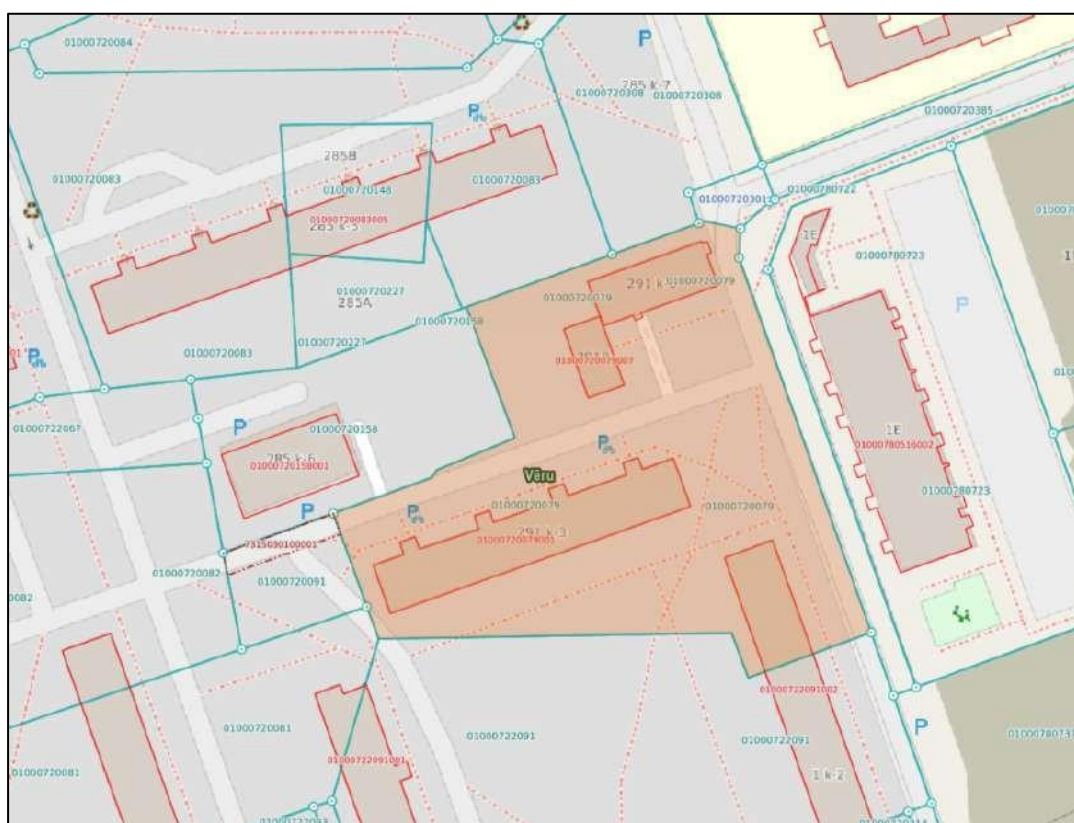


ATSKAITE NR.31 – 2025
PAR MAIJA TITOVAI PIEDEROŠO
986/1067 KOPIPAŠUMA DOMĀJAMO DAĒU
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS
NOTEIKŠANU



LATGALES IELA 291 k.6

RĪGA

AS GRAND CREDIT

Rīgā, 2025. gada 08. jūlijā
Nr.31-2025

Cien. kundzes un God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši MAIJAI TITOVAI piederošo 986/1067 kopīpašuma domājamo daļu nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 01000720079;
- zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000720079) ar kopējo platību 5908 m²,
- būve (kadastra apzīmējums 01000720079006),
- adrese: Rīga, Latgales iela 291 k.6,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augstākminētā nekustamā īpašuma domājamā daļa vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta apsekošana un vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 07. jūlijā.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota iegūto datu pieeja (tiešā kapitalizācijas metode) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2025. gada 07. jūlijā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 45 300 EUR (noapaļoti)

(ČETRDESMIT PIECI TŪKSTOŠI TRĪS SIMTI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Nekustamā īpašuma kurā ietilpst vērtējamais objekts viss zemes gabals pieder MAIJAI TITOVAI, bet būve (kadastra apzīmējums 01000720079006) nodota atsevišķā lietošanā ĒUBOVAI ZAKONOVAI.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. 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 piekrit 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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

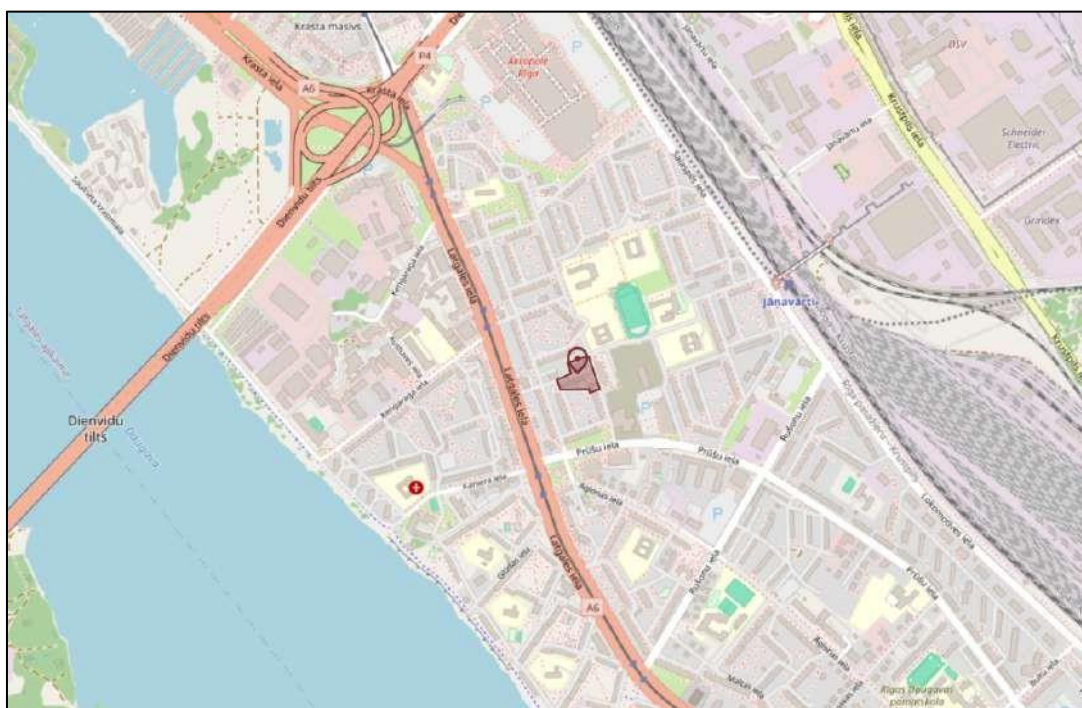
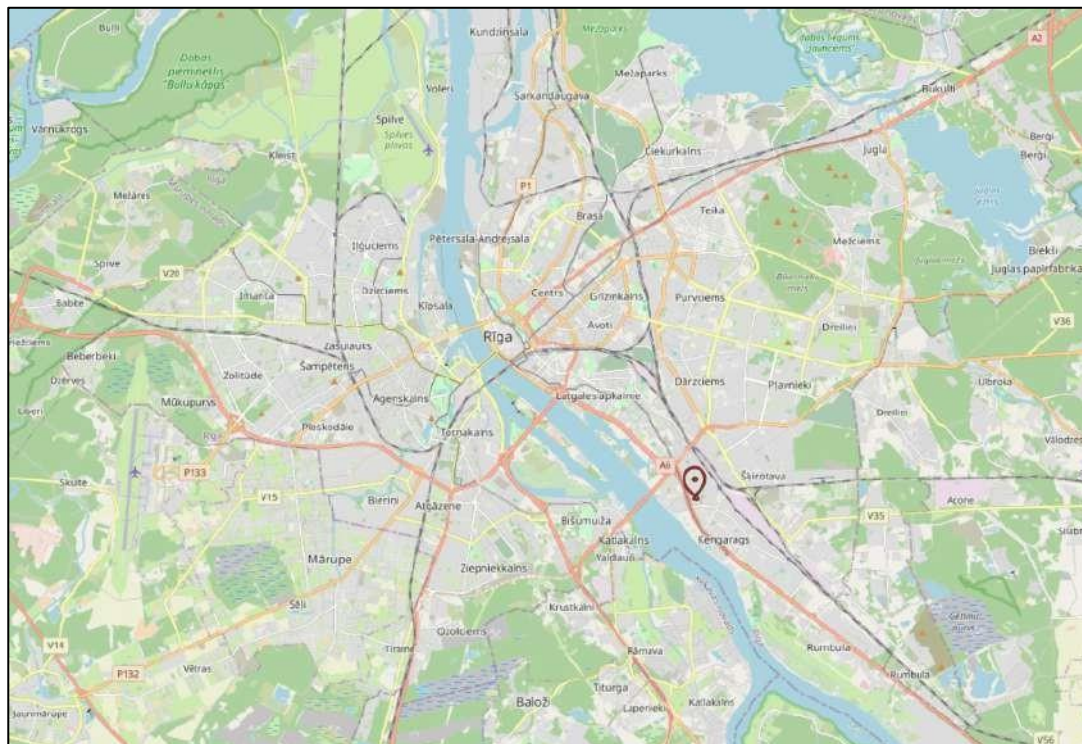
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Tel. + 371 26516366, e-pasts: vertejumi@evertejumi.lv

kods: HABALV22

SATURS.....	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	7
4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	9
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	9
Vērtība tiek noteikta eiro	9
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	10
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	10
5.6 IĪEŅĒMUMU METODE	11
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA	13
6. SLĒDZIENS	14
 PIELIKUMI	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS Nr.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS Nr.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS Nr.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://kartes.lgia.gov.lv>, <https://geolatvija.lv>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 2: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 3: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 4: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 5: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 6: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 7: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr. 8: Skats uz vērtējamo objektu

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Rīga, Latgales iela 291 k.6																																																																																										
Kadastra nr.:	0100 072 0079																																																																																										
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes gabals ar trešo personu būvēm uz tā																																																																																										
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platības: Zemes gabals: 5908 m² Pašreizējā izmantošana: Trešajām personām piederošas ēka/būves, kas atrodas uz zemes gabala, uzturēšana un apsaimniekošana. Labākais izmantošanas veids: Trešajām personām piederošas būvju, kas atrodas uz zemes gabala, uzturēšana un apsaimniekošana. Zonējums Jaukta apbūves teritorija Inženierkomunikācijas: Centralizētas pilsētas Apkārtne: Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, savrupmājas, komerciāla tipa ēkas Teritorija: Daļēji asfaltēts, koki, apbūve Īpaši uzlabojumi/Piezīmes: -																																																																																										
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 7904 uz - MAIJA TITOVA, 986/1067 kopīpašuma domājamās daļas; - ĒUBOVA ZAKONOVA, 1863/24541 kopīpašuma domājamās daļas; vārdiem. Piezīmes: - ĒUBOVA ZAKONOVA lietošanas tiesības uz būvi (01000720079006) Pamats: ➤ 2010. gada 19.jūlija uztura līgums. ➤ 2022. gada 24.marta pirkuma līgums																																																																																										
Apgrūtinājumi:	➤ Noteikts aizliegums MAIJAI TITOVAI bez SIA GRAND CREDIT reģ. nr. 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. ➤ Nostiprināta hipotēka UZ domājamo daļu. Kreditors: SIA GRAND CREDIT reģ. nr. 50003952521.																																																																																										
Vērtējums: Vērtības noteiktas, pieņemot, ka šādi apgrūtinājumi nepastāv.																																																																																											
<table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0465</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1258</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.5908</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pašceces kanalizācijas vadu</td><td>0.0033</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040200</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.1258</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0465</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.05.2025</td><td>7312060100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.0691</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040700</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grūti</td><td>0.0009</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.05.2025</td><td>7312010102</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0854</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0465</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312080101</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0227</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0495</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040300</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu</td><td>0.0107</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td><td>0.0357</td><td>ha</td></tr></table>		Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1258	ha	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5908	ha	-	01.02.2025	7312010300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pašceces kanalizācijas vadu	0.0033	ha	-	01.02.2025	7312040200	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1258	ha	-	01.02.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0465	ha	-	01.05.2025	7312060100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0691	ha	-	01.02.2025	7312040700	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grūti	0.0009	ha	-	01.05.2025	7312010102	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0854	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha	-	01.02.2025	7312080101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0227	ha	-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0495	ha	-	01.02.2025	7312040300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0107	ha	-	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0357	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																																																						
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha																																																																																						
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1258	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5908	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312010300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pašceces kanalizācijas vadu	0.0033	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312040200	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1258	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0465	ha																																																																																						
-	01.05.2025	7312060100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0691	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312040700	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grūti	0.0009	ha																																																																																						
-	01.05.2025	7312010102	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0854	ha																																																																																						
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312080101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0227	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0495	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312040300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0107	ha																																																																																						
-	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0357	ha																																																																																						
Vērtējums: Šie apgrūtinājumi neietekmē vērtējamā objekta labākā izmantošanas veida realizēšanu - nav uzskatāms par vērtības samazinošu faktoru.																																																																																											
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS GRAND CREDIT. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																																																																										
Pasūtītājs:	AS GRAND CREDIT																																																																																										
Īpašie pieņēmumi:	➤ Nekustamā īpašuma kurā ietilpst vērtējamais objekts viss zemes gabals pieder MAIJAI TITOVAI, bet būve (kadastra apzīmējums 01000720079006) nodota atsevišķā lietošanā ĒUBOVAI ZAKONOVAI).																																																																																										
Noteiktās vērtības:																																																																																											
Piespiedu pārdošanas vērtība:	45 300 EUR (četrdesmit pieci tūkstoši trīs simti eiro)																																																																																										
Tirgus vērtība:	61 200 EUR (sešdesmit tūkstoši divi simts eiro)																																																																																										

Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025. gada 07. jūlijs
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025. gada 08. jūlijs

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Ķengarags, Latgales iela 291 k-6, blīvi apdzīvotā Latgales priekšpilsētas daļā. Apkārtņi galvenokārt veido 5 stāvu paneļu daudzdzīvokļu ēkas ar labiekārtotiem pagalmiem, bērnu rotaļu laukumiem un apzaļumotām teritorijām. Tuvumā pieejami lielveikali ("Maxima", "Rimi"), Rīgas 92. vidusskola, vairākas pirmsskolas izglītības iestādes, ģimenes ārstu prakses, aptiekas un sporta/rekreācijas objekti, kā arī Daugavas krastmalas atpūtas zona. Sabiedriskā transporta pieejamību nodrošina tramvaja maršruts Nr. 7 un vairākas autobusu un trolejbusu līnijas; aptuveni 1 km attālumā atrodas dzelzceļa pietura "Jāņavārti". Ērta piekļuve ar individuālo transportu nodrošināta pa Latgales un Maskavas ielām, kā arī Dienvidu tiltu.

4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals:	
Kadastra apzīmējums	0100 007 0079
platība	5908 m ²
forma	Neregulārs daudzstūris
reljefs	Līdzens
robežlīnijas	Zemes gabals robežojas ar piebraucamo ceļu un apkārtējiem apbūvētiem zemes gabaliem
Labiekārtojums:	
žogs	Nav iezogots
vārti	Nav
teritorija	Daļēji asfaltēts, apzaļumots
Apbūve:	
Dzīvojamās mājas	Uz zemes gabala atrodas: - daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000720079001), kas pieder trešajām personām; - Biroja ēka (kadastra apzīmējums 01000720079007), kas pieder trešajām personām; - Veļas mazgātava (kadastra apzīmējums 01000720079006), kas ietilpst vērtējamā objekta nekustamā īpašuma sastāvā, bet nodota atsevišķā lietošanā kopīpašniecei; Uz zemes gabala daļēji izvietota dzīvojamās ēka (kadastra apzīmējumi 01000722091002), kas pieder trešajām personām. Vērtētājam iesniegts spēkā esošs zemes nomas līgums tikai zemes gabala daļai zem Biroja ēkas, kas paredz zemes gabala daļas 452 m² platībā iznomāšanu AS Rīgas siltums (6% gadā no kadastrālās vērtības gadā, Nekustamā īpašuma nodokli maksā Īpašnieks). Pārējā zemes gabala daļa, pieņemts, ka tiek iznomāta, sadalot platības starp būvju īpašniekiem/lietotājiem. Ir pieņemti grozījumi likumā, kas izbeidz piespiedu nomas tiesiskās attiecības (Piespiedu nomas reforma). Ar Piespiedu nomas reformu tiek izbeigtas piespiedu nomas attiecības, un tā vietā dalītā īpašumā zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku attiecības regulēs jauns tiesību institūts "likumiskās zemes lietošanas tiesības". Piespiedu nomas reforma dalītajos īpašumos nosaka, ka <u>no 2023. gada 1. janvāra likumiskā lietošanas maksa tiek noteikta 4% no zemes kadastrālās vērtības arī tad, ja ir noslēgts nomas līgums</u>, bet ne mazāk par 50 eiro gadā. Savukārt saskaņā ar "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu" ir nodrošināta iespēja izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, dzīvokļu īpašniekiem likumā noteiktajā kārtībā izmantojot atsavināšanas tiesību.

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Rīga, Latgales iela 291 k.6
Maija Titova 986/1067 kopīpašuma domājamās daļas

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 07. jūlijs.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tāpat Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **Finansēšanas faktors** - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. 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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **Trešajām personām piederošo ēku/būvju, kas atrodas uz zemes gabala, uzturēšana un apsaimniekošana.**

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot zemes gabalu tirgu, kas izvietoti zem trešajām personām piederošām ēku/būvju, vērtētājs novērojis sekojošo:

- Vēsturiski Rīgā ir visai daudz daudzdzīvokļu māju, kurām funkcionāli piesaistītais zemes gabals pieder trešajām personām.
- Piespiedu nomas reforma dalītajos īpašumos nosaka, ka no 2023. gada 1. janvāra likumiskā lietošanas maksa tiek noteikta 4% no zemes kadastrālās vērtības arī tad, ja ir noslēgts nomas līgums, bet ne mazāk par 50 eiro gadā.
- Savukārt saskaņā ar "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu" ir nodrošināta iespēja izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, dzīvokļu īpašniekiem likumā noteiktajā kārtībā izmantojot atsavināšanas tiesību.
 - Par šī likuma iedzīvināšanu praksē ir ievērojamas šaubas, jo izpirkt zemes gabalu zem ēkas nav ekonomiski pamatoti, salīdzinājumā ar zemes nomas turpināšanu.
- Darījumu ar vērtējamam objektam līdzvērtīgiem zemes gabaliem notiek relatīvi maz.
- Ja nekustamā īpašuma attīstītāju/investoru vidējā prasība pret investīciju atdevi, ieguldot nekustamajā īpašumā (apbūvē) ir 7 – 12%, tad ieguldot zemes gabalā, kas nestu stabilus ienākumus ilgā laika periodā, ienesīgums tiek sagaidīts zemāks 5 – 7%.
- Tirgus darījumi ar apskatāmā segmenta īpašumiem, notiek tieši balstoties uz potenciālo ienesīgumu un cena nereti tiek noteikta kapitalizējot potenciālo peļņu.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala īpašniekam ir iespēja gūt stabilus ienākumus no zemes gabala nomas.

Negatīvie faktori:

- Zemes gabals apgrūtināts ar trešajām personām piederošām ēkām.
- Likumdošanā noteikta fiksēta zemes gabala likumiskās lietošanas maksa – 4% no kadastrālās vērtības. Nekustamā īpašuma nodoklis jāmaksā zemes īpašniekam. Rezultātā veidojas neliels neto ienākums.

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	Tiek izmantota šajā vērtējumā.
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo uzskatāms, ka zemes gabalam nav nolietojuma.
➤ Tirgus pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo darījumi ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem notiek reti un par tiem nav pietiekami daudz informācijas, lai varētu izmantot kvalitatīvos aprēķinus.

5.6 IEŅĒMUMU METODE

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode (tiešā kapitalizācija).

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Vērtējamā objekta novērtēšanā tiek izmantota tiešā kapitalizācija.

Vērtības aprēķinā izmantoti sekojoši apsvērumi:

- Ir paredzami patstāvīgi ienākumi no zemes gabala iznomāšanas no
 - Dzīvojamās ēkas Prūšu iela 1 k-2, Rīga, LV-1063, kadastra apzīmējums 01000722091002;
 - Dzīvojamās ēkas Latgales iela 291 k-3, Rīga, LV-1063, kadastra apzīmējums 01000720079001;
 - Veļas mazgātavas ēkas Latgales iela 291 k-6, Rīga, LV-1063, kadastra apzīmējums 01000720079006
 - Biroja ēkas Latgales iela 291B, Rīga, LV-1063, kadastra apzīmējums 01000720079007ēku īpašniekiem/lietotājiem;
- Piespiedu nomas reforma dalītajos īpašumos nosaka, ka no 2023. gada 1. janvāra likumiskā lietošanas maksa tiek noteikta 4% no zemes kadastrālās vērtības arī tad, ja nav noslēgts nomas līgums, bet ne mazāk par 50 eiro gadā.
- Vērtētajam ir iesniegts tikai vien uz vērtēšanas datumu spēkā esošs zemes nomas līgums:
 - Nomas maksa: AS Rīgas siltums, 6% no kadastrālās vērtības gadā, 452 m²;
 - Nekustamā īpašuma nodokli maksā Īpašnieks.
- likumiskā lietošanas maksas aprēķiniem tiek izmantota Universālā kadastrālā vērtība;
- Nekustamā īpašuma nodokli sedz zemes gabala īpašnieks;
- Reformas ievāros ir ietverti sekojoši principi:
- ēkas īpašniekiem ir pienākums samaksāt Likumisko zemes lietošanas maksu.
 - jāmaksā ir par 3 mēn. uz priekšu;
 - Ja dzīvokļa īpašnieks vai būves kopīpašnieks nemaksā savu maksas daļu, tam papildus ir jāatbild par šādām izmaksām – kopīpašnieka identificēšana, maksas daļas aprēķināšana un paziņošana par neizpildītu saistību.
- Līdz šim vispārīgā prakse bija, ka piespiedu nomas inkasāciju no dzīvokļu īpašniekiem veic ēkas apsaimniekotājs, kam par šo darbu tiek saņemti līdz 10% no iekasētā.
 - Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt nomas maksu, tad par apsaimniekotāja darbu turpmāk visticamāk maksās dzīvokļa īpašnieki, nevis zemes īpašnieks.
 - Aprēķinos pieņemts, ka zemes īpašnieks nemaksā apsaimniekotājam.
- Kapitalizācijas likme (R) ir tirgus prasītā "atdeve", kas pārvērš vienu gada neto ienākumu NOI (nomas maksu pēc zemes nodokļa, parāda piedziņas u. c. izmaksām) zemes tirgus vērtībā:

$$V_0 = \frac{NOI}{R}$$

Piespiedu dalītā īpašuma gadījumā Rīgā ienākumu plūsma ir stingri regulēta – no 2022. g. tā bija 4 % no zemes kadastrālās vērtības (min. 50 € gadā). Satversmes tiesa 2023-05-02 šo normu atzina par nepietiekamu, un no 2024-07-01 stājās spēkā pārejas regulējums, kas līdz 2029. g. pakāpeniski pielāgos maksu jaunajām kadastrālajām vērtībām lvportals.lv
Avoti, kas norāda atbilstošu "tirgus" likmi

Avots	Raksturojums	Novērotā R (%)
Valsts zemes dienesta datu analīze (209 darījumi ar iznomātu zemi, 2020-2022)	Vidējā attiecība "nomas maksa / pirkuma cena" – visas Latvijas griezumā	<u>3,9 % vzd.gov.lv</u>
Rail Baltica atsavināšanas metodika (garantēta zemes noma)	Iesaka R ≈ 10 g. LV oblig. 5 g. vid. ienesīgumam(≈ 2,5-3 %) +0 pp, ja līgums terminēts	<u>"tuvu bezriskā likmei" vertetaji.lv</u>
Jurista Vārda analīze par piespiedu nomu (2009, atsaucas Satversmes tiesa)	Lai zemes vērtība atgūtos ~16 g., R ≈ 6 %	<u>m.juristavards.lv</u>

Ņemot vērā augstākminēto, kapitalizācijas likme pieņemta 6%.

Ieņēmumu prognoze							
Objekts	Kopējā platība m ²	Zemes gabala Universālā kadastrālā vērtība (01.01.2025)	Nomas maksas likme	Ienākumu nesapņemšanas risks	Ieņēmumi gadā		
Zemes gabals	01000720079	5908	EUR 168 987				
Prūšu iela 1 k-2, Rīga (DZ. māja)	01000722091002	618	EUR 17 677	4,0%	98%	EUR	693
Latgales iela 291 k-3, Rīga (DZ. māja)	01000720079001	3408	EUR 97 479	4,0%	98%	EUR	3 821
Latgales iela 291 k-6, Rīga (Vejas ēka)	01000720079006	1430	EUR 40 902	4,0%	98%	EUR	1 603
Latgales iela 291B, Rīga (Biroju ēka)	01000720079007	452	EUR 12 929	6,0%	98%	EUR	760
Efektīvie Bruto ieņēmumi						EUR	6 878
Izdevumu prognoze							
Izdevuma veids	Apraksts			Likme	Summa		
Pārvaldīšana	% no gada plānotajiem bruto ieņēmumiem			7%	EUR 481		
Nomas maksas inkasācijas komisija	samaksa par apsaimniekotāju darbu nomas makas iekasēšanā			0%	EUR -		
Nek. īpašuma nodoklis	% no īpašuma kadastrālās vērtības			C 168 987	1,5%	EUR 2 535	
Izdevumi kopā						EUR	3 016
Neto ieņēmumi	Aprēķināti kā starpība no Efektīvajiem ienākumiem un Kopējiem izdevumiem					EUR	3 861
Kapitalizācijas likme	pieņemta atbilstoši ienesīguma normai šāda veida nekustamajiem īpašumiem						6%
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBA	Tiek kapitalizēti Neto ienākumi			/noapaļoti		EUR	64 400
Korekcija; dalītas un reālās daļās nesadalītas īpašumtiesības					-5%	-EUR 3 220	
Iegūtais rezultāts							EUR 61 200

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība: **€ 61 200**

Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	15%	€ 9 180
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	€ 0
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	€ 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	€ 3 060
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	3%	€ 1 836
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	3%	€ 1 836

Kopējā korekcija: **26%** **€ 15 912**

Piespiedu pārdošanas vērtība: **€ 45 300**

6. SLĒDZIENS

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantotas ieņēmumu pieeja (tiešā kapitalizācija).

Atbilstoši tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2025. gada 07. jūlijā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 45 300 EUR (noapaļoti)
(ČETRDESMIT PIECI TŪKSTOŠI TRĪS SIMTI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:	Ģirts Spēlmanis Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112 nekustamā īpašuma vērtēšanā
DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU	

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

Ekrānizdruka

04/07/2025, 09:24



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000720079	-	0.5908 ha	7904	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	148955	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	189853	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	148955	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	189853	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000720079	1/1	Latgales iela 291 k-3, Rīga, LV-1063
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.5908
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	139015	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	168987	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000720079001	0/1	Latgales iela 291 k-3, Rīga, LV-1063
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:		daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		3646.2
Nosaukums:		Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:		11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

https://www.kadastrs.lv/report/print_t_preview

Page 1 of 8

Ekrānizdrukā

04/07/2025, 09:24

Uzbūvēšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.11.2023

01000720079006	1/1	Latgales iela 291 k-6, Rīga, LV-1063
----------------	-----	--------------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.3
Nosaukums:	Veļas mazgātava
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2000

01000720079007	1/1	Latgales iela 291B, Rīga, LV-1063
----------------	-----	-----------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	87.6
Nosaukums:	Biroja ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.08.2023

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5908
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:	0.5908

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.4026	ha
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1100	ha
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.0452	ha

Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0330	ha
--	------	--------	----

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1258	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5908	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0033	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1258	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0465	ha
-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0691	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0009	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0854	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0465	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0227	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0495	ha
-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0107	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0357	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andulis Vāvers	26.03.1997

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese														
01000720079006	1/1	Latgales iela 291 k-6, Rīga, LV-1063														
<table><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):</td><td>186.3</td></tr><tr><td>Nosaukums:</td><td>Veļas mazgātava</td></tr><tr><td>Galvenais lietošanas veids:</td><td>1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas</td></tr><tr><td>Būves tips:</td><td>12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)</td></tr><tr><td>Uzbūvēšanas gads:</td><td>1968</td></tr><tr><td>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):</td><td>-</td></tr><tr><td>Ēkas apsekošanas datums:</td><td>11.07.2000</td></tr></table>			Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.3	Nosaukums:	Veļas mazgātava	Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas	Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	Uzbūvēšanas gads:	1968	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2000
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.3															
Nosaukums:	Veļas mazgātava															
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas															
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)															
Uzbūvēšanas gads:	1968															
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-															
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2000															

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9940	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20866	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	186.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	186.3
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.):	186.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	186.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinoša tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000720079006001	-
Nosaukums:	Veļas mazgātava
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7416	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15568	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	139
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	139
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	139
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	2.0	-
2	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	14.4	-
3	veļas mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	45.5	-
4	skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	0.6	-
5	veļas mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	62.0	-
6	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	2.1	-
7	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	7.4	-
8	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	2.6	-
9	mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	1.2	-
10	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	1.2	-

01000720079006002

-

Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ekas apsekošanas datums:	11.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1867	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3920	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	35.0	-

01000720079006003

Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	656	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	1378	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	6.8	-
2	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	2.9	-
3	tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	-	-	2.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	709.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	236.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.10.2022	BIS-BV-22.11-2022-4037	Zakonova Ļubova ; p.p. Spežkina Jūlija
Būvatļauja	20.10.2020	BIS-BV-4.1-2020-7133	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	12.07.2019	BV-19-91-ls	Rīgas pilsētas būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1968
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1968
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1968
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1968

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.08.2022	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.08.2021	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.11.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.08.2010	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	30.11.1999	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.07.1997	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.10.2022	BIS-BV-22.11-2022-4037	Zakonova Ļubova ; p.p. Spežkina Jūlija
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	25.05.2022	PIP-22-8264-ap	Pašvaldības ienēmumu pārvalde
Būvatļauja	20.10.2020	BIS-BV-4.1-2020-7133	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	12.07.2019	BV-19-91-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	05.10.2018	PIP-18-21945-ap	Pašvaldības ienēmumu pārvalde
Cita veida dokuments	21.08.2002	1512	Rīgas Dome Finanšu departaments
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	30.11.1999	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	05.06.1997	21/106	Rīgas pilsētas zemes komisija

Ekrānizdruka

04/07/2025, 09:24

Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	04.04.1997	-	VZD Rīgas pilsētas nodaļa Mērniecības birojs
Lēmums par īpašuma tiesībām	23.03.1995	6/85	Rīgas pilsētas zemes komisija

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

