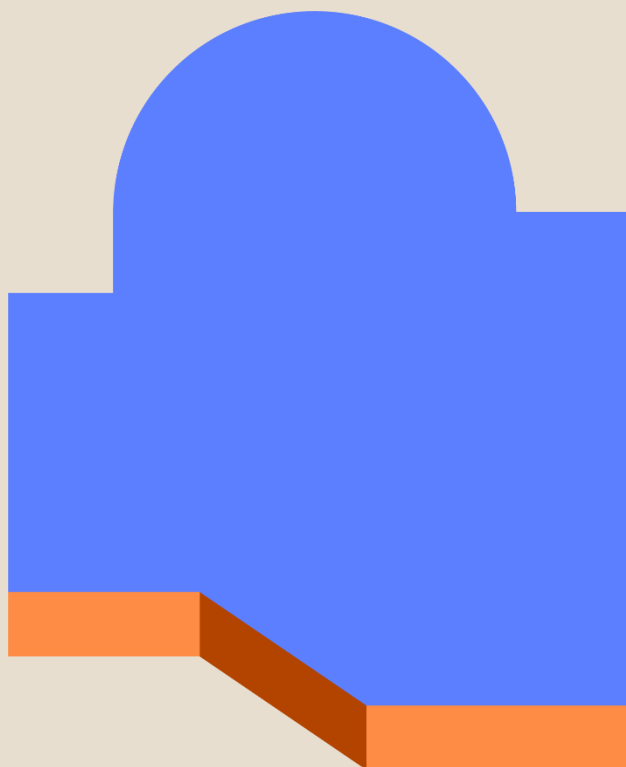




Vērtējuma atskaite

2026-01-12

**228/2203 kopīpašuma
domājamās daļas no
nekustamā īpašuma
Tērbatas iela 20, Rīga,
LV-1011**



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	6
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	6
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	8
Neatkarības apliecinājums	8
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	9
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	10
Galvenā informācija par novērtējamo objektu	12
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi.....	12
Zemes gabala raksturojums	13
Telpu apraksts	15
Novērtējamā objekta vērtējums	17
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	17
Objekta vērtēšanas metožu pamatojums.....	17
Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	19
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.	20
Slēdziens	23

Vērtējuma Nr.: LV-26-01-12-6993

Rīgā,

2026.gada 12.janvārī

Par novērtējamā objekta -228/2203 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV -1011 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu - **228/2203 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV-1011**. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 8.janvārī, kad vērtētājs veicis īpašuma apskati no ārpuses, neieklūstot iekštelpās. Īpašuma apskati dabā no Tērbatas ielas puses veicis vērtētājs Jānis Gobiņš.

Nekustamais īpašums ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, LV-1011, kadastra Nr. 0100 927 7013 saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 1501-030 sastāv no neapdzīvojamās telpas ar telpu platību 220,3 kvm. un 2203/54550 kopīpašuma domājamām daļām no būvēm – dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 001; dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 002; garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 003, pagraba zem pagalma, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 004 un 2203/54550 kopīpašuma domājamām daļām no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 021 0063.

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 1501-030:

2022.gada 12.decembrī noslēgta vienošanās par kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma Tērbatas iela 20, Rīgā, reālo sadali un kopīpašumā paliekošā kopīpašuma lietošanas kārtību.

Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000210063001), adrese Tērbatas iela 20, Rīga, kopīpašnieki izmanto 5 pagalmā atrodošās stāvvietas (Pielikumā Nr. 1 iezīmētās – autostāvvietā Nr.3 līdz Nr.7). Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000210063002), adrese Tērbatas iela 20A, Rīga, kopīpašnieki izmanto 2 pagalmā atrodošās stāvvietas (Pielikumā Nr. 1 iezīmētās - autostāvvietā Nr.1 un Nr.2).

Dzīvojamā mājā (kadastra apzīmējums 01000210063001), izvietoti gan dzīvokļu īpašumi, gan neapdzīvojamo telpu īpašumi. To skaits lielāks par izdalīto autostāvvietu skaitu.

Vērtētājam nav iesniegts pielikums uz ko norāde ir zemesgrāmatu nodalījumā ne arī iepriekš norādītā vienošanās. Autostāvvietu esamība un iespēja tās lietot kopēji ar citiem kopīpašniekiem ievērtēta aprēķinātajās vērtībās. Vērtētāja rīcībā nav informācija par šo autostāvvietu atsevišķas lietošanas iespējām. Tādējādi autostāvvietu esamība pagalmā tiek uztverta kā neliels vērtību paaugstinošs faktors.

Novērtējamais objekts ir 228/2203 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamo telpu īpašuma ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV-1011, kas pieder Kristīnei Isakovai.

Neapdzīvojamo telpu īpašums ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV-1011 ir kopīpašums. Atlikušās 1975/2203 pieder vairākiem citiem kopīpašniekiem. Zemesgrāmatu nodalījumā nav norādes ka starp Neapdzīvojamo telpu īpašums ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV-1011, būtu noslēgts kopīpašuma dalītas lietošanas līgums, kā arī vērtētāja rīcībā nav informācijas par to, ka neapdzīvojamās telpas īpašums tiktu lietots dalīti.

VZD KR Pārlūka informatīvajā kadastra izdrukā norādīts ka neapdzīvojamā telpas grupa ar platību 203,3 kvm. sastāv no 11 telpām, kas izvietotas gan ēkas pirmajā stāvā, gan pagraba stāvā.

Vērtētājam iesniegtas ēkas pagraba un pirmā stāva telpu vēsturiskie plāni. Vērtētājs izmantojis šos ēkas stāvu plānus lai iespēju robežās identificētu telpu grupā ietilpstošās telpas.

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar visu iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka pirmā stāva telpas ir apmierinošā/labā stāvoklī, savukārt pagraba telpas ir bez īpašas apdares.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem par telpu identifikāciju vai iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Zemes gabala platība:	Daudzdzīvokļu ēkas, garāžas ēka un pagrabs zem pagalma izvietots uz zemes gabala kura platība ir 1715 kvm.
Neapdzīvojamās telpas platība	Novērtējamā objekta sastāvā ir kopīpašuma domājamā daļa no zemes gabala. 220,3 km. Tai skaitā ēkas pirmajā stāvā 143,9 kvm; Tai skaitā ēkas pagraba stāvā 76,4 kvm. Novērtējamā objekta sastāvā ir 228/2203 kopīpašuma domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas īpašuma. 228/2203 kopīpašuma domājamo daļu aritmētiskā platība - 22,8 kvm.
Neapdzīvojamās telpas lietošanas veids VZD KR Pārlūkā	Tirdzniecības telpas
Telpu pagraba stāvā un pirmajā stāvā kopējas lietošanas iespējas	Vērtētājs sazinājies ar mājas pārvaldnieku. Saņemta mutiska informācija, ka tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā savienotas ar telpām pagraba stāvā ar lūku ēkas pagraba/pirmā stāva pārsegumā. Vērtējums veikts pie īpaša pieņēmuma, ka sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu. Tā tiek izmantota vērtējumā lietošanā esošo telpu/telpu daļu identifikācijai.
Pašreizējais izmantošanas veids: Labākais izmantošanas veids:	Daļa no tirdzniecības telpām un pagraba telpām. Daļa no tirdzniecības telpām un pagraba telpām.

Īpašuma tiesības:

Novērtējamā objekta sastāvā esošo 228/2203 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamo telpu īpašuma ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, kadastra Nr. 0100 927 7013, LV-1011, īpašnieks ir Kristīne Isakova. Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1501-030.

Apgrūtinājumi:

Atzīme - vērsta 525,64 EUR piedziņa uz KRISTĪNEI ISAKOVAI, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departaments, reģistrācijas numurs 90000064250.

Pamats: 2024.gada 2.oktobra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta lēmums-izpildrikojums Nr.DF-24-4613-lsi/7.8-2/6162-PL, 2024.gada 10.decembra zvērināta tiesu izpildītāja S.Tomsona nostiprinājuma lūgums Nr.18429/051/2024-NOS.

Atzīme - vērsta EUR 2748,83 ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā piedziņa uz KRISTĪNEI ISAKOVAI, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "NĪA Nami", reģistrācijas numurs 40003650140.

Pamats: 2025.gada 24.septembra zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka nostiprinājuma lūgums Nr.19082/071/2025-NOS, 2025.gada 8.jūlija Kurzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr.3- 12/11176-25/42.

Novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.71 zvērināts tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.

Noteiktās vērtības:

Piespiedu pārdošanas vērtība:

EUR 18 000 (astonpadsmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 8.janvāris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 12.janvāris.

SIA "Newsec Valuations LV"
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādos lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šīs vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, tai skaitā nomnieki.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

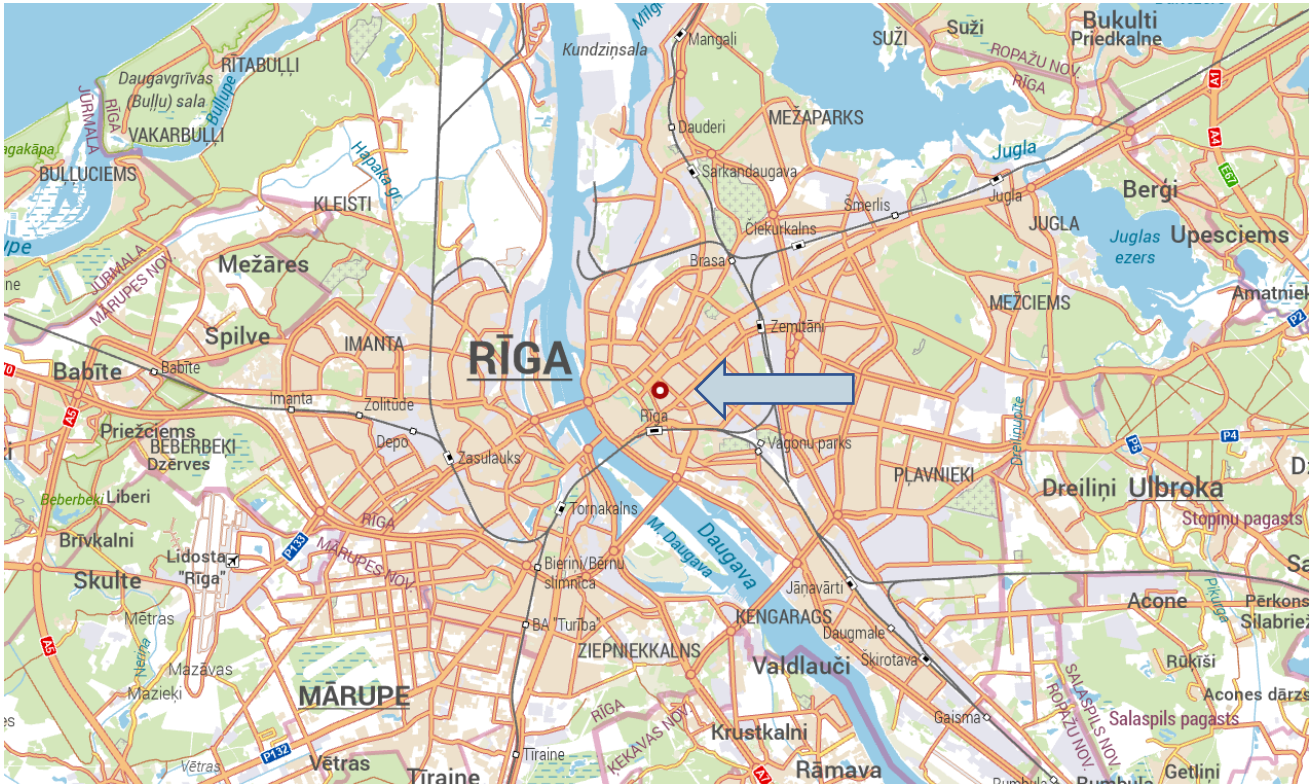
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

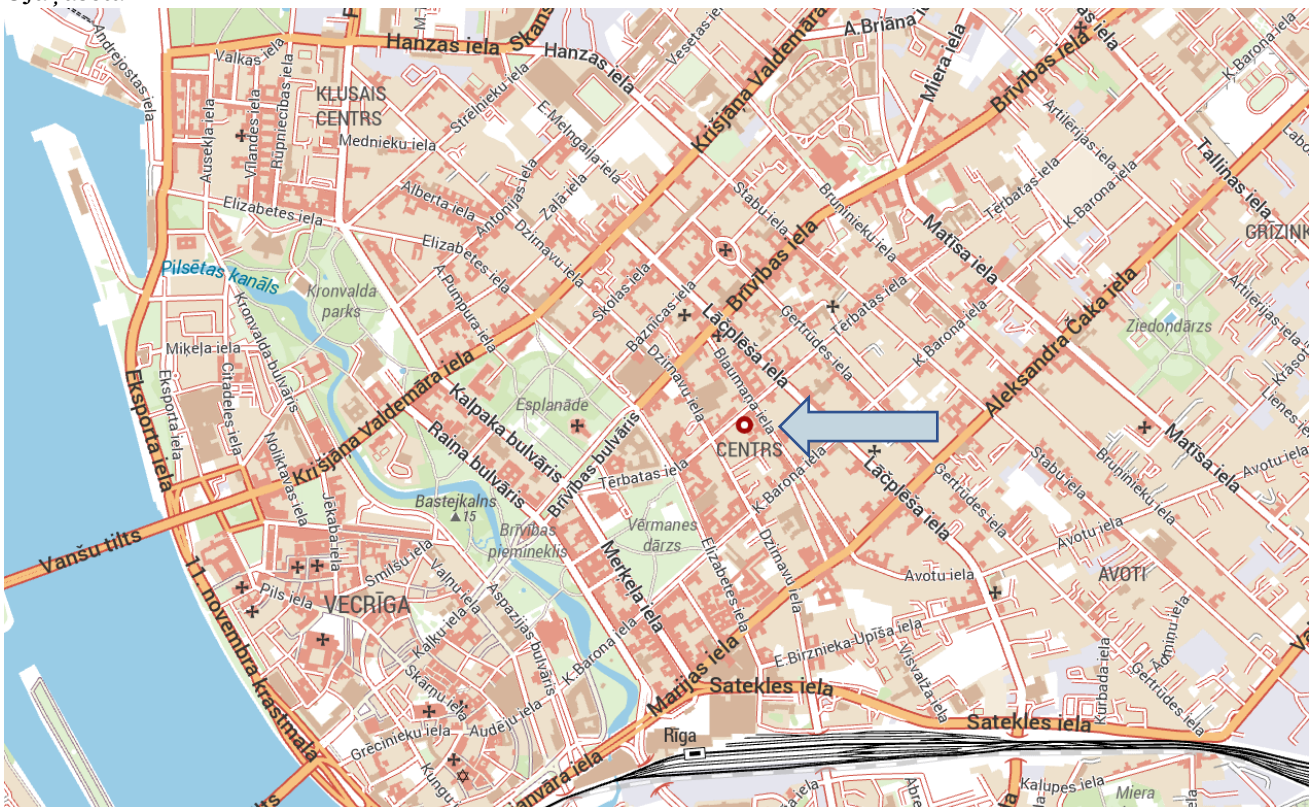
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņasēta



©Jāņasēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts.

Telpu grupai, kuras sastāvā ir novērtējamais objekts ir divas ieejas un divi skatlogi kas vērsti pret Tērbatas ielu.

Apskates laikā tika konstatēts, ka telpu plānojums var būt atšķirīgs no vērtētājam iesniegtā ēkas stāvu plānā norādītā. Starp abām ieejām no Tērbatas ielas puses izbūvēta telpu sadaloša starpsiena, kā arī vizuāli nebija redzama starpsiena/starpsienas daļa starp telpu grupā esošajām tirdzniecības telpām Nr. 1 (51,3 kvm) un Nr. 2 (74,1 kvm).

Apskates laikā nebija vizuāli redzamas kāpnes kas stāvu plānos savieno telpas pirmajā stāvā ar telpām pagraba stāvā.

Vērtētājs sazinājies ar mājas pārvaldnieku. Saņemta mutiska informācija, ka tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā savienotas ar telpām pagraba stāvā ar lūku ēkas pagraba/pirmā stāva pārsegumā.

Apskates laikā konstatēts ko telpu grupas daļā ierīkotas veikala telpas. Saņemta mutiska informācija ka telpas tiek nomātas, noslēgts nomas līgums ar vienu no kopīpašniekiem, kas nav novērtējamā objekta īpašnieks. Nomas līgums, tā nosacījumu, informācija par nomas maksu vērtētājam netika iesniegti.

Ņemot vērā to, ka nomas līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā, ka saskaņā ar mutiski sniegtu informāciju nomas līgums slēgts ar daļu no kopīpašniekiem, kā arī darījuma ar nekustamo īpašumu gadījumā nepieciešams

pārslēgt nomas līgumu ar jauno kopīpašnieku, novērtējamais objekts tiek vērtēts kā brīvs no nomniekiem, nomas līgumiem.

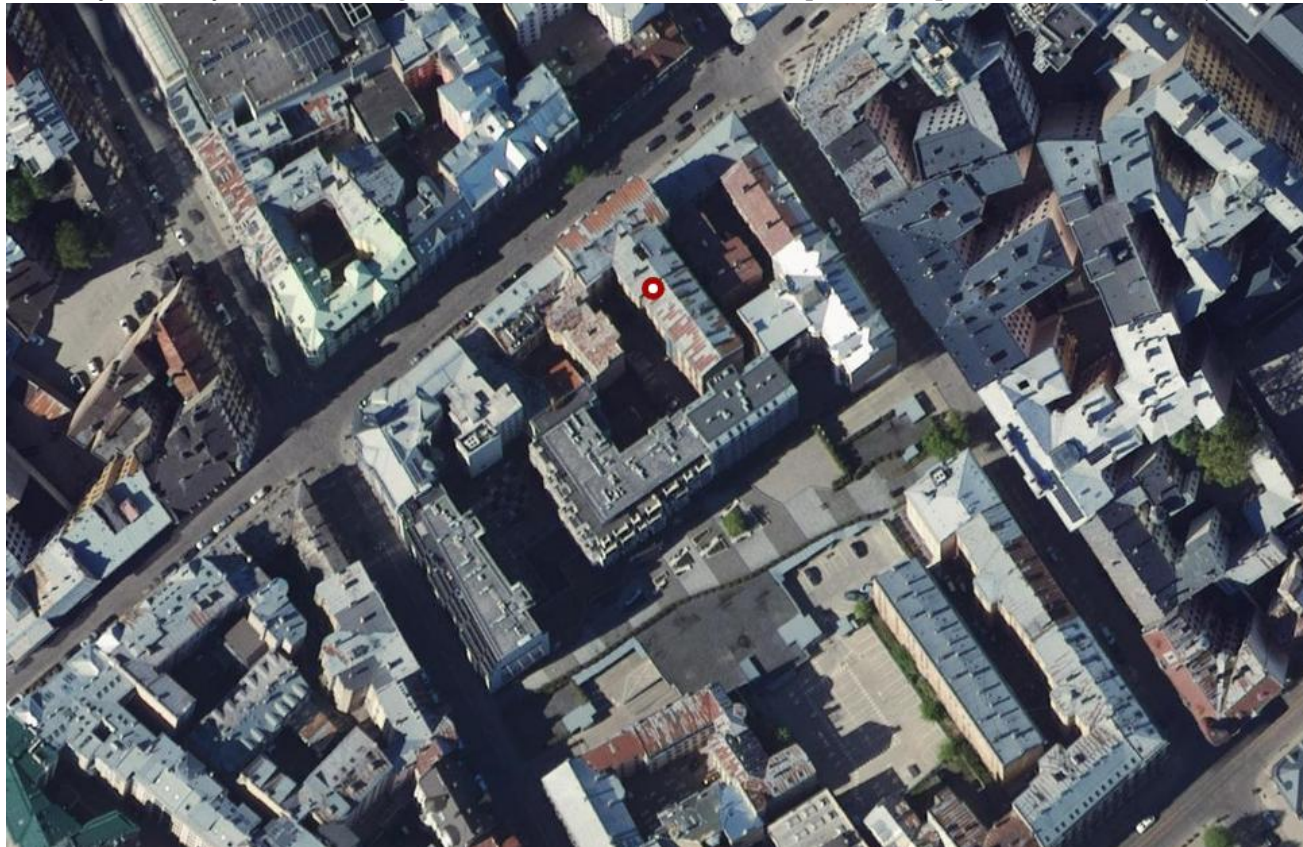


Skats uz ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts.

Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Rīgā, Tērbatas ielā 20, Tērbatas ielas posmā starp Dzirnavu un Blaumaņa ielām.



Īpašums atrodas kvartālā starp Tērbatas, Blaumaņa, Krišjāņa Barona un Dzirnavu ielām, Rīgas centra vēsturiskās apbūves rajonā.

Apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas ar veikala telpām ēku pirmajos stāvos. Tērbatas iela ir viena no Rīgas pilsētas centrā esošajām ielām, kur ir salīdzinoši aktīva tirdzniecības funkcija.

Gājēju plūsma virzienā no Vērmānes dārza uz Tallinas ielas pusi pakāpeniski samazinās. Atbilstoši potenciālai klientu plūsmai gar komerciāli izmantotajām telpām samazinās arī komerciāli izmantojamo telpu nomas maksas.

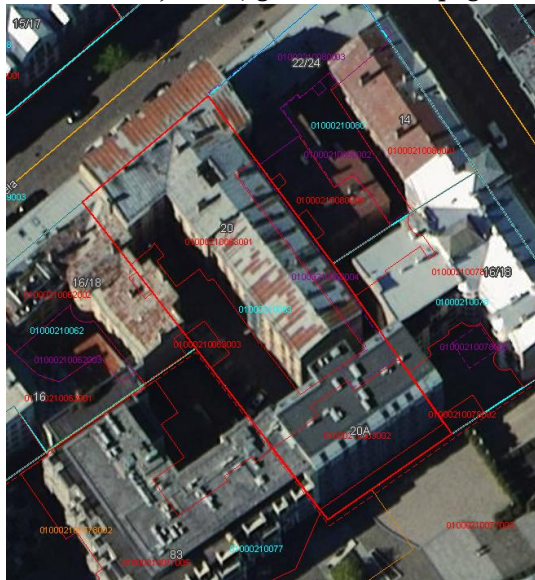
Ielas posmā ap novērtējamo objektu ēku pirmajos stāvos telpu tipiskākās nomas maksas svārstās EUR 14-18/kvm. Tīrģū ir informācija arī par augstākām un zemākām nomas maksām.

Ielas posms ap novērtējamo objektu raksturojas ar vidēju gājēju plūsmu. Klienti pie novērtējamā objekta var nokļūt ar kājām vai automašīnām. Automašīnas iespējams novietot ielu malās, maksas stāvvietās.

Kopumā atrašanās vieta šādam īpašumam tiek vērtēta kā vidēja, komerciāli izdevīga, atbilstoša funkcijai.

Zemes gabala raksturojums

Daudzdzīvokļu ēkas, garāžas ēka un pagrabs zem pagalma izvietots uz zemes gabala kura platība ir 1715 kvm.



VZD kadastra reģistra karte zemes gabalam (zemes gabals iezīmēts ar sarkanu kontūru).

Novērtējamais objekts izvietots fasādes ēkā.



VZD kadastra reģistra karte dzīvojamai ēkai (...001) (ēka iezīmēts ar sarkanu kontūru).

Zeme ir kopīpašums.

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 1501-030:

2022.gada 12.decembrī noslēgta vienošanās par kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma Tērbatas iela 20, Rīgā, reālo sadali un kopīpašumā paliekošā kopīpašuma lietošanas kārtību.

Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000210063001), adrese Tērbatas iela 20, Rīga, kopīpašnieki izmanto 5 pagalmā atrodošās stāvvietas (Pielikumā Nr. 1 iezīmētās – autostāvvietā Nr.3 līdz Nr.7).Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000210063002), adrese Tērbatas iela 20A, Rīga, kopīpašnieki izmanto 2 pagalmā atrodošās stāvvietas (Pielikumā Nr. 1 iezīmētās - autostāvvietā Nr.1 un Nr.2).

Dzīvojamā mājā (kadastra apzīmējums 01000210063001), izvietoti gan dzīvokļu īpašumi, gan neapdzīvojamo telpu īpašumi. To skaits lielāks par izdalīto autostāvvietu skaitu.

Vērtētājam nav iesniegts pielikums uz ko norāde ir zemesgrāmatu nodalījumā ne arī iepriekš norādītā vienošanās. Autostāvvietu esamība un iespēja tās lietot kopēji ar citiem kopīpašniekiem ievērtēta aprēķinātajās vērtībās. Vērtētāja rīcībā nav informācija par šo autostāvvietu atsevišķas lietošanas iespējām. Tādējādi autostāvvietu esamība pagalmā tiek uztverta kā neliels vērtību paaugstinošs faktors.

Iebrauktuve uz pagalmu norobežota ar vārtiem, trešajām personām nav iespēju iekļūt pagalmā.

Telpu grupa, kuras sastāvā ir novērtējamais objekts atrodas daudzdzīvokļu ēkā, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 001.

Daudzdzīvokļu ēkas, kadastra apzīmējums 0100 021 0063 001, kopējā platība ir 4063 kvm., tai skaitā koplietošanas palīgtelpu platība 313,7 kvm, lietderīgā platība 3749,6 kvm, apbūves laukums 844 kvm, būvtilpums 19883,0 kvm.

Saskaņā ar ierakstu VZD KR Pārlūkā ēka ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis.

Ēkas konstruktīvie elementu un fasādes apraksta informācija saskaņā ar VZD KR Pārlūku.

— Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1900
Jumta segums	Metāla loksnes bez antikorozijas pārklājuma	1900

Ēkas labiekārtojuma informācija saskaņā ar VZD KR Pārlūku.

— Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Kamins		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Pīlis		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Ēkai ir seši virszemes un viens pagraba stāvs.

Apskates laikā konstatēts, ka nesen ēkai remontēta fasāde.

Būvniecības informācijas sistēmā www.bis.gov.lv reģistrēta attiecīga būvniecības lieta.

Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-735439-108676				
BIS-BL-735439-108676 - Objekts: Ēkas fasāžu atjaunošana un jumta seguma nomaiņa Rīgā, Tērbatas ielā 20				
Jauns iesniegums un atbilde				
▼ Būves dati				
Objekta nosaukums	Būvniecības veids	Adrese	Kadastra apzīmējums	Galvenā zemes vienības kadastra apzīmējums
Dzīvjamā ēka	Atjaunošana	Tērbatas iela 20, Rīga, LV-1011	01000210063001	01000210063
Galvenā ietilpības veids				
1122 Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas				
Būvniecības lietas stadija				
Lietas pīder				
Būvniecības kontroles institūcija				
Būvdarbi				
RĪGAS VALSTPILSĒTAS PĀŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS				
RĪGAS VALSTPILSĒTAS PĀŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS				
Ieceres veids				
Pasākārdrojuma raksts ēkai (lēmums)				
23.09.2024.				
Ieceres akceptācijas datums				
23.09.2024.				
Ieceres statuss				
Akceptēts				
Ieceres virzības risinājums				
AR_6_Tērbatas ielas fasāde. Koloristiskais risinājums.pdf 13.08.2024 16:40, 700 KB				
▼ Būvniecības lietas kārtas				
Kārtas numurs	Kārtas nosaukums	Kārtas objekti	Statuss	
Pirmā kārtā	Ēkas visu fasāžu atjaunošana un jumta seguma nomaiņa	Ēka (cita ēka) - 01000210063001 - Dzīvjamā ēka - Atjaunošana	Uzsākta	
Otrā kārtā	Pagalma fasāžu C-D un D-E atjaunošana, jumta seguma nomaiņa	Ēka (cita ēka) - 01000210063001 - Dzīvjamā ēka - Atjaunošana	Atcelta	
Trešā kārtā	Ielas apjoma pretoguns mīnu un pagalma fasāžu E-F, F-G un G-H atjaunošana	Ēka (cita ēka) - 01000210063001 - Dzīvjamā ēka - Atjaunošana	Atcelta	

Telpu apraksts

Tirdzniecības telpu grupa (kad.apz. 0100 021 0063 001 030).

Telpu platība 220,3 kvm.

Telpas izvietotas ēkas pirmajā stāvā un pagraba stāvā. VZD KR Pārlūka informatīvajā kadastra izdrukā norādīts ka neapdzīvojamā telpas grupa ar platību 203,3 kvm. sastāv no 11 telpām, kas izvietotas gan ēkas pirmajā stāvā, gan pagraba stāvā.

Vērtētājam iesniegtas ēkas pagraba un pirmā stāva telpu vēsturiskie plāni. Vērtētājs izmantojis šos ēkas stāvu plānus lai iespēju robežās identificētu telpu grupā ietilpstošās telpas.



Novērtējamā objekta sastāvā identificētās telpas stāvu plānos iezīmētas:

Ēkas pirmajā stāvā izvietoti 143,9 kvm;

Ēkas pagraba stāvā 76,4 kvm.

Telpu eksplikācija

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	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	51.3	-
2	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	74.1	-
3	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	15.0	-
4	Tualetes	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	3.5	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	9.2	-
8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	12.5	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	2.5	-
10	Gārbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	4.1	-
11	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	48.1	-

VZD KR Pārlūkā telpu grupai reģistrēti sekojoši labiekārtojuma veidi.

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde, Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi, Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde, Centralizētā		Dokuments

Vērtētājs sazinājies ar mājas pārvaldnieku. Saņemta mutiska informācija, ka tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā savienotas ar telpām pagraba stāvā ar lūku ēkas pagraba/pirmā stāva pārsegumā. Vērtējums veikts pie īpaša pieņēmuma, ka sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu. Tā tiek izmantota vērtējumā lietošanā esošo telpu/telpu daļu identifikācijai.

Telpu grupai, kuras sastāvā ir novērtējamais objekts ir divas ieejas un divi skatlogi kas vērsti pret Tērbatas ielu.

Apskates laikā tika konstatēts, ka telpu plānojums var būt atšķirīgs no vērtētajam iesniegtā ēkas stāvu plānā norādītā. Starp abām ieejām no Tērbatas ielas puses izbūvēta telpu sadaloša starpsiena, kā arī vizuāli nebija redzama starpsiena/starpsienas daļa starp telpu grupā esošajām tirdzniecības telpām Nr. 1 (51,3 kvm) un Nr. 2 (74,1 kvm).

Apskates laikā nebija vizuāli redzamas kāpnes kas stāvu plānos savieno telpas pirmajā stāvā ar telpām pagraba stāvā.

Vērtētājs sazinājies ar mājas pārvaldnieku. Saņemta mutiska informācija, ka tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā savienotas ar telpām pagraba stāvā ar lūku ēkas pagraba/pirmā stāva pārsegumā.

Apskates laikā konstatēts ko telpu grupas daļā ierīkotas veikala telpas Saņemta mutiska informācija ka telpas tiek nomātas, noslēgts nomas līgums ar vienu no kopīpašniekiem, kas nav novērtējamā objekta īpašnieks. Nomas līgums, tā nosacījumu, informācija par nomas maksu vērtētajam netika iesniegti.

Ņemot vērā to, ka nomas līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā, ka saskaņā ar mutiski sniegtu informāciju nomas līgums slēgts ar daļu no kopīpašniekiem, kā arī darījuma ar nekustamo īpašumu gadījumā nepieciešams pārslēgt nomas līgumu ar jauno kopīpašnieku, novērtējamais objekts tiek vērtēts kā brīvs no nomniekiem, nomas līgumiem.

Novērtējamā objekta sastāvā ir 228/2203 kopīpašuma domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas īpašuma. 228/2203 kopīpašuma domājamo daļu aritmētiskā platība - 22,8 kvm.

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar visu iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka pirmā stāva telpas ir apmierinošā/labā stāvoklī, savukārt pagraba telpas ir bez īpašas apdares.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem par telpu identifikāciju vai iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Novērtējamā objekta vērtējums

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

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. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) 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. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritoriālā plānojumu novērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskā centra teritorijā
- 2) apkārtējo apbūvi, infrastruktūru;
- 3) novērtējamā objekta sastāvā esošo telpu izvietojumu ēkas pirmajā un pagraba stāvos.
- 4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato pastāvošās apbūves lietderību un atbilstību;
- 5) telpu patreizējo izmantošanu

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir veikala telpas ēkas pirmajā stāvā ar palīgtelpām/noliktavas telpām ēkas pagraba stāvā.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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 piespiedības. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

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. (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. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)
- Izmaksu pieeja (metode)
- Ienākumu pieeja (metode).

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar

atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo apbūve nav jauna un novērtējamā objekta sastāvā ir kopīpašuma domājamā daļa. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo var tikt izmantota cita pieeja.

Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Situācija novērtējamo objektu raksturojošajā tirgus segmentā

Apkopojot tirgus informāciju novērtējamā objekta raksturojošo telpu tirgus segmentu (telpu grupu īpašumiem Rīgas pilsētas centrālā daļā, kuru izmantošanas veids VZD KR Pārlūkā norādīts tirdzniecība un kuros telpas izvietotas ēku pirmajos stāvos un pagrabstāvos, ar fasādēm pret ielu, jāsecina ka reģionā ar novērtējamo objektu pēdējo gadu laikā notikuši līdz 10 darījumiem ar šādiem īpašumiem. Vērtēšanas laikā tirgū ir arī šādu telpu piedāvājumi.

Analizējot darījumus, jāsecina, ka darījumu cenu līmenis atkarībā no telpu platības, ģeogrāfiskā novietojuma, kvalitātes, telpu izvietojuma starp pirmo stāvu un pagraba stāvu, līdzvērtīgu īpašumu tirgus segmentā svārstās EUR 1500 – 2100 par 1. stāva līmenī esošo platības kvm. Tipiskākais cenu līmenis par telpu grupām ir EUR 100 000 – 300 000 robežās. Līdzīgu īpašumu segmentā telpu pagraba stāvā īpatsvars var svārstīties no 0-50% no kopējās telpu platības.

Rīgas centrā vēsturiski veidojušās gājēju plūsmas un atbilstoši tām telpas ēku pirmajos stāvos izmantotas dažādiem komerciāliem mērķiem.

Rīgas pilsētas centrā komercietpām ļoti būtisks ir ģeogrāfiskais novietojums, jo ne reti ir situācijas, ka pat nelielas komercietpau izvietojuma izmaiņas (blakus kvartāls, ielas pretējā puse var būtiski mainīt komercdarbības rezultātus.

Nomas maksu amplitūda novērtējamā objekta apkārtnē ir salīdzinoši plaša. Ielas posmā ap novērtējamo objektu ēku pirmajos stāvos telpu tipiskākās nomas maksas svārstās EUR 14-18/kvm. Tirgū ir informācija arī par augstākām un zemākām nomas maksām.

Novērtējamā objekta apkārtnē notiek ēku fasāžu atjaunošana, kā arī dažādu īpašumu remonts, rekonstrukcijas. Ēku rekonstrukcijas, remonta darbu laikā telpu komerciāla izmantošana parasti ir apgrūtināta, ne reti nomnieki nespēj izturēt laika periodu kurā notiek šie darbi un maina dislokāciju vai arī izbeidz savu darbību.

Darījumi ar neapdzīvojamo telpu domājamām daļām notiek reti, darījumu skaits nav pietiekoši reprezentatīvs, lai veiktu tiešu salīdzināšanu. Darījumu cenās parasti ievērtēta kopīpašuma situācija.

Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes vērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzinošie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta pirmajā stāvā esošās telpu grupas platība 143,9 kv.m.

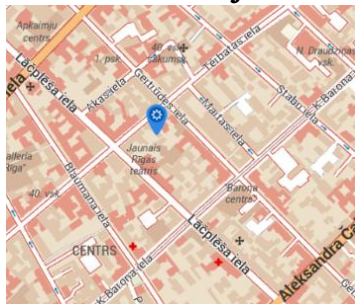
Vērtētājs par salīdzināmajiem objektiem izvēlas darījumus ar vairākiem līdzīgiem īpašumiem.

Salīdzināmais darījums Nr.1



2025. gada 8. oktobrī noticis darījums ar nedzīvojamo telpu grupu Tērbatas ielā 20, Rīgā, kadastra Nr. 0100 927 6957. Telpu grupas kopējā platība 82,9 kv.m, tai skaitā pirmajā stāvā 53,4 kv.m., telpu pagrabā platība 29,5 kv.m. Telpas kopumā labā tehniskā stāvoklī. Pagraba telpas remontētas. Ieeja telpās no ēkas fasādes puses. Telpām skatlogi fasādes pusē. <https://cenubanka.lv/lv/object/2008429>

Salīdzināmais darījums Nr.2

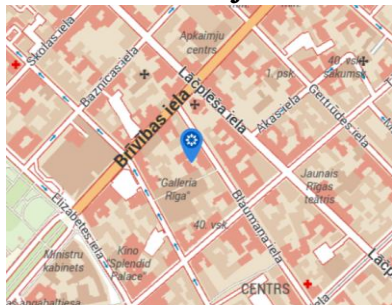


2024. gada 20. novembrī noticis darījums ar nedzīvojamo telpu grupu Tērbatas ielā 38, Rīgā, kadastra Nr. 0100 909 5462. Telpu grupas kopējā platība 71,3 kv.m. Visas telpas atrodas ēkas pirmajā stāvā. Telpām skatlogi fasādes pusē. Telpas kopumā labā tehniskā stāvoklī. Ieeja telpās no ēkas fasādes puses, kā arī no ēkas sāna. <https://cenubanka.lv/lv/object/2008429>.

Salīdzināmais darījums Nr.3

2025. gada 19. martā noticis darījums ar nedzīvojamo telpu grupu Ģertrūdes ielā 37, Rīgā, kadastra Nr. 0100 916 4494. Telpu grupas kopējā platība 154,3 kv.m, tai skaitā pirmajā stāvā 99,7 kv.m., telpu pagrabā platība 54,6 kv.m. Telpas kopumā labā tehniskā stāvoklī. Ieeja telpās no ēkas fasādes puses. Telpām skatlogi fasādes pusē. <https://cenubanka.lv/lv/object/2070384>

Salīdzināmais darījums Nr.4



2024. gada 30. septembrī noticis darījums ar nedzīvojamo telpu grupu Blaumaņa ielā 6-11C, Rīgā, kadastra Nr. 0100 913 6369. Telpu grupas kopējā platība 190,7 kv.m, tai skaitā pirmajā stāvā 150,4 kv.m., telpu pagrabā platība 40,5 kv.m. Telpas kopumā labā tehniskā stāvoklī. Pagraba telpas remontētas, tajā ierīkots birojs, arhīva telpa. Ieeja telpās no ēkas fasādes puses. Telpām skatlogi fasādes pusē. <https://cenubanka.lv/lv/object/1971990>

Tirgus vērtības aprēķins atspoguļots tabulā:

	Tērbatas iela 20, Rīga	Tērbatas iela 20, Rīga	Tērbatas iela 38-2, Rīga	Ģertrūdes iela 37, Rīga	Blaumaņa 6-1C, Rīga
Salīdzināmie īpašumi		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Darījuma laiks	Nov. objekts	10.2025.	11.2024.	03.2025.	09.2024.
Kopējā cena, EUR		111 500	114 000	195 000	300 000
Telpu platība, kv.m.	220,3	82,9	71,3	154,3	190,7
Telpas pirmajā stāvā	143,9	53,4	71,3	99,7	150,2
telpas pagraba stāvā	76,4	29,5	0,0	54,6	40,5
Cena, EUR/kv.m.		2 088	1 599	1 956	1 997
Īpašuma tiesības		-10%	-10%	-10%	-10%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 879	1 439	1 760	1 798
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 879	1 439	1 760	1 798
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 879	1 439	1 760	1 798
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 879	1 439	1 760	1 798
Darījuma veikšanas laiks		0%	0%	0,0%	0,0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 879	1 439	1 760	1 798
Atrašanās vieta un citi parametri		EUR	EUR	EUR	EUR
Atrašanās vieta		0%	12%	4%	-3%
Novietojums pilsētā	0%	0,00	8%	2%	-5%
Novietojums pie pieturas, gājēju plūsma	0%		3%	1%	1%
Auto novietošanas iespējas	0%		1%	1%	1%
Telpu novietojums ēkā	0%	0,00	0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0%	0%
Telpu tehniskais stāvoklis	-2%	-37,58	5%	1%	-5%
Telpu platība	-4,5%	-85,03	-3,6%	-2,2%	0,3%
Telpu pielietojums	0%	0,00	0%	0%	5%
Telpas pagraba stāvā	0%	0,00	10%	0%	5%
Dokumentu sakārtošana	0%	0,00	0%	0%	0%
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 757	1 775	1 809	1 839
Kopējā korekcija		-7%	23%	3%	2%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	1 795				
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	258 318				

*Telpu plānojuma izmaiņu/saskaņošanas/atgriešanas sākotnējā stāvoklī riski ievērtēti korekcijā īpašuma tiesības.

Novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, papildus ievērtējot kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi.

228/2203 domājamo daļu no neapdzīvojamo telpu īpašuma atsevišķa lietošana ir maz ticama. Līdzīgi arī aprūtināta ir arī vienošanās ar pārējiem kopīpašniekiem par neapdzīvojamo telpu grupas kopīgu lietošanu. Līdz ar to jebkāda labuma/atdeves gūšanai no īpašuma tiesībām uz šādu domājamo daļu īpašumu ir nepieciešama kaut kāda vienošanās ar otru kopīpašnieku – visticamāk kompromisa variants starp

kopīpašniekiem par jebkuru no darbībām ar šo īpašumu. Jebkurā gadījumā paredzami zināmi sarežģījumi, kā arī pastāv labprātīgas vienošanās neiespējamības risks.

Ņemot vērā šos apstākļus, novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta atbilstoši domājamās daļas proporcijai, kā arī papildus piemērota negatīva korekcija 10% apmērā par kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi:

$$258\,318\text{ EUR} \times 228/2203 \times 0.9 = 24\,061\text{ EUR}$$

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

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.

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

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

$$24\,061\text{ EUR} \times 0.75 = 18\,046, \text{ noapaļojot } 18\,000\text{ EUR}.$$

Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta - 228/2203 kopīpašuma domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma ar adresi Tērbatas iela 20, Rīga, LV-1011, kadastra Nr. piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 8.janvārī noapaļojot sastāda:

EUR 18 000 (astoņpadsmit tūkstoši eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expert and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2A, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Kontakti:

Jānis Gobiņš

Vērtētājs

Mob.: 26548793

j.gobins@newsec.lv

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv

Paldies!

