārtojumi	Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" sniegto informāciju (20.02.2026. vēstule Nr. DINIP-26-44-sd) garāžas ēka nav pieslēgta AS "Sadales tīkla" valdījumā esošajam elektrotīklam.

Šķūņa tehniskais stāvoklis apsekošanas dienā ir novērtēts kā daļēji apmierinošs. Šobrīd šķūnis netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.

LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā*. Lai veiktu nekustamā īpašuma labākās un efektīvākās izmantošanas analīzi, vērtētājam ir jāņem vērā sekojoši faktori. Tai ir jābūt:

- Fiziski iespējamai – lai nekustamā īpašuma uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami.
- Tiesiski atļautai – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētam izmantošanas veidam.
- Finansiāli izdevīgai – lai tas būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekiem ienākumus no īpašuma iznomāšanas.
- Maksimāli produktīvai – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tai ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielākā pašreizējā īpašuma vērtība.

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka sekojoši faktori:

- Vērtējamais objekts ir Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā, kadastra Nr. 0100 038 0236, tai skaitā divi 1898.gadā pēc inženiera O.Intces projekta būvēti 5-stāvu (5. un 4. stāva iekšējās aizņem metāla konstrukcijas ūdens rezervuāri) ķieģeļu mūra ūdenstorņi ar kad. apz.0100 038 0236 001 un ar kad. apz.0100 038 0236 002, kas jau ilgāku laiku (kopš 1905.gada) netiek izmantoti ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā, ~1960.-1980. gados būvētas vieglo automašīnu garāžas ēka ar kad. apz..0100 038 0236 007 un šķūnis kad. apz.0100 038 0236 008, kā arī ar apbūvi saistīts zemes gabals ar kopējo platību 10939 kv.m.
- Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, Vagonu parka apkaimē, tieši pie dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un dzelzceļa stacijas "Vagonu parks", Mazā Matīsa ielā 2, iepretim Matīsa kapiem, ~ 650 m attālumā no Valmieras ielas, ~ 800 m attālumā no Augusta Deglava ielas un ~ 2,5 km no Vecrīgas robežas, slēgtā un iežogotā SIA "Rīgas ūdens" pārvaldījumā esošā teritorijā.
- Vērtējama objekta apkārtnē atrodas Matīsa kapi, dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un Rīga Pasažieru – Zemitānu stacija pievadceļi, koka moduļu māju tirdzniecības uzņēmums, Rīgas Centrālcietums, kā arī tuvākajā apkārtnē atrodas 19.gadsimta beigās - 20.gadsimta sākumā būvētas koka un mūra mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar komercietpām un dažādi citi komerciāla rakstura objekt, vērtējamā objekta apkārtnē ir nodrošināta ar visām nepieciešamām pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām.
- Šobrīd ūdenstorņu ar kad. apz. 0100 038 0236 001 un ar kad. apz. 0100 038 0236 002 pamatkonstrukcijas ir daļēji apmierinošā / apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet telpu iekšējā apdare ir pilnībā nolietojusies.
- Ūdenstorņi ilgāku laiku (kopš 1905.gada) netiek izmantoti ūdenssaimniecības saimnieciskajā darbībā, kopumā tie ir pilnībā zaudējuši savu sākotnējo funkciju, un to arhitektūras pieminekļa

(valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dvīņu ūdenstorņi un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632) statusa dēļ ir apgrūtināši tos piemērot jaunai funkcijai/ alternatīvai izmantošanai.

- Garāžas un šķūņa tehniskais stāvoklis apsekošanas dienā ir novērtēts kā apmierinošs, bet kopumā tās funkcionāli atbilst garāžu un nelielas noliktavas prasībām.
- Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma kartei vērtējamā īpašuma sastāvā esošais zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), ir sakopts, nožogots ar metāla sieta pinuma žogu uz metāla stabiem.
- Uz zemesgabala aug koki, līdz ar to, veicot saimniecisko darbību Zemesgabalā, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”, kā arī izmantojot Zemesgabalu, jāņem vērā pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas NĪVKIS un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai NĪVKIS.
- Lai gan zemes gabala daļa ar platību 8239 kv.m platībā ir uzskatāma par apbūvei piesaistāmo un inženiertīklu uzturēšanai izmantojamo zemes gabala daļu, zemes gabala daļa ar kopējo platību 2700 kv.m nav apgrūtināta ar apbūvi un inženiertīkliem, un šo daļu nosacīti var izmantot jaunajai apbūvei, būvniecību iepriekš saskaņojot ar attiecīgām būvniecības kontroles iestādēm, tai skaitā ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

Nemot vērā vērtējamā īpašuma fiziskos parametrus, atrašanās vietu, izvietojumu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, par vērtējamā objekta labāko un efektīvāko izmantošanas veidu ir uzskatāms komercietelpu un palīgēku (garāžu un noliktavu) vajadzībām un esošās apbūves uzturēšana un apsaimniekošanai, kā arī jaunas komercapbūves būvniecībai izmantojams zemes gabals.

Šīs vērtējuma atskaites pamatpieņēmums ir, ka īpašums tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Tā kā šobrīd Rīgā (un Latvijā kopumā) nav izveidojies saimnieciskajā darbībā neizmantotu inženierbūvju - ūdenstorņu, kas ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, kā atsevišķa nekustamā īpašuma objektu tirgus segments, mēs esam veikuši Rīgas zemes gabalu un komercietelpu tirgus analīzi (t.i. pie alternatīvā izmantošanas veida).

Biroju segmentā tuvākajos gados tendences nosaka pēdējā laikā ekspluatācijā nodotie modernie biroji, kas izvietoti dažādās Rīgas lokācijas vietās - pilsētas centrā, Pārdaugavā, Skanstē un Teikā, jo ir un vēl būs pieejamas mūsdienīgas darba telpas vairāku desmitu tūkstošu platībā. Interese par moderniem, plašiem un energoefektīviem augstākās klases birojiem ir jau ilgstoša.

Lielāki uzņēmumi priekšroku dod mūsdienīgiem, atvērta tipa birojiem, kas ir efektīvāki no plānojuma viedokļa un ir iespēja pielāgot telpas sava uzņēmuma vajadzībām, kā arī nodrošināt nepieciešamo autostāvvietu skaitu. Šādas biroju ēkas pārsvarā atrodas ārpus pilsētas aktīvā centra. Pēdējos gados novērota pastiprināta interese arī no attīstītāju un investoru puses. Pieaugot piedāvājumam, iespējamās arī nomas maksas izmaiņas.

Nemot vērā arvien pieaugošos izdevumus par energoresursiem, ir izveidojies stabils pieprasījums pēc energoefektīvām telpām / ēkām, bet samazinājās pieprasījums pēc mazāk energoefektīvām un nerenovētām telpām. Savukārt, energoefektīvu komercietelpu piedāvājums Rīgā un apkārtnē ir joprojām nepietiekošs.

Pieprasījums pēc biroju platībām vecajās biroju ēkās ir saistīts ar potenciālo nomnieku darbības specifiku. Veco biroju ēku nomnieki parasti ir mazi un jauni uzņēmumi ar nelielu darbinieku skaitu. Šādas ēkas parasti neatbilst mūsdienu prasībām gan pēc plānojuma, gan energoefektivitātes ziņā.

Nomas maksas B klases birojiem šobrīd ir apmēram 9-12 eiro par vienu kvadrātmetru, bet A klases birojiem apmēram 13-22 eiro par vienu kvadrātmetru mēnesī. Papildus tiek aprēķinātas apsaimniekošanas un citas papildus izmaksas. Nomas maksas C klases birojiem, kas izvietoti

“padomju” laikā un agrākajos laikos būvētajās ēkās un atrodas Rīgas centram tālākajās apkaimēs, ir robežās vidēji no ~1,50 līdz ~5,00 EUR, atkarībā no dažādiem nomas maksu ietekmējošiem kritērijiem, tādiem, kā izvietojums tehniskais stāvoklis, plānojums, papildus labiekārtojumi, piemēram, bezmaksas stāvvietas iespējas un tml.

Veicot Rīgas pilsētas centrālajā daļā un tai tuvākajās apkaimēs izvietoto komercietelpu (biroju telpu) nomas tirgus analīzi ir secināms, ka 20.gadsimtā būvētajās nerenovētās ēkās telpu nomas maksas šobrīd ir vidēji no ~2,50 līdz ~4,50 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī (kopā ar piesaistāmo zemes gabalu) atkarībā no novietojuma, izvietojuma ēkas stāvā, ēkas un telpu tehniskā stāvokļa un papildus uzlabojumiem.

Garāžas un mazo noliktavu (šķūņu) telpu nomas maksas šajā apkaimē ir vidēji no ~2,00 līdz ~4,00 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī (kopā ar piesaistāmo zemes gabalu).

Komercapbūves zemes gabali pirkšanai šobrīd tiek izvēlēti, izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un infrastruktūras attīstību.

Saglabājies pieprasījums un arī attiecīga aktivitāte darījumos ar Rīgas pilsētas komercapbūves zemēm ar platību no 1000 kv.m līdz 10 000 kv.m.

Šobrīd neapbūvētu, komerciāla rakstura apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas šajā Rīgas pilsētas daļā vidēji ir robežās no ~30 EUR līdz ~100 EUR par vienu zemes kvadrātmetru, atkarībā no atrašanās vietas, atļautās izmantošanas, platības, apkārtnes, apgrūtinājumiem, inženierkomunikāciju un piebraucamo ceļu nodrošinājuma, papildus labiekārtojumiem un pārējiem cenu ietekmējošiem faktoriem.

** Avots: nekustamo īpašumu kompānijas “Latvio” sagatavotais tirgus apskats, Interneta vietne www.vzd.lv, www.zemesgrāmata.lv, www.ss.com, vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par notikušajiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem.*

VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Parasti nedzīvojamām ēkām un ar tām saistītiem zemes gabaliem tirgus vērtības aprēķināšanai izmanto visas trīs vērtēšanas pieejas – Salīdzināmo darījumu, Izmaksu un Ienākumu pieeju. Tā kā vērtēšanas uzdevums bija noteikt vērtējamā īpašuma sastāvā esošo ēku (būvju) un zemes gabala tirgus vērtības atsevišķi katrai īpašuma sastāvdaļai, vērtējamā objekta gadījumā vērtēšanas pieeju izvēli nosaka sekojoši faktori:

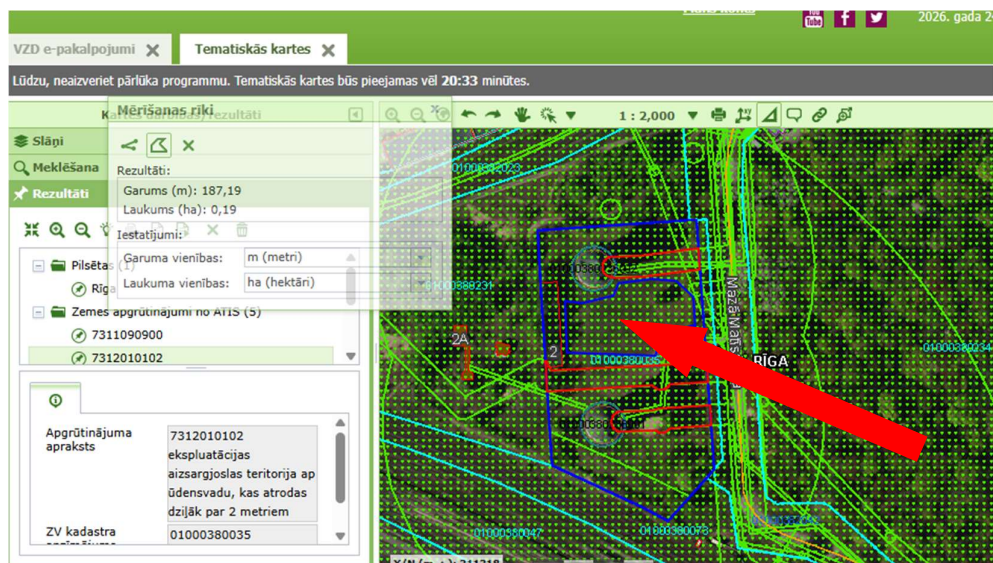
Apbūves novērtējums

Tā kā vērtētājiem nav zināmi notikuši darījumi ar līdzīga apjoma un līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem ūdenstorņiem, jo tas savā ziņā ir unikāli, Salīdzināmo darījumu pieeja ūdenstorņu vērtības aprēķinam netiek izmantota. Tāpat, ņemot vērā ūdenstorņu būvniecības gadu un pašreizējo tehnisko stāvokli, Izmaksu pieeja apbūves tirgus vērtības aprēķināšanai šajā vērtējumā netiek izmantota. Tādēļ šajā vērtējumā apbūves tirgus vērtība ir aprēķināta ar Ienākumu pieeju (Diskontētās naudas plūsmas metodi), paredzot, ka ūdenstorņu 1-3 stāvu daļu, kurā nav izvietoti ūdens rezervuāri, varētu iznomāt komercietelpu vajadzībām, bet garāža un šķūnis varētu tikt iznomāts par tirgus nomas maksu garāžu/noliktavu vajadzībām pakāpenisku telpu nomnieku piesaisti.

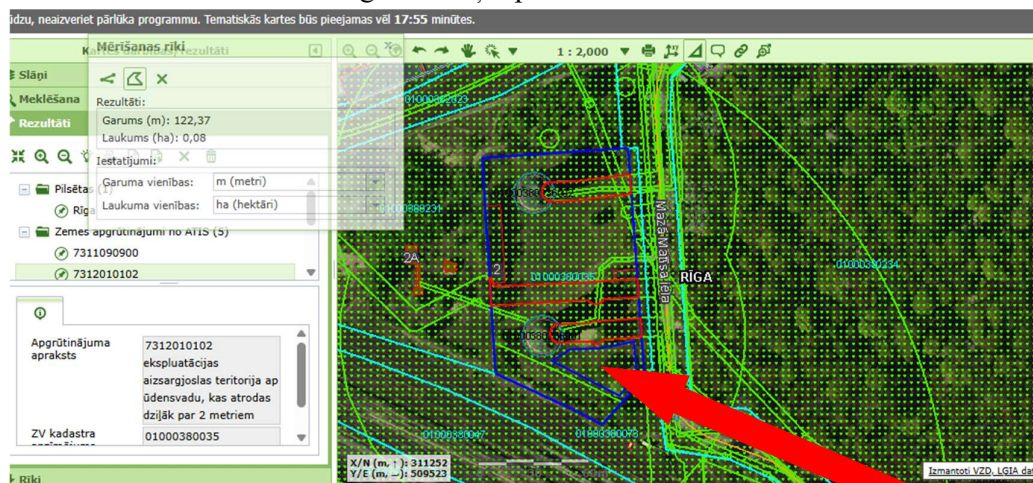
Zemesgabala novērtējums

Lai gan vērtējamā īpašuma sastāvā ir apbūvēts zemes gabals, vērtētāji, veicot apbūves un inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumu izvietojumu zemesgabalā (Valsts Kadastra tematiskas kartes) ir secinājuši, ka, hipotētiski ir nodalāmas divas zemes gabala daļas:

- 1. zemes gabala daļa ar kopējo platību 2700 kv.m kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves:**



Zemes gabala daļas platība - ~ 1900 kv.m



Zemes gabala daļas platība - ~ 800 kv.m.

Kopā 1900 kv.m + 800 kv.m = 2700 kv.m.

Šīs divas zemes gabala daļas hipotētiski var tikt pārdotas kā neapbūvēti, apbūvei izmantojamie zemes gabali par šī brīža tirgus vērtību. Tādēļ, šīs zemes gabala daļas ar kopējo platību 2700 kv.m tirgus vērtība ir aprēķināta ar salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinājumam izmantojot neapbūvētus, apbūvei izmantojamus zemes gabalus tuvākajā apkārtnē.

2. Pārējā ar apbūvi un inženiertīkliem apgrūtinātā zemes gabala daļa ar platību 8239 kv.m.

Šī zemesgabala daļa ir uzskatāma par apbūvei piesaistāmo zemes gabala daļu un tās vērtība ir aprēķināta Ienākumu pieejas ietvaros, izmantojot tās Zemes nomas ienākumu tiešās kapitalizācijas metodi, pieņemot, ka ar apbūvi saistītā zemes gabala daļa tiek nomāta par likumisko lietošanas maksu 4% no zemes gabala universālās kadastrālās vērtības gadā.

ZEMESGABALA VĒRTĪBAS APRĒĶINS

NO APBŪVES UN INŽENIERTĪKLU (TO AIZSARGJOSLU) NOSACĪTI BRĪVĀS ZEMES GABALA DAĻAS AR PLATĪBU 2700 KV.M VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Aprēķinu metodika

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījuma cenu ietekmējošo faktoru analīzi. Koriģējošo koeficientu nosaka salīdzinot faktorus, kas ietekmē zemes gabalu platības kvadrātmetra cenu. Koeficients, kas izteikts procentos, rāda konkrētā faktora salīdzinājumu starp vērtējamo objektu un salīdzināmo objektu. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, novērtējamais īpašums, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmo objektu. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, salīdzināmais objekts, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo īpašumu. Salīdzināmo darījumu pieejas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks un apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika.
- Atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojumu kvartālā u.c.
- Apkārtnes pievilcība. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves un apkaimes ainavisko pievilcību (ūdenskrātuves, meža tuvums, u.c.).
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemes gabala platība. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks.
- Citi faktori. Izvēlēto salīdzināmo objektu platības viena m² cena tiek koriģēta, ievērojot attiecīgus specifiskus faktorus.

Salīdzināmo darījumu raksturojums

Salīdzināmais darījums 1:

Neapbūvēts zemes gabals Bez adreses, Rīgā (Katoļu ielas apkaimē), kad. apz. 0100 040 0052, ar kopējo platību 462 kv.m. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Vienlaikus zemes gabals atrodas vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta prasības. Zemes gabalam ir iegarena 4-stūra forma. Izvietots dzelzceļa līnijas tiešā tuvumā. 2024.gada aprīļa pārdevums.



Salīdzināmais darījums 2:

Neapbūvēts zemes gabals Lazdonas iela 7, Rīgā, kad. apz. 0100 039 0121, ar kopējo platību 452 kv.m. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Vienlaikus zemes gabals atrodas vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta prasības. Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu "Perimetrālās apbūves

teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.

Zemes gabals visā platībā atrodas:

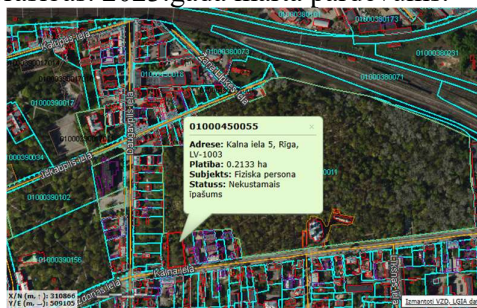
- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu (atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi”).
- vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 6624) aizsargjoslā (aizsardzības teritorijā); saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju;
- aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības;
- Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme.
- Informatīvajā izdrukā no LR Kadastra sistēmas teksta datiem zemes gabalam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:
 - 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0452 ha;
 - 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.0452 ha;
 - 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0452 ha.

2025.gada marta pārdevums.



Salīdzināmais darījums 3:

Neapbūvēts zemes gabals Kalna iela 5, Rīgā, kadastra Nr. 0100 045 0055, ar kopējo platību 2133 kv.m. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Vienlaikus zemes gabals atrodas vietējās nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta prasības. 2023.gada marta pārdevums.



Zemes gabalam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mē
-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0009	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0010	ha
-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.2133	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0049	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2133	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.2133	ha
-	01.02.2025	7312040300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020	ha
-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2133	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.2133	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0015	ha

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķina gaita un korekcijas attēlotas sekojošā tabulā.

	Nosacīti brīva zemes gabala daļa	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3
Atrašanās vieta	Mazajā Matīsa ielā 2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 038 0035	Bez adreses, Rīgā (Katoļu ielas apkaimē), kad. apz. 0100 040 0052	Lazdonas iela 7, Rīga, kad. apz. 0100 039 0121	Kalna iela 5, Rīgā, kadastra Nr. 0100 045 0055
Zemesgabala platība, m ²	2 700	462	452	2133
Pārdošanas cena, EUR		21000	26800	109000
Cena, EUR/m ²		45.45	59.29	51.10
Pārdošanas laika korekcija		5%	0%	10%
Koriģētā cena, EUR/m²		47.73	59.29	56.21
<i>Korekcijas koeficienti</i>				
Apkārtne un novietojums		-	-	-
Piebraucamo ceļu nodrošinājums		-	-	-
Zemesgabala lielums		-20%	-20%	-
Zemesgabala konfigurācijas ietekme		-	-	-
Izmantošanas iespējas		-5%	-5%	-
Apgrūtinājumi (valsts nozīmes kultūras pieminekļa aizsardzības zona; kapu sanitārā aizsargjosla, citas aizsargjoslas)		-10%	-10%	-5%
<i>Pārrēķina koeficients</i>		-35%	-35%	-5%
Koriģētā zemes vērtība, EUR/m ²		31.02	38.54	53.40
Vidējā 1m² vērtība, EUR	40.99			
Vērtējamās zemes gabala daļas vērtība, EUR	110 673 €			

Secinājums

Veikto aprēķinu rezultātā vērtētāji secina, ka ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā vērtējamā zemes gabala vērtība ir **110 673 EUR, noapaļojot, 110 700 EUR.**

PĀRĒJĀS (AR APBŪVI UN INŽENIERTĪKLIEM APGRŪTINĀTĀS) ZEMES GABALA DAĻAS 8239 KV.M PLATĪBĀ VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IENĀKUMU PIEEJAS ZEMES NOMAS IENĀKUMU TIEŠĀS KAPITALIZĀCIJAS METODI

Īpašuma vērtības aprēķinā mēs esam izmantojuši ieņēmumu tiešās kapitalizācijas metodi, kuras pamatā ir nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējās vērtības aprēķins. Tiešās kapitalizācijas metode ir pielietojama galvenokārt īpašumiem, kuri var tikt iznomāti pašreizējā stāvoklī, neveicot ievērojamus kapitālieguldījumus, kā arī ar stabiliem no zemes nomas ieņēmumiem nākotnē. Pielietojot tiešās kapitalizācijas metodi, pirmais solis ir noteikt kopējo īpašuma kapitalizācijas likmi ar vienu no sekojošām metodēm: tiešo salīdzinājumu metodi, investīciju plūsmas metodi vai salikto metodi. Nākošā tiešās kapitalizācijas metodes ietvaros veicamā darbība ir no vērtējamā īpašuma gūstamās gada neto peļņas kapitalizācija, kuru veic dalot neto peļņu ar bezriskā kapitalizācijas likmi.

Ieņēmumu aprēķins

Zemes nomas maksas noteikšanai savos aprēķinos mēs esam pieņēmuši, ka zemes noma būs atbilstoša likumiskai lietošanas maksai 4,0% no zemes gabala daļas universālās kadastrālās vērtības gadā (t.sk. nekustamā īpašuma nodoklis).

Noslogojums

Tā kā vērtējamais zemes gabals ir apbūvēts, aprēķinos ir pieņemts 100% noslogojums.

Darbības izdevumi

Aprēķinos ir iekļauti nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi 1,5% no zemes gabala daļas fiskālās kadastrālās vērtības gadā.

Kapitalizācijas likmes noteikšana

Nemot vērā to, ka vērtējamais zemes gabals ir apbūvēts, un nav paredzami nekādi ar vērtējamā zemes gabala iznomāšanu saistīti papildus riski, un vērtētāji zemes gabala vērtības aprēķinā kā kapitalizācijas likmi ir izmantojuši Latvijas Bankas apkopoto izsniegto kredītu vidējo procentu likmi 3,66% gadā (www.bank.lv).

Izmomatās zemes gabala daļas vērtības aprēķins:

Ieņēmumu aprēķins	
Zemes gabala platība, m ²	8239
Zemes gabala daļas universālā kadastrālā vērtība, EUR	8 569 €
Zemes nomas maksa no universālās kadastrālās vērtības, %	4.00%
Kopējais bruto ieņēmums, EUR	343 €
Noslodzes koeficients	100%
Efektīvais bruto ieņēmums, EUR	342.76 €
Izdevumi	
Nekustamā īpašuma nodoklis 1,5% no fiskālās kadastrālās vērtības	67.97 €
Neto ieņēmums, gadā	275 €
Bezriskā kapitalizācijas likme, %	3.66%
Zemes gabala daļas vērtība	7 508 €
Noapaļojot	7 500 €

Secinājums

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka ar Ienākumu pieeju aprēķinātā vērtējamā zemes gabala ar apbūvi un inženiertīkliem saistītās daļas 8239 kv.m platībā tirgus vērtība, noapaļojot, ir **7 500 EUR**.

APBŪVES VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IENĀKUMU PIEEJU (DISKONTĒTĀS NAUDAS PLŪSMAS METODI)

Ienākumu pieejas pamatā ir tādas īpašuma vērtības aprēķins, kuru veido nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējā vērtība. Šis process tiek saukts par kapitalizāciju. Šī pieeja ietver četrus pamatsoļus:

1. Tiek noteikta vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa.
2. Tiek aprēķināti zaudējumi no neiznomātajām telpām vai nesamaksātajiem rēķiniem, kuri radīsies aprēķinu aptvertajā laika posmā.
3. Tiek veikts pastāvīgo un mainīgo darbības izdevumu aprēķins, kuri radīsies saistībā ar īpašuma apsaimniekošanu.
4. Aprēķinātā ienākumu plūsma tiek pārvērsta vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un/vai diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas (DCF) gadījumā.

Saskaņā ar vērtētājiem Pasūtītāja sniegto informāciju, ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002) 5.stāva telpa ar kopējo platību 256,80 kv.m, kurā izvietots tehniskā ūdens rezervuārs ar tilpumu ~1600 m³ (tai skaitā neatdalāmie inženiertīkli līdz apkalpes robežai) un piesaistītā zemesgabala 2568/24155 domājamās daļas ir iznomātas citai juridiskai personai uz diviem gadiem (līguma noslēgšanas datums ir 02.02.2026.). Līgums ir spēkā līdz nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai.

No Pasūtītāja 17.08.2026. iesniegtās Valsts akciju sabiedrības "Latvijas dzelzceļš" 14.08.2026. vēstules Nr.SCP-6.4.5/27-2026 "Par nekustamā īpašuma nomas līgumu Nr. DI 26-102-lī" izriet, ka 02.02.2026. Nomas līguma pārtraukšanas gadījumā Valsts akciju sabiedrības "Latvijas dzelzceļš" infrastruktūras vajadzībām ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumus konceptuāli būtu iespējams nodrošināt no SIA "Rīgas ūdens" apsaimniekošanā (bilancē) esošā ūdensvada DN250, kas atrodas Mazās Matīsa ielas 2A teritorijā (kadastra Nr. 0100 038 0231), kā arī no Mazās Matīsa ielas maģistrālā ūdensvada DN550. Tādejādi, ir secināms, ka pēc 02.02.2026. Nomas

līguma pārtraukšanas Valsts akciju sabiedrības "Latvijas dzelzceļš" infrastruktūras vajadzībām tiks izmantoti ar vērtējamo objektu Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) nesaistīti inženiertīkli. Pamatojoties uz augstāk minēto, šajā vērtējumā ir pieņemts, ka ar 02.02.2026. Nomas līgumu atrunātie nomas ieņēmumi neveidos vērtējamā objekta nākotnes naudas plūsmas ieņēmumu pozīciju, tādēļ tie nav iekļaujami mūsu aprēķinos.

Lai gan pārējās ūdenstorni (kad. apz. 0100 038 0236 002) telpas, otrs ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 001), garāža un šķūnis nav iznomāti, vērtētāji uzskata, ka ūdenstorni daļu (telpas 1-3 stāvos, kur nav izvietoti ūdens rezervuāri) varētu iznomāt komercietelpu vajadzībām, bet garāžu un šķūni pašreizējos tirgus apstākļos arī varētu iznomāt par šāda veida objektu tirgus nomas maksu.

Tā kā šobrīd ir iznomāta tikai neliela daļa vērtējamo objektu, tādēļ, šajā vērtējumā apbūves tirgus vērtība ir aprēķināta ar Ienākumu pieeju (Diskontētās naudas plūsmas metodi), paredzot pakāpenisku telpu nomnieku piesaisti.

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins

Lai noteiktu iespējamās ienākumus no ūdenstorni šobrīd neiznomātām telpām, mēs esam veikuši iespējamās telpu tirgus nomas maksas aprēķinu.

Komercdarbībai izmantojamo ūdenstorni 1-3 stāvu telpu iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins

Indikators	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3
Adrese	Ūdenstorni	Zemitāna ielā 11	Krustpils ielā 26, k1	Krustpils ielā 24, k-18
Izmājamā telpu platība pa stāviem, m ²	~150	60.3	69.5	31.9
Zemes gabala platība, m ²	-	proporcionāli telpu platībai	proporcionāli telpu platībai	proporcionāli telpu platībai
Izmantošana		Telpa komercdarbībai/ pakalpojumu sniegšanai	Ražošanas telpas	Telpa noliktavas / saimniecības vajadzībām
Nomas maksa EUR/1 m ² mēnesī		5.50	3.10	1.70
Darījuma laiks		2026.gada 25.februāra nomas līgums	2026.gada 16.marta nomas līgums	2025.gada 2.decembra nomas līgums
Darījuma laika un apstākļu korekcija		0%	0%	0%
Koriģētā nomas maksa, EUR/m ²		5.50	3.10	1.70
Vērtību ietekmējošie faktori				
Atrašanās vieta un apkārtnē		-5%	5%	5%
Telpu platība		-10%	-10%	-15%
Telpu izvietojums ēkā (stāvs)		-	-	-
Izmantošanas veida ietekme		-	-	-
Zemes gabala daļas ietekme		-10%	-10%	-10%
Ēkas un telpu tehniskais stāvoklis		-25%	-20%	-15%
Kopējās korekcijas		-50%	-35%	-35%
Koriģētā 1 m ² nomas maksa, EUR/mēnesī		2.75	2.01	1.10
Vidējā īpašuma iespējamā nomas maksa, EUR/kv.m mēnesī (bez PVN)	1.95			

Garāžas (kad. apz. 0100 038 0236 007) telpu iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins

Indikators	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.2
Adrese	Garāžas (kad. apz. 0100 038 0236 007) bokss	Krustpils ielā 4	Krustpils ielā 4	Vagonu ielā 31A
Vidējā garāžas boksa platība / kopplatība, m ²	39.3	78.3	69.4	32.3
Izmantošana	Garāža	Garāža	Garāža	Garāža
Nomas maksa EUR/1 m ² mēnesī		2.20	2.30	3.57
Darījuma laiks		2025.gada jūlija nomas līgums	2025.gada jūlija nomas līgums	2025.gada jūlija nomas līgums
Darījuma laika un apstākļu korekcija		5%	5%	5%
Koriģētā nomas maksa, EUR/m ²		2.31 €	2.42 €	3.75 €
Vērtību ietekmējošie faktori				
Atrašanās vieta un apkārtnē		-10%	-10%	-10%
Telpu platība		10%	10%	-
Telpu plānojums		-	-	-
Ēkas un telpu tehniskais stāvoklis		-	-	-10%
Papildus labiekārtojumi		-	-	-
Kopējās korekcijas		0%	0%	-20%
Koriģētā 1 m ² nomas maksa, EUR/mēnesī		2.31	2.42	3.00
Vidējā uz apbūves platību attiecināmā nomas maksa, EUR/kv.m mēnesī (bez PVN)	2.57			

Noliktavām paredzēto šķūņa (kad. apz. 0100 038 0236 008) telpu iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins

Indikators	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.2
Adrese	šķūnis (kad. apz. 0100 038 0236 008) Mazā Matīša ielā 2	Latgales iela 50	Lāčplēša ielā 81	Lāčplēša ielā 77
Telpu platība, kv.m	48.6	40	70	20
Līguma nomas maksa EUR/kv.m mēnesī (bez PVN)		2.00	3.00	3.75
Darījuma noslēgšanas laiks		2026.gada pavasara nomas darījums	2026.gada augusta piedāvājums	2026.gada augusta piedāvājums
Darījuma laika un apstākļu korekcija		0%	-10%	-10%
Koriģētā nomas maksa, EUR/m ² / mēnesī (bez PVN)		2.00	2.70	3.38
Atrašanās vieta un novietojums		-10%	-5%	-5%
Telpu platība		-	10%	-15%
Plānojums		-	-20%	-
Tehniskais stāvoklis un komunikācijas		-10%	-20%	-15%
Kopējā korekciju summa		-20%	-35%	-35%
Koriģētā nomas maksa		1.60	1.76	2.19
Vidējā koriģētā nomas maksa EUR/kv.m	1.85			

Noslogojums

Nemot vērā telpu izmantošanas iespējas un plānojumu, aprēķinos ir pieņemts, ka apbūves telpu noslogojums būs: 1.aprēķina periodā - 30%, 2. aprēķina periodā – 40% apmērā, 3. aprēķina periodā – 50% apmērā, līdz noslogojumam 60% apmērā saimnieciskās darbības stabilizācijas periodā.

Darbības izdevumi

Aprēķinos ir pieņemts, ka ar īpašumu saistītie apsaimniekošanas izdevumi, pie nosacījuma, ka komunālos un tiešos apsaimniekošanas maksājumus sedz nomnieki, būs sekojoši:

Nekustamā īpašuma nodoklis

Saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, aprēķinos ir pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodokli īpašnieks maksā 1,5% no vērtējamās apbūves un tai piesaistāmās zemes gabala daļas fiskālās kadastrālās vērtības gadā proporcionāli apbūvei piesaistāmai platībai.

Apdrošināšana

Šajā postenī ir iekļauti īpašuma apdrošināšanas izdevumi, kas aprēķinos ir pieņemti 0,2% no apbūves nosacītās atlikušās aizvietošanas vērtības gadā.

Pārējie apsaimniekošanas izdevumi

Šī izmaksu pozīcija ietver īpašuma apsaimniekošanas izdevumus (personāla darba algu un tml.). Aprēķinos šie izdevumi ir pieņemti 1,00 EUR uz ūdenstornja iznomājamo (1.-3. stāvu telpu platība) apbūves 1kv.m mēnesī, ņemot vērā nomas noslogojumu, un šķūņa un garāžas apsaimniekošanas izmaksas ir pieņemtas 0,50 EUR uz apbūves 1kv.m mēnesī, ņemot vērā nomas noslogojumu.

Uzkrājumi remontiem

Aprēķinos pieņemts, ka uzkrājumi tekošiem remontiem, ko veido īpašuma īpašnieks, būs 0,5% no apbūves nosacītās atlikušās aizvietošanas vērtības gadā.

Zemes noma

Vērtējumā ir pieņemts, ka apbūvei piesaistītā zemes gabala daļa tiek nomāta atbilstoši likumiskai lietošanas maksai 4% no zemes gabala daļas universālās kadastrālās vērtības gadā, no kuras ir atņemts nekustamā īpašuma nodoklis 1,5% no fiskālās kadastrālās vērtības apmērā.

Diskonta likmes un kapitalizācijas likmes aprēķins

Diskonta likmes aprēķinam izmantota WACC (svērto kapitāla izmaksu) metode, izmantojot sekojošu formulu:

$$WACC = R_p \times G_p + R_k \times G_k,$$

kur R_p – prasītais pašu kapitāla ienesīgums, %;
 R_k – aizņemtā kapitāla ienesīgums, kredīta likme, %;
 G_p – pašu kapitāla daļa kopējā finansējumā.
 G_k – aizņemtā kapitāla daļa kopējā finansējumā.

Diskonta likmes aprēķinu pamatā ir izmantoti vidējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un iznomāšanas nozares rādītāji.

1) Pašu un aizņemtā kapitāla īpatsvars:

Aprēķinos izmantota vidējā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un iznomāšanas nozares uzņēmumu kapitāla struktūra:

Aizdevu kapitāls	60.00%
Pašu kapitāls	40.00%

2) Pašu kapitāla izmaksu aprēķins

Pašu kapitāla izmaksu aprēķinam mēs esam izmantojuši sekojošu formulu:

Pašu kapitāla izmaksas = Bezriska likme + Valsts specifiskais risks + uzņēmuma β x ieguldījumu vērtspapīros riska prēmija + uzņēmuma specifiskais risks

- Ja vietējās valdības obligācijas nav ilgtermiņa un/vai dati par tām netiek publicēti regulāri, Eiropā ierastā prakse ir bezriska likmi atvasināt no Vācijas 10 vai 20 gadu obligāciju peļņas likmēm, un palielināt to ienesīgumu par atbilstošo valsts riska prēmiju. Saskaņā ar https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=229.IRS.M.DE.L.L40.CI.0000.EUR.N.Z, Vācijas valdības 10 gadu obligāciju diskonta likme ir 3,07%.
- Valsts specifiskā riska faktors atbilstoši Aswath Damodaran apkopojumam http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html ir pieņemts 1,55% apmērā;
- Lai noteiktu līdzsvaroto β , mēs izmantojam Aswath Damodaran apkopoto informāciju http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html saskaņā ar kuru nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un iznomāšanas nozares nelīdzsvarotā β ir 0,32. Lai aprēķinātu līdzsvaroto β , mēs esam izmantojuši vidējo aizdevu kapitāla īpatsvaru nozares uzņēmumu kapitāla struktūrā:

Nelīdzsvarotā β	0,32
Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nozares uzņēmuma aizdevu kapitāla īpatsvars	60,0%
UIN likme, atbilstoši Latvijas likumdošanai	20%
Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nozares uzņēmuma līdzsvarotā β	0,47

- Saskaņā ar www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls ieguldījumu pašu kapitālā riska prēmija Latvijā ir 5,78%
- Saskaņā ar American Bankruptcy Institute aprakstīto metodiku <http://abi-educational-materials.s3.amazonaws.com/Valcon/2010/Company-SpecificRisk.pdf> aprēķinātais ar konkrētā nekustamā īpašuma iznomāšanu saistītais specifiskais risks ir 12%.

Tādējādi aprēķinātās pašu kapitāla izmaksas ir:

$$r = 3,07\% + 1,55\% + 0,47 \times 5,78\% + 12\% = 19,36\%$$

3) Aizdevu kapitāla izmaksu aprēķins

Lai aprēķinātu aizdevu kapitāla izmaksas, mēs esam Latvijas Bankas vietnē www.bank.lv publicēto Iekšzemes nefinanšu uzņēmumiem nacionālajā valūtā izsniegto kredītu gada procentu likmi 4,99%. Mēs šo % likmi esam samazinājuši atbilstoši UIN likmes (20%) ietekmei.

4) WACC (diskonta likmes) aprēķins:

	Īpatsvars	Likme	UIN ietekme	Svērtās izmaksas
Aizdevu kapitāls	60.00%	4.99%	80%	2.40%
Pašu kapitāls	40.00%	19.36%	100%	7.74%
WACC (diskonta likme)				10.14%

Prognozējamo ieņēmumu no īpašuma pārdošanas (reversijas) aprēķins

Nākotnē sagaidāmo ieņēmumu plūsma ietver arī reversijas vērtību, kas raksturo visu nākotnes naudas plūsmu, kas sekos pēc aptvertā aprēķinu perioda, vērtību.. Reversijas vērtības aprēķiniem mēs esam izmantojuši sekojošu formulu:

$$T = \frac{A_t}{r - g}$$

kurā:

T = reversijas vērtība

A_t = pārdošanas gada prognozētā naudas plūsma

r = diskonta likme reversijas gadā

g = ilgtermiņa pieauguma rādītājs (Vidējās ikgadējās NI tirgus cenu ilgtermiņa izmaiņas 2,0%)

Attiecīgi reversijas kapitalizācijas likme ir $10,14\% - 2,00\% = 8,14\%$.

Diskontētās naudas plūsmas analīze

Aprēķina gads	1	2	3	4	5
Ieņēmumi					
Ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 001) virszemes 3 stāvu telpu (lietderīgā) platība, kv.m	462.24				
Ieņēmumi no ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 001) telpu nomas	10816	10816	10816	10816	10816
Noslogojums	30%	40%	50%	60%	60%
Bruto efektīvie ieņēmumi no ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 001) telpu nomas	3245	4327	5408	6490	6490
Ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002) virszemes 3 stāvu telpu (lietderīgā) platība, kv.m	463.13				
Ieņēmumi no ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002) telpu nomas	10837	10837	10837	10837	10837
Noslogojums	30%	40%	50%	60%	60%
Bruto efektīvie ieņēmumi no ūdenstornā (kad. apz. 0100 038 0236 002) telpu nomas	3251	4335	5419	6502	6502
Ieņēmumi no garāžas (kad. apz. 0100 038 0236 007) telpu nomas	9713	9713	9713	9713	9713
Noslogojums	30%	40%	50%	60%	60%
Bruto efektīvie ieņēmumi no garāžas (kad. apz. 0100 038 0236 007) telpu nomas	2914	3885	4857	5828	5828
Ieņēmumi no šķūņa (kad. apz. 0100 038 0236 008) telpu nomas	1079	1079	1079	1079	1079
Noslogojums	30%	40%	50%	60%	60%
Bruto efektīvie ieņēmumi no šķūņa (kad. apz. 0100 038 0236 008) telpu nomas	324	431	539	647	647
Bruto efektīvie ieņēmumi kopā	9734	12978	16223	19467	19467
Izdevumi					
Apsaimniekošanas izdevumi	9298	7969	6641	5313	5313
Nekustamā īpašuma nodoklis	292	292	292	292	292
Uzkrājumi remontiem	4445	4445	4445	4445	4445
Zemes noma	214	214	214	214	214
Apdrošināšana	1778	1778	1778	1778	1778
Izdevumi kopā	-16027	-14698	-13370	-12042	-12042
Neto naudas plūsma	-6293	-1720	2853	7426	7426
Diskonta likme %	10.14%	10.14%	10.14%	10.14%	
Diskonta koeficients	0.90795	0.82437	0.74849	0.67959	
Diskontētās naudas plūsmas vērtība, EUR	-5714	-1418	2135	5046	
Aprēķina perioda (4 gadi) naudas plūsmu pašreizējā vērtība, EUR	50 €				

Reversijas pašreizējās vērtības aprēķins

Reversijas gada (5. gads) naudas plūsma	7,426 €
Reversijas kapitalizācijas likme	8.14%
Reversijas vērtība, EUR	91,245 €
Reversijas pārdošanas izdevumi, 2% no reversijas pārdošanas vērtības	1,824.90 €
Neto ieņēmumi no reversijas pārdošanas	89,420 €
Diskonta koeficients reversijas gadā	0.67959
Reversijas pašreizējā vērtība	60,769 €

Vērtības aprēķinu kopsavilkums

Neto naudas plūsmu pašreizējā vērtība	50 €
Reversijas pašreizējā vērtība	60 769 €
Aprēķinātā nekustamā īpašuma vērtība	60 820 €

Secinājums

Veikto aprēķinu rezultātā vērtētāji secina, ka ar Ienākumu pieejas Diskontētās naudas plūsmas metodi aprēķinātā vērtējamās apbūves vērtība ir **60 820 EUR**.

**APBŪVI VEIDOJOŠO SASTĀVDAĻU NOSACĪTĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS ATBILSTOŠI IENĀKUMU
ĪPATSVARAM KOPEJĀ NAUDAS PLŪSMĀ**

Īpašums	Bruto efektīvie ieņēmumi stabilizētas darbības gadā, EUR	Vērtības īpatsvars, ņemot vērā būves ģenerēto ieņēmumu īpatsvaru kopējos bruto efektīvajos ieņēmumos, %	Aprēķinātā vērtība	Noapaļojot, EUR
Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 001)	6 490 €	33.34%	20 275 €	20 300 €
Ūdenstornis (kad. apz.0100 038 0236 002)	6 502 €	33.40%	20,315 €	20 300 €
Garāža (kad. apz.0100 038 0236 007)	5 828 €	29.94%	18 208 €	18 200 €
Šķūnis (kad. apz.0100 038 0236 008)	647 €	3.32%	2 022 €	2 000 €
Kopā	19 467 €	100%	60 820 €	60 800 €

APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU KOPSAVILKUMS

Īpašuma nosacītā daļa	Aprēķinātā vērtība EUR	NOAPAĻOJOT EUR
Zemes gabals		
No apbūves un apgrūtinājumiem nosacīti brīva zemes gabala daļa 2700 kv.m platībā	110 673 €	110 700 €
Pārējā (ar apbūvi un inženiertīkliem apgrūtinātā) zemes gabala daļa 8239 kv.m platībā:	7 508 €	7 500 €
Zemes gabals kopā:	118 181 €	118 200 €
Apbūve		
Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 001)	20 275 €	20 300 €
Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 002)	20 315 €	20 300 €
Garāža (kad. apz. 0100 038 0236 001)	18 208 €	18 200 €
Šķūnis (kad. apz. 0100 038 0236 001)	2 022 €	2 000 €
Apbūve kopā:	60 820 €	60 800 €
Īpašums kopā:	179 001 €	179 000 €

SLĒDZIENS

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Mazā Matīsa iela 2, Rīga, kadastra Nr. 0100 038 0236**, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0035 un kopējo platību 10939 kv.m un apbūves, tai skaitā: ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) ar kopējo platību 1025,50 kv.m, ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) ar kopējo platību 1027,00 kv.m, garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m un šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m, tirgus vērtība 2026.gada 6.augustā ir:

179 000 EUR (Viens simts septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tai skaitā:

- Zemes gabala vērtība - 118 200 EUR, vai, 10,80 EUR/kv.m;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) vērtība – 20 300 EUR;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) vērtība – 20 300 EUR;
- Garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) vērtība – 18 200 EUR;
- Šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) vērtība – 2 000 EUR.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par vērtējamo objektu, tā platībām, īpašumtiesībām un īpašumtiesību apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza.
2. Vērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar jebkāda veida parādiem un saistībām, ja vien par tām nav minēts šajā vērtējuma atskaitē, un potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz vērtējamo objektu.
3. Zemes gabala daļa ~ 2700 kv.m, kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves, var tikt izmantota jaunas apbūves būvniecībai.

Vērtētājs:

Olga Bužinska

LĪVA sertifikāts Nr.137

Nekustamā īpašuma vērtēšana



PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
3. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
4. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
5. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
6. Šī vērtēšanas atskaite ir sagatavota sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Ivara Strautiņa vadībā. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA īpašniekiem šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Rīgā, 2026.gada 26.augustā

Mēs, pēc savas labākās pieredzes un zināšanām, apliecinām to, ka:

- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi;
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas profesionālas analīzes, spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013 prasībām.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA vērtētāji, kas ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir sertificēti Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas noteiktajā kārtībā.
- sertificēta vērtētāja Olga Bužinska 2026. gada 6.augustā ir personīgi veikusi vērtējamā īpašuma apskati.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Mazā Matīsa iela 2, Rīga, kadastra Nr. 0100 038 0236, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0035 un kopējo platību 10939 kv.m un apbūves, tai skaitā: ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) ar kopējo platību 1025,50 kv.m, ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) ar kopējo platību 1027,00 kv.m, garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) ar kopējo platību 314,40 kv.m un šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) ar kopējo platību 48,60 kv.m, tirgus vērtība 2026.gada 6.augustā ir:**

179 000 EUR (Viens simts septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tai skaitā:

- Zemes gabala vērtība - 118 200 EUR, vai, 10,80 EUR/kv.m;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 001) vērtība – 20 300 EUR;
- Ūdenstornā (kad. apz.0100 038 0236 002) vērtība – 20 300 EUR;
- Garāžas (kad. apz.0100 038 0236 007) vērtība – 18 200 EUR;
- Šķūņa (kad. apz.0100 038 0236 008) vērtība – 2 000 EUR.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par vērtējamu objektu, tā platībām, īpašumtiesībām un īpašumtiesību apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza.
2. Vērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar jebkāda veida parādiem un saistībām, ja vien par tām nav minēts šajā vērtējuma atskaitē, un potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz vērtējamu objektu.
3. Zemes gabala daļa ~ 2700 kv.m, kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves, var tikt izmantota jaunas apbūves būvniecībai.

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA
Valdes loceklis I.Strautiņš



NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums		Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr. 0100 038 0236): • Ūdenstornis kad. apz. 0100 038 0236 001; • Ūdenstornis kad. apz. 0100 038 0236 002; • Garāža kad. apz. 0100 038 0236 007; • Šķūnis kad. apz. 0100 038 0236 008; • Zemes vienība kad. apz 0100 038 0035.
Objekta sastāvs, platība		• Zemes vienība - 10 939 kv.m; • Ūdenstornis kad. apz. 0100 038 0236 001 – 1025,5 kv.m; • Ūdenstornis kad. apz. 0100 038 0236 002 – 1027,0 kv.m; • Garāža kad. apz. 0100 038 0236 007 – 314,40 kv.m; • Šķūnis kad. apz. 0100 038 0236 008 – 48, 60 kv.m;
Vērtēšanas datums		2026.gada 6.augusts
Atļautā izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam:		Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma kartei vērtējamā īpašuma sastāvā esošais zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).
Pašreizējā izmantošana		Zemes gabala un ar to saistīto inženierbūvju – ūdenstorņu ar palīgēkām uzturēšana un apsaimniekošana, kā arī daļēji – saimnieciskai darbībai saskaņā ar 02.02.2026. Nekustamā īpašuma nomas līgumu Nr.DĪ-26-102-lī.
Labākā un efektīvākā izmantošana		Komerctelpu un palīgēku (garāžu un noliktavu) vajadzībām un esošās apbūves uzturēšana un apsaimniekošanai, kā arī jaunas komercapbūves būvniecībai izmantojams zemes gabals.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	• Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, Vagonu parka apkaimē, tieši pie dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un dzelzceļa stacijas “Vagonu parks”, Mazā Matīsa ielā 2, iepretim Matīsa kapiem, ~ 650 m attālumā no Valmieras ielas, ~ 800 m attālumā no Augusta Deglava ielas un ~ 2,5 km no Vecrīgas robežas, slēgtā un iezogotā SIA "Rīgas ūdens" pārvaldījumā esošā teritorijā. • Vērtējama objekta apkārtnē atrodas Matīsa kapi, dzelzceļa līnijas Ogre – Rīga un Rīga Pasažieru – Zemitānu stacija pievadceļi, koka moduļu māju tirdzniecības uzņēmums, Rīgas Centrālcietums, kā arī tuvākajā apkārtnē atrodas 19.gadsimta beigās - 20.gadsimta sākumā būvētas koka un mūra mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar komercietpām un dažādi citi komerciāla rakstura objekti. • Šajā pilsētas daļā ir teicami attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un apmierinošā gājēju plūsma, vērtējamā objekta apkārtnē ir nodrošināta ar visām nepieciešamām pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām.
	Negatīvie	• Ūdenstorņi ar kad. apz. 0100 038 0236 001 un ar kad. apz. 0100 038 0236 002 ir valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi “Dvīņu ūdenstorņi un nostādināšanas baseins” ar valsts aizsardzības Nr.6632, kas apgrūrina to piemērošanu alternatīvai izmantošanai. • Lai gan saskaņā ar vērtētājiem Pasūtītāja sniegto informāciju, ūdenstorņa (kad. apz. 0100 038 0236 002) 5.stāva telpa ar kopējo platību 256,80 kv.m, kurā izvietots tehniskā ūdens rezervuārs ar tilpumu ~1600 m³ (tai skaitā neatdalāmie inženiertīkli līdz apkalpes robežai) un piesaistītā zemesgabala 2568/24155 domājamās daļas ir iznomātas citai juridiskai personai uz diviem gadiem (līguma noslēgšanas datums ir 02.02.2026.), tā kā tas ir spēkā līdz nekustamā īpašuma Mazā Matīsa ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 038 0236) atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienai,

		tādēļ vērtējumā mēs neesam ņēmuši vērā šī nomas līguma ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību. • Apbūve ir fiziski un morāli nolietojusies. • Uz zemesgabala aug koki, līdz ar to, veicot saimniecisko darbību Zemesgabalā, jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012. noteikumi Nr. 309 „Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža” un Rīgas domes 12.06.2024. saistošie noteikumi Nr. RD-24-276-sn “Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu”. • Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) grafiskās daļas karti „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Zemesgabals visā platībā atrodas 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem. • Saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS) datiem uz 27.01.2026. Zemesgabals atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu. • Izmantojot Zemesgabalu, jāņem vērā pazemes un virszemes inženiertīkli un to aizsargjoslas, kas reģistrētas NĪVKIS un kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, kā arī citi lietošanas tiesību aprobežojumi, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai NĪVKIS. • Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti sekojoši vērtējamā īpašuma apgrūtinājumi: ○ 7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0034 ha; ○ 8317010100 - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 1.0939 ha; ○ 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 1.0175 ha; ○ 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0097 ha; ○ 7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī - 0.0003 ha; ○ 8317020100 - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1108 ha; ○ 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras piemineklis - 0.0765 ha; ○ 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0213 ha; ○ 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0211 ha; ○ 8317030100 - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0211 ha; ○ 7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.1108 ha; ○ 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 1.0939 ha;
--	--	--

		○ 7312080701 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0003 ha; ○ 7312030501- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus - 0.1108 ha; ○ 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0188 ha; ○ 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 1.0939 ha; ○ 7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 1.0939 ha; ○ 7312010102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.1877 ha.		
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemes vienības, apbūves vērtība atsevišķi	179 000 EUR	Zemes vienības vērtība 118 200 EUR (10,80 EUR/m²)		
		Apbūves vērtība 60 800 EUR, tai skaitā:		
		Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 001) – 20 300 EUR;		
		Ūdenstornis (kad. apz. 0100 038 0236 002) – 20 300 EUR;		
		Garāža (kad. apz. 0100 038 0236 007) – 18 200 EUR;		
		Šķūnis (kad. apz. 0100 038 0236 008) – 2 000 EUR.		
Pielietotās vērtēšanas pieejas	Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi			
➤ Izmaksu	Ņemot vērā ūdenstorņu būvniecības gadu un pašreizējo tehnisko stāvokli, Izmaksu pieeja apbūves tirgus vērtības aprēķināšanai šajā vērtējumā netiek izmantota.			
➤ Salīdzināmo darījumu	Tā kā vērtētājiem nav zināmi notikuši darījumi ar līdzīga apjoma un līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem ūdenstorņiem, jo tas savā ziņā ir unikāli, Salīdzināmo darījumu pieeja apbūves vērtības aprēķinam netiek izmantota. Izmantota tikai nosacīti neapbūvētai zemes gabala daļai ~2700 kv.m platībā. Aprēķinātā vērtība 110 700 EUR, vai 40,99 EUR/ kv.m			
➤ Ienākumu	Aprēķinātā vērtība 68 300 EUR, t.sk.: • Apbūve - 60 800 EUR, • Apbūvei piesaistāmā zemes gabala daļa ar platību 8239 kv.m – 7 500 EUR	Ietekmes koeficients uz apbūves un tai piesaistāmo zemes gabala daļu ar platību 8239 kv.m tirgus vērtību - 100%	Ietekmes koeficienta pamatojums:	

	Nomas maksas: • Ūdenstorņu 1.-3.stāvu telpu tirgus nomas maksa – 1,95 EUR/ kv.m / mēnesī (bez PVN); • Garāžas tirgus nomas maksa 2.57 EUR/ kv.m / mēnesī (bez PVN); • Šķūņa tirgus nomas maksa 1.85 EUR/ kv.m / mēnesī (bez PVN);	Apbūves diskonta likme 10,14 %; Apbūves kapitalizācijas likme 8,14 %; Ar apbūvi saistītās zemes gabala daļas kapitalizācijas likme – bezriska: 3,66 %.	Vienīgā piemērotā apbūves un tās uzturēšanai izmantotās zemes gabala daļas vērtēšanas pieeja
Īpašie pieņēmumi	1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis informāciju par vērtējamo objektu, tā platībām, īpašumtiesībām un īpašumtiesību apgrūtinājumiem. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza. 2. Vērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar jebkāda veida parādiem un saistībām, ja vien par tām nav minēts šajā vērtējuma atskaitē, un potenciālais īpašuma pircējs varēs iegūt īpašumtiesības uz vērtējamo objektu. 3. Zemes gabala daļa ~ 2700 kv.m, kas nav apgrūtināta ar inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājumiem un ir brīva no apbūves, var tikt izmantota jaunas apbūves būvniecībai.		