

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Stirnu ielā 14 – 75,
Rīgā
NOVĒRTĒJUMS



Vērtējuma pasūtītājs: Zvērināta tiesu izpildītāja Ilga Keršteine
Novērtēšanas datums: 2025. gada 2. aprīlis

Rīgā
2025. gada 2. aprīlī

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 53
zvērinātai tiesu izpildītājam Ilgai Keršteinai

Par nekustamā īpašuma Stirnu ielā 14 – 75, Rīgā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir veikta Anzhelai Petrun piederošā nekustamā īpašuma – neapdzīvojamo telpu ar adresi Stirnu iela 14 – 75, Rīga, kadastra Nr. 0100 918 1276, un domājamās daļas no ar telpu īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala ar adresi Stirnu iela 14, Rīga, kadastra Nr. 0100 071 2365, novērtēšana. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2025. gada 2. aprīlis.

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604. panta 1. punktu: “Nekustamo īpašumu uz parādnieka rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību”.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapdzīvojamām (frizētavas) telpām ar platību 52,9 m², ar pie telpu īpašuma piederošo atbilstošo kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas, un domājamās daļas no ar telpu īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala.

Nekustamā īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un koriģējot noteikto īpašuma tirgus vērtību atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas par novērtējamo nekustamo īpašumu, nekustamo īpašumu tirgus situācijas un citu īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīzi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta: **32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).**

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±5% robežās.

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā stāvoklī, kā minēts novērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri minēti novērtējuma atskaites tekstā.

Novērtējuma atskaite ir izmantojama izsoles sākum cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz šo novērtējuma atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Novērtējumu ir sagatavojis neatkarīgs nekustamā īpašuma vērtētājs, un tajā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ar cieņu,
Gints Apsītis
Nekustamā īpašuma vērtētājs

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

SATURS

	Lpp.
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	5
2.1. Novērtējamais īpašums	5
2.2. Īpašuma adrese	5
2.3. Īpašuma kadastra numurs	5
2.4. Vērtējuma pasūtītājs	5
2.5. Vērtēšanas uzdevums	5
2.6. Novērtēšanas datums	5
2.7. Īpašuma tiesības	6
2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	6
2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	6
2.10. Īpašuma apskate	6
2.11. Izmantotie informācijas avoti	6
3. ĪPAŠUMA APRAKSTS	7
3.1. Atrašanās vietas karte	7
3.2. Īpašuma apkārtnē	8
3.3. Atrašanās vietas apraksts	8
3.4. Īpašuma fotoattēli	9
3.5. Telpu apraksts	10
4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	11
4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	11
4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	11
4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	13
4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	13
4.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze	14
4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	14
4.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana	17
4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību	19
PIELIKUMI	20

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Novērtējamais īpašuma objekts	Nekustamais īpašums – neapdzīvojamo telpu īpašums un domājamā daļa no ar to funkcionāli saistītā zemes gabala.
Īpašuma adrese	Telpu īpašumam: Stirnu iela 14 – 75, Rīga; Zemei: Stirnu iela 14, Rīga.
Īpašuma kadastra numurs	Telpu īpašumam Nr. 0100 918 1276; Zemei Nr. 0100 071 2365.
Novērtēšanas datums	2025. gada 2. aprīlis.
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 53 zvērināta tiesu izpildītāja Ilga Keršteine.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 17482 – 601 un Nr. 100000202617, īpašnieks Anzhela Petrun.
Īpašuma apraksts	Neapdzīvojamās (frizētavas) telpas ar kopējo platību 52,9 m ² . Telpas atrodas 1981. gadā celtā 5-stāvu mazģimeņu projekta dzelzsbetona paneļu konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā, pirmajā stāvā. Telpas ar atsevišķu ieeju no ēkas fasādes, apdare labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Īpašuma atrašanās vieta	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētā, Purvciema apkaimē, pie Stirnu ielas, posmā starp Purvciema un Kurmju ielām, daudzdzīvokļu ēku apbūves teritorijā.
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Frizētavas telpas.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam – komerciāla rakstura telpas.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	1. Īpašumam reģistrēta hipotēka par labu juridiskai personai; 2. Uz īpašuma vērstas divas piedziņas prasības par labu divām juridiskām personām.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

2.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no neapdzīvojamo telpu īpašuma – frizētavas telpām ar platību 52,9 m² (telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 071 2365 001 075), ar pie telpu īpašuma piederošajām 2670/295336 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas (būves kadastra apzīmējums 0100 071 2365 001) un ar telpu īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 071 2365).

2.2. Īpašuma adrese

Telpu īpašumam: Stirnu iela 14 – 75, Rīga;

Zemei: Stirnu iela 14, Rīga.

2.3. Īpašuma kadastra numurs

Telpu īpašumam: Nr. 0100 918 1276;

Zemei: Nr. 0100 071 2365.

2.4. Vērtējuma pasūtītājs

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 53 zvērināta tiesu izpildītāja Ilga Keršteine.

2.5. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību** izsoles vajadzībām.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, aprēķinot tā tirgus vērtību, kas pēc tam tiek koriģēta atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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.

Piespiedu pārdošana – terminu “piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam 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 atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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 definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 3.12. un p. 3.19.).

2.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2025. gada 2. aprīlī**.

2.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumos Nr. 17482 – 601 un Nr. 100000202617, īpašnieks **Anzhela Petrun**.

2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Frizētavas telpas.

2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma norakstu un VZD kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Īpašumam reģistrēta hipotēka par labu juridiskai personai;
2. Uz īpašuma vērsta divas piedziņas prasības par labu divām juridiskām personām.

Nosakot novērtējamā īpašuma vērtību, šie apgrūtinājumi netiek ievērtēti un īpašuma vērtība ir noteikta kā brīvam no iepriekš minētajiem hipotēkas un piedziņas prasību apgrūtinājumiem.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

2.10. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 31. martā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis. Iekļūšana telpās apskates brīdī nebija iespējama, tāpēc tika veikta īpašuma apskate tikai no ārpuses.

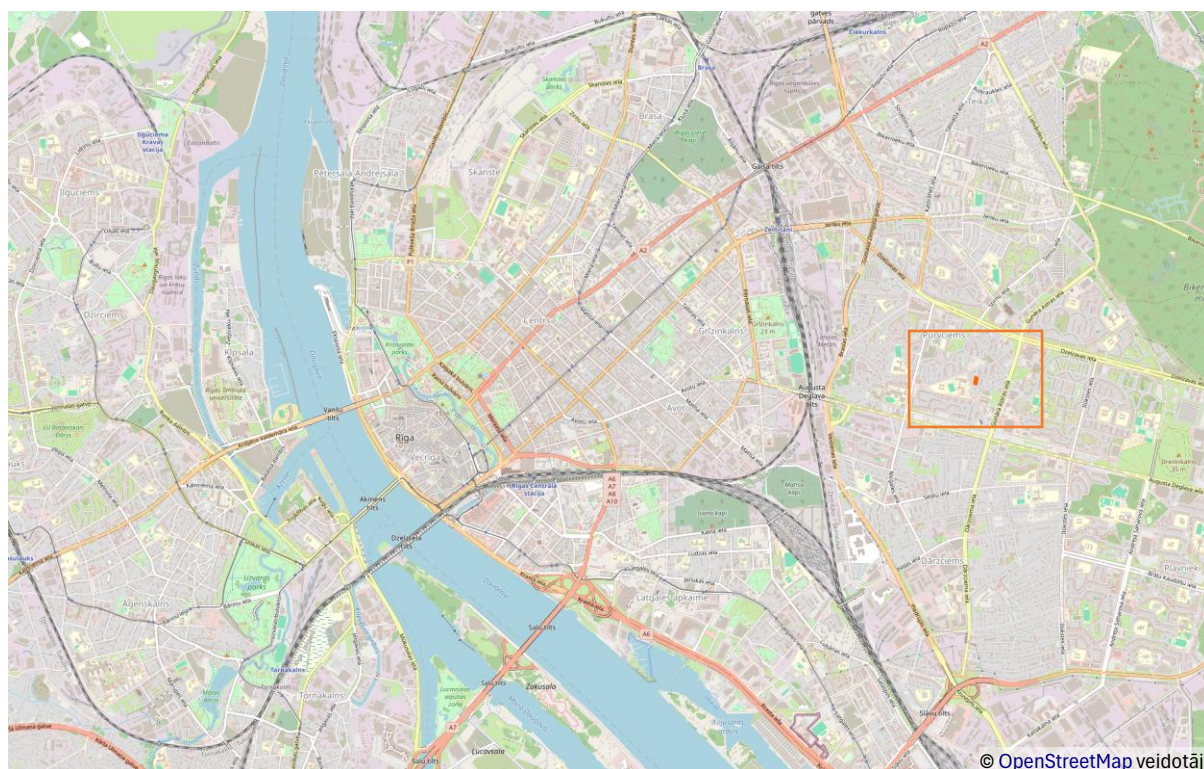
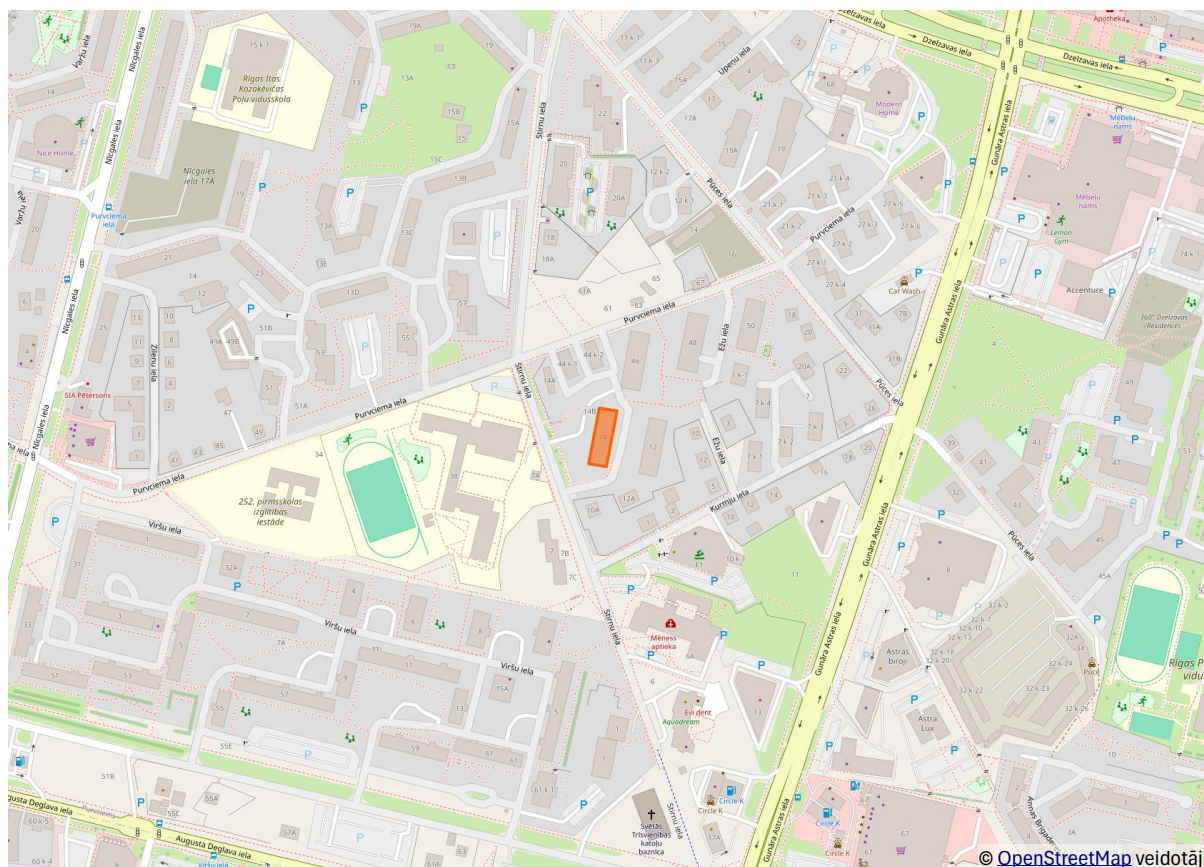
Informācija par telpu iekšējās apdares stāvokli ir iegūta no publiski pieejamā telpu pārdošanas sludinājuma (<https://www.ss.lv/msg/lv/real-estate/premises/saloons/riga/purvciems/lcexg.html>).

2.11. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodaļuma noraksti;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
4. Publisku pieejamā informācija par īpašumu;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

3. ĪPAŠUMA APRAKSTS

3.1. Atrašanās vietas karte



3.2. Īpašuma apkārtnē



3.3. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētā, Purvciema apkaimē, pie Stirnu ielas, posmā starp Purvciema un Kurmju ielām.

Purvciems ir viena no lielākajām un blīvāk apdzīvotajām Rīgas apkaimēm, kas atrodas pilsētas austrumu daļā un robežojas ar Pļavnieku, Mežciema, Teikas un Dreiliņu apkaimēm. Purvciemā ir ļoti labi attīstīta dzīvojamam rajonam nepieciešamā infrastruktūra – šeit atrodas vairāki tirdzniecības centri, dažādi veikali un pakalpojumu uzņēmumi, Purvciema tirgus, vairākas skolas un pirmsskolas izglītības iestādes, medicīnas iestādes, u.c. Purvciema apkaimei ir labi attīstīta sabiedriskā transporta satiksme (vairāki trolejbusu un autobusu maršruti) ar Rīgas centru un citām apkaimēm, tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~500 m attālumā no novērtējamā īpašuma.

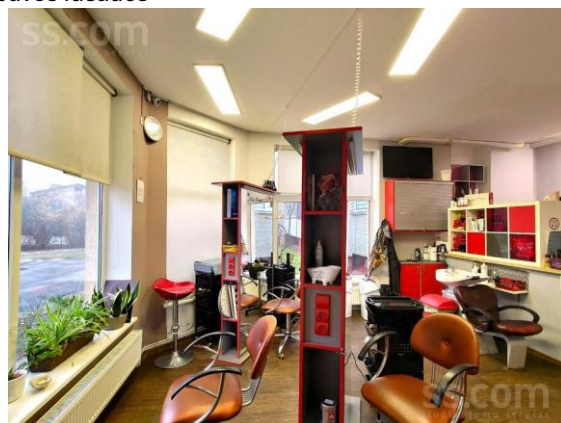
Teritorijas, kur atrodas novērtējamais īpašums, apkārtnē apbūvi veido vairākas padomju gados celtas divu, piecu un deviņu stāvu daudzdzīvokļu ēkas, vairākas pēdējo 20 gadu laikā celtas daudzdzīvokļu ēkas, individuālās dzīvojamās mājas, kā arī dzīvojamās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, u.c.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa Stirnu ielu, kas ir klāta ar asfalta segumu, automašīnu novietošana iespējama bezmaksas autostāvvietā pie ēkas. Autotransporta un gājēju plūsma gar īpašumu salīdzinoši neliela, to pārsvarā veido apkārtnējo ēku iedzīvotāji.

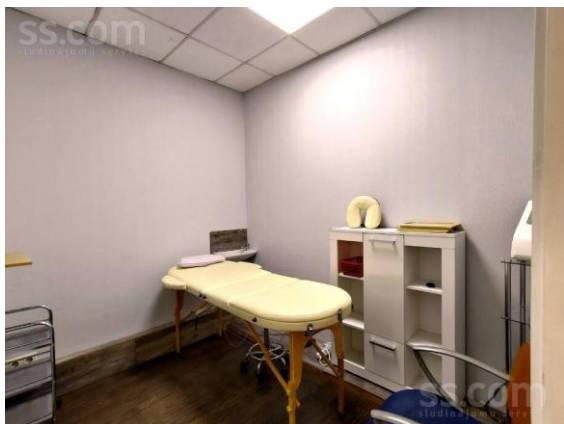
3.4. Īpašuma fotoattēli



Ēkas un telpu izbūves fasādes



Telpu interjers (fotogrāfijas no publiski pieejamā telpu pārdošanas sludinājuma)



Telpu interjers (fotogrāfijas no publiski pieejamā telpu pārdošanas sludinājuma)

3.5. Telpu apraksts

Novērtējamās telpas atrodas 1981. gadā celtā 5-stāvu dzelzsbetona paneļu konstrukciju mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēkā. Ēkas fasādes ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Telpas atrodas ēkas pirmajā stāvā, ar atsevišķu ieeju no ēkas pret Stirnu ielu vērstās fasādes puses. Telpas ir izveidotas pirmā stāva dzīvoklim izbūvējot papildus ārpus ēkas fasādei izvirzītu erkera veida apjomu. Veiktā pārbūve ir nodota ekspluatācijā 2007. gadā. Telpu plānojumu saskaņā ar kadastra informāciju veido divas frizētavas zāles (24,9 un 23,8 m²), personāla telpa (2,1 m²) un tualete. Telpu kopējā platība ir 52,9 m², griestu augstums 2,5 – 3,18 m.

Informācija par telpu iekšējā apdares stāvokli ir iegūta no publiski pieejamā telpu pārdošanas sludinājuma (<https://www.ss.lv/msg/lv/real-estate/premises/saloons/riga/purvciems/lcexg.html>).

Saskaņā ar šajā sludinājumā ievietotajām telpu fotogrāfijām, telpu apdare ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, tās ir iespējams turpināt izmantot ekspluatācijā, tomēr atsevišķiem apdares elementiem ir redzamas fiziskā nolietojuma pazīmes.

Telpu logi un ieeja ir vērsti uz Stirnu ielas (rietumu) pusi.

Telpu apdare:

- *sienas*: krāsojums, tapetes, tualetes telpā flīzes;
- *griesti*: krāsojums, iekaramie griesti;
- *grīdas*: laminātparkets, tualetes telpā flīzes;
- *logi un durvis*: stikla pakešu logi plastikāta rāmjos, plastikāta ārdurvis ar pakešu logiem, koka iekštelpu durvis.

Telpu labiekārtojumi:

- *apkure*: centralizētā (Rīgas Siltums);
- *ūdensvads un kanalizācija*: pieslēgums centralizētajiem pilsētas tīkliem;
- *elektroapgāde*: no centralizētā elektroapgādes tīkla;
- *vēdināšana*: dabiskā, uzstādīts gaisa kondicionieris;
- *citi labiekārtojumi*: apsardzes signalizācija, videonovērošana.

4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadā piedzīvoja stabilizāciju, pirmo reizi kopš 2022. gada neuzrādot darījumu skaita kritumu. Lielākais aktivitātes pieaugums tirgū bija novērojams gada otrajā pusē, ko lielā mērā sekmēja Euribor likmju samazinājums.

Saskaņā ar VZD publicētajiem Latvijas nekustamo īpašumu tirgus statistiskajiem rādītājiem, 2024. gada laikā Latvijā kopā tika veikti 51,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 1,4% vairāk, kā iepriekšējā – 2023. gadā (50,5 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu

summa Latvijā 2024. gadā sasniedza 2,493 miljardus EUR, kas bija par 5,6% vairāk kā 2023. gadā (2,361 miljards EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 42% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas kopā veidoja 43% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 34% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un būvju īpašumiem veidoja 18% no darījumu skaita un 34% no kopējās darījumu summas.

Rīgas pilsētā 2024. gada laikā tika veikti 15,7 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 3,5% vairāk kā 2023. gadā (15,2 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa sasniedza 1,062 miljardus EUR, kas bija par 1% vairāk kā 2023. gadā (1,052 miljardi EUR). Aptuveni divas trešdaļas no Rīgā veiktajiem pārdošanas darījumiem veidoja dzīvokļu pārdošana – 66% no darījumu skaita un 69% no darījumu summas, pārdošanas darījumi ar zemes gabaliem veidoja 13% no darījumu skaita un 5% no darījumu kopējās darījumu summas, zemes un būvju īpašumu pārdošanas darījumi veidoja 8% no darījumu skaita un 22% no darījumu summas, telpu grupu pārdošanas darījumi veidoja 12% no darījumu skaita un 4% no kopējā darījumu summas. Rīgas pilsētā 2024. gada laikā notikušie nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi kopā veidoja 31% no Latvijā notikušo darījumu skaita un 43% no kopējās Latvijas darījumu summas.

Nekustamo īpašumu tirgu 2024. gada laikā lielā mērā turpināja ietekmēt tie paši faktori, kas iepriekšējos gados – augstā Euribor likme, kas gan sākot no vasaras tika pazemināta piecas reizes, samazinoties no sākotnējiem 4,0% līdz 2,75% gada beigās, tirgus aktivitāti turpināja negatīvi ietekmēt arī ģeopolitiskā situācija, potenciālajiem pircējiem un investoriem ieturot nogaidošu attieksmi, tāpat tirgū bija vērojams jauno projektu dzīvokļu un privātmāju pārdošanas cenu pieaugums, ko noteica būvniecības izmaksu kāpums.

Aktīvākais nekustamo īpašumu tirgus segments nemainīgi saglabājās mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamu māju tirgus, kā arī individuālajai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu pārdošana, lielākais darījumu skaits notiek Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē, kam seko lielākās Latvijas pilsētas. Latvijas reģionos lielākā aktivitāte bija novērojama mājokļu un lauksaimniecības un mežu zemju segmentā. Komercīpašumu tirgū saglabājas interese par stabilu investīciju objektu iegādi un jauniem attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas sektoros, vērojams investīciju aktivitātes pieaugums arī mājokļu, it īpaši īres dzīvokļu sektorā. Nekustamo īpašumu tirgū turpinās kopš 2022. gada aktualizējusies tendence aizvien lielāku uzmanību pievērst īpašumu energoefektivitātei, palielinās pieprasījums pēc mūsdienīgiem īpašumiem ar zemām uzturēšanas izmaksām, ko veicina Eiropas Savienības atbalsta programmas un augošā iedzīvotāju apziņa par ilgtspējību.

Komerctelpu tirgū Rīgas pilsētā pieprasījums koncentrējas uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības, pakalpojumu objektu un sabiedriskās ēdināšanas telpām, kas ir ekonomiski izdevīgas un atbilst nomnieku maksātspējai. Pieprasītākās ir telpas kas atrodas pie ielām ar intensīvu gājēju un autotransporta plūsmu, ar platību no 30 līdz 100 m², kurām galvenie nosacījumi ir pirmais stāvs, atsevišķa ieeja, lieli skatlogi un ērta piekļuve un autotransporta novietošana. Ir novērojama tendence nepārtikas preču mazumtirdzniecībai (apģērbi, apavi, elektronika, kosmētika, utml.) vairāk koncentrēties lielajos tirdzniecības centros un apkaimju centros ap lielajiem pārtikas veikaliem, Rīgas centra ielu veikalu pircēju skaits un apgrozījums sarūk līdz ar iedzīvotāju skaita samazināšanos un pircēju iepirkšanās paradumu maiņu, t.i., aizvien vairāk cilvēku iepērkas tirdzniecības centros un izmantojot tiešsaistes veikalus. Tāpat arī biroju telpu tirgū ir tendence pāriet no biroju telpām

vēsturiskajās dzīvojamās ēkās uz mūsdienīgām biroju ēkām ar atbilstošu infrastruktūru un servisu. Saglabājas pieprasījums pēc telpām bāriem, klubiem un sabiedriskās ēdināšanas iestādēm, ir īpaši Vecrīgā un Rīgas aktīvā centra daļā, kas pārsvarā orientētas uz tūristu apkalpošanu, tomēr pieprasījums pēc šādām telpām ir visai sezonāls un pārsvarā tikai noma.

Vidējās nomas maksas nelieliem tirdzniecības un pakalpojumu objektiem ar platību līdz 100 kvadrātmetriem Rīgas centra daļā un apkaimju lielākajos tirdzniecības centros novērtēšanas brīdī ir robežās no 8 līdz 30 EUR/m², atsevišķās vietās ar intensīvu gājēju un transporta plūsmu sasniedzot līdz 40 EUR/m², nomas maksas komerciāla rakstura telpām, kas neatrodas pie aktīvajām Rīgas centra tirdzniecības ielām un apkaimju centros, ir robežās no 3 līdz 12 EUR/m². Šādu īpašumu pārdošanas cenas, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, telpu izvietojuma ēkā, telpu platības, telpu un ēkas tehniskā stāvokļa un telpu izmantošanas iespējām, Rīgas centra daļā ir robežās no 500 līdz 4 000 EUR par kvadrātmētru, apkaimēs esošu telpu pārdošanas cenas ir robežās no 200 līdz 1 700 EUR/m². Komerctelpu pārdošana mikrorajonos nav tik aktīva kā noma, īpašnieki biežāk izvēlas telpas iznomāt, nevis pārdot. Liela daļa pārdošanas darījumu notiek ar telpām, kurās jau ir nomnieks (kā investīciju darījumi).

4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma 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 dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilst esošajam funkcionālajam mērķim – komerciāla rakstura telpas salona, pakalpojumu objekta, tirdzniecības vai biroja vajadzībām.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas metodes/pieejas:

- *izmaksu pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām;

- *ienākumu pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru pārdošanas cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas netiek pielietotas, jo pašreizējā tirgus situācijā šāda veida nekustamo īpašumu pārdošanas cenas nav piesaistītas to celtniecības izmaksām, kā arī īpašums novērtēšanas brīdī nav iznomāts un iespējamās šādu telpu nomas maksas atšķiras visai lielā diapazonā.

4.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas populārā Rīgas dzīvojamā apkaimē – Purvciemā, ar labi attīstītu dzīvojamā infrastruktūru un sabiedrisko transportu;
- Pie īpašuma iespējams ērti piebraukt un bez maksas novietot automašīnas;
- Telpām ir plaši skatlogi un atsevišķa ieeja;
- Telpām ir optimāla platība un plānojums, kas atbilst tirgū esošajam pieprasījumam;
- Ar telpu īpašumu funkcionāli saistītā zemes daļa ir īpašumā.

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Gar īpašumu salīdzinoši neliela gājēju un autotransporta plūsmas intensitāte;
- Telpu apdarei ir redzamas fiziskā nolietojuma pazīmes.

4.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz tirgus datu analīzi, izvērtējot līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumus noteiktā laika periodā. Šī metode ir viena no visbiežāk izmantotajām nekustamo īpašumu vērtēšanā, jo tā vistiešāk atspoguļo tirgus situāciju un sniedz visticamāko priekšstatu par īpašuma vērtību.

Veicot aprēķinus pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas, tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem, izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas telpas, projekta un tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no telpu izvietojuma un stāva;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no telpu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no telpu tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;

- Īpašuma vērtība tiek korigēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumiem novērtējamā īpašuma apkārtnē:

1. Neapdzīvojamās (skaistumkopšanas salona) telpas Madonas ielā 21 – 85, Purvciemā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 923 5649. Telpas atrodas 1986. g. celtā 18-stāvu t.s. “franču” projekta monolitā dzelzsbetona konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā, pirmajā stāvā, ar atsevišķu ieeju no ēkas fasādes. Telpu platība 50,1 m², apdare labā tehniskā stāvoklī. Ar īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa īpašuma sastāvā neietilpst. Īpašums pārdots 2024. gada decembrī par cenu 50 000 EUR (998 EUR/m²).



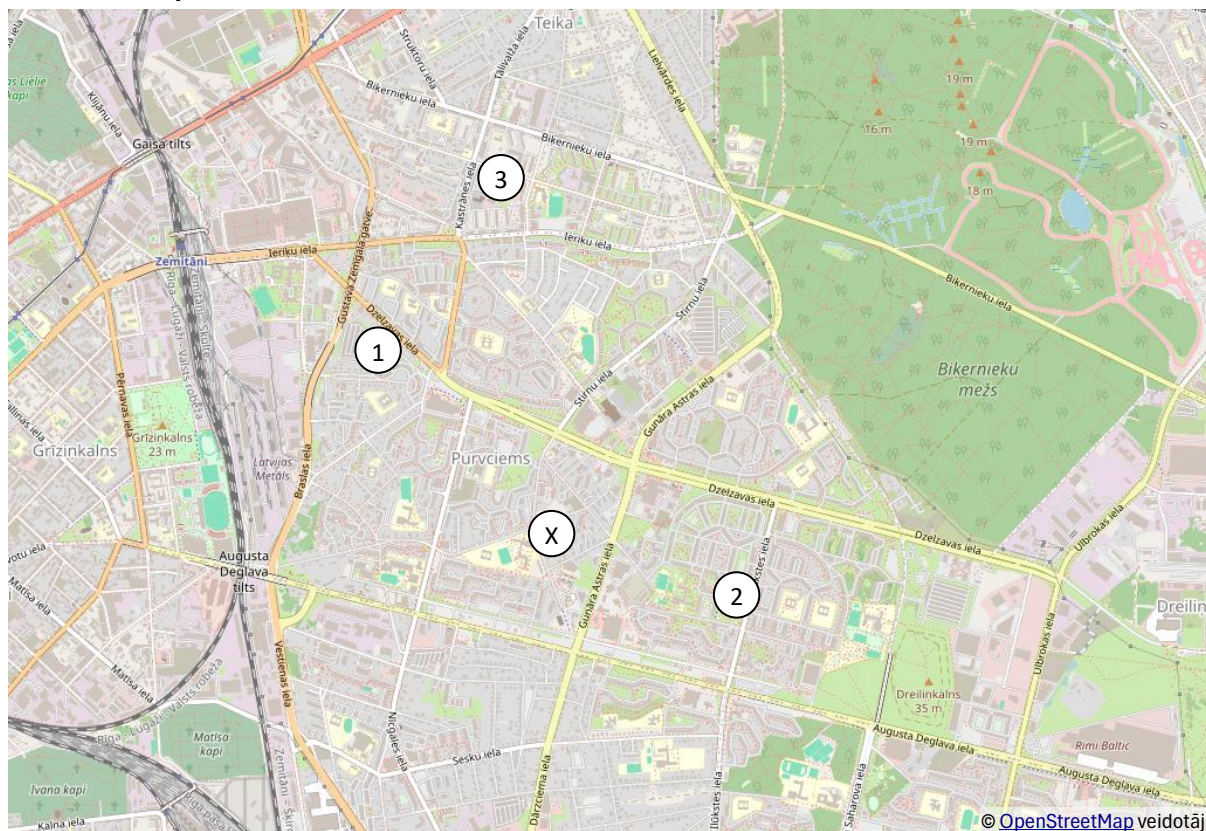
2. Neapdzīvojamās (frizētavas) telpas Ilūkstes ielā 103, Purvciemā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 911 4223. Telpas atrodas 1986. g. celtā 5-stāvu 103. sērijas ķieģeļu mūra un dzelzsbetona konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā, pirmajā stāvā, ar atsevišķu ieeju no ēkas fasādes. Telpu platība 21,3 m², apdare atjaunota, labā tehniskā stāvoklī. Ar īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa ietilpst īpašuma sastāvā. Īpašums pārdots 2024. gada augustā par cenu 21 500 EUR (1 009 EUR/m²).



3. Neapdzīvojamās (frizētavas) telpas Raunas ielā 37 – 48, Teikā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 904 8070. Telpas atrodas 1962. g. celtā 5-stāvu t.s. “Hruščova” projekta ķieģeļu mūra konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā, pirmajā stāvā, ar atsevišķu ieeju no ēkas fasādes. Telpu platība 54,2 m², apdare labā tehniskā stāvoklī. Ar īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa īpašuma sastāvā neietilpst. Īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par cenu 58 000 EUR (1 070 EUR/m²).



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums

1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt galīgo īpašuma vērtību. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Darījuma datums	-	dec.2024	aug.2024	apr.2023
Pārdošanas cena, EUR	-	50 000	21 500	58 000
Telpu platība, m ²	52,9	50,1	21,3	54,2
Pārdošanas cena, EUR/m ²	-	998	1 009	1 070
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	labāka -10%	labāka -5%	labāka -15%
Ēkas projekts	1981. g. 5-stāvu dzelzsbetona paneļu mazģimeņu projekta ēka	1986. g. 18-stāvu monolītā dzelzsbetona franču projekta ēka 0%	1986. g. 5-stāvu ķieģeļu mūra un dzelzsbetona paneļu 103. sērijas ēka 0%	1962. g. 5-stāvu ķieģeļu mūra t.s. "Hruščova" projekta ēka 0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	līdzīgs 0%	līdzīgs 0%	līdzīgs 0%
Telpu stāvs	1	1 0%	1 0%	1 0%
Telpu platība	-	līdzīga 0%	mazāka -10%	līdzīga 0%
Telpu tehniskais stāvoklis	-	labāks -5%	labāks -10%	labāks -5%
Zeme īpašuma sastāvā	ir	nav 5%	ir 0%	nav 5%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	nav	nav 0%	nav 0%	nav 0%
Kopējā korekcija	-	-10%	-25%	-15%
Koriģētā īpašuma vērtība, EUR/m ²	855	898	757	910
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR	45 000			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **45 000 EUR**.

4.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Realizējot nekustamo īpašumu izsoles ceļā, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- 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;
- fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu vēl pasliktināties;
- laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt;
- finansēšanas faktors – izsolē nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stabila tirgus apstākļos, kā tas ir novērtēšanas brīdī – būtiski pasliktina.

Novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām, ņemot vērā augstāk minēto risku faktoru summāro ietekmi, kā arī novērtēšanas brīdī esošo tirgus aktivitātes līmeni šāda veida īpašumiem, varētu būt **70%** apmērā no noteiktās īpašuma tirgus vērtības. Minētā cenas starpība ir pietiekama, lai radītu pietiekamu vērtības rezervi iespējamam īpašuma vērtības kritumam nākotnē un ieinteresētu potenciālos nekustamā īpašuma pircējus – starpniekus, spekulantus, investorus, gala lietotājus u.c. iegādāties konkrēto nekustamo īpašumu, apzinoties visus iepriekš minētos riskus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta (noapaļojot līdz tūkstošiem eiro): $45\,000\text{ EUR} \times 0,7 = \mathbf{32\,000\text{ EUR}}$.

4.8. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi Stirnu ielā 14 – 75, Rīgā, kadastra Nr. 0100 918 1276, neapdzīvojamām (frizētavas) telpām ar platību 52,9 m² un domājamās daļas no ar telpu īpašumu funkcionāli saistītā zemes gabala, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** 2025. gada 2. aprīlī ir aprēķināta:

32 000 EUR (Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±5% robežās.

Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

1. Vērtēšanas pieprasījums
2. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti
3. Informācija no www.kadastrs.lv
4. Telpu plāns
5. Vērtētāja sertifikāts