
**Īpašuma ar kad. Nr.0100 927 2577
Rīgā, Grostonas ielā 25 - 128
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 28.maijs

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr.01009272577 Rīgā, Grostonas ielā 25 - 128 (tālāk – Telpas īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā – 2026.gada 28.maijā.

Telpas īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Telpas īpašumu, kas iegūta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000373299 – 128 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā, kā arī aptaujājot Ēkas apsardzes darbiniekus.

Telpas īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Telpas īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Telpas īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Telpas īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Telpas īpašuma aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Telpas īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 5200,00 (Pieci tūkstoši divi simti eiro).

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Telpas īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt

EUR 4200,00 (Četri tūkstoši divi simti eiro).

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma, ietekmi uz Telpas īpašuma tirgus vērtību.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberg

Vērtētājs

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

2026.gada 8.jūnijā

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

1. Galvenā informācija par Telpas īpašumu

Telpas īpašuma adrese	Grostonas iela 25 - 128, Rīga, LV1013
Telpas īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Nodalījumā	Neapdzīvojamā telpa Nr.128 (tālāk - Telpa) divdesmit četru stāvu jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000242143001 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk - Ēka), kā arī kopīpašuma 31/152646 dom. daļa no Ēkas un ar Ēku saistīta zemesgabala ar kad. apz. 01000242143 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk - Zemesgabals).
Telpas īpašuma sastāvs saskaņā ar Kadastra datiem	Telpa Ēkā, kā arī kopīpašuma 31/152646 dom. daļa no Ēkas, no vienstāva autostāvvietas ēkas ar kad. apz. 01000242143002 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk - Ēka1) un ar minēto apbūvi saistīta Zemesgabala. Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka minēto dom. daļu vērtība ietilpst Telpas tirgus vērtībā un Telpas īpašuma tirgus vērtība atbilst Telpas tirgus vērtībai.
Telpas īpašums pieder	Jurijam Novikovam (tālāk - Īpašnieks). Īpašuma tiesības nostiprinātas Nodalījumā 2011.gada 20.septembrī.
Telpas īpašuma vērtēšanas datums	Par Telpas īpašuma vērtēšanas datumu noteikts 2026.gada 28.maijs, kad vērtētājs veica Ēkas, Ēkas telpu un saistītās teritorijas apskati. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja veikt Telpas apskati.
<u>Telpas raksturojums</u> Platība (Nodalījumā un Kadastrā) Novietojums Ēkā Apgaides un aprīkojuma stāvoklis Pašreizēja un labākā izmantošana	3,1 m ² cokolstāvs Ir pieņemts, ka Telpa bez apdares, grīdas betonētas, sienas – gāzbetona bloku virsma. Mantu noliktava.
Komunikācijas noliktavu telpā, kurā izvietota Telpa	Nodrošināts elektriskais apgaismojums. Uzstādīti centrālās apkures sistēmas radiatori, darbojas piespiedu gaisa ventilācija, uzstādīti ugunsdrošības sistēmas signalizācijas detektori, kas ir savienoti ar apsardzes pulti.
Ēkas raksturojums:	1. Ēka uzbūvēta 2007.gadā. 1. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2011.gadā un 2026.gadā. 2. Ēkas kopējā platība 14498,4 m ² ; būvtilpums 47985,0 m ³ ; apbūves laukums 674,3 m ² . 3. Ēkas būvkonstrukcijas ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1) (Kadastra dati). 4. Ēkas stāvu skaits: 24 virszemes stāvi un cokolstāvs.
Zemesgabala raksturojums	Zemesgabala platība 5380,0 m ² . Zemesgabala konfigurācija – daudzstūris. Zemesgabala izmantošana - Ēkas un Ēka1 ekspluatācija, autostāvvietas, gājēju celiņi, piebraucamie ceļi, apzaļumota zona.
Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Telpas īpašumu	Atzīme - vērsta 1101,24 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzīnējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģ. Nr. 40103362321; Atzīme - vērsta 935,87 EUR piedziņa ar tiesību saņemt likumiskos 6%. Piedzīnējs: SIA „B2 Impact”, reģ. Nr. 40003255604; Atzīme - vērsta 5542,08 EUR piedziņa. Piedzinējs: A/s „GASO”, reģ. Nr. 40203108921.
Atskaides sagatavošanas laiks	2026.gada 8.jūnijs
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērīnāts tiesu izpildītājs J. Stepanovs
Vērtēšanas uzdevums	Telpas īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Telpas īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība	EUR 5200,00
Telpas īpašuma aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 4200,00

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Telpas īpašumu	3
2. Telpas īpašuma identifikācija.....	5
3. Ēkas izvietojums Rīgā, Skanstes apkaimē.....	5
4. Zemesgabala, Ēkas un noliktavu telpas fotoattēli.....	6
5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis	7
6. Ēkas, Zemesgabala un Telpas raksturojums.....	8
7. Labākais izmantošanas veids.....	10
8. Tirgus situācija.....	10
9. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	11
10. Vērtēšanas pieejas izvēle	12
11. Telpas īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju...	13
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	16

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000373299 - 128 izdrukas kopija;
Kadastra materiāli;
Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

2. Telpas īpašuma identifikācija

Telpas īpašuma adrese: Grostonas iela 25 - 128, Rīga, LV- 1013.

Telpas īpašums sastāv no neapdzīvojamās telpas Nr.128 24-stāvu daudzdzīvokļu ēkas ar kad. apz. 01000242143001 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk-Ēka) cokolstāvā, kā arī kopīpašuma 31/152646 dom.daļas no Ēkas, no vienkāršas autostāvvietas ēkas ar kad. apz. 01000242143002 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk-Ēka1) un ar minēto apbūvi saistīta zemesgabala ar kad. apz. 01000242143 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk – Zemesgabals).

3. Ēkas izvietojums Rīgā, Skanstes apkaimē, mikrorajonā „Skanstes virsotnes”



4. Zemesgabala, Ēkas un noliktavu telpas fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkā (skati no ārpuses un no vestibila)



Cokolstāvs. Ieeja liftā un ieeja noliktavas telpā, kurā atrodas Telpa .



Skati noliktavas telpas gaitenī, kurā atrodas Telpa

**Īpašuma ar kad. Nr.01009272577 Rīgā, Grostonas ielā 25 - 128
novērtējums**



Skati noliktavas telpas gaitenī, kurā atrodas Telpa



Telpas ieejas durvis



Skats tipveida mantu noliktavā



Noliktavas telpas, kurā atrodas Telpa, logs

5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis

Sniegt pasūtītājam atzinumu par Telpas īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā.

6. Ēkas, Zemesgabala un Telpas raksturojums

6.1. Ēkas izvietojums

24 – stāvu monolītā dzelzsbetona un dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000242143001 (tālāk – Ēka) atrodas Rīgā, Skanstes apkaimē, mikrorajonā „Skanstes virsotnes”, Grostonas ielā 25, teritorijā starp Jāņa Daliņa ielu, Skanstes ielu, Zirņu ielu un Vesetas ielu. Ēkas izvietojums uzskatāms par labu un prestižu.

Ēka izvietota ~ 40,0 m attālumā no Grostonas ielas, ~120,0 m attālumā no J. Daliņa ielas, ~ 330,0 m attālumā no Skanstes ielas, ~1,2 km attālumā no K.Valdemāra ielas, ~ 3,3 km attālumā no Vecrīgas.

Tuvākie lielveikali: **Rimi Super** ~ 850,0 m attālumā (Skanstes ielā 17), **Hyper Rimi** ~1,5 km attālumā (Krišjāņa Valdemāra ielā 112), **Sky & More** ~ 2,5 km attālumā (Duntes ielā 19A).

Tuvākais pārtikas veikals un kafejnīca - **Mīls** (Grostonas ielā 21).

Tuvākās skolas: Rīgas 21.vidusskola ~ 1,1 km attālumā (Tomsona ielā 35A), Rīgas Dizaina un mākslas vidusskola ~ 1,5 km attālumā (Krišjāņa Valdemāra ielā 139).

Tuvākā augstskola - **Banku augstskola** ~ 1,2 km attālumā (Krišjāņa Valdemāra ielā 161).

Tuvākā parka teritorija - **skvērs** ~ 180,0 m attālumā (Grostonas ielā 16).

Tuvākā bankas iestāde- **a/s Rietumu banka biroja ēka** ~1,1km attālumā (Vesetas ielā 7).

Tuvākie sporta objekti: **Olimpiskais centrs** un **Xiaomi Arēna** ~ 500,0 m attālumā.

Tuvākās sabiedriskā transporta kustības pieturas: pietura „**Arēna Rīga**”~600,0m attālumā pie Skanstes ielas, pietura „**Ēveles iela**”~1,2 km attālumā pie K.Valdemāra ielas.

Ēka bloķējas ar blakus esošo vienkārtīgo divu līmeņu autostāvvietas ēku ar kad. apz. 01000242143002 Rīgā, Grostonas ielā 25 (tālāk–Ēka1) un platību 3204,6 m². Ēka1 pieņemta ekspluatācijā 2008.gadā. Kadastrā Ēka1 raksturota kā „Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī” (V1).

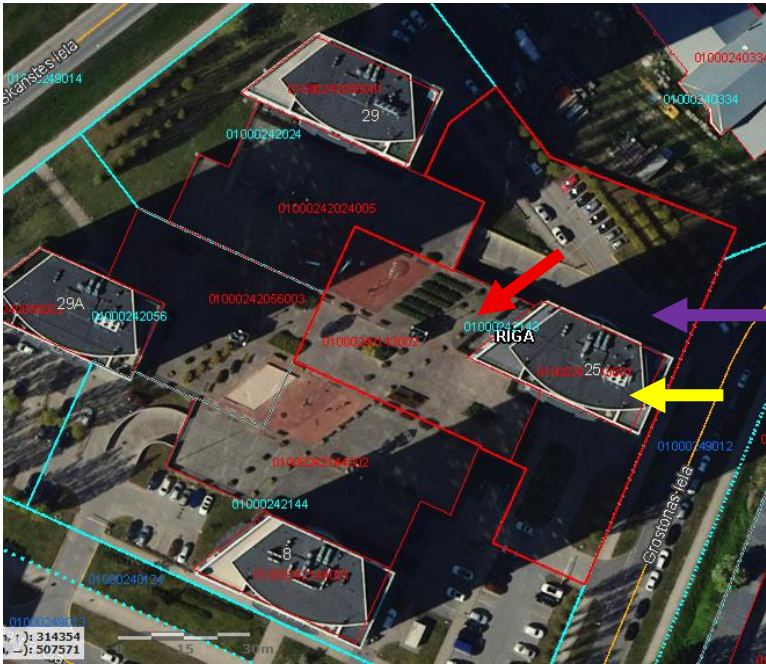
Uz Ēka1 un citu projektā „Skanstes virsotnes” ietilpstošo autostāvvietu ēku jumtiem, kuri veido vienotu laukumu, ierīkota dārza zona un bērnu rotaļu laukums. Ēka1 dom. daļas ietilpst Telpas īpašumā.

6.2. Zemesgabala apraksts

Ēka ir saistīta ar kopīpašumā esošo zemesgabalu Rīgā, Grostonas ielā 25 ar kad. apz.01000242143(tālāk–Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst Telpas īpašumā.

Zemesgabala platība, m ²	5380,0
Zemesgabala konfigurācija	Daudzstūris
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala izmantošana	Ēkas un Ēka1 ekspluatācija, asfaltētas virszemes autostāvvietas un piebraucamie ceļi, apzaļumota teritorija, bruģēti laukumi un gājēju ceļi.

Zemesgabala robežu plāna attēlojums



Zemesgabals Ēka Ēka1

6.3. Ēkas apraksts

Ēkas veidols ir oriģināls un mūsdienīgs. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2007.gadā. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2011.gadā un 2026.gadā. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa un telpu īpašumos.

Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas apbūves laukums – 674,3 m², būvtilpums – 47985,0 m³, kopējā platība – 14498,4 m². Kadastrā celtne ir raksturota kā „Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)”. Ēkas koplietošanas telpas ir gaumīgi iekārtotas, grīdas ar flīžu klājumu, sienas un griesti krāsoti. Noliktavu telpas cokolstāvā bez gala apdares.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, siltuma apgādes tīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkā ir trīs ātrgaitas lifti. Katram dzīvoklim Ēkā ir individuālie patērētā siltuma, ūdens un elektrības skaitītāji. Ēkas parādes ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu un namruni. Ēkā ir diennakts dežurants, organizēta videonovērošana, katru mājokli var pieslēgt apsardzes signalizācijas sistēmai.

Ēkas cokolstāvā un otrajā stāvā atrodas neapdzīvojamās palīgtelpas - mantu noliktavas (tālāk - boksi). Cokolstāvā atrodas boksi no Nr.117 līdz Nr.181 ar platību no 2,4 m² līdz 4,0 m². Boksi ierīkoti atsevišķās slēdzamās noliktavu telpās pa 17 – 20 boksiem katrā telpā. Ieejas boksos no minēto telpu koplietošanas gaitenīiem. Boksiem ir metāla ieejas durvis. Boksiem nav pārsegumu. Visu boksu un koplietošanas gaitenju apgaismošanu nodrošina pie noliktavu telpu griestiem piestiprinātie gaismas ķermeņi, kurus var ieslēgt, ieejot noliktavu telpās. Katrā noliktavu telpā ir ugunsdrošības detektori, ir ar metāla žalūziju aizsedzams logs, darbojas gaisa ventilācija. Noliktavu telpu apkuri nodrošina gaitenīs uzstādītie radiatori.

6.4. Telpas apraksts

Telpa atrodas Ēkas cokolstāvā, noliktavu telpā, kurā atrodas boksi no Nr.117 līdz Nr.134 (tālāk – Noliktavu telpa). Ieeja Noliktavu telpā no cokolstāva vestibila, kurā var nokļūt, izmantojot liftu. Telpa izvietota pie ieejas Noliktavu telpā.

Telpas parametri

Nr. p.k.	Telpas Nr.	Telpu skaits	Telpas nosaukums Kadastrā	Pašreizējā izmantošana	Novietojums Ēkā	Platība m ²	Griestu augstums m
1.	128.	1	Palīgtelpa	Mantu noliktava	cokolstāvs	3,1	2,85

Vērtētājam nebija iespējas veikt Telpas apskati. Zināmu priekšstatu par Telpas iekārtojumu sniedz atskaitē pievienotais Ēkas tipveida mantu noliktavas fotoattēls.

Ir pieņemts, ka:

- Telpā nav veikti speciāli uzlabojumi;
- Telpas grīdas betonētas, sienas – gāzbetona bloku virsma bez apdares;
- Telpa izmantojama mantu glabāšanai.

Ēkas, Zemesgabala un Telpas raksturojums sagatavots, izmantojot novērtējuma atskaitē pievienotos materiālus, apskates rezultātus un apsardzes darbinieku sniegto informāciju.

7. Labākais izmantošanas veids

Telpas īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Vērtētājs uzskata, ka Telpa izmantojama kā mantu glabātava.

Telpas tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie faktori:

- ērta piekļuve Telpai;
- noliktavu telpā, kurā izvietota Telpa:
 - ir apkure un elektriskais apgaismojums;
 - darbojas piespiedu ventilācija;
 - ir logs, kuru var izmantot papildus ventilācijai;
- mantu noliktavas Ēkā ir pieprasītas.

Negatīvie faktori:

- vērtētājs nevarēja veikt Telpas apskati;
- nav precīzas informācijas par Telpas pašreizējiem lietotājiem.

8. Tirgus situācija

Iegādājoties mājokļus jaunā projekta ēkās, pircēji vērtē ārtelpu lielumu, iespēju lietot autostāvvietu un mantu noliktavu esamību. Kopš 2021.gada ir spēkā prasība jauno projektu daudzdzīvokļu mājās ierīkot mantu noliktavas, kuras var iegādāties vai

lietot dzīvokļu saimnieki, lai uzglabātu dažādas sezonālas vai retāk izmantojamas mantas. Nepieciešamības gadījumā minētās telpas var izmantot kā patvertnes.

Attīstītāji parūpējušies par mantu noliktavu ierīkošanu Ēkas cokolstāvā un otrajā stāvā. Tirgus datu izpēte ļauj secināt, ka mantu noliktavas Ēkā ir pieprasītas.

2025.gadā un 2026.gadā Ēkā pārdotas 9 mantu noliktavas ar platību no 2,8 m² līdz 3,4 m² par cenām robežās no 3800,00 EUR līdz 6000,00 EUR.

9. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi

1. Ir pieņemts, ka Telpas īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.

2. Telpas īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.

3. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kura ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.

4. Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar Telpas īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

5. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.

6. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā vien novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

7. Telpas īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot piedzinēja, Cenu bankas datus un apsardzes darbinieku sniegto mutisko informāciju.

8. Novērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu ēkas konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu Telpas īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.

9. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.

10. Novērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt Telpas īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.

11. Nosacītās pārdošanas cenas un ieņēmumu/izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā Telpas īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus pastāvīgi mainās un svārstās.

12. Vērtētājs neuzņemas atbildību par sekām, kas var notikt valstī ekonomisko vai politisko izmaiņu rezultātā pēc novērtējuma veikšanas un kas var ietekmēt novērtējamā nekustamā Telpas īpašuma vērtību.

13. Novērtējums veikts pēc pieņēmuma, ka Telpas īpašumā netika izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle

Lai aprēķinātu Telpas īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam.

Vērtējot Telpas īpašumu, izmantota **salīdzināmo darījumu pieeja**.

Lai noteiktu Telpas īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā un jāizvērtē virkne faktoru (risku), kas ietekmē Telpas īpašuma tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

Tirgus ekspozīcijas risks – mazaktīva tirgus apstākļos nekustamo īpašumu objektu ekspozīcijas laiks līdz pārdošanai būtiski pagarinās. Nepietiekama ekspozīcija tirgū, kas ir raksturīga līdzekļu piedziņas procesam, spiež pārdevēju apsvērt iespēju noteikt cenu, kas ir zemāka par tirgus vērtību.

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka Telpas īpašuma stāvoklis līdz Telpas īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

Finansēšanas faktors – nosolītā cena labprātīgam pircējam ir jāsamaksā pilnā apjomā noteiktā termiņā pirms darījuma reģistrācijas zemesgrāmatā, kas apgrūtina iespējas izmantot Telpas īpašuma iegādei hipotekāro kredītu. Šādu kredītu izsniegšanas noteikumi kļūst arvien sarežģītāki. Pieejamās naudas deficīts rosina samazināt pārdevuma cenu, lai piesaistītu pircēju.

Laika un nenoteiktības faktors – pastāv risks, ka Telpas īpašuma nodošana pircēja valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt.

Tirgus tendenču faktors – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.

11. Telpas īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Lai noteiktu Telpas īpašuma tirgus vērtību, salīdzināšanai izmantoti īpašumi, kuros ietilpst mantu noliktavas projekta „Skanstes virsotnes” daudzdzīvokļu ēkās Skanstes ielā 29A un Grostonas ielā 25 (tālāk – Salīdzināmie īpašumi). Visi Salīdzināmie īpašumi ir pārdoti 2025.gadā.

Salīdzināmo īpašumu apraksts:

Īpašums Nr.1. Telpas īpašums ar kad. Nr. 01009272668 Rīgā, Grostonas ielā 25 – 221, kas sastāv no neapdzīvojamās telpas - mantu noliktavas Nr.221 ar platību 2,8 m² Ēkas otrajā stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļām no Ēkas, Ēkas1 un Zemesgabala. Noliktavas telpā, kurā atrodas mantu noliktava, ierīkots elektriskais apgaismojums, gaitenī uzstādīti apkures radiatori, darbojas ventilācija, uzstādīti ugunsdrošības detektori. Minētajā gaitenī grīda ar flīžu klājumu, sienas apmestas un krāsotas, piekaramie griesti. Pārdošanas laikā mantu noliktavā ieklāta flīžu grīda, telpas sienas apmestas. Telpas īpašums pārdots 2025.gada 13.martā par EUR 5000,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.

Īpašums Nr.2. Telpas īpašums ar kad.Nr.01009272575 Rīgā, Grostonas ielā 25 - 126, kas sastāv no neapdzīvojamās telpas - mantu noliktavas Nr.126 ar platību 3,1 m² Ēkas cokolstāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļām no Ēkas, Ēkas1 un Zemesgabala. Noliktavas telpā, kurā atrodas mantu noliktava, ierīkots elektriskais apgaismojums, gaitenī uzstādīti apkures radiatori, darbojas ventilācija, uzstādīti ugunsdrošības detektori. Minētajā gaitenī betonēta grīda, sienas bez apdares. Pārdošanas laikā mantu noliktavā betonēta grīda, telpas sienas bez apdares. Telpas īpašums pārdots 2025.gada 9.jūlijā par EUR 5200,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati, kā arī īpašnieka sniegtā informācija.

Īpašums Nr.3. Telpas īpašums ar kad.Nr.01009257875 Rīgā, Skanstes ielā 29A - 204, kas sastāv no neapdzīvojamās telpas - mantu noliktavas Nr.204 ar platību 2,8 m² divdesmit četru stāvu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Skanstes ielā 29A otrajā stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas, autostāvvietas ēkas Rīgā, Skanstes ielā 29A un saistītā zemesgabala. Noliktavas telpā, kurā atrodas mantu noliktava, ierīkots elektriskais apgaismojums, gaitenī ir apkures radiatori, darbojas ventilācija, uzstādīti ugunsdrošības detektori. Minētajā gaitenī grīda ar flīžu klājumu, sienas apmestas un krāsotas, piekaramie griesti. Pārdošanas laikā mantu noliktavā ieklāta flīžu grīda, telpas sienas apmestas. Telpas īpašums pārdots 2025.gada 8.oktobrī par EUR 5000,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.

Īpašums Nr.4. Telpas īpašums ar kad.Nr.01009272571 Rīgā, Grostonas ielā 25 - 122, kas sastāv no neapdzīvojamās telpas - mantu noliktavas Nr.122 ar platību 3,2 m² Ēkas cokolstāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļām no Ēkas, Ēkas1 un Zemesgabala. Noliktavas telpā, kurā atrodas mantu noliktava, ierīkots elektriskais apgaismojums, gaitenī uzstādīti apkures radiatori. Minētajā gaitenī betonēta grīda, sienas bez apdares, uzstādīti ugunsdrošības detektori, darbojas ventilācija. Pārdošanas laikā mantu noliktavā betonēta grīda, telpas sienas bez apdares. Telpas īpašums pārdots 2025.gada 12. decembrī. Pārdevuma summa – EUR 5500,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.

Veicot Telpas īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo mantu noliktavu platības 1m^2 (tālāk–Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Telpu un salīdzināmo telpu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo kopīpašuma dom. daļu no apbūves un saistītā zemesgabala vērtība.

Telpas īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktorus:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli Telpas īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. daudzdzīvokļu ēku izvietojumu Rīgas pilsētā;
2. autotransporta novietošanas iespējas;
3. daudzdzīvokļu ēku būvkonstrukciju un komunikāciju tehnisko stāvokli;
4. ēku pagrabstāvos esošo koplietošanas telpu iekārtojumu;
5. telpu veidolu un tehnisko stāvokli;
6. telpu platību;
7. telpu apdari un aprīkojumu;
8. telpu izmantošanas iespējas;
9. telpu komunikāciju risinājumus;
10. apgrūtinājumus un citus faktorus.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Telpas platības 1m^2 tirgus vērtībai.

4. Tiek aprēķināta Telpas īpašuma tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Telpas platību.

**Īpašuma ar kad. Nr.01009272577 Rīgā, Grostonas ielā 25 - 128
novērtējums**

Telpas (Telpas īpašuma) tirgus vērtības aprēķina tabula

Telpa	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Grostonas iela 25 - 128	Adrese	Grostonas iela 25 - 221	Grostonas iela 25 - 126	Skanstes iela 29A - 204	Grostonas iela 25 - 122
cokolstāvs	Telpu novietojums ēkā	2.stāvs	cokolstāvs	2.stāvs	cokolstāvs
3,1	Telpu platība, m2	2,8	3,1	2,8	3,2
	Telpu pārdevuma cena, EUR	5 000,00	5 200,00	5 000,00	5 500,00
	Telpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR	1 785,71	1 677,42	1 785,71	1 718,75
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,02	1,01	1,01	1,00
	Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR	1 821,43	1 694,19	1 803,57	1 718,75
Korekcijas - Telpa (Telpas īpašums) attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %					
	Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam				
	Telpu platība, m2	-1%	0%	-1%	0%
	Kopā korekcijas	-1%	0%	-1%	0%
	Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam				
	Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā	0%	0%	0%	0%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Telpas novietojums ēkā	-2%	0%	-2%	0%
	Telpas novietojums noliktavu telpā	0%	0%	1%	-2%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Telpas īpašumā ietilpst saistītās zemes vienības dom. daļas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-2%	0%	-1%	-2%
	Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim				
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Kopl.telpu (gaiteru) iekārtojums	-3%	0%	-3%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-3%	0%	-3%	0%
	Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam				
	Salīdz.telpu komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Telpu apdare un aprīkojums	-2%	0%	-2%	0%
	Telpu izmantošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-2%	0%	-2%	0%
	Apgrūtinājumi un citi faktori				
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	-9%	-1%	-8%	-3%
	Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1657,50	1677,25	1659,29	1667,19
	Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	1665,31			
	Telpas (Telpas īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	5 162,45			
	Telpas (Telpas īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5 200,00			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Telpas īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 5200,00 (Pieci tūkstoši divi simti eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka Telpas īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 28. maijā ir

EUR 5200,00
(Pieci tūkstoši divi simti eiro).

Vērtētājs izvērtēja ar Telpas īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 4 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %
- finansēšanas faktors	- 3 %
- papildu izmaksu faktors	- 3 %
- <u>pastāvošo tirgus tendenču faktors</u>	- 3 %
kopā	- 20 %

un secināja, ka Telpas īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 28. maijā varēja būt par 20,0 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 4200,00
(Četri tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Vērtētājs

E. Žemaitis – Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts # 24

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicētbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par Īpašumu un Objektu un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Telpas īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis Telpas īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2026. gada 8.jūnijā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs _____

*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
Telpas īpašuma vērtēšanā*

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzircvičs
vārds, uzvārds
170660-11812
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 6. marta
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559