

Rīgā, _____
Reģ.Nr.V05/15M-453-ti
Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību **aprēķinu dienā 2026.gada 12.februārī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	zemes un būvju īpašums
<i>Adrese/atrašānās vieta:</i>	Lāčpleša iela 124, Rīga, LV-1003
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 043 0054
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	11854
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zemes gabals 263 m² platībā (kadastra apzīmējums 0100 043 0054), ▪ veikala un biroja ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 043 0054 001) ar kopējo platību pēc kadastrālās uzmērīšanas lietas 290,6 m²
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	kopumā labā stāvoklī esoša biroja telpu ēka
<i>Īpašas piezīmes</i>	<p>Pasūtītājs nevarēja nodrošināt telpu apsekošanu, apskates laikā telpās sastaptie nomnieki sazinājās ar īpašnieku, kas iekštelpu fotografēšanu un apskati liedza, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Par pamatu pieņēmumiem kalpo, vērtētājiem arhīvā esošie īpašuma fotoattēli no sludinājumu portāliem par telpu nomu (sludinājuma datumi no 2017.oktobra - 2022.gada decembrim), ieskatam attēli pievienoti vērtējuma pielikumā. Apskates laikā vestibilā redzētais neliecina par būtiskām izmaiņām īpašuma tehniskā stāvoklī pret sludinājumos redzamo. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.</p>

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

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

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām nekustamā īpašuma ar adresi **Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

134 000 EUR (viens simts tūkstoši trīsdesmit četri tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli (PVN), ja tāds ir piemērojams. Vērtības ir noteiktas, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	5
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	6
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
5.1. NOVIETOJUMA APRAKSTS	7
5.2. ZEMES GABALA VISPĀRĒJS APRAKSTS	7
5.3. ĒKAS/-U VISPĀRĒJS APRAKSTS	8
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS	9
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	10
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	11
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	11
6.5. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS, METODES	18
<i>6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pīeeja</i>	<i>18</i>
<i>6.5.2. Ienākumu pīeeja</i>	<i>19</i>
<i>6.5.3. Izmaksu pīeeja</i>	<i>19</i>
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	20
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pīeeju</i>	<i>20</i>
<i>6.6.2. Vērtības noteikšana ar ienākumu pīeeju – naudas plūsmas diskonta metodi</i>	<i>22</i>
<i>6.6.3. Iegūto rezultātu saskaņošana</i>	<i>25</i>
7. SLĒDZIENS	26

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



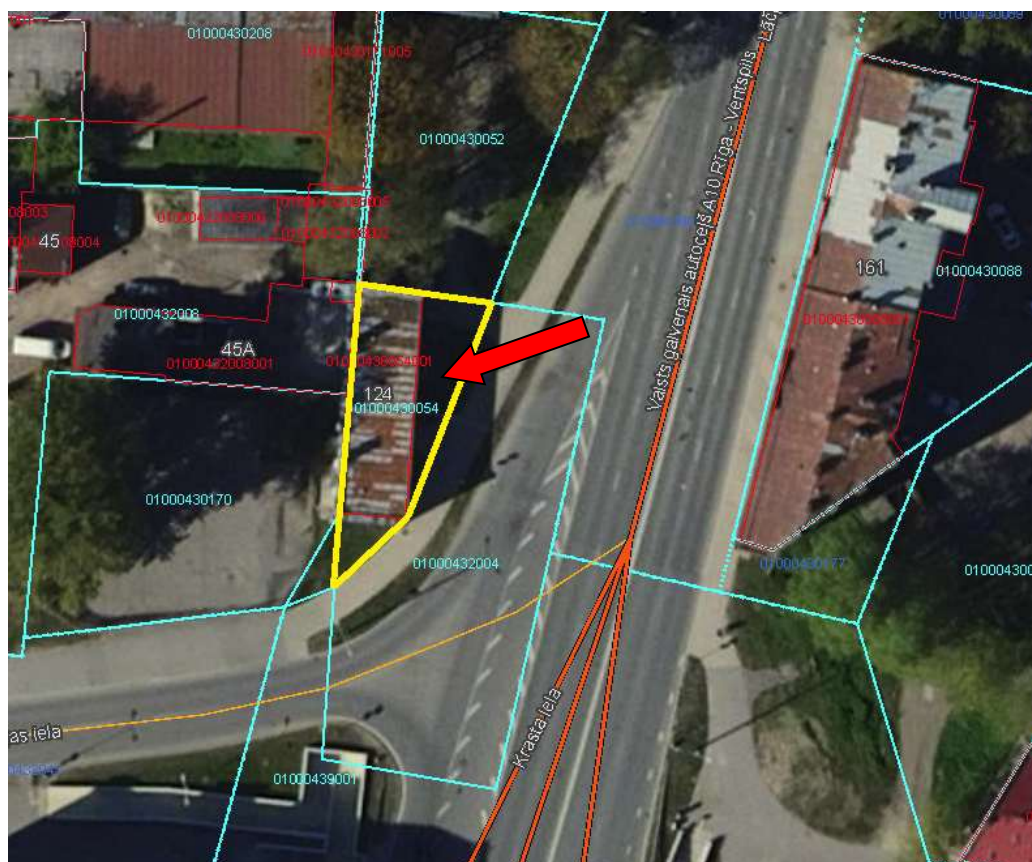
Avots: <http://balticmaps.eu>



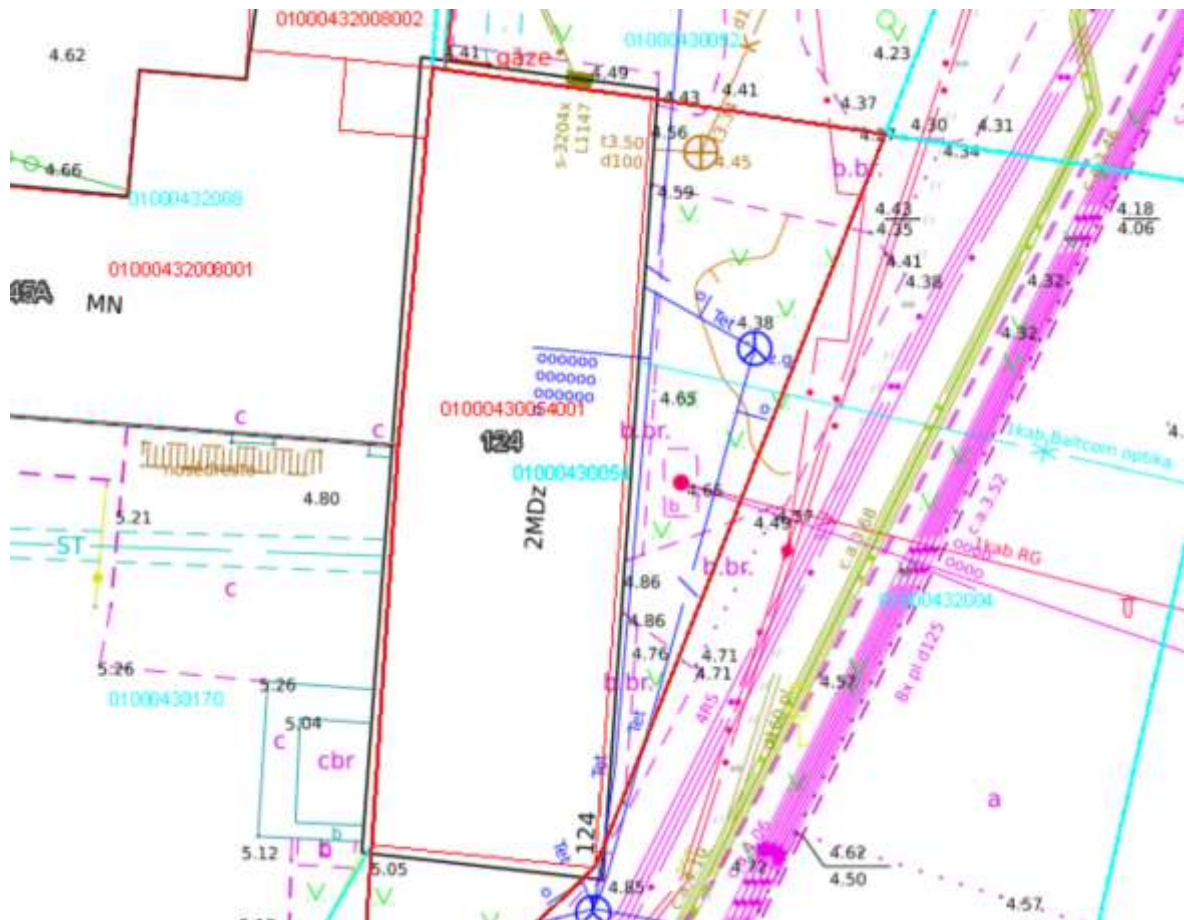
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

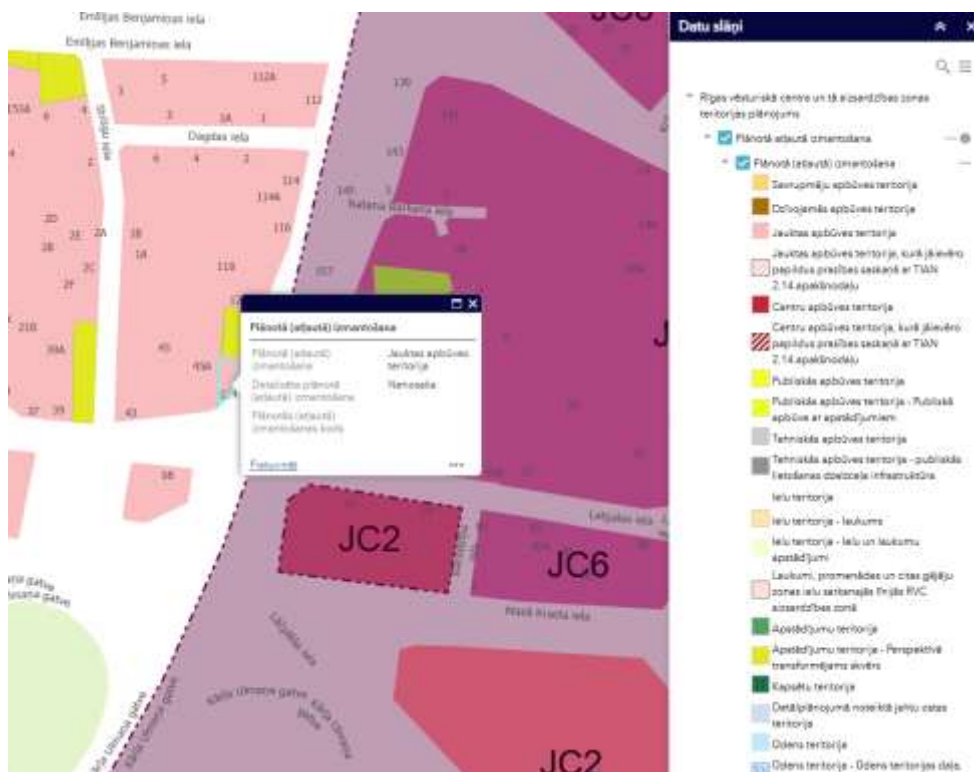


Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 01.2026.



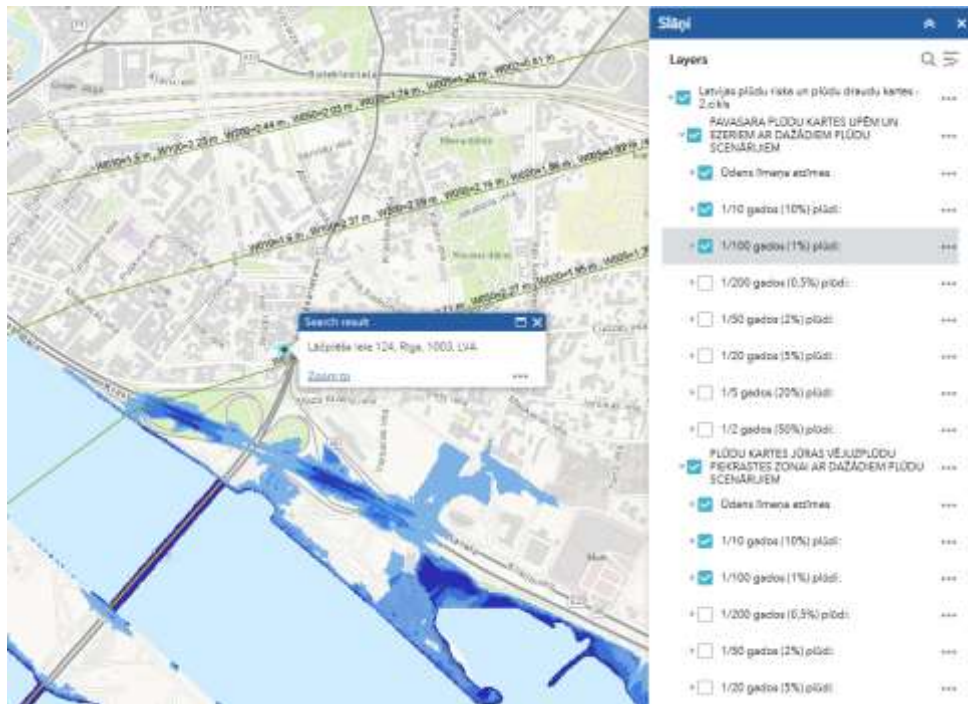
Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 01.2026.

Funkcionālā zonējuma karte pēc teritorijas plānojuma:



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 01.2026

Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



Avots: <https://videscentr.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> (01.2026.)

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	nekustamais īpašums ar adresi Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 12.februārī , apskati 2025.gada 15.decembri veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - īpašuma sludinājumu portālos publicētie fotoattēli.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Nr.	Īpašums		Īpašuma sastāvs			
	Adrese, ID		zeme		būves	
			kad.apzīm.	platība, m ²	kad.apzīm.	izmantošanas veids platība, m ²
1	Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003	Kadastra Nr. 0100 043 0054	0100 043 0054	263	0100 043 0054 001	biroju telpu ēka 290,6
		Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 11854				
Īpašuma tiesības		zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz SIA "BALTAKS" vārda				
Piebraucamā ceļa īpašuma tiesības		īpašums atrodas pie pašvaldībai piederošās Lāčplēša ielas				
Īpašuma lietotāji		vērtētājiem nav precīzas informācijas par telpu lietotājiem – tomēr apskates laikā īpašumā sastaptie telpu lietotāji informēja, ka esot telpu nomnieki, nomas nosacījumi – nomātā telpu platība, nomas termiņš un nomas maksa vērtētājiem netika atklāta – nomas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatā, līdz ar to nav saistošs trešajām personām				
Pašreizējā izmantošana		biroja telpu ēka				
Labākais izmantošanas veids		atbilstošs esošajam <i>reāli iespējams</i> , jo ēka ir novietota pie pilsētas Centra, pie Lāčplēša ielas ar ļoti augstu transporta, bet zemu gājēju kustības intensitāti, ēkas plānojums atbilst biroja ēkas vajadzībām <i>tiesiski pamatots</i> , jo ēkas izmantošanas veids Kadastra Reģistrā ir reģistrēts kā Tirdzniecības ēkas, zemesgrāmatas nodalījumā ēka reģistrēta kā divstāvu administratīvā ēka, vērtētājiem nav zināmi šķēršļi, lai īpašumu izmantotu šādam mērķim <i>finansiāli pamatots</i> , jo biroju telpas labā stāvoklī Centra tuvumā ir samērā pieprasītas gan iegādei, gan nomai; nelielu administratīvo ēku, kas būtu labā stāvoklī iegādes iespējas ir samērā ierobežotas, līdz ar to īpašums būtu samērā pieprasīts; izmantojot īpašumu atbilstoši esošajam izmantošanas veidam, nav nepieciešami ieguldījumi; ņemot vērā to, ka īpašums atrodas vietā ar intensīvu transporta plūsmu, ēkas pārplānošana par dzīvojamo ēku būtu nelietderīga, nepieciešamo ieguldījumu atmaksāšanās dēļ, arī pārveidei par tirdzniecības ēku, nav ekonomiska pamatojuma, jo pie ēkas nav iespējams apstāties ar auto, bet gājēju plūsma ir maza, līdz ar to novietojums ir mazpievilcīgs šādam izmantošanas veidam				
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi*:			<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>			
- atzīme: vērsta piedziņa 6999.74 EUR. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360			<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>			
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu			<i>neietekmē</i>			

kanalizāciju, 0.0051 ha	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, 0.0016 ha	neietekmē
valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis, 0.0263 ha	neietekmē
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, 0.0263 ha	neietekmē
individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā, 0.0263 ha	neietekmē
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, 0.0058 ha	neietekmē
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, 0.0058 ha	neietekmē
Īpašuma telpu brīvu lietošanu aizņem nomnieki	vērtētājiem nav precīzas informācijas par telpu lietotājiem – tomēr apskates laikā īpašumā sastaptie telpu lietotāji informēja, ka esot telpu nomnieki, nomas nosacījumi – nomātā telpu platība, nomas termiņš un nomas maksa vērtētājiem netika atklāta – nomas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatā, līdz ar to nav saistošs trešajām personām, līdz ar to īpašuma vērtību neietekmē

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

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

5.1. Novietojuma apraksts

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētā, Lastādijas apkaimē. Zemes gabals ar ēku ir novietots pie Lāčplēša ielas, pie tās krustojuma ar Lastādijas ielu, ~80 m no Salu tilta sākuma. Autotransporta apstāšanās pie ēkas nav iespējama.
Apkārtēja apbūve, apkārtnes labiekārtojums un apaugums	Apkārtējo apbūvi veido pirmskara gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, daļai no kurām pirmajā stāvā izvietotas komercietelpas, dažādas komerciālas nozīmes ēkas. Līdz Centrāltirgum ir ~850 m. ~370 m attālumā atrodas veikals Rimi, ~500 m attālumā Veselības centrs 3, ~320 m attālumā atrodas Tirdzniecības Latgalīte. Līdz tuvākajai skolai (Habad Ebreju priv.vsk.) ir ~230 m attālumā, līdz tuvākai pašvaldības pamatskolai ir ~1,3 km, vidusskolai ~1,7 km, pašvaldības bērnudārzam ~1,2 km.
Satiksmē	Sabiedriskais transports - autobusu, tramvaju, trolejbusu un mikroautobusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai (tramvaja) ir ~230m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 7 - 15 min. Brauciens līdz Nacionālajam Operas un Baleta namam ilgst apmēram 9 minūtes. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 10 minūšu brauciens.

5.2. Zemes gabala vispārējs apraksts

- Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr.0100 043 0054 kopējā platība – 263 m²

Konfigurācija	neregulāras formas	Reljefs	līdzens	Grunts nestspēja	nav zināma,
Apaugums	neliels zālājs	Iebraukšanas ceļi, stāvvietas pagalmā			nav
Nožogojums	norobežots daļēji – esošo ēku apbūve,		Gājēju celiņi/ietves		betona bruģakmens,
Inženiertehnisko komunikāciju tīkli	(centrālās – C; vietējās- V)				
	elektrība (C), ūdensapgāde (C), kanalizācija (C), gāzes apgāde (C).				

5.3. Ēkas/-u vispārējs apraksts

- veikala un biroja ēka (būves kadastra apzīmējuma nr. 0100 043 0054 001)

Kopējā platība	290,6 m²																																																																																																																								
Izmomājamā platība	238,9 m² (tiek pieņemts, ka pagrabstāvs nav atsevišķi iznomājams, var tikt nodots lietošanā 1.un 2.stāva nomniekam bez papildus nomas maksas, jo vēsturiskajos sludinājumos, ka iznomājamā platība nav norādīts)																																																																																																																								
Ēkas celšanas gads	saskaņā ar VZD Kadastra sistēmā norādīto ēkas uzbūvēšanas gads ir 1930 .g.																																																																																																																								
Ēkas stāvu skaits	2 stāvu ar pagraba stāva izbūvi																																																																																																																								
Plānojums	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs telpu grupā</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> <th>Mazākais augstums (m)</th> <th>Lielākais augstums (m)</th> <th>Platība (kv.m.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Noliktava</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>-1</td><td>2,3</td><td>-</td><td>-</td><td>20,7</td></tr> <tr><td>2</td><td>Noliktava</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>-1</td><td>2,3</td><td>-</td><td>-</td><td>20,1</td></tr> <tr><td>3</td><td>Noliktava</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>-1</td><td>2,4</td><td>-</td><td>-</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>4</td><td>Kāpņu telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>-1</td><td>2,4</td><td>-</td><td>-</td><td>7,4</td></tr> <tr><td>5</td><td>Veikals</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>3,17</td><td>-</td><td>-</td><td>95,6</td></tr> <tr><td>6</td><td>Priekštelpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>3,4</td><td>-</td><td>-</td><td>2,7</td></tr> <tr><td>7</td><td>Personāla telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>2,8</td><td>-</td><td>-</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>8</td><td>Tualete</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>2,8</td><td>-</td><td>-</td><td>2,1</td></tr> <tr><td>9</td><td>Kāpņu telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>3,64</td><td>-</td><td>-</td><td>14,3</td></tr> <tr><td>10</td><td>Palīgtelpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>1</td><td>2,1</td><td>-</td><td>-</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>11</td><td>Kāpņu telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>-</td><td>-</td><td>9,2</td></tr> <tr><td>12</td><td>Biroja telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>2</td><td>2,4</td><td>-</td><td>-</td><td>99,9</td></tr> <tr><td>13</td><td>Priekštelpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>2</td><td>2,4</td><td>-</td><td>-</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>14</td><td>Apkures telpa</td><td>Nedzīvojamā iekštelpa</td><td>2</td><td>2,47</td><td>-</td><td>-</td><td>3,9</td></tr> </tbody> </table>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,3	-	-	20,7	2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,3	-	-	20,1	3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,4	-	-	3,5	4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,4	-	-	7,4	5	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,17	-	-	95,6	6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	2,7	7	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	3,1	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	2,1	9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,64	-	-	14,3	10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,1	-	-	5,0	11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,6	-	-	9,2	12	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,4	-	-	99,9	13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,4	-	-	3,1	14	Apkures telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,47	-	-	3,9
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)																																																																																																																		
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,3	-	-	20,7																																																																																																																		
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,3	-	-	20,1																																																																																																																		
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,4	-	-	3,5																																																																																																																		
4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,4	-	-	7,4																																																																																																																		
5	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,17	-	-	95,6																																																																																																																		
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	2,7																																																																																																																		
7	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	3,1																																																																																																																		
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,8	-	-	2,1																																																																																																																		
9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,64	-	-	14,3																																																																																																																		
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,1	-	-	5,0																																																																																																																		
11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,6	-	-	9,2																																																																																																																		
12	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,4	-	-	99,9																																																																																																																		
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,4	-	-	3,1																																																																																																																		
14	Apkures telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,47	-	-	3,9																																																																																																																		
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Vērtētājiem netika nodrošināta vērtējamā objekta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību																																																																																																																								
Konstruktīvie pamatelementi																																																																																																																									
<i>pamati</i>	lentveida, ķieģeļu mūra,																																																																																																																								
<i>ārsienas / starpsienas</i>	ķieģeļu mūris,																																																																																																																								
<i>pārsegumi jumta segums</i>	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, vienslīpa koka spāru konstrukcija ar jumta segumu nesošo dēļu latojumu, cinkotas skārda loksnes,																																																																																																																								
<i>ārējā apdare logu aiņu aizpildījums</i>	ķieģeļu mūris, bez papildus apdares, plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi, plastikāta rāmis ar dubultstikla paketi, nav verami,																																																																																																																								
<i>ārdurvis iekšdurvis</i>	plastikāta rāmja vērtne ar dubultstikla paketi viegla konstrukcija,																																																																																																																								
<i>Lietus ūdens novadīšana no jumta ārējās kāpnes iekšējās kāpnes</i>	ārējās metāla lokšņu ar krāsas klājumu novadrenes un notekcaurules nav, betona kāpieni,																																																																																																																								
Iekšējā apdare apskates dienā*	grīdas – cementa / betona, flīzes, linolejs sienas – krāsojums, griesti – piekārtā griestu konstrukcija, Armstronga tipa,																																																																																																																								
	* - pasūtītājs nevarēja nodrošināt ēkas telpu apsekošanu, par pamatu pieņēmumiem kalpo, vērtētājiem arhīvā esošie īpašuma fotoattēli no sludinājumu portāliem par telpu nomu (sludinājuma datumi no 2017.oktobra - 2022.gada decembrim), ieskatam attēli pievienoti vērtējuma pielikumā. Apskates laikā vestibilā redzētais neliecina par būtiskām izmaiņām īpašuma tehniskā stāvoklī pret sludinājumos																																																																																																																								

	<i>redzamo. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.</i>
Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis	vidēji labs,
Ēkas energoefektivitātes klase / enerģijas patēriņš apkurei	nav zināma,
BREEAM/LEED sertifikāti	nav,
Iekšējās inženierkomunikācijas apkure	elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde autonomā gāzes apkure (pamatojoties uz sludinājumos minēto informāciju),
apsildes elementi	mūsdienu konventora tipa radiatori,
dzesēšana	gaisa kondicionēšanas iekārtas,
ventilācija	dabiskā,
Automatizācijas un vadības sistēmas (BAS/BMS/BEMS)	nav zināmas,
Santehnika	nav zināms
Cits aprīkojums /iekārtas	- apsardzes signalizācija un aprīkojums, kas "fiksē" kustību slēgtās telpās, - dūmu detektori, - teritorijas video novērošanas sistēma. Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas telpās atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.

Vērtētāji ir veikuši ēkas apsekošanu no ārpusē. Vērtējums izdarīts balstoties uz ēkas pieņemto stāvokli. Vērtētāji pieņem, ka telpās atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu ievadi ir lietošanas kārtībā.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

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

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

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

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

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

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:

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

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

Kopsavilkuma slēdziena 6.5.punktā redzami aprēķini, kuru gaitā tiek noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība. Lai izsoles laikā sasniegtu cenu, kas būtu tuva aprēķinātajai tirgus vērtībai, izsoles organizētājiem ir jānodrošina visu tirgus vērtības definīcijā minēto nosacījumu izpildīšana, ievērojot iepriekš aprakstītās atšķirības starp tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību nosakošajiem apstākļiem. Norādītajai piespiedu pārdošanas vērtībai ir tikai rekomendējošs raksturs, izsoles sākuma cenas noteikšanu vērtētāji atstāj izsoles rīkotāju ziņā.

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

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

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

un svārstās. No vērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

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

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Rīgas pilsētā, Lastādijas apkaimē, kas atrodas tuvu Rīgas pilsētas Centram,
- + labi redzamā vietā, uz ēkas iespējams izvietot reklāmu,
- + mūra ēka,
- + tiek pieņemts, ka telpu apdare ir labā tehniskā stāvoklī,
- + visas ērtības,
- + nelielas platības komercēka, līdz ar to lielāks potenciālo interesentu skaits.

Negatīvi ietekmējošie:

- vietā ar intensīvu transporta plūsmu, bet nelielu gājēju plūsmu, kas ierobežo izmantošanas veida izvēli,
- pie ēkas nav iespējama apstāšanās ar transportlīdzekli,
- ļoti mazs zemes gabals - pie ēkas vispār nav vietas transporta novietošanai,
- piespiedu pārdošanas gadījumā pircējam pastāv risks saņemt īpašumu sliktākā stāvoklī kā tas bijis uz vērtēšanas un atsavināšanas brīdi – vērtētājiem ir zināmi gadījumi, kad īpašumi pēc atsavināšanas līdz nodošanai lietošanā jaunajam īpašniekam ir tikuši izdemolēti.

ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (ēkām, kas celtas pirms 20 un vairāk gadiem) uz to vērtībām tirgū nav novērota, tomēr investori, iegādājoties īpašumus, izvērtē potenciālās iespējas energoefektivitātes uzlabošanai nākotnē,
- “zaļās enerģijas” ieguve – Vērtējamā objektā netiek iegūta,
- elektroauto uzlāde – publiski uzlādes punkti pieejami degvielas uzpildes stacijās vai pie tirdzniecības centriem,
- plūdu riski – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, ir uzstādīti gaisa dzesēšanas iekārtas, kas īpašuma vērtību ietekmē pozitīvi kā papildus ērtība,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- vides pieejamība – īpašums nav speciāli pielāgots personām ar īpašām vajadzībām.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jāreķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu

garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kredītēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma

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

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz



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

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

www.zemesgramata.lv










Komerciālās nozīmes ēkas

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka biroja ēku piedāvājums Rīgas pilsētā ir neliels, īpaši pilsētas Centrā. Vērtētājiem ir informācija par 5 piedāvājumā esošām šāda tipa un platības ēkām. Daļa šo piedāvājumu tirgū eksponējas jau ilgāku laiku un tā laikā daļai piedāvājumu cena ir samazināta, daļa īpašumu te parādās piedāvājumā, te no piedāvājuma tiek izņemti. Pieprasīti ir īpašumi, kuros nav nepieciešami kapitāli ieguldījumi un tie uzreiz ir piemēroti izmantošanai, tomēr darījumi tiek slēgti salīdzinoši reti. Pēdējos gados interese par šāda tipa ēkām, Covid-19 pandēmijas un Krievijas uzsāktās kardarbības, kā arī strauji augošo energoresursu cenu dēļ bija mazinājusies, jo daļa investoru bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, tomēr kopš 2024.gada ir jūtamas pozitīvas tendences, kam viens no iemesliem ir euribor likmju samazināšanās. Šobrīd biroju un komerciālā nekustamā īpašuma segmentā Latvijā dominē elastības, efektivitātes un ilgtspējas meklējumi, ko veicina ekonomiskie izaicinājumi, darba modeļu maiņa un investoru piesardzība. Covid-19 pandēmijas laikā liela daļa biroju darbinieku nācās strādāt attālināti un daudziem darbs no mājām joprojām ir ikdiena, tomēr attālinātā darba pieredze ir bijusi ļoti dažāda - daļai darbinieku un uzņēmumu tā ir bijusi apgrūtināša, jo darbiniekiem mājās nav bijusi darbam piemērota vide, kas atstāj ietekmi uz darba kvalitāti, līdz ar to liela daļa ar prieku atjaunoja darbu birojā, līdz ko tas bija iespējams, un tas mainīja aktivitāti biroju telpu segmentā. Attālinātais darbs joprojām ir izplatīts, un hibrīda darba modelis – daļēji no mājām, daļēji birojā daudziem ir kļuvis par normu. Tas samazina pieprasījumu pēc lielām biroja platībām, liekot uzņēmumiem pārskatīt nomas apjomus. Nomnieki pieprasa lielāku elastību – gan līgumu termiņos, gan platību pielāgojamībā. Īpaši svarīga kļūst iespēja samazināt vai paplašināt telpas atbilstoši darbinieku skaitam un darba režīmam, kā arī ir pieaugušas prasības pēc biroja kvalitātes un tiek vērsta uzmanība uz ilgtspējas aspektiem. Energoefektivitāte ir diezgan izšķirošs faktors – augsto energoresursu cenu dēļ nomnieki izvēlas telpas ar zemākām komunālajām izmaksām. Ēkas ar A klases energoefektivitāti un ilgtspējīgiem risinājumiem ir ieguvējas.

Piedāvājumu cenas biroja ēkām Rīgas pilsētā ir minamas robežās no ~220 EUR/kvm par sliktā stāvoklī esošām „padomju laikos” celtām ēkām vai jaunbūvēm līdz 3000 EUR/kvm par labā stāvoklī esošām ēkām. Par ar Vērtējamo objektu salīdzināmiem īpašumiem tiek prasīts no ~500 EUR/kvm līdz pat 1000 EUR/kvm. Cenas ir atkarīgas ne vien no īpašuma tehniskā stāvokļa un zemes un apbūves platībām, bet tās arī būtiski ietekmē novietojums pilsētā, piekļūšanas ērtums un auto novietošanas iespējas zemes gabalā. Pārsvarā komercobjektu tirgū tiek piedāvāti īpašumi ar apbūves platībām no 1000 līdz 3000kvm, kā arī lielākoties piedāvājumā esošie īpašumi ir apmierinošā stāvoklī. Komercīpašumi bieži tiek piedāvāti arī, tos neeksponējot atklātā tirgū – pārdevējs uz pircēju iziet „pa tiešo”. Pieprasījums pēc šāda tipa īpašumiem nav liels, taču darījumi notiek samērā regulāri un īpašniekus pēdējos gados nomainījušas ne vien vairāki biroju centri un ražošanas / noliktavu ēkas, bet arī vairāki tirdzniecības centri. 2020.gadā kā nozīmīgākais darījums ar ofisu ēkām minams darījums par 54 milj.EUR ar Citadeles bankas galvenā biroja ēku, kuras platība ir virs 32 tūkst.kvm, īpašniekus mainījušas arī 10400 kvm lielā SEB bankas galvenās mītnes ēka un 6600 kvm lielā Air Baltic mītnes ēka. 2021.gadā viens no lielākajiem darījumiem ir biroju ēkas ar pazemes garāžu Zaļā ielā 1 darījums par 14,5 milj.EUR, savukārt nozīmīgākais darījums 2022.gadā ir nekustamo īpašumu attīstītāja Hanner Group veiktā 24700 kvm lielās A klases biroju ēkas “Place Eleven” pārdošana uzņēmumam East Capital Real Estate par 53 milj.EUR, savukārt 2023.gada lielākais darījums ir Rimi centrālās loģistikas un biroja telpu Rīgā, Deglava ielā 161 pārdošana East Capital Real Estate Fund IV, noslēdzot ilgtermiņa nomas līgumu uz 15 gadiem, par 83 milj.EUR. Lielākais nekustamo īpašumu darījums aizvadītajā gadā bijis ar zemi un ēkām Rīgas ielā 23, Ogrē.

Zemāk uzskaitīti daži piedāvājumā esošie / pārdotie īpašumi

<i>Atrašanās vieta</i>		<i>Telpu vispārīgs raksturojums</i>	<i>Platība, m²</i>	<i>Piedāvājuma / pārdevuma cena</i>
	Rīga, Latgales iela 121	pirms vairākiem gadiem rekonstruēta mūra biroja ēka ar palīgēku vidēji labā stāvoklī	ēkas: 169 lietd: 169 zeme: 513	125 000 EUR (740 EUR/kvm) pārdots 01.2024, piedāvāja par 129 900 EUR
	Rīga, Pirts iela 8	pirms vairākiem gadiem rekonstruēta mūra ēka vidēji labā stāvoklī, tēkstelpas ir ar mūsdienu apdari vidēji labā stāvoklī, daļai telpu vēlama kosmētiskā remonta atsvaidzināšana	ēkas: 1731 zeme: 1029	550 000 EUR (534 EUR/kvm) pārdots 10.2019 par piedāvājuma cenu

Atrašanās vieta		Telpu vispārīgs raksturojums	Platība, m ²	Piedāvājuma / pārdevuma cena
	Rīga, Aiviekstes iela 11	mūra ēka iesāktas rekonstrukcijas stāvoklī	ēkas: 954,5 zeme: 2800	400 000 EUR (445 EUR/kvm) pārdots 02.2022 , piedāvāja par 440000 līdz 475000 EUR, pēc tam reģistrēts darījums 08.2022 par 498 000 EUR, darījuma apstākļi vērtētājiem nav zināmi
	Rīga, Latgales iela 196	rekonstruēta bijušā ūdens sūkņu stacijas ēkalabā stāvoklī, rekonstruēta pasākumu organizēšanai, tai pat laikā saglabājot sūkņu stacijas auru	ēkas: 486,7 zeme: 1149	400 000 EUR (822 EUR/kvm) pārdots 06.2021 , piedāvāja par 435 000 EUR
	Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 12	Pirms daudziem gadiem rekonstruēta pirmskara laika koka konstrukciju ēka, remontu nepieciešams atsvaidzināt	ēkas: 585 zeme: 413	pārdots 09.2023 , darījuma apstākļi nav zināmi ZG reģistrētā summa 185 000 EUR, piedāvāja par cenām no 246 000 EUR
	Rīgā, Martas ielā 5	1920.gadā celta koka konstrukcijas biroju ēka labā tehniskā stāvoklī, ēkai mainīts jumts, iekštelpas ar vienkāršu mūsdienu iekštelpu apdari vidēji labā / apmierinošā tehniskā stāvoklī	ēka: 786.9 lietd: nav zināms zeme: 2352	1 510 000 EUR (1919 EUR/kvm) pārdots 10.2023. , piedāvāja par 1 500 000 EUR
	Rīga, Mastu iela 4	pirms vairākiem gadiem rekonstruēta mūra ēka labā stāvoklī, iekštelpām vēlama kosmētiskā remonta atjaunošana, ēkā atrodas reliģiska draudze, bet ir iespējams to pārbūvēt par bērnu dārzu, skolu, salonu, biroju ēku vai ko citu, telpas izvietotas 1.un puspagrabstāvā	ēkas: 979 zeme: 1260	950 000 EUR (817 EUR/ kvm) pārdots 04.2025 , 02.2024 piedāvāja par 800 000 EUR , 09.2024. par 890 000 EUR, pēdējā piedāvājuma cena nav zināma, iepriekšējais darījums 03.2023 reģistrētā summa 600 000 EUR, darījuma apstākļi nav zināmi
	Rīga, Stabu iela 43	2 koka konstrukciju ēkas, fasādes ēka (1.st.tirdzn.telpas, 2.st.dzīvokļi) apmierinošā /sliktā stāvoklī, pagalma ēka (2 dzīvokļi) sliktā stāvoklī	ēkas:619 lietd: 504,4 zeme: 857	327 000 EUR (528 EUR/kvm) pārdots 02.2022 , piedāvāja par 350 000 EUR

<i>Atrašanās vieta</i>	<i>Telpu vispārīgs raksturojums</i>	<i>Platība, m²</i>	<i>Piedāvājuma / pārdevuma cena</i>
	Rīgā, Centrs, Avotu iela 17 2003. gadā rekonstruēta tirdzniecības ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī ar biroja telpām, iekšpagalmā stāvvieta. Īpašumā ietilpst dzīvojamā un rūpnieciskās ražošanas ēkas – abas sliktā tehniskā stāvoklī	ēkas: 806 zeme: 1202	643 800 EUR (799 EUR /kvm), pārdots 04.2022. (piedāvāja par 650 000 EUR)
	Rīga, Ģertrūdes iela 108 koka konstrukciju ēka apmierinošā stāvoklī, 2022. gadā uzstādīts jauns valcprofila jumta klājums. Ir izstrādāts un saskaņots ēkas rekonstrukcijas būvprojekts. Ēkā ir remontēts un nodots ekspluatācijā 1 labiekārtots dzīvoklis 47 m ² platībā. Pārējās ēkas daļas remontējamas	ēkas: 290,2 zeme: 764	196 000 EUR (675 EUR /kvm), pārdots 03.2024. (piedāvāja par 190 000 EUR)
	Rīga, Kuldīgas iela 36A mūra ēka labā stāvoklī, visos 3 stāvos izvietotas biroju telpas ar 2 plašām pārrunu telpām un pielāgotu telpu virtuvei, pagrabstāvā izveidots neliels arhīvs-noliktava, ēkā izveidotas vairākas labierīcības telpas	ēkas: 396,0 zeme: 965	285 000 EUR (720 EUR /kvm), pārdots 03.2023. (piedāvāja par 300 000 EUR)
	Rīgā, Centrs, Vesetas iela 3 ķieģeļu mūra biroja ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (2021. gadā veikta ēkas rekonstrukcija), telpas ar mūsdienu apdari labā tehniskā stāvoklī, iekšpagalmā neliels stāvlaukums	ēka: 536 zeme: 757	1 000 000 EUR (1866 EUR /kvm), pārdots 12.2021. (piedāvāja par 1 200 000 Eur)
	Rīgā, A.Čaka ielā 87 (Centrs) rekonstruēta mūra ēka, viesnīca ar kafējnīcas telpām labā stāvoklī, ar viesnīcas aprīkojumu	ēkas: 430 zeme: 267	600 000 EUR (1395 EUR /kvm) pārdots 01.2019, piedāvāja par 675 000 Eur
	Rīga, Valmieras iela 3 rekonstruētas biroju/dzīvokļu ēkas labā stāvoklī	ēkas: 710 zeme: 2339	975 000 EUR (1373 EUR/ kvm) piedāvā
	Rīga, Bruņinieku iela 25 rekonstruētas biroju/dzīvokļu ēkas labā stāvoklī	ēkas: 779 zeme: 627	pārdots 03.2023, darījuma apstākļi nav zināmi ZG reģistrētā summa 401 000 EUR, piedāvāja par cenām no 750 000 EUR līdz 875 000 EUR

Biroju telpas





Ja ražošanas un noliktavu segmentu Covid-19 pandēmijas negatīvā ietekme īpaši neskāra, bet tās ietekmē pieprasījums pēc noliktavām pat pieauga, kas skaidrojams ar pieaugošo pieprasījumu preces




iegādāties attālināti un patērētāju vēlmi tās saņemt salīdzinoši īsā termiņā, tad tirdzniecības un biroju segmentā kopš pandēmijas sākuma vēl joprojām valda neskaidrība. Liela daļa biroju darbinieku nācās strādāt attālināti un daudziem darbs no mājām joprojām ir ikdiena, līdz ar to nekustamo īpašumu nozarē aktuāls ir kļuvis jautājums par biroju nepieciešamību nākotnē. Attālinātā darba pieredze ir bijusi ļoti dažāda - daļai darbinieku un uzņēmumu tā ir bijusi apgrūtinājoša, jo darbiniekiem mājās nav bijusi darbam piemērota vide, kas atstāj ietekmi uz darba kvalitāti, līdz ar to liela daļa ar prieku atjaunoja darbu birojā, līdz ko tas bija iespējams, un, sekojoši, mazinoties Covid-19 pandēmijai, biroju telpu tirgus segmentā bija novērojama aktivitātes palielināšanās. Savukārt daļas uzņēmumu darbinieki turpina strādāt attālināti arī šobrīd, kā arī biežāk ir redzams modelis, kur darbinieki pāris dienas nedēļā strādā no mājām, kas samazina nepieciešamo biroja platību. 2022.gadā un 2023.gadā biroju segments saskārās ar jaunu satricinājumu, ko radīja straujais energoresursu cenu kāpums un ekonomiskās situācijas izmaiņas, t.sk., Krievijas uzsāktās karadarbības Ukrainā dēļ, daļai nācās pārorganizēt savu uzņēmējdarbību, pārtraucot sadarbību ar uzņēmumiem Krievijā un Baltkrievijā, meklējot jaunus noieta tirgus vai izejvielu/produkcijas piegādātājus, līdz ar to daļa piedzīvoja apgrozījuma kritumu, ieņēmumu samazinājumu un / vai izdevumu pieaugumu, kā dēļ daļa atcēla savus plānus pārvākties uz lielākām, plašākām telpām, bet daļa pārvērtēja savu nomāto telpu atbilstību savām vajadzībām. Energoresursu cenu kāpuma dēļ, nomnieki vairāk sāka pievērt uzmanību telpu komunālo pakalpojumu izmaksām, līdz ar to ēkas ar augstāku energoefektivitāti ir ieguvējas.

Nomas maksas A klases biroju ēkās šobrīd ir 13,00 – 16,00 EUR/m², savukārt B klases – 8,00 – 13,00 EUR/m². Rīgas centrā, renovētās ēkās, labas kvalitātes birojiem nomas maksas variē no 8,00 – 14,00 EUR/m², atkarībā no platības un apdares kvalitātes. Citās atrašanās vietās B un C klases birojiem: 5,0 – 9 EUR/m². Apsaimniekošanas maksas ir minamas robežās no 0,50 EUR/kvm līdz pat 4 EUR/kvm.

Kopumā **Vērtējamam Objektam līdzīgu telpu** tirgū piedāvātās / esošās nomas maksas Rīgas pilsētā salīdzināmā novietojumā, minamas robežās no 3 līdz 7 EUR/kvm, nomas maksas atkarīgas no telpu izvietojuma ēkā un rajonā. Ļoti svarīgas ir piebraukšanas iespējas un auto novietošanas iespējas kaut vai par maksu.

Zemāk ieskatam uzskaitītas dažu telpu esošās un piedāvātās nomas maksas:

Atrašanās vieta	Telpu vispārīgs raksturojums	Platība, m ²	Nomas maksa EUR/m ²
Rīga, Kalna iela 2 	Biroja telpas pirms vairākiem gadiem rekonstruētas ēkas 2.stāvā, labā tehniskās stāvoklī, 2 kabineti un WC, kurus vienu no otra atdala koplietošanas telpa	95,4	6,5 + PVN + kom.maksa
Rīga, Lāčplēša iela 87 	rekonstruēta mūra ēka, 2.stāvā no 4, telpas labā stāvoklī, lietošanā 10 autostāvvietas	500	7,0 + PVN + Elektrība, apkure
Rīga, F.Sadovņikova iela 20 	rekonstruēta mūra ēka, 1.stāvā no 3, telpas labā stāvoklī, krāsns un elektriskā apkure, vieta auto pagalmā	91,1	7,00 + PVN + kom.maksa + apsaimn. + par koplietošanas telpām
Rīga, Elijas iela 19A 	biroja telpas ēkas 2. stāvā, telpas ir ar mūsdienu apdari labā stāvoklī	104	6,5 + PVN, 1,5 EUR/kvm apsaimn. maks., kom. maks.

Atrašanās vieta	Telpu vispārīgs raksturojums	Platība, m ²	Nomas maksa EUR/m ²
Rīga, Dzērviņu iela 6 	neapkurināmas noliktavas telpas apmierinošā stāvoklī, ēkas puspagrabstāvā	141	1,99 + PVN + kom.maks
Rīga, Lāčplēša iela 119 	iztīrītas puspagrabstāva telpas noliktavai, darbnīcai vai citai izmantošanai, ir elketrība, ūdens	45	3,22 + PVN + kom.maks
Rīga, Daugavpils iela 70 	apkurināmas puspagraba telpas apmierinošā stāvoklī	110	2,0+ PVN + kom.maks

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

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

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

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

6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

6.5.2. Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā, kā galveno nekustamā īpašuma vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam pats par sevi. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu kapitalizācijas metode tiek izmantota tādā gadījumā, kad prognozētā ienākumu plūsma nākotnē visticamāk paliks nemainīga. Nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība tiek noteikta, kapitalizējot viena gada gaidāmos tīros ieņēmumus, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā, ar kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām.

Kapitalizācijas likme atspoguļo sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamo nekustamo īpašumu. Kapitalizācijas likmē tiek ietverti sekojoši riski: bezriskā likme, pārvaldīšanas prēmija, likviditātes risks, nozares riska prēmija un īpašumam piemītošais risks.

Bezriskā likme – nosaka minimālo investīciju kompensāciju noteiktā objektā. Parasti par bezriskā likmi tiek izmantota valsts vidēja termiņa vērtspapīru noteiktā ienesīguma likme. Vērtētāji par bāzi izmanto Latvijas Valsts pēdējās notikušās izsoles obligāciju peļņas likmi 5 gadu obligācijām.

Investīciju pārvaldīšanas riska prēmija – jo riskantākas un sarežģītākas ir investīcijas, jo nepieciešama to kompetentāka pārvaldīšana.

Likviditātes risks – atkarīga no apstākļa, cik ātri ir iespējams nekustamo īpašumu pārvērst naudas izteiksmē. Jo ilgāks laiks nepieciešams, jo augstāks risks.

Nozares riska prēmija, īpašumam piemītošais risks – visām investīcijām, izņemot bezriskā likmi, piemīt savs noteikts risks, kura lielums ir atkarīgs no novērtējamā nekustamā īpašuma tipa.

Diskontētās naudas plūsmas metode tiek lietota gadījumos, kad tiek prognozēti mainīgi ieņēmumi un /vai izdevumi, kā arī būvniecības stadijā esošiem īpašumiem, kur nemainīgi ienākumi tiek prognozēti pēc ilgāka laika perioda pēc būvniecības darbu pabeigšanas.

Diskonta procesā īpašuma vērtība tiek noteikta, balstoties uz vairāku atsevišķu laika posmu (parasti ½ gads vai 1 gads) prognozēto ieņēmumu un izdevumu naudas plūsmu, ievērtējot laika ietekmi uz naudas vērtību, kā arī ņemot vērā ienākumus, kuri gūstami īpašumu pārdodot pēdējā perioda beigās. Konkrēto periodu prognozētie neto ienākumi tiek pārveidoti pašreizējā vērtībā ar diskonta likmes palīdzību.

Diskonta likme ietver gan naudas vērtības izmaiņas laikā, gan par ienākumu plūsmas nenoteiktību un to riskiem saistīto atlīdzību.

6.5.3. Izmaksu pieeja

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas baltās uz ekonomikas pamatprincipu, ka pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības nekustamā īpašuma iegādes un izveides izmaksām.

Atlikušās aizvietošanas izmaksu metode raksturo izmaksas, kas būtu nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ziņā līdzīgas nozīmes ēku, koriģējot celtniecības izmaksas ar koeficientu palīdzību, kas raksturo:

- 1) ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietotības dēļ,
- 2) funkcionālā pielietojuma ierobežojumus,
- 3) reģiona ekonomiskās situācijas iespaidu.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbībā, pārslodzes, nepareizas ekspluatācijas u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturojumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums), kā arī funkcionālais pielietojums. Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu - neatbilstība pašreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru, neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums utt.

Ekonomiskā lietderība - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu nosaka kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaisīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas (nepieciešamo normu un standartu ievērošana, biznesa darbība), gan ekonomiskas dabas (samērā tuvu uzcelts uzņēmums, lai varētu konkurēt).

Vērtēšanas pieeju un metožu skaidrojums izmantoti definējumi no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja, izmantojot naudas plūsmas diskonta metodi.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šī brīža tirgus apstākļos, kad celtniecības izmaksas būtiski pārsniedz darījumu cenas, tās pielietošanā būtu jālieto lielas ekonomisko zudumu korekcijas un kopējais fizisko, funkcionālo un ekonomisko zudumu korekciju lielums rada augstu metodes neprecizitātes risku.

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 3 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

Salīdzināmo objektu izvietojums kartē:






VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI			
kad.Nr.		100040153	1000720069	1000120106, 01000120221	
Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003		Latgales iela 121, Rīga	Latgales iela 226, Rīga, LV-1019	Mastu iela 4, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		125 000 €	355 000 €	950 000 €	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	263	513	2 902	1 260	
Zemes gabala lietderīgā platība (neietver platību zem ceļiem, ielu sarkanajās līnijās un zem ūdeņiem), m ²	263	513	2 902	1 260	
Ēkas/-u kopējā platība, m ²	290,6	169	327	979	
t.sk. ārtelpu, nojumju, rapmu kopējā platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	0,0 10%	0	0	24	
t.sk. pagrabstāva (bez ārtelpām) platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	51,7 20%	52	0	0	
t.sk. palīgēku / ēkā esošu garāžas telpu kopējā platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	0,0 20%	33	0	0	
Ēkas/-u platība, kas izmantota aprēķinā, m ²	249,2	101	327	957	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI		SALĪDZINĀMO OBJEKTU APRAKSTS			
1. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētā / rajonā		Rīga, Maskavas forštate	Rīga, Krasta rajons	Rīgas pilsētas Pētersalā	
2. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētas / rajona daļā		pie Siena tirgus	pie Dienvidu tilta pārvada	iepriemti Alūksnes ielai	
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības		pie pašvaldības ielām	pie pašvaldības ielām	pie pašvaldības ielas	
4. Zemes gabala lielums		neliels, pie ēkas iespējama auto novietošana	liels, ir izbūvēts arī samērā plašs autostāvlaukums	apbūve izvietota tā, ka maz vietas auto novietošanai	
5. Ēkas/-u lielums		mazs	optimālas platības	optimāls nelielai biroju ēkai	
6. Ēkas/-u tehniskais stāvoklis, celtniecībā izmantotie konstruktīvie risinājumi un izmantotie materiāli		pirms daudziem gadiem rekonstruētas mūra ēkas vidēji labā stāvoklī, iekštelpām vēlams kosmētiskā remonta atsvaidzināšana	pirms daudziem gadiem rekonstruēta 138.gadā celta mūra ēka vidēji labā stāvoklī	1971.gadā celta mūra ēka, 2024.gadā veikts kapitāls remonts, pielāgojot bērnu darza vajadzībām	
7. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli / pieslēgumu veids, risinājumi		elektrība, centrālā ūdensapgāde un kanalizācija, autonomā gāzes apkure	elektrība, centrālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar gaisa-gaisa siltumsūkņiem	visas komunikācijas, pilsētas centrālā apkure	
8. Ēkas/-u arhitektoniskais veidols		vienkāršs, bet pievilcīgs	vienkārša ēka	vienkārša komerciālas nozīmes ēka	
9. Ēkas/-u plānojums		biroja telpas, pagrabstāvā noliktavas/saimniecības telpas, plānojums nevisai ērts - telpas izvietotas pa vairākiem līmeņiem, stāvas šauras kāpnes	1.stāvā skaistumkopšanas salona telpas, 2.stāvā viesu numuriņi	privāta bērnu darza telpas, daļa atrodas puspagrabstāvā	
10. Citi raksturlielumi		daļēji nožogota teritorija, pagalmā nav labiekārtots	dd no īpašuma, ir lietošanas kārtība, teritorija nav nožogota	daļēji norobežota teritorija, iznomāta bērnu darza vajadzībām, iekārtots bērnu laukums	

APRĒĶINI						
Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)					
Darījuma apstākļi (pārdevums / piedāvājums)	pārdots, piedāvāja par 129900 EUR	0%	pārdots, piedāvāja par 370 000 EUR	0%	pārdots, 02.2024 piedāvāja par 800 000 EUR, 09.2024. par 890 000 EUR, pēdējā piedāvājuma cena nav zināma	0%
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks	01.2024.	0%	08.2025.	0%	04.2025.	0%
Koriģētā pārdevuma cena, EUR	125 000 €		355 000 €		950 000 €	
Ēkas/-u platības 1 m ² , iekļaujot zemes gabala vērtību, nosacītā pārdevuma cena, EUR/m ²	1 235 €		1 087 €		993 €	
Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)					
1. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētā/ rajonā	0%		0%		0%	
2. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētas/rajona daļā	0%		3%		0%	
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības - VO piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ceļu	0%		0%		0%	
4. Zemes gabala lielums	-15%		-40%		-20%	
5. Ēkas/-u lielums	-20%		5%		20%	
6. Ēkas/-u tehniskais stāvoklis, celtniecībā izmantotie konstruktīvie risinājumi un izmantotie materiāli	5%		0%		-15%	
7. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli / pieslēgumu veids, risinājumi	0%		5%		0%	
8. Ēkas/-u arhitektoniskais veidols	0%		0%		0%	
9. Ēkas/-u plānojums	5%		0%		5%	
10. Citi raksturlielumi	0%		5%		0%	
Faktoru kopējā iedarbība	-25%	-308,7 €	-22%	-239,1 €	-10%	-99,3 €
Koriģētā ēkas/-u pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR/m ²	926 €		848 €		893 €	
Vidējā koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena (tirgus vērtība), EUR/m ²	889 €					
KOPEJAIS VĒRTĪBAS APRĒĶINS						
	... platība, m ²	1kvm tirgus vērtība		...tirgus vērtība		
- ēkas/-u, iekļaujot zemes gabala tirgus vērtību	249,24	889 €		EUR 221 575		
Vērtējamā Objekta TIRGUS VĒRTĪBA , noapaļoti EUR					EUR 222 000	

6.6.2. Vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju – naudas plūsmas diskonta metodi

Vispārēja informācija par aprēķiniem:	
Aprēķinu procesa raksturojums	Tiek modelēta vairāku gadu naudas plūsma, ko veido ieņēmums no telpu iznomāšanas, pieņemot, ka perioda beigās tiks sasniegta ilgtspējīga nomas likme un brīvo platību īpatsvars. Neto ienākumi reversijas gadā tiek izmantoti, lai noteiktu potenciālos ienākumus no īpašuma pārdošanas pēdējā aprēķinu perioda beigās.
Aprēķinu periods	5 gadi
PVN	Aprēķini tiek veikti un rezultāti uzrādīti neiekļaujot PVN
Turpmāk aprēķinos lietoto lielumu raksturojums un analīze:	
Ieņēmumu aprēķinā lietotās nomas maksas	Iai izvērtētu iespējamo nomas maksu lielumu, tika veikta nomas tirgus datu analīze un aprēķini.

Par piemēru izvēlētie iznomātie/iznomājami objekti	nomas maksa	papildus maksājumi	darījuma apst./tirgus izmaiņas	platība	novietojums pilsētā	tehn. Stāvoklis	novietojums ēkā / plānojums	komunikāc.	citi (auto-stāvv., mēb. utml)	(auto-mēb. korekcija	kopējā korekcija	koriģētā vērtība
Rīga, Ludzas iela 9, biroja telpas 	5,9	PVN un komunālos maks, iekļauj 0,40 EUR/kvm	nomas pied.	200	Latgales priekšpilsēta, starp Katoļu un Daugavpils ielām	labā stāvoklī, rekonstruēta ēkā	2.stāvs no 2	visas ērtības, autonoma gāzes apkure	pie ēkas bezmaksas autostāvvietā	-15%	5,02	
			-5%	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%			
Rīga, Lāčplēša iela, biroja telpas 	4,7	PVN un kom.maks.	esoša, no 07.2023	64	Centrs, starp Abrenes un Rūsiņa ielām, pie ēkas nav iespējams apstāties	labā/ apmierinošā stāvoklī, pirmskara laika ēkā	1.stāvs (pazemināts - daži pakāpieni zem ielas līmeņa) no 5	visas ērtības, autonoma gāzes apkure	pagalmā vieta vienam auto	0%	4,69	
			0%	-7%	0%	0%	10%	0%	-3%			
Rīga, Lāčplēša iela, biroja telpas 	7,5	PVN un kom.maks., apsaimn. maksa	esoša no 2023.rudens	124,9	Centrs, iekškavrtālā, blakus Zuzeum	mūsdienu apdare apmierinošā stāvoklī, rekonstruētā ēkā	1.stāvs no 4, ir atsevišķa ieeja	visas ērtības, gāzes apkure	pie ēkas vieta 2 auto	-30%	5,25	
			0%	-5%	-20%	0%	0%	0%	-5%			
Veicot nomas tirgus datu analīzi, vērtētāju noteiktā vidējā Vērtējamā objekta neiznomāto telpu visiespējamākā nomas maksa, kas tiek lietota arī turpmāk aprēķinos, ir						5,00 EUR/kvm						

Ieņēmumu pieauguma/samazinājuma prognoze	ņemot vērā esošo ekonomisko situāciju valstī, īpašuma izmantošanas veidu un šāda tipa īpašumu piesātinātību tirgū, pamatojoties arī uz vēsturiskajām izmaiņām, vērtētāji pieņem, ka tuvāko gadu laikā nomas maksa nedaudz pieaugs	
Ieņēmumu negūšanas jeb nomas risks	pirmajā gadā paredzēts 30% apmērā, kas saistīts ar pieņēmumu, ka telpas ir brīvas no nomas līgumiem, savukārt pēc tam 5% apmērā saistībā ar neplānotu nomnieku maiņu vai kādiem ārkārtīgiem apstākļiem kā rezultātā varētu negūt šos ienākumus (5% apmērā, jo ēka nav liela un labi eksponējas, līdz ar to uz tās iespējama arī reklāmas izvietošana)	
Izdevumi	ar telpu iznomāšanu saistītie un uz ēku īpašnieku attiecināmie izdevumi (tiek pieņemts, ka komunālos pakalpojumus apmaksā nomnieki atbilstoši patērētajam, papildus apsaimniekošanas maksa netiek iekasēta)	
nekustamā īpašuma nodoklis	aprēķināts pēc VZD Kadastra sistēmā redzamās īpašuma kadastrālās vērtības, nodokļa likme lietota atbilstoši likumam par Nekustamā īpašuma nodokli un pašvaldības saistošajiem noteikumiem	
īpašuma apdrošināšana	aprēķini balstās uz vērtētājiem zināmu līdžīgu ēku apdrošināšanas nosacījumiem. Aizvietošana / atjaunošanas vērtība pieņemta, pamatojoties uz līdžīgu objektu apdrošināšanas polisēs minētajām vērtībām, izdalot uz vienu ēkas kvadrātmetru. Prēmijas lielumu nosaka īpašuma izmantošanas veids, tā tehniskais stāvoklis. Tā kā apdrošināšanas kompāniju piedāvātās apdrošināšanas cenas bieži vien būtiski atšķiras, vērtētāji aprēķinos izmantojuši vidējos lielumus	
administrācijas uzturēšanas izmaksas un pārējie ekspluatācijas izdevumi	pieņemti, balstoties uz vidējām tirgū esošām izmaksām šāda tipa un lieluma īpašumiem	
Izdevumu pieauguma/samazinājuma prognoze	2024. gada 30. maijā Saeima pieņēma grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, deleģējot Ministru kabinetam uzdevumu līdz 2027. gada 15. jūnijam pilnveidot kadastrālo vērtēšanu regulējošus normatīvos aktus un apstiprināt jaunu kadastrālo vērtību bāzi, kuru kadastrālās vērtības aprēķinam plānots sākt piemērot no 2029. gada janvāra. (Likumā paredzēta arī situācija, ka jauno bāzi apstiprinās ātrāk. Tādā gadījumā kadastrālās vērtības aprēķinam to piemēros attiecīgi no aiznākamā gada 1. janvāra.) Turpretī likuma pārejas noteikumu 43.1 punktā ir norādīts, ka Valsts zemes dienests no 2025. gada 1. janvāra līdz brīdim, kad sāk piemērot jauno kadastrālo vērtību bāzi, Kadastra informācijas sistēmā katram kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības – fiskālo un universālo. Nekustamā īpašuma nodokļa un nodevu aprēķiniem tik izmantota fiskālā kadastrālā vērtība, kas saglabājusies iepriekšējā apmērā. Ņemot vērā šībrīža ekonomisko situāciju, vērtētāji nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums neparedz. pārējo izdevumu pieaugums tiek pieņemts atbilstoši Latvijas bankas publicētajām prognozēm (3,5% apmērā), saistībā ar kopējo inflāciju valstī un šādu izdevumu pieauguma tendencēm	
Ar īpašuma pārdošanu pēdējā perioda beigās saistītie izdevumi (mārketinga, māklera, juridiskie pakalpojumi u.tml.)	pieņemti atbilstoši līdžīgiem šāda tipa īpašumiem tirgū: 2,0% no īpašuma pārdošanas summas (aprēķinos reversijas vērtība).	
Kapitalizācijas likme (reversijas vērtības aprēķiniem)	7,0%	Likmes ir noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi. Kapitāla atguvi in ilgtermiņa risku pieskaitījumus aprēķinātajā kapitalizācijas
Diskonta likme	8,0%	likmē kompensē tirgus vērtību izmaiņas laika gaitā.

IENĀKUMU APRĒĶINS:					
Iznomājamās telpas	nomas līguma termiņš	Platība, m ²	Noma, EUR/m ² mēnesī	Bruto ienākums gadā, EUR	ieņēmumu grupa diskonta tabulā
biroja telpas ēkas 1.un2.stāvā, tiek lietota pieņemta nomas maksa		238,90	5,00	14 334	I
Koplietošanas telpas / tehniskās telpas - neiznomājamās platības		51,70			
Kopā		290,6			14 334

Periods (1 gads)	Platība, m ²	1	2	3	4	5
ieņēmumu pieaugums	I	0%	0%	5%	5%	5%
Noma, EUR/m ² mēnesī	238,9	5,00	5,00	5,25	5,51	5,79
Nomas risks, %		30%	5%	5%	5%	5%
Efektīvais bruto ienākums gadā, EUR		10 034	13 617	14 298	15 013	15 764
Neiznomājamās telpas - koplietošanas telpas, palīgtelpas	51,7					
Kopējais efektīvais bruto ienākums gadā, EUR	290,6	10 034	13 617	14 298	15 013	15 764
IZDEVUMU APRĒKINS:						
Izdevumu pozīcija						Izdevumi gadā
Nekustamā īpašuma nodoklis:	nodokļa likme	attiecīgajā grupā ietilstošo kadastrālo vērtību summa, EUR				nodoklis, EUR
- komercīpašums	1,50%	106 524				1 598
nekustamā īpašuma nodoklis kopā						1 598
Apdrošināšana	aizvietošanas / atjaunošanas vērtība		prēmija, %		prēmija, EUR	
	290 600		0,08%		232	
- pārējie ekspluatācijas izdevumi, t.sk., aizvietošanas rezerve, ievērojot ēkas/-u tehnisko stāvokli, tiek pieņemti						0,30 EUR/kvm
						87
						1 046
- ekspluatācijas un apsaimniekošanas izdevumi, kas jāsedz par telpām pašam īpašniekam, kamēr tās nav iznomātas, tiek pieņemti						0,70 EUR/kvm
KOPĒJIE gada IZDEVUMI (neiekļaujot ekspluatācijas un apsaimniekošanas izdevumus, kas jāsedz par telpām pašam īpašniekam, kamēr tās nav iznomātas):						2 877
Periods	tūlītējie ieguldījumi	1	2	3	4	5
NĪN pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%
Nekustamā īpašuma nodoklis		1 598	1 598	1 598	1 598	1 598
Pārējo izdevumu pieaugums		0,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Apdrošināšana		232	241	249	258	267
Apsaimniekošanas, uz īpašnieku attiecināmie ekspluatācijas un atjaunošanas izdevumi		1 046	1 083	1 121	1 160	1 200
Ekspluatācijas un apsaimniekošanas izdevumi par neiznomātajām telpām		602	104	107	111	115
KOPĒJIE gada IZDEVUMI, EUR:	0	3 479	3 025	3 075	3 127	3 180
(efektīvais bruto ienākums mīnus)	0	6 555	10 592	11 223	11 886	12 583
Reversija (ieņēmums no īpašuma pārdošanas perioda beigās, kas noteikts ar tiešās kapitalizācijas metodi pēc ieņēmumiem, kas būs pēdējā perioda beigās), EUR		7,0%				179 763
Ar īpašuma pārdošanu saistītie izdevumi, EUR		2,0%				3 595
Noteiktā diskonta likme:	8,0%					
diskonta koeficients (1/(1+i) ⁿ)	1,0000	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806
Nākotnes tirā ieņēmuma šodienas vērtība pa periodiem, EUR	0	6 070	9 081	8 909	8 737	128 461
TIRGUS VĒRTĪBA :				EUR 161 258	jeb noapaļoti	EUR 161 000

6.6.3. Iegūto rezultātu saskaņošana

Ņemot vērā aprēķinos izmantoto datu raksturu, vērtētāji iesaka iegūto tirgus vērtību īpatsvaru kopējā saskaņotajā vērtībā pieņemt sekojoši:

Aprēķina metode	Iegūtā tirgus vērtība, EUR	Svara koeficients	Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā objekta tirgus vērtība - noapaļoti, EUR	Vērtējamā objekta piespiedu vērtība - noapaļoti, EUR
Ienākumu pieeja (naudas plūsmas diskonta metode)	161 000	50%	EUR 191 500	EUR 192 000	EUR 134 000
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	222 000	50%			

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamā īpašuma ar adresi **Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

134 000 EUR (viens simts tūkstoši trīsdesmit četri tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība, neiekļaujot pievienotās vērtības nodokli (PVN), ja tāds ir piemērojams. Vērtības ir noteiktas, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamā Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

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

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2025.gada 23.decembra līdz 2030.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 11854

Kadastra numurs: **01000430054**

Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Lāčplēša iela 124, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 043- 0054.Uz zemes gabala atrodas namīpašums: divstāvu administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1) un pagalma izbūves. Žurn. Nr. 4565, lēmums 15.05.1998., tiesnese Dzintra Zītmane		1051 m ²
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala.Uz zemes gabala atrodas namīpašums:divstāvu administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1) un pagalma izbūves. Žurn. Nr. 13521, lēmums 29.12.1998., tiesnese Ilze Ieviņa		263 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīts zemes gabals Rīgas pilsēta, Lāčplēša iela 124 , kadastra numurs: 0100- 043- 2004. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr.15171-. Pamats: 1998. gada 2. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.03-4/10351. Žurn. Nr. 13521, lēmums 29.12.1998., tiesnese Ilze Ieviņa		788 m ²
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LR FINANSU MINISTRIJA, nodokļu maksātāja kods 90000014724.,Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.Pamats: 1998. gada 28. aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.03-4/4394, 1997. gada 8. decembra izziņa par ēku/būvju piederību Nr.4987. Žurn. Nr. 4565, lēmums 15.05.1998., tiesnese Dzintra Zītmane	1	
2.1.	Īpašnieks: SIA "VIS", nodokļu maksātāja kods 40003047037. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1, 5.1 (233100016096)	1	
3.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
4.1.	Pamats: 2000. gada 14. marta valsts nekustamā īpašuma nomaksas pirkuma līgums.		40000.00 LVL
5.1.	Persona: Latvijas valsts LR FINANSU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesības izbeigušās. Žurn. Nr. 16096, lēmums 15.05.2000., tiesnese Ilze Ieviņa	0	
6.1.	Īpašnieks: "VIS", SIA, nodokļu maksātāja kods 40003047037. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 1/2.	1/2	
6.2.	Īpašnieks: SIA "KRIALA NAMS", nodokļu maksātāja kods 40003567004.	1/2	
6.3.	Pamats: 2004. gada 10. septembra pirkuma līgums.		43290.00 LVL
6.4.	Īpašuma (visa) kadastrālā vērtība: zeme - Ls 5260,00, ēkas un būves - Ls 30443,00. Žurn. Nr. 300000892084, lēmums 18.10.2004., tiesnese Žanna Zujeva		
7.1.	Persona: "VIS", SIA, nodokļu maksātāja kods 40003047037. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
7.2.	Īpašnieks: SIA "KRIALA NAMS", nodokļu maksātāja kods 40003567004. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2.	1	
7.3.	Pamats: 2004. gada 14. septembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300000892109, lēmums 18.10.2004., tiesnese Žanna Zujeva		43290.00 LVL
8.1.	Īpašnieks: SIA "KRIALA NAMS", nodokļu maksātāja kods 40003567004. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 1/2.	1/2	
9.1.	Īpašnieks: BALTAKS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003456781.	1/2	
10.1.	Pamats: 2007. gada 13. jūnija pirkuma līgums.Īpašuma kadastrālā vērtība: 867165. Žurn. Nr. 300002124104, lēmums 03.07.2007., tiesnese Smaida Grava		188000.07 LVL
11.1.	Persona: SIA "KRIALA NAMS", nodokļu maksātāja kods 40003567004. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
12.1.	Īpašnieks: BALTAKS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003456781. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2.	1	
13.1.	Pamats: 2007. gada 14. jūnija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002124113, lēmums 03.07.2007., tiesnese Smaida Grava		188000.07 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - īpašnieks aprobežots ar 2000. gada 14. marta valsts nekustamā īpašuma nomaksas pirkuma līguma 6.1.,5.2.,6.2.,6.4. punktā minētiem nosacījumiem. Dzēsts		

	Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (30000602891)		
	Žurn. Nr. 16096, lēmums 15.05.2000., tiesnese Ilze Ieviņa		
2.1.	Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 16096, 2000) dzēsta. Pamats: 2003. gada 23. septembra bezpeļņas organizācijas valsts a/s "Privatizācijas aģentūra" nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 30000602891, lēmums 04.11.2003., tiesnese Sandra Krūmiņa		
3.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez RIETUMU BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074497 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 18. oktobra hipotēkas līgums Nr.E-493/2004. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300002140962)		
	Žurn. Nr. 300000897622, lēmums 21.10.2004., tiesnese Žanna Zujeva		
4.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība RIETUMU BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074497, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 6. februāra hipotēkas līgums Nr. 046/2006. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300002140962)		
	Žurn. Nr. 300001359117, lēmums 16.02.2006., tiesnese Līga Eglīte		
5.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība RIETUMU BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074497 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 12. aprīļa hipotēkas līgums Nr. 089-2/2006. Dzēsts		
	Žurn. Nr. 300001452720, lēmums 10.05.2006., tiesnese Liāna Liepiņa		
6.1.	Ieraksti Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000897622, 20.10.2004), Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300001359117, 14.02.2006) un Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300001452720, 08.05.2006) dzēsti. Pamats: 2007. gada 6. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr. 2813.		
	Žurn. Nr. 300002140962, lēmums 09.07.2007., tiesnese Ieva Zabarovska		
7.1.	Atzīme - vērsta Ls 1800,96 piedziņa, par labu Rīgas pašvaldībai. Pamats: 2011.gada 30. marta zvērināta tiesu izpildītāja Kaspara Selecka nostiprinājuma lūgums Nr.3037, 2011.gada 18. februāra Rīgas pilsētas būvvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.BV-11-700-nd. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300003075703)		
	Žurn. Nr. 300003022597, lēmums 15.04.2011., tiesnese Inese Kazjonova		
8.1.	Atzīme Nr.7.1 (žurnāla Nr.300003022597, 08.04.2011) dzēsta. Pamats: 2011.gada 21.jūlija zvērināta tiesu izpildītāja Kaspara Selecka nostiprinājuma lūgums Nr.6844.		
	Žurn. Nr. 300003075703, lēmums 01.08.2011., tiesnese Anita Rudziša		
9.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.Pamats: 2011.gada 26. augusta ieķīlājuma līgums Nr.CI2011-2.3/149-IE2. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300004602296)		
	Žurn. Nr. 300003094869, lēmums 31.08.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa		
10.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2012.gada 29. novembra ieķīlājuma līgums nr. 2.3.-12/177-IE4. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.1 (300004685922)		
	Žurn. Nr. 300003347301, lēmums 10.12.2012., tiesnese Gīta Līlo		
11.1.	Atzīme - vērsta EUR 2090.96 (LVL 1469.54)piedziņa.Piedzinējs: Latvijas Gāze, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003000642. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300003808568)		
11.2.	Pamats: 2014.gada 14.februāra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts civillietā, lieta Nr.C29 7584 12, 2014.gada 4.marta zvērināta tiesu izpildītāja K. Dūrīša nostiprinājuma lūgums Nr.01395/050/2014-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300003808568)		
	Žurn. Nr. 300003606112, lēmums 14.03.2014., tiesnese Baiba Strauta		
12.1.	Atzīme - vērsta EUR 6496.04 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300003796330)		
12.2.	Pamats: 2014.gada 17.septembra Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums - izpildrīkojums Nr.PIP-14-4107-lsi/7-15-3/4117-PL, 2014.gada 1.oktobra zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.16304/081/2014-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300003796330)		
	Žurn. Nr. 300003724395, lēmums 03.10.2014., tiesnese Ieviņa Ilze		
13.1.	Ieraksti Nr. 12.1. 12.2 (žurnāla Nr. 300003724395. 02.10.2014) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu		

	izpildītāja Rolanda Veinberga 2015.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums Nr. 01982/081/2015-NOS.		
	Žurn. Nr. 300003796330, lēmums 05.02.2015., tiesnese Kristīne Vinte-Korme		
14.1.	Atzīme Nr. 11.1, 11.2 (žurnāla Nr. 300003606112, 12.03.2014) dzēsts. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Kalvja Dūriša 2015.gada 19.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01486/050/2015-NOS izpildu lietā Nr.00196/050/2014.		
	Žurn. Nr. 300003808568, lēmums 25.02.2015., tiesnese Ilga Neimane		
15.1.	Noteikts aizliegums bez Citadele banka, akciju sabiedrības, reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un aprūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.2 (300004685922)		
15.2.	Pamats: 2015.gada 23.februāra ieķīlājuma līgums Nr.2.1.17.-15/13-IE4. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.2 (300004685922)		
	Žurn. Nr. 300003814447, lēmums 09.03.2015., tiesnese Mairita Zadiņa		
16.1.	Atzīme - vērsta EUR 734,93 piedziņa.Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300003851483)		
16.2.	Pamats: 2015.gada 15.aprīlā zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.06996/081/2015-NOS, izpildu lietā Nr.00791/081/2015, 2015.gada 10.februāra Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-15-1247-lsi/7-15-3/4117-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300003851483)		
	Žurn. Nr. 300003847143, lēmums 27.04.2015., tiesnese Ilze Ieviņa		
17.1.	Atzīme Nr. 16.1, 16.2 (žurnāla Nr. 300003847143, 24.04.2015) dzēsta. Pamats: 2015.gada 29.aprīlā zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.08081/081/2015-NOS.		
	Žurn. Nr. 300003851483, lēmums 07.05.2015., tiesnese Kristīne Anuze		
18.1.	Atzīme - vērsta 1618.86 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300004219231)		
18.2.	Pamats: 2016.gada 29.marta Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-16-2359-lsi/7-15-3/1282-PL, 2016.gada 1.septembra zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta nostiprinājuma lūgums Nr.21274/086/2016-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300004219231)		
	Žurn. Nr. 300004179760, lēmums 06.09.2016., tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa		
19.1.	Atzīme Nr. 18.1, 18.2 (žurnāla Nr. 300004179760, 01.09.2016) dzēsta. Pamats: 2016.gada 26.oktobra zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta nostiprinājuma lūgums Nr.25400/086/2016-NOS.		
	Žurn. Nr. 300004219231, lēmums 04.11.2016., tiesnese Liāna Liepiņa		
20.1.	Atzīme - vērsta 2098.01 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 21.1 (300004442562)		
20.2.	Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2017.gada 27.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.10970/051/2017-NOS, 2017.gada 28.jūnija Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-17-3592-lsi/7-15-3/3415-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 21.1 (300004442562)		
	Žurn. Nr. 300004440897, lēmums 29.09.2017., tiesnese Ilga Neimane		
21.1.	Atzīme Nr. 20.1, 20.2 (žurnāla Nr. 300004440897, 28.09.2017) dzēsta. Pamats: 2017.gada 30.septembra zvērināta tiesu izpildītāja S.Tomsona nostiprinājuma lūgums Nr.11236/051/2017-NOS.		
	Žurn. Nr. 300004442562, lēmums 03.10.2017., tiesnese Ilze Freimane		
22.1.	Ieraksts Nr. 9.1 (žurnāla Nr. 300003094869, 29.08.2011) dzēsts. Pamats: 2018.gada 10.maija nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300004602296, lēmums 11.05.2018., tiesnese Ieva Zabarovska		
23.1.	Ieraksts Nr. 10.1 (žurnāla Nr. 300003347301, 06.12.2012) dzēsts. Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums.		
23.2.	Ieraksti Nr. 15.1, 15.2 (žurnāla Nr. 300003814447, 04.03.2015) dzēsti. Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300004685922, lēmums 06.09.2018., tiesnese Liāna Liepiņa		
24.1.	Atzīme - vērsta 2295,16 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360		

	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 26.1 (300004881698)		
24.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2019.gada 12.februāra lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-19-960-lsi/7-15-3/15481-PL par nokavēto nodokļu maksājumu un pasta izdevumu izmaksu piedziņu bezstrīda kārtībā, zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2019.gada 12.marta nostiprinājuma lūgums Nr.05352/041/2019-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 26.1 (300004881698)		
	Žurn. Nr. 300004804976, lēmums 15.03.2019., tiesnese Līga Grīnberga		
25.1.	Atzīme - vērsta 5138.84 EUR piedziņa.Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 27.1 (300004881701)		
25.2.	Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2019.gada 4.aprīļa lēmums Nr.30.4-4.1.3/26335, zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2019.gada 3.maija nostiprinājuma lūgums Nr.08818/041/2019-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 27.1 (300004881701)		
	Žurn. Nr. 300004856651, lēmums 08.05.2019., tiesnesis Dainis Locs		
26.1.	Atzīme Nr. 24.1, 24.2 (žurnāla Nr. 300004804976, 13.03.2019) dzēsta. Pamats: 2019.gada 30.maija zvērināta tiesu izpildītāja A.Spores nostiprinājuma lūgums Nr.11039/041/2019-NOS. Žurn. Nr. 300004881698, lēmums 03.06.2019., tiesnese Ilze Freimane		
27.1.	Atzīme Nr. 25.1, 25.2 (žurnāla Nr. 300004856651, 07.05.2019) dzēsta. Pamats: 2019.gada 30.maija zvērināta tiesu izpildītāja A.Spores nostiprinājuma lūgums Nr.11049/041/2019-NOS. Žurn. Nr. 300004881701, lēmums 03.06.2019., tiesnese Ilze Freimane		
28.1.	Atzīme - vērsta 2177,63 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 29.1 (300005042472)		
28.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2019.gada 30.maija lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-19-3497-lsi/7-15-3/15481-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2019.gada 11.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.20771/041/2019-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 29.1 (300005042472)		
	Žurn. Nr. 300004983214, lēmums 14.10.2019., tiesnese Kristīne Hartmane		
29.1.	Atzīme Nr.28.1, 28.2 (žurnāla Nr.300004983214, 11.10.2019) dzēsta. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2020.gada 3.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.00143/041/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005042472, lēmums 14.01.2020., tiesnese Anita Rudziša		
30.1.	Atzīme - vērsta 504,95 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 31.1 (300008307827)		
30.2.	Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2023.gada 3.maija lēmums-izpildrikojums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā Nr.PIP-23-3799-lsi/7-15-3/4860-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2023.gada 2.novembra Nr.18764/083/2023-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 31.1 (300008307827)		
	Žurn. Nr. 300006322029, lēmums 07.11.2023., tiesnesis Dainis Locs		
31.1.	Atzīme Nr. 30.1 un ieraksts 30.2 (žurnāla Nr. 300006322029, 02.11.2023) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2025.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.08472/083/2025-NOS. Žurn. Nr. 300008307827, lēmums 28.04.2025., tiesnese Līga Grīnberga		
32.1.	Atzīme - vērsta 6999.74 EUR piedziņa.Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
32.2.	Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2025.gada 27.jūnija lēmums-izpildrikojums Nr.DF-25-2975-lsi/7.8-2/4860-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025.gada 19.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.07269/059/2025-NOS. Žurn. Nr. 300008388024, lēmums 20.08.2025., tiesnese Inguna Helmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Zemes gabala īpašuma tiesības ir apgrūtinātas ar telekomunikācijām, valsts a/s "Latvenergo" filiālei Rīgas elektrotīkli piederošiem kabeļu tīkliem. Dzēsts		123 m ²
2.1.	Zemes gabala daļa atrodas ielas sarkanās līnijas robežās un ir bez kapitālās apbūves tiesībām. Dzēsts		788 m ²
	Žurn. Nr. 4565, lēmums 15.05.1998., tiesnese Dzintra Zītmane		
3 1	Valsts akciju sabiedrības "I atvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši 2 ievadi kabeļu tīkli 1		1 m ²

	kvm.platībā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300006322029)		
	Žurn. Nr. 13521, lēmums 29.12.1998., tiesnese Ilze Ieviņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1 (1998. gada žurnāla Nr 4565, 15.05.98). Pamats: 1998. gada 2. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.03-4/10351.		
2.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2 (1998. gada žurnāla Nr 4565, 15.05.98). Pamats: 1998. gada 2. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.03-4/10351. Žurn. Nr. 13521, lēmums 29.12.1998., tiesnese Ilze Ieviņa		
3.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.3.1 (žurnāls Nr.233098013521, 07.12.1998).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300006322029, lēmums 07.11.2023., tiesnesis Dainis Locs		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: A/S "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003192154. Pamats: 2000. gada 14. marta valsts nekustamā īpašuma nomaksas pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000602891) Žurn. Nr. 16096, lēmums 15.05.2000., tiesnese Ilze Ieviņa		36000.00 LVL
2.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka, tajā skaitā aizdevuma summa Ls 57056,94. Procentu likme: 3 mēnešu EUR LIBOR+4% gadā. Līgumsods: 72% gadā. Samaksas termiņš - līdz nodrošināmo saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: RIETUMU BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2004. gada 18. oktobra aizdevuma līgums Nr.E-493/2004, 2004. gada 18. oktobra hipotēkas līgums Nr.E-493/2004. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001041008), 2.1 (300001270836); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002140962) Žurn. Nr. 300000897622, lēmums 21.10.2004., tiesnese Žanna Zujeva		101641.00 LVL
3.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka. (Aizdevuma pamatsumma-35140,20 LVL) Procentu likme: 6% gadā. Līgumsods: 72% gadā. Samaksas termiņš - 2007. gada 6. februāris. Kreditors: Akciju sabiedrība RIETUMU BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2006. gada 6. februāra līgums Nr. 046/2006 par kredītlīnijas piešķiršanu, 2006. gada 6. februāra hipotēkas līgums Nr. 046/2006. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001937554); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002140962) Žurn. Nr. 300001359117, lēmums 16.02.2006., tiesnese Līga Eglīte		62900.00 LVL
4.1.	Nostiprināta kā trešā hipotēka. Aizdevuma summa Ls 182166,79 Procentu likme: 3 mēnešu EUR LIBOR + 3% gadā Līgumsods: 0,2% dienā no nokavētās maksājuma summas Samaksas termiņš - 2021. gada 12. aprīlis. Kreditors: Akciju sabiedrība RIETUMU BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2006. gada 12. aprīļa kredīta līgums Nr. 089/2006, 2006. gada 12. aprīļa hipotēkas līgums Nr. 089-2/2006. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002140962) Žurn. Nr. 300001452720, lēmums 10.05.2006., tiesnese Liāna Liepiņa		353746.66 LVL
5.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka (kredīta pamatsumma LVL 539788). Procentu likme: LVL 6 mēn. RIGIBOR + 4% gadā un 1% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās kredīta summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: 0,15% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi-saskaņā ar kredīta līgumu Nr.CI2011-2.3/149. Samaksas termiņš - saskaņā ar kredīta līgumu Nr.CI2011-2.3/149. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2011.gada 26. augusta kredīta līgums Nr.CI2011-2.3/149, 2011.gada 26. augusta ieķīlājuma līgums Nr.CI2011-2.3/149-IE2. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9962. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300004602296) Žurn. Nr. 300003094869, lēmums 31.08.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa		1079576.00 LVL
6.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka (tajā skaitā kredīta pamatsumma Ls 471105,00). Procenti: LVL 6 mēn. RIGIBOR + 4,5% gadā un 1% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās kredīta summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: Par jebkura maksājuma kavējumu ir 0,15% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi - saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.3.-12/177. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: Saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.3.-12/177. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2012.gada 29.novembra kredīta līgums Nr.2.3.-12/177, 2012.gada 29.novembra ieķīlājuma līgums Nr.2.3.-12/177-IE4. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300004685922)		942210.00 LVL

Žurn. Nr. 300003347301, lēmums 10.12.2012., tiesnese Gita Lilo			
7.1.	Nostiprināta hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu EUR 400 000. Procentu likme: EUR 6 mēnešu EURIBOR + 5% gadā un 1% gadā par rezervēšanu no piešķirtās bet neizsniegtās kredīta summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: 0,175% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi saskaņā ar kredītlīnijas līgumu Nr.2.1.17.-15/13. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - katra mēneša 01.datums Kreditors: Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300004685922)		600000.00 EUR
7.2.	Pamats: 2015.gada 23.februāra kredītlīnijas līgums Nr.2.1.17.-15/13, 2015.gada 23.februāra iekļājuma līgums Nr.2.1.17.-15/13-IE4. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300004685922)		
Žurn. Nr. 300003814447, lēmums 09.03.2015., tiesnese Mairita Zadiņa			
8.1.	Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksāta pamatparāda 0.05% par katru kavēto dienu. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1, 5.2 (300004914772)		1547.76 EUR
8.2.	Pamats: 2016.gada 27.septembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4-4.1.3/124339. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1, 5.2 (300004914772)		
Žurn. Nr. 300004359009, lēmums 31.05.2017., tiesnese Ilga Neimane			
9.1.	Nostiprināta hipotēka. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 6.1 (300004914853)		6526.24 EUR
9.2.	Pamats: 2019.gada 4.apriļa Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4-4.1.3/26335, 2019.gada 5.apriļa Valsts ieņēmumu dienesta nostiprinājuma līgums Nr.30.4-4.1.3/26473. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 6.1 (300004914853)		
Žurn. Nr. 300004832715, lēmums 11.04.2019., tiesnese Irina Norkusa			
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000897622, 20.10.2004) daļā - palielināta hipotēkas summa (tajā skaitā palielināta aizdevuma summa par Ls 42686,15 līdz Ls 80667,84). Pamats: 2005. gada 29. marta 18.10.2004. aizdevuma līguma Nr. E-493/2004 grozījumi Nr. 1, 2005. gada 29. marta 18.10.2004. hipotēkas līguma Nr. E-493/2004 grozījumi Nr. 1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300002140962)		143701.63 LVL
Žurn. Nr. 300001041008, lēmums 13.04.2005., tiesnese Līga Eglīte			
2.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000897622, 20.10.2004) daļā: Procentu likme - trīs mēnešu EUR LIBOR + 3% gadā. Pamats: 2005. gada 14. novembra 18.10.2004. Aizdevuma līguma Nr. E-493/2004 grozījumi Nr. 2. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300002140962)		
Žurn. Nr. 300001270836, lēmums 24.11.2005., tiesnese Ligita Vecauziņa			
3.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300001359117, 14.02.2006) daļā: Samaksas termiņš - 06.02.2008. Pamats: 2007. gada 5. februāra grozījumi Nr.1 līgumā Nr.046/2006 par kredītlīnijas piešķiršanu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300002140962)		
Žurn. Nr. 300001937554, lēmums 21.02.2007., tiesnese Vita Saulīte			
4.1.	Dzēsti 3. iedaļas ieraksti Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001041008, 06.04.2005), Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001270836, 23.11.2005) un Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300001937554, 19.02.2007). Pamats: 2007. gada 6. jūlija nostiprinājuma līgums Nr. 2813.		
Žurn. Nr. 300002140962, lēmums 09.07.2007., tiesnese Ieva Zabarovska			
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 16096, 2000). Pamats: 2003. gada 23. septembra bezpeļņas organizācijas valsts a/s "Privatizācijas aģentūra" nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300000602891, lēmums 04.11.2003., tiesnese Sandra Krūmiņa		
2.1.	Dzēstas hipotēkas - 1., 2. iedaļas ieraksti Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000897622, 20.10.2004), Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300001359117, 14.02.2006), Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300001452720, 08.05.2006). Pamats: 2007. gada 6. jūlija nostiprinājuma līgums Nr. 2813. Žurn. Nr. 300002140962, lēmums 09.07.2007., tiesnese Ieva Zabarovska		

3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.5.1, žurnāla Nr. 300003094869, 29.08.2011). Pamats: 2018.gada 10.maija nostiprinājuma lūgums.		1536098.26 EUR
Žurn. Nr. 300004602296, lēmums 11.05.2018., tiesnese Ieva Zabarovska			
4.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.6.1, žurnāla Nr. 300003347301, 06.12.2012). Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums.		1340644.05 EUR
4.2.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300003814447, 04.03.2015). Pamats: 2018.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums.		600000.00 EUR
Žurn. Nr. 300004685922, lēmums 06.09.2018., tiesnese Liāna Liepiņa			
5.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.8.1, 8.2, žurnāla Nr. 300004359009, 30.05.2017). Pamats: 2019.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūguma atsaukums Nr.30.4-4.1.3/47314.		1547.76 EUR
5.2.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.8.1, 8.2, žurnāla Nr. 300004359009, 30.05.2017). Pamats: 2019.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūguma atsaukums Nr.30.4-4.1.3/47314.		1547.76 EUR
Žurn. Nr. 300004914772, lēmums 15.07.2019., tiesnese Ilga Neimane			
6.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.9.1, 9.2, žurnāla Nr. 300004832715, 08.04.2019). Pamats: 2019.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūguma atsaukums Nr.30.4-4.1.3/47313.		6526.24 EUR
Žurn. Nr. 300004914853, lēmums 15.07.2019., tiesnese Ilga Neimane			

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 05.01.2026 14:27:38.

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

Īpašums					
Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
I 01000430054	-	0.0263 ha	11854	-	Rīga
Īpašuma sastāvs					
Zemes vienības					
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese			
Z 01000430054	1/1	Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003			
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0263			
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha			
Statuss:		nekustamais īpašums			
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-			
Būves, kas atrodas uz zemes vienības					
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese			
B 01000430054001	1/1	Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003			
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem					
Platība:		0.0263			
Platības mērvienība:		ha			
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:		0.0000			
t.sk. Aramzemes platība:		0.0000			
t.sk. Augļu dārzu platība:		0.0000			
t.sk. Pļavu platība:		0.0000			
t.sk. Ganību platība:		0.0000			
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:		0.0000			
Mežu platība:		0.0000			
t.sk. Jaunaudzes platība:		0.0000			
Krūmāju platība:		0.0000			
Purvu platība:		0.0000			
Ūdens objektu zeme:		0.0000			
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:		0.0000			
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:		0.0000			
Zemes zem ēkām platība:		0.0000			
Zemes zem ceļiem platība:		0.0000			
Pārējās zemes platība:		0.0263			

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0263	ha

Apgrūtinājumi

Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mē
01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0051	ha
01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0016	ha
14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.0263	ha
01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0263	ha
14.12.2025	7314020202	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0263	ha
01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0058	ha
01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0058	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
B 01000430054001	1/1	Lāčplēša iela 124, Rīga, LV-1003

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	290.6
Nosaukums:	Veikals un birojs
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2005
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	290.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	290.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	290.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	290.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese							
T 01000430054001001	-							
Nosaukums:	Veikals un birojs							
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa							
Stāvs (piesaistes):	-1							
Telpu skaits:	14							
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2005							
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-							
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):	290.6							
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	290.6							
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	290.6							
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	20.7	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	20.1	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	3.5	-
4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	7.4	-
5	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.17	-	-	95.6	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.7	-
7	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	3.1	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	2.1	-
9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.64	-	-	14.3	-
10	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	5.0	-
11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	-	-	9.2	-
12	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.4	-	-	99.9	-
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.4	-	-	3.1	-
14	Apkures telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.47	-	-	3.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.08.2014	PIP-14-12103-nd	Pašvaldības iepēmumu pārvalde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	20.05.2005	-	Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas Būvvalde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	18.10.2004	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	10.09.2004	-	SIA "VIS"; SIA "Kriala nams"
Akts par būves neesamību	25.02.2004	-	VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	11.01.1999	6	Rīgas domes Finanšu departaments
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	29.12.1998	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	24.09.1998	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Personas iesniegums	22.09.1998	03-1/8329	Valsts A/S "Valsts Nekustamā Īpašuma Aģentūra"
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	15.05.1998	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	28.04.1998	03-4/4394	LR Finanšu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	27.03.1998	03-4/3573	Valsts A/S "Valsts Nekustamā Īpašuma Aģentūra"
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	16.02.1998	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Personas iesniegums	04.02.1998	03-4/1470	Valsts A/S "Valsts Nekustamā Īpašuma Aģentūra"
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	13.11.1997	5-JP-23341/2	Latvijas valsts Vēstures arhīvs

Fotoattēli no sludinājumu portāliem:




Sludinājuma teksts

Rīgas centrā Iznomā ļoti labas biroja telpas 240 m2 platībā, privātā ēkā un iežogotā teritorijā, ar iespēju novietot līdz 25 automašīnām.

P. S. Telpas var sadalīt pa stāviem. Katrā stāvā atsevišķa ieeja, signalizācija, labierīcības.

Telpas sastāv no vairākām darba zonām, kabinetiem, pārrunu telpām. Katrā stāvā virtuve un tualete. Ir iespējams izveidot terasi, āra atpūtas zonu u. t. t.

Ofisa ēkā ir pagraba telpas.

Ja nepieciešama liela industriāla noliktava, ir iespējams stāvaaukuma daļā tās izveidot ar nelieliem ieguldījumiem. Sīkāk klātienē.

Telpas ir aprīkotas ar gāzes apkures sistēmu.

Papildus Signalizācija, Videonovērošana gan iekšējām, gan pagalmam, ugunsdrošības signalizācija, piekļuves kontroles sistēma, domofons, kondicionieri visās telpās.

Apsaimniekošana nav jāmaksā, to veic pats nomnieks.

Iespēja uzstādīt reklāmas izkārtņi, kas ļoti labi noreklamētu Jūsu uzņēmumu. Ofiss ir blakus Salu tiltam, kur ir ļoti liela satiksmes intensitāte.

Blakus viss nepieciešamais.

Telpas iespējams pielāgot nomnieku prasībām un ir pieejamas arī biroja mēbeles. Pašlaik gan tās ir noliktavā, ja nomnieks nāk ar savu aprīkojumu.

Izīrē īpašnieki, bez starpniekiem. Sīkāk pa telefonu. Par visu iespējams vienoties klātienē.

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

SIA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

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

Apdrošinājumaņēmējs

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

Apdrošinātais

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

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

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

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

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

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

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

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

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

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

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

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

 Maksājumu skaits: **1**

1. 31.10.2025 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



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

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

BTA – Viegli būt atbildīgam

Prīekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

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

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *93*

Kristīne Lukševica



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors