

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam

Rīgā, 2026. gada 15.maijā

Par neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju papildus nosakot piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota ienākumu un tirgus pieeja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) tirgus vērtība 2026.gada 22.aprīlī aprēķināta 31 900 EUR (Trīsdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 6-12 mēnešus.

Neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 80 % no tirgus vērtības) **25 000 EUR** (Divdesmit pieci tūkstoši euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, īpašums nav apgrūtināts ar tādām, šeit neminētām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis	6.lpp.
2.3. Īpašumā spēkā esošie nomas līgumi	10.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	11.lpp.
3.2. Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids	13.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	13.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	13.lpp.
3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	18.lpp.
3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	28.lpp.
4. Kopsavilkums	28.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – zemesgrāmata	
2.pielikums – inventarizācijas lieta	
3.pielikums – nomas līgumi	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamās daļas no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060).
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2023. gada 22.aprīlis
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Visa informācija tika iegūta apsekojot īpašumu, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, neapdzīvojamās telpas ar platību 84,5 m ² . VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta telpu platība 84,5 m ² .
Īpašumtiesības	<p>Īpašuma tiesības uz neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas SIA "Dzirnavu 104 un E.B.-Upīša 6 DZĪK pārstāvniecība", reģistrācijas Nr.40203208706.</p> <p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000136130 39.</p> <p>Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas aprūrina nekustamo īpašumu:</p> <p>Nostiprināta nomas tiesība uz telpu Nr.4 - tirdzniecības zāle (kadastra apzīmējums 01000210060002004), 15,3 m² platībā. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2033 Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Komunikāciju Lietišķās Informācijas Nodrošinājuma Tehniskais Serviss", reģistrācijas numurs 40203007499. Iznomātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MAGNO 66", reģistrācijas numurs 40203208706.</p> <p>Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums 14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.</p> <p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par noliktavas telpas Nr.6 25,3 m² platībā un koplietošanas telpu Nr.2 un Nr.3 nomu. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas mērieku birojs", reģistrācijas numurs 40203117869.</p> <p>Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums Nr.14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.</p> <p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās iekštelpas - kabineta Nr.5 6,7 m² platībā nomu ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Online Platform", reģistrācijas numurs 40203120159. Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums Nr.25-09-23/2 par nedzīvojamās iekštelpas-kabineta nomu.</p>

	<p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās pagraba iekštelpas Nr.1 30,50 m² platībā nomu. Nomnieks: ATIS BILZĒNS, personas kods 180455-10115.</p> <p>Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums 25-09-23/1 par neapdzīvojamās pagraba iekštelpas nomu.</p> <p>Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumu attiecināmās finansiālās saistības, kas atspoguļotas informācijā no zemesgrāmatas šī vērtējuma pielikumā.</p> <p>Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.</p>
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Īpašums pašlaik tiek izmantots kā alus bārs.
Vērtējumā izmantotā informācija	<ol style="list-style-type: none">1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 22.aprīlī.2. Zemesgrāmatu nodaļījumu datorizdrukas.3. Inventarizācijas lieta.4. Nomas līgumi.5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Māja, kurā atrodas vērtējamais īpašums, atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, pie Dzirnavu ielas, kvartālā starp Dzirnavu, Tērbatas, Elizabetes un Krišjāņa Barona ielām, pamatā pirmskara laikā celtu daudzstāvu, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Māju pirmajos un puspagraba stāvos komerciāla rakstura telpas. Tuvākajā apkārtnē visi sociālās infrastruktūras pamatobjekti. Sabiedriskā transporta pieturas uz pieguļošajām ielām. Piekļūšana ar autotransportu laba, pie mājas auto novietošanas iespējas ierobežotas. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1890. gadā celta 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā māja ar puspagraba un pagraba stāvu (ēkas kadastra apz.0100 021 0060 001). Ēka izvietota pie Dzirnavu iekas, starp Tērbatas un Krišjāņa Barona ielām. Pieklūšana laba, pie mājas uz ielas auto novietošanas iespējas ierobežotas.

Vērtējamais telpas izvietots mājas puspagraba un pagraba stāvā. Pašlaik telpas tiek izmantotas alus bāra darbības nodrošināšanai. Ieeja telpās no Dzirnavu

ielas. Ir otra ieeja no pagalma puses kāpņu telpas. Telpu sastāvā, puspagraba stāvā, ir zāle, kurā izvietoti galdiņi un bāra lete, palīgtelpa, kuru var izmantot zāles paplašināšanai, tualete, gaitenis un noliktava pagraba stāvā.

Ēkas fasādes noplukušas, nav remontētas. Iejas durvis PVC ar stikla paketes pildījumu. Priekšā uzstādītas restes. Telpās ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un apkure.

Telpu apdare

Zālē grīda lamināta, sienas krāsotas, griesti krāsoti, palīgtelpā grīda flīzēta, sienas krāsotas, griesti krāsoti, tualetē grīda flīzēta, sienas flīzētas un krāsotas, griesti krāsoti, pagrabstāva noliktavā grīda betona sienas apmestas un krāsotas, griesti krāsotas velves. Iekšējā apdare kopumā apmierinošā stāvoklī, santehnika labā stāvoklī.

VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēta telpu platība 84,5 m², tajā skaitā:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²
-1	Apmeklētāju telpa	30,5
-1	Tualete	1,4
-1	Gaitenis	5,3
-1	Apmeklētāju telpa	15,3
-1	Apmeklētāju zona	6,7
-1	Noliktava	25,3

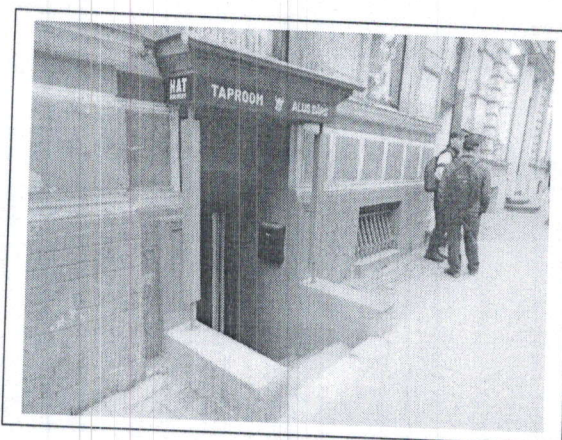
Griestu augstums 2,5 m. Ārtelpu nav.
Zemes daļa ir īpašumā.

Skati uz nekustamo īpašumu

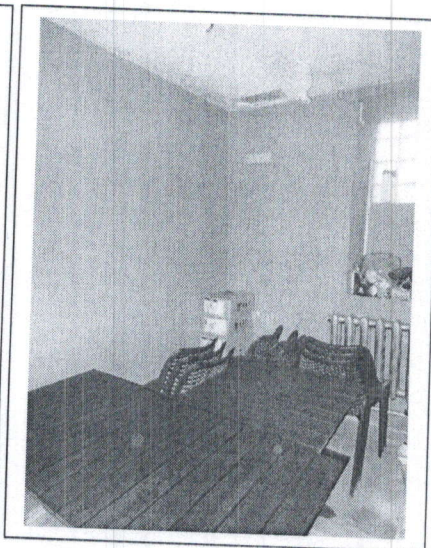


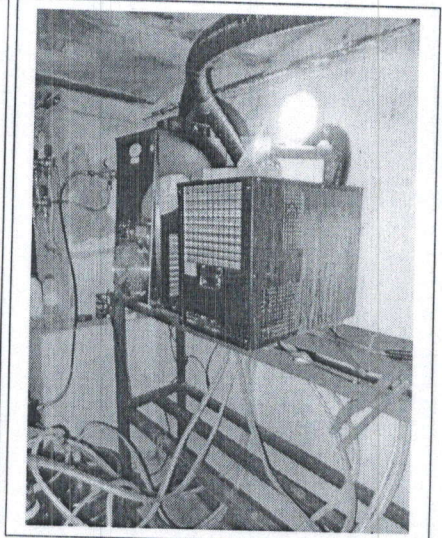
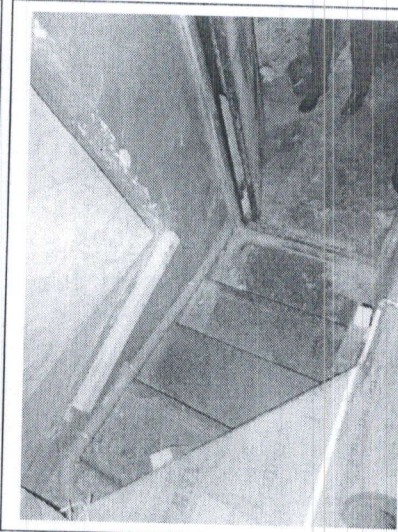
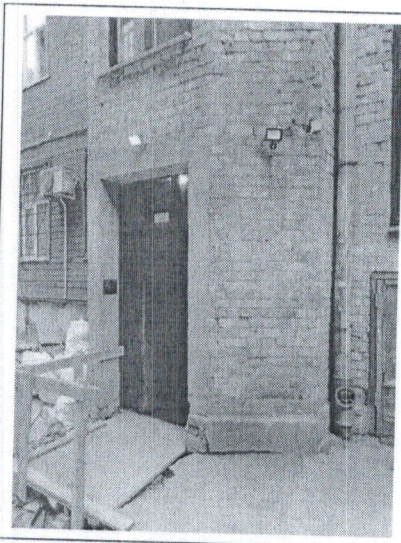
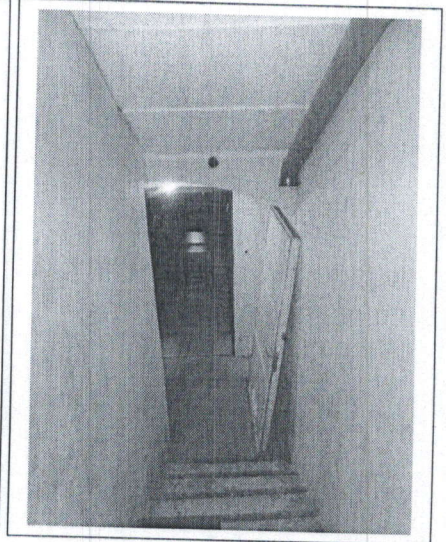
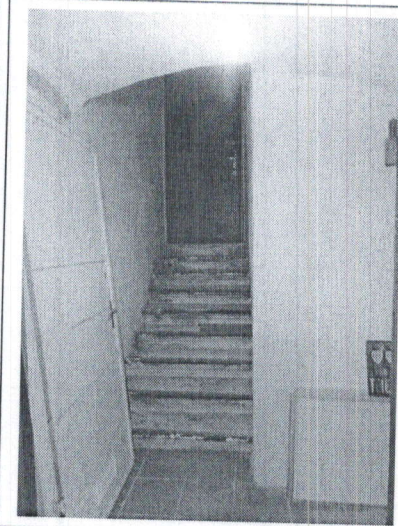
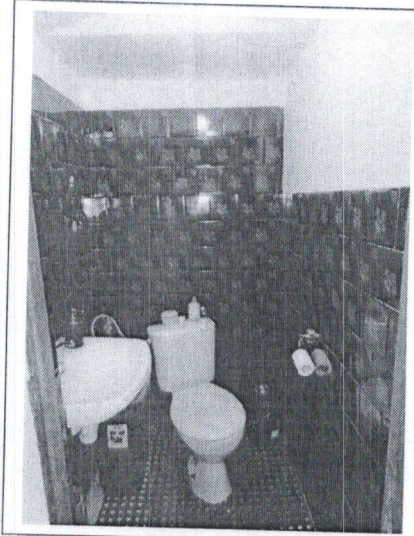
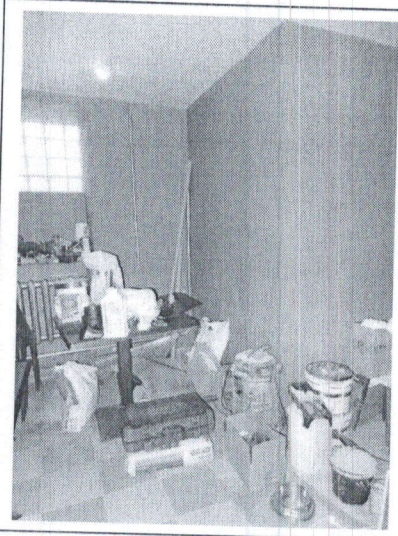
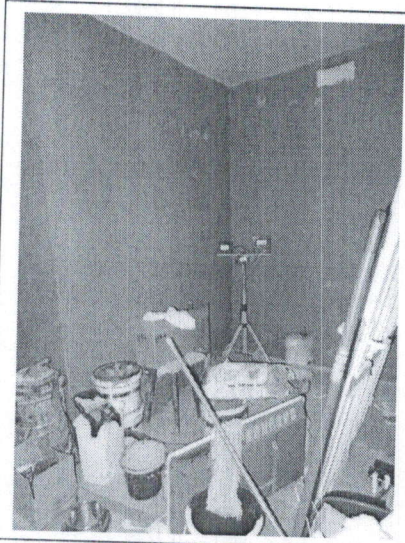


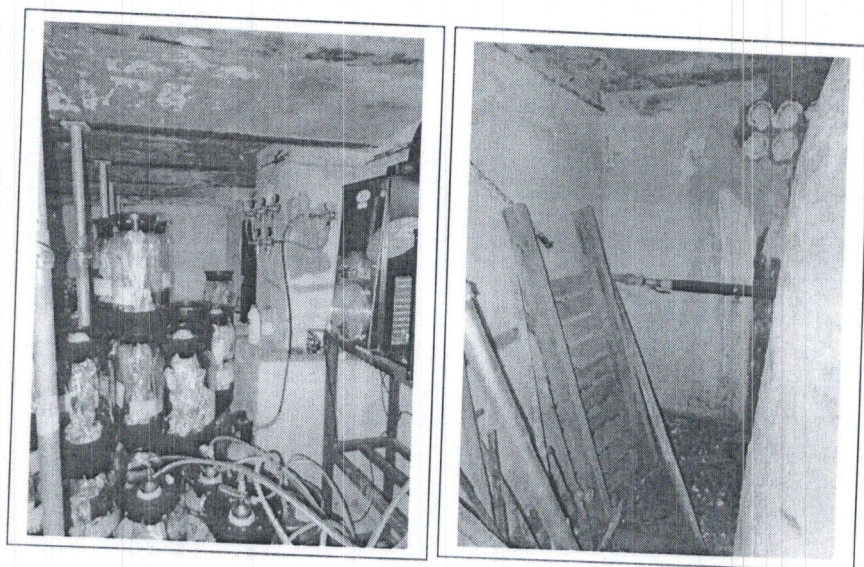
Iekšpagalms



Caurbrauktuve uz Zirgu ielu







2.3. Īpašumā spēkā esošie nomas līgumi

Nostiprināta nomas tiesība uz telpu Nr.4 - tirdzniecības zāle (kadastra apzīmējums 01000210060002004), 15,3 m² platībā. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2033. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Komunikāciju Lietišķās Informācijas Nodrošinājuma Tehniskais Serviss", reģistrācijas numurs 40203007499. Iznomātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MAGNO 66", reģistrācijas numurs 40203208706.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos biroja vajadzībām ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 72,6 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 720 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums 14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.

Noslēgts nomas līgums par noliktavas telpas Nr.6, 25,3 m² platībā un koplietošanas telpu Nr.2 un Nr.3 nomu. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas mērnieku birojs", reģistrācijas numurs 40203117869. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2028.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos noliktavas vajadzībām ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 74,8 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 742 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums Nr.14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.

Noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās iekštelpas - kabineta Nr.5, 6,7 m² platībā nomu ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Online Platform", reģistrācijas numurs 40203120159. Nomas termiņš: no 25.09.2023 līdz 25.09.2033

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos koordinācijas centra darbībai ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 20,1 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 199 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums Nr.25-09-23/2 par nedzīvojamās iekštelpas-kabineta nomu.

Noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās pagraba iekštelpas Nr.1 30,50 m² platībā nomu. Nomnieks: ATIS BILZĒNS, personas kods 180455-10115. Nomas termiņš: no 25.09.2023 līdz 25.09.2033.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos komercdarbībai ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 61,0 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 605 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums 25-09-23/1 par neapdzīvojamās pagraba iekštelpas nomu.

Nomas līgumi reģistrēti zemesgrāmatā.

Nomas maksā iekļauts PVN.

Kopējā maksātā nomas maksa par visām telpām 228,5 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 2266 EUR/gadā, bez PVN.

Nomas maksā papildus ietilpst:

- nekustamā īpašuma nodoklis 1070 EUR/gadā (1,5 % no īpašuma universālās kadastrālās vērtības 71 329 EUR, uz 01.01.2025.).
- komunālie maksājumi, 1014 EUR/gadā (vidēji 1 EUR/m² mēnesī attiecinot uz telpu platību 84,5 m²).

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: "Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un, kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Papildus noteikta īpašuma iespējamā vērtība piespiedu pārdošanai atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ieņēmumu pieeja;
- Tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja – tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Izmaksu pieeju parastu pielieto kā atlikušo izmaksu aizvietošanas metodi - vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summa lietošanas lietderības ziņā līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža prasībām, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja – ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. Pielietota naudas plūsmas diskontēšanas metode – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu.

Naudas plūsmas diskontēšana ir process, kurā īpašuma tirgus vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika periodu ieņēmumu - izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu un ievērtē arī laika ietekmi uz naudas vērtību. Izmantojot šo metodi, samērā uzskatāmi var analizēt īpašuma vērtības veidošanās procesu. Nekustamā īpašuma vērtēšanā tas nozīmē noteikt to vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu - izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika periodā un īpašuma pārdošanas vērtību pēc šī perioda, var atļauties maksāt par īpašumu šodien.

Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanu, naudas plūsma tiek prognozēta atsevišķiem laika periodiem līdz brīdim, kamēr īpašums sāk dot stabilus ieņēmumus vai arī beidz pastāvēt. Tiek noteikta ekonomiskajai situācijai atbilstoša diskonta likme, kas var būt gan vienāda visiem aprēķina periodiem, gan atšķirīga.

Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķinā ienākumu pieeja tiek izmantota, aprēķinot īpašuma vērtību atbilstoši vērtējamajam īpašumam līdzīga rakstura telpu nomas tirgus situācijai Rīgas pilsētas centrālajā daļā.

Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķinā ienākumu pieeja tiek izmantota, aprēķinot īpašuma vērtību pie spēkā esošo nomas līgumu nosacījumiem. Līdz spēkā esošo nomas līgumu darbības beigām īpašnieka ieņēmumi no īpašuma izmantošanas iespējami tikai līgumos paredzēto nomas maksu veidā. Īpašuma vērtība aprēķināta diskontējot nomas maksu uz visu nomas līguma darbības laiku.

Nemot vērā valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma atrašanās vietu, tā tehnisko stāvokli un tirgus situācijas diktēto saistīto likviditātes risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas - pārdošanas darījumu datus, vērtējamam nekustamam īpašumam diskonta likme ieņēmumiem no nomas maksas pieņemta 10 % apjomā. Aprēķina perioda beigās kapitalizācijas likme reversijai pieņemta 9 % apjomā.

Nekustamo īpašumu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Metodes pamatā ir likts apsvērumus par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korigējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta neapdzīvojamo telpu kopējā grīdas platība 84,5 m².

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Inflācijas samazināšanos nosaka enerģijas cenu krituma ietekme, kas turpināsies vēl 2027. gadā, savukārt 2028. gadā inflācija sasniegs vidēja termiņa inflācijas mērķi, proti, 2 %.

Šāda virzība ļāva ECB Padomei 18. decembrī atkal saglabāt galvenās eiro procentu likmes nemainīgas. Noguldījumu iespējas uz nakti, galveno refinansēšanas operāciju un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likmes joprojām būs attiecīgi 2 %, 2.15 % un 2.4 %.

ECB Padome arī turpmāk pieņems lēmumus par procentu likmēm, pamatojoties uz inflācijas perspektīvas un to apdraudošo risku novērtējumu un ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, kā arī pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Procentu likmju samazinājums

Eiropas Centrālās bankas (ECB) padome sēdē 2025.gada 30. oktobrī, nolēma nemainīt trīs galvenās ECB procentu likmes. ECB padomes sēdē nolemts noguldījumu iespējas uz nakti likmi saglabāt 2% apmērā, galveno refinansēšanas operāciju likmi 2,15% apmērā un aizdevumu iespējas uz nakti likmi 2,4% apmērā.

Kā savā paziņojumā skaidroja ECB, inflācija joprojām ir tuvu 2% vidējā termiņa mērķa līmenim, un ECB padomes inflācijas perspektīvas novērtējums pamatā nav mainījies.

Inflācijas prognoze Latvijā

Iekšzemes cenu kāpumu uztur atalgojuma palielināšana un noturīgi augstas pārtikas cenas. Algu pieaugums palielina patēriņu un uzņēmēju izmaksas un kļūst par galveno inflāciju palielinošo faktoru

Inflācijas dati pārsniedz jūnija prognozes un algas pieaug straujāk, nekā iepriekš gaidīts, tāpēc Latvijas Banka inflācijas prognozi 2025. gadam palielinājusi uz 3.9 %.

Turpmākajos trijos gados inflācija tiek prognozēta 3–4 % līmenī (2026. gadā – 3.2 %, 2027. gadā – 2.9 % un 2028. gadā – 3.6 %). 2025. gada jūnija prognozēs inflācija 2025. gadā tika paredzēta 3.4 %, 2026. gadā – 2.1 %, bet 2027. gadā – 2.8 %.

Inflāciju paaugstinošais noteicošais faktors ir spēcīgāks algu kāpums, kā arī administratīvi regulējamo tarifu pārskatīšana un valdības lēmumi, to skaitā par akcīzes nodokļu palielināšanu. 2028. gadā papildu spiedienu uz cenām veidos otrās emisiju kvotu tirdzniecības sistēmas (ETS2) ieviešana.

Darba tirgus prognoze

Darba tirgū saglabājas ierobežots darbaspēka piedāvājums un gaidāms straujāks algu kāpums. Zems bezdarbs un grūtības atrast piemērotus darbiniekus liek uzņēmējiem piedāvāt augstākas darba algas.

Salīdzinājumā ar jūnija prognozi algu kāpums tiek prognozēts nedaudz augstāks. To galvenokārt ietekmēs privātā sektora algu fonda pieaugums, taču arī sabiedriskā sektora atalgojums audzis jūtami straujāk par gaidīto. Iedzīvotāju pirktspēja aizvien stiprināsies, algām turpinot palielināties straujāk nekā inflācijai.

Pieprasījums pēc darbaspēka saglabājas noturīgs. To vidējā termiņā veicinās arī gaidāmo lielo investīciju projektu (to skaitā Rail Baltica) īstenošana. Bezdarbs būs zems visā prognožu periodā, samazinoties līdz 6.2 % 2028. gadā. To ietekmēs nodarbinātības gaidu uzlabošanās, pakāpeniska ārējās vides atkopšanās un turpmāka tautsaimniecības atveseļošanās.

IKP prognoze

Iepriekšējo gadu vājās aktivitātes periodu nomainīs spēcīgāka izaugsme. Investīcijas drošības stiprināšanā, ES fondī un kreditēšana spēcina IKP izaugsmi.

IKP izaugsmes prognoze pārskatīta un koriģēta uz augšu, šim gadam paredzot 1.7 % IKP kāpumu, ko galvenokārt nosaka saņemtie jaunie dati. Nākotnes redzējums nav būtiski mainīts, bet, koriģējot dažu lielo investīciju projektu īstenošanas perspektīvu, straujāka izaugsme paredzama nevis 2027., bet 2028. gadā.

Patērētāju noskaņojumam un rocībai uzlabojoties, privātais patēriņš kļūst spēcīgāks. Tas vidējā termiņā noteiks majsaimniecību uzkrājumu mērenāku veidošanos.

Stabils tautsaimniecības balsts ir valsts un privātās investīcijas, ko sekmē arī strauji augošā kreditēšana. Ieguldījumi attīstībā veicina pārmaiņas apstrādes rūpniecībā, kas paaugstina ražošanas kapacitāti.

Turpmākajos gados situācija uzlabosies, stiprinoties iekšzemes un ārējam pieprasījumam. Tādējādi 2026. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2.8 %, 2027. gadā – par 2.9 %, un 2028. gadā – par 3.2 %. 2025. gada jūnija prognozēs IKP pieaugums 2025. gadā tika paredzēts 1.2 %, 2026. gadā 2.8 %, bet 2027. gadā 3.2 % līmenī.

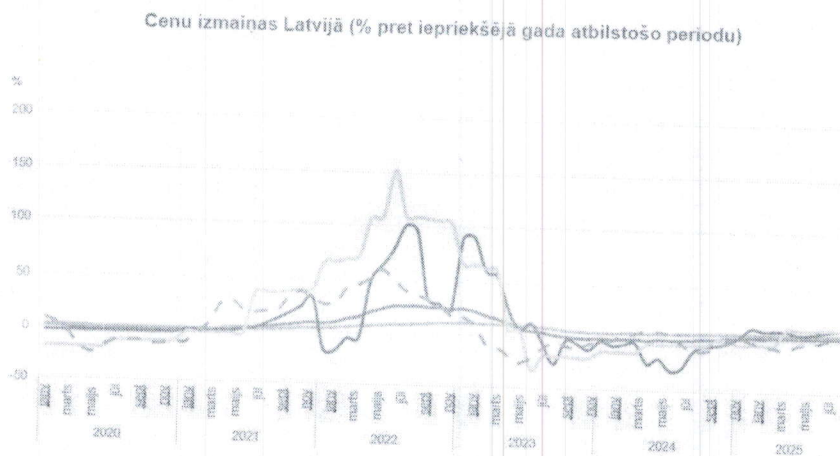
Uz tautsaimniecības atveseļošanos norāda arī ekonomikas sentimenta rādītājs, kas atspoguļo uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma pārmaiņas. Biznesa cikla ietvaros augšupejošā fāzē šobrīd ir rūpniecības, mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozares, kā arī patērētāju noskaņojums.

Mazinoties globālajai nenoteiktībai par tarifu ietekmi un straujāk atjaunojoties ārējam pieprasījumam, gaidāma spēcīgāka eksporta izaugsme. Savukārt izaicinājumus rada straujais darbaspēka izmaksu pieaugums Latvijā, kā arī militārie konflikti un ar tiem saistītā nenoteiktība ārējā vidē.

Ieguldījumi drošības stiprināšanai ir palielināti visā prognožu periodā. Tās būs investīcijas infrastruktūras izveidei un uzlabošanai, militārā aprīkojuma iegādei un uzturēšanai, kā arī Nacionālo bruņoto spēku personālsastāva palielināšanai, kopējiem aizsardzības izdevumiem 2028. gadā sasniedzot 5 % no IKP.

Valsts parāda līmenis prognožu perioda beigās tuvosies 50 % no IKP. Augšupvērstu parāda dinamiku joprojām noteiks budžeta izdevumu pieaugums, savukārt augoša efektīvā procentu likme valsts parāda portfeli turpinās sadārdzināt parāda apkalpošanas izmaksas.

Cenu indeksi



Avots: "Latio"

Cenas dažādās preču un pakalpojumu grupās bija visai stabilas līdz 2021. gada vidum, kad tika novērota augstāka inflācija un krīze energoresursu segmentā. Gāzes cenas bija tās, kas pieauga visstraujāk – ik mēnesi līdz 2022. gada vidum. Līdzīgi mainījās arī degvielas cenas, taču pieaugums bija mazāk izteikts. Visai svārstīgas bija elektroenerģijas cenas – dažos periodos strauji pieaugot, bet citos tikpat strauji sarūkot. Arī preču un pakalpojumu cenas pieauga, taču pieaugums nebija tik ievērojams un aptuveni sekoja inflācijai. Šīs krasās cenu izmaiņas un pieaugumi skaidrojami ar Krievijas iebrukumu Ukrainā, kā arī ar Covid-19 pandēmijas radītajiem piegādes ķēžu traucējumiem. Kopš 2023. gada vidus cenu līmeņa svārstības ir stabilizējušās, šobrīd uzrādot noturīgas tendences no perioda uz periodu.

Eirozonas investoru noskaņojums: krīzes, kritumi un stabilizācija
Investoru pārliecības indekss Eirozonā

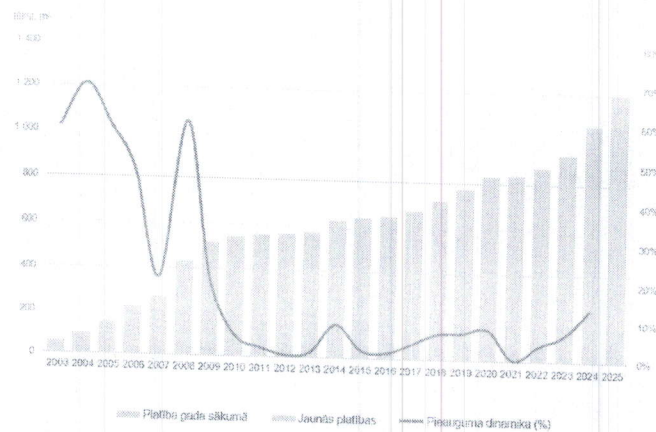


Avots: "Latio"

Investoru pārliecība Eirozonā pēdējos 6 gados bijusi mainīga. 2019. gads bija salīdzinoši stabils, bet 2020. gadā sekoja straujš indeksa kritums Covid-19 iespaidā. Līdz ar pandēmijas ierobežošanu, vakcīnu parādīšanos un ierobežojumu samazināšanos līdz 2021. gada vidum šis indekss atkal pakāpeniski pieauga. Samazinājums atkal bija vērojams 2022. gadā kara Ukrainā un pieaugošo elektroenerģijas cenu dēļ. Kopš 2023. gada investoru pārliecības indekss bijis mazāk svārstīgs un uzrādījis lēnu, bet augšupejošu tendenci.

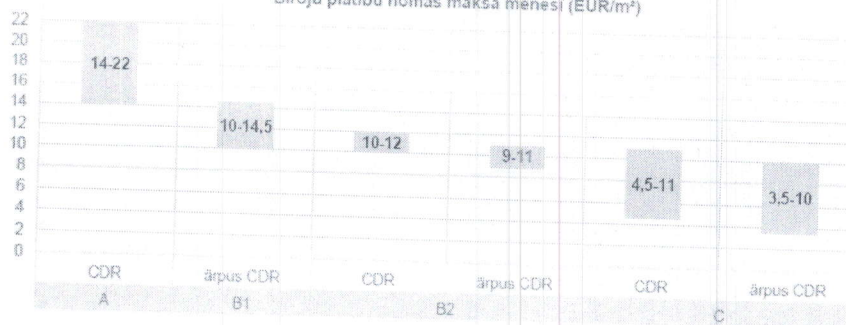
Biroju platības

Biroju platību dinamika

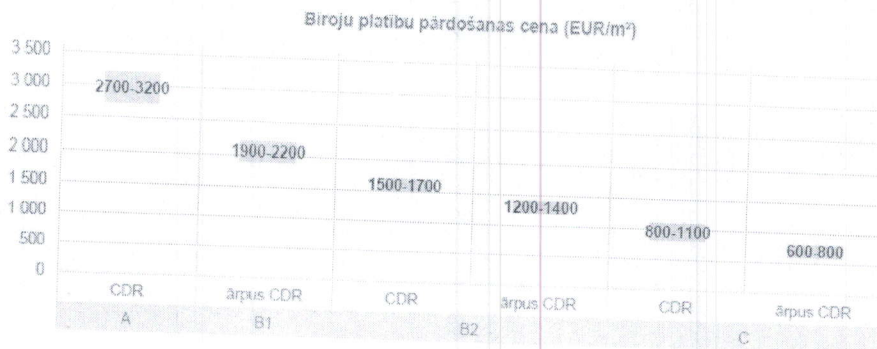


Avots: "Latio"

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Avots: "Latio"



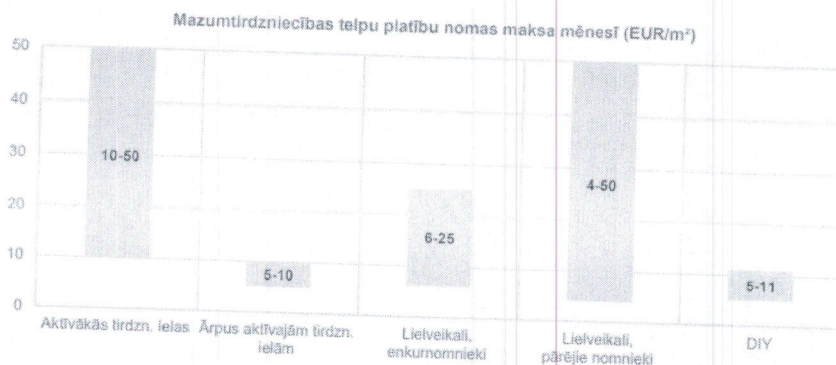
Avots: "Latio"

Biroju nomas tirgū lielāko daļu pieprasījuma nodrošina vietējie uzņēmumi, kam nepieciešamas biroju telpas līdz 100 m². Interese par lielākām telpām virs 100 m² ir mazāka. Vidējās nomas maksas Rīgas centrālā darījumu rajonā atkarībā no telpu kopējās platības: A klases biroju telpām 14 – 22 EUR/m², B klases biroju telpām 9 – 14 EUR/m², C klases biroju telpām 3,5 – 10 EUR/m². Vidējās nomas maksas ārpus Rīgas centrālā darījumu rajona atkarībā no telpu kopējās platības: B klases biroju telpām 9 – 11 EUR/m², C klases biroju telpām 3,5 – 11 EUR/m². Biroju centros biroju apsaimniekošanas maksas vidēji ir ap 2,0 EUR/m². Lielākais pieprasījums ir pēc B klases birojiem platībās no 80 – 200 m², centrā vai tuvajā centrā ar nomas maksu 8 līdz 10 EUR/m² un ar vienu no galvenajām prasībām, autostāvvietas pieejamību.

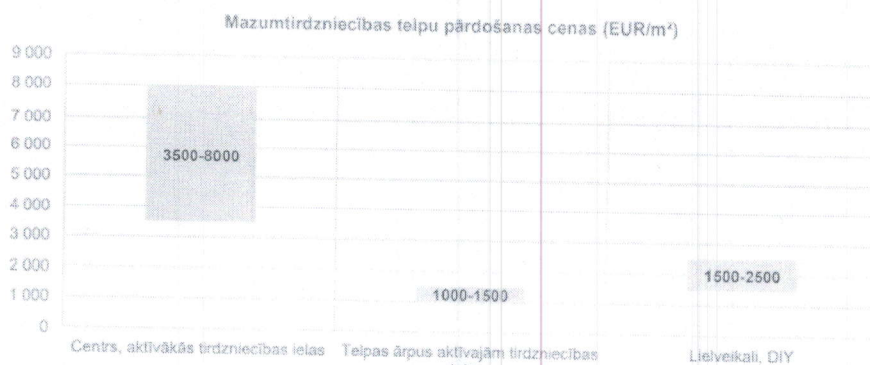
Mazumtirdzniecības platības



Avots: "Latio"



Avots: "Latio"



Avots: "Latio"

Pēdējos ceturkšņos tirdzniecības platību tirgus turpināja demonstrēt stabilu un līdzsvarotu attīstību, saglabājot salīdzinoši nemainīgu nomas maksu līmeni un pieprasījumu, neskatoties uz piesardzīgu patērētāju uzvedību un ārējo faktoru radīto nenoteiktību. Pieprasījuma struktūrā vērojams mērens pieaugums pārtikas, DIY, sporta un mājsaimniecības preču segmentos, kā arī mazumtirdzniecības tīklu paplašināšanās dzīvojamajos rajonos (Pļavnieki, Purvciems, Imanta, Dreiliņi u.c.). Patērētāju aktivitāti pozitīvi ietekmēja inflācijas samazināšanās un algu pieaugums, savukārt nomnieku galvenās prasības arvien vairāk saistās ar energoefektivitāti, zemām ekspluatācijas izmaksām, elastīgiem līguma nosacījumiem un telpu pielāgojamību dažādiem darbības formātiem. Pieaug arī pieprasījums pēc risinājumiem ar elektrozlādi, atpūtas zonām un ērtu piekļuvi autotransportam, kā arī pēc ilgtspējīgiem un digitalizētiem ēku pārvaldības risinājumiem. Turpinās interese par jaunajiem attīstības punktiem Mūkupurva, Dreiliņu un Ķekavas virzienā. Rīgas centra ielu tirdzniecības telpas aizpildās ar piepūli, saglabājoties augstam vakances līmenim, tādēļ nomnieki paliek prasīgāki attiecībā uz elastīgiem līgumiem. Tāpat Vecrīgai joprojām ir raksturīgs augsts vakancu līmenis, kaut arī nākotnē potenciāli varētu parādīties jauni gastronomiskie un nišas koncepti, kas veicinātu pakāpenisku segmenta atdzīvošanos.

Nozīmīgākie turpmāko gadu projekti būs Preses nama kvartāla mazumtirdzniecības zona (~ 7 000 m²) un Andrejsalas "Riga Waterfront" attīstības posmi, piedāvājot jaunas promenādes un komercietelpas pie ūdens. Tomēr šos projektus pavada izaicinājumi, piemēram, nomnieku spēja nodrošināt rentablu klientu plūsmu, īpaši nesezonā, un to gatavība ticēt ilgtermiņa ienesīgumam. Paralēli aug interese par mazākiem, lokālajai kopienai pielāgotiem tirdzniecības parkiem dzīvojamo rajonu tuvumā. Vērojama arī stabila orientēšanās uz dzīvojamiem rajoniem, tostarp Pļavniekiem, Purvciem, Imantu, Dreiliņiem un Kluso centru, kur pircēji un investori priekšroku dod teritorijām ar jau izveidojušos iedzīvotāju bāzi un attīstības potenciālu.

3.5. Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

Īpašuma tirgus vērtība tie aprēķināta ar divām pieejām

Ienākumu pieeja	ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums

Aprēķinu gaita

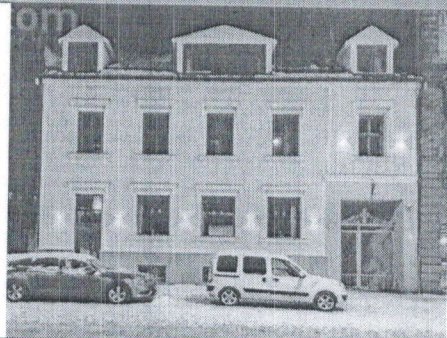

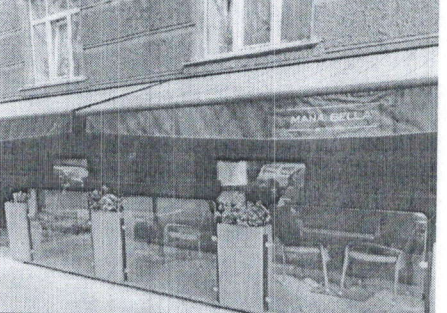
1. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek aprēķinātas telpu telpu tirgus nomas maksas
2. Tiek veikts īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju, pieņemot, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.
3. Tiek veikts īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
4. Tiek aprēķināta īpašuma līdzsvarotā tirgus vērtība.
5. Tiek veikts īpašuma tirgus vērtības aprēķins pie spēkā esošo nomas līgumu nosacījumiem

3.5.1. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju, pieņemot, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.

Īpašuma sastāvā esošo telpu tirgus nomas maksu aprēķins

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 "Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas maksas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanās".

Telpu nomas maksas noteikšana veikta analizējot restorānu/kafejnīcu telpu piedāvājumu.

Adrese	Īpašums	Piedāvājuma cena, EUR/m ²	Foto
Dzirnavu iela 62	Restorāna/kafejnīcas telpas labā stāvoklī, pirmskara mājā, 1/3 un pagraba stāvs, kopējā platība 283 m ² , ir visas komunikācijas, piespiedu ventilācijas sistēma. Iespēja izveidot āra terasi	14,84 EUR/m ² + PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi	
Skolas iela 14	Restorāna/kafejnīcas telpas labā stāvoklī, pirmskara mājā, 1/5 un pagraba stāvs, kopējā platība 155 m ² , ir visas komunikācijas, piespiedu ventilācijas sistēma.	15,48 EUR/m ² + PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi	
Stabu iela 15	Restorāna/kafejnīcas telpas labā stāvoklī, pirmskara mājā, 1/5. stāvs, kopējā platība 151 m ² , ir visas komunikācijas, piespiedu ventilācijas sistēma. Ir āra terase.	16,56 EUR/m ² + PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi	

Blaumaņa iela 25	Komerctelpas labā 10,42 EUR/m ² + stāvoklī, pirmskara PVN + apsaimnie-mājā, puspagraba stāvs, košanas maksa + kopējā platība 48 m ² , ir komunālie maksājumi visas komunikācijas, auto novietošanas iespējas maksas stāvvietā uz ielas.	
Lāčplēša iela 51	Komerctelpas labā 11,06 EUR/m ² + stāvoklī, pirmskara PVN + apsaimnie-mājā, 1/6. stāvs, kopējā košanas maksa + platība 47 m ² , ir visas komunālie maksājumi komunikācijas, auto novietošanas iespējas maksas stāvvietā uz ielas.	
Merķeļa iela 5	Komerctelpas labā 13,10 EUR/m ² + stāvoklī, pirmskara PVN + apsaimnie-mājā, 1/5. stāvs, kopējā košanas maksa + platība 84 m ² , ir visas komunālie maksājumi komunikācijas, auto novietošanas iespējas maksas stāvvietā uz ielas.	

Telpu iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4		Salīdzināmais objekts Nr.5		Salīdzināmais objekts Nr.6	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Dzirnau iela 66-39	Dzirnau iela 62	Skolas iela 14	Stabu iela 15	Blaumaņa iela 22	Lačplēša iela 51	Merķeļa iela 5						
Telpu kopējā platība, m ²	84.5	283.0	155.0	151.0	48.0	47.00	84.00						
Viena kopējā m ² nomas maksa, EUR/m ²		14.84	15.48	16.56	10.42	11.06	13.10						
Nomas maksu ietekmējošie faktori		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
<i>Darījuma apstākļi/piedāvājumis/ iznomāšana risks</i>		-10%	-1.48	-10%	-1.55	-10%	-1.66	-10%	-1.04	-10%	-1.11	-10%	-1.31
<i>Darījuma laiks</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-10%	-1.48	-10%	-1.55	-10%	-1.66	-10%	-1.04	-10%	-1.11	-10%	-1.31
Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 m² nomas maksa, EUR		13.36		13.93		14.90		9.38		9.95		11.79	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta pilsētā un apkaimē		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Telpu platības korekcija		10%	1.34	5%	0.70	5%	0.75	-5%	-0.47	-5%	-0.50	0%	0.00
Telpu kvalitāte		-10%	-1.34	-10%	-1.39	-10%	-1.49	-10%	-0.94	-10%	-1.00	-10%	-1.18

**Neapdzīvojamās telpas Rīgā, Dzirnau ielā 66 – 39
(kadastra Nr.0100 904 7966) novērtējums**

21

Ēkas vispārējā kvalitāte		-10%	-1.34	-10%	-1.39	-10%	-1.49	0%	0.00	-10%	-1.00	-10%	-1.18
Piekļūšana un auto novietošanas iesp		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Inženierkomunikāciju nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums ēkā,		-10%	-1.34	-10%	-1.39	-10%	-1.49	0%	0.00	-10%	-1.00	-10%	-1.18
palīgtelpu īpatsvars un izmant iesp		-5%	-0.67	-5%	-0.70	-5%	-0.75	-5%	-0.47	-5%	-0.50	-5%	-0.59
Kopējā korekcija		-25%	-3.34	-30%	-4.18	-30%	-4.47	-20%	-1.88	-35%	-3.48	-30%	-3.54
Reducētā iespējamā nomas maksa, EUR/m ²		10.02		9.75		10.43		7.50		6.47		8.25	
Uz vērtējamā īpašuma radītājiem reducētā nomas maksas pamatvienība, EUR/m ²	8.74												

Līdzsvarotā telpu nomas maksa aprēķināta (noapaļojot) **8,7 EUR/m²** mēnesī bez PVN.
Maksa par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas izdevumiem tiek maksāta papildus nomas maksai

Aprēķinos pieņemta iepriekš aprēķinātā optimāli iespējamā telpu nomas maksa, analizējot telpu nomas maksu līmeni, līdzīga rakstura un kvalitātes ēkās pilsētas centrālajā daļā.

Īpašnieka ieņēmumi:

Nekustamā īpašuma telpu nomas maksas, papildus PVN, komunālie maksājumi, apsaimniekošana.

Aprēķinos turpmākajos gados paredzēts nomas maksu pieaugums, gadā 2% apjomā.

Aprēķinos ievērtēts nomas risks, jeb noslogojums, kas ievērtē iespējamus ieņēmumu zaudējumus telpu neiznomāšanas gadījumos.

Īpašnieka izdevumi:

- brokera pakalpojumi nomnieka piesaistei 735 EUR.
- apdrošināšanas izmaksas - 200 EUR/gadā (no līdzvērtīgu īpašumu izmaksām);
- nekustamā īpašuma nodoklis 1070 EUR/gadā (1,5 % no īpašuma universālās kadastrālās vērtības 71 329 EUR, uz 01.01.2025.)
- uzkrājumi – 15 % no apgrozījuma.

Gadi	1	2	3	4	5	Reversija
Ilgtermiņa inflācijas koeficients, %	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	
Nomas maksu pieaugums (%)	1,00	1,02	1,02	1,03	1,03	
Ieņēmumi						
Puspagraba telpas ar pagraba stāvu	84.5	84.5	84.5	84.5	84.5	
Nomas maksa EUR/m ²	8.70	8.87	9.05	9.23	9.42	
Nomas risks/noslodze	0.85	0.9	0.9	0.95	0.95	
Ieņēmumi	7499	8098	8260	8894	9072	
Kopā bruto ieņēmumi, EUR	7499	8098	8260	8894	9072	
Izdevumi	3130	2443	2491	2541	2592	
Brokera pakalpojumi nomnieka piesaistei	735	0	0	0	0	
Nekustamā īpašuma nodoklis gadā, EUR	1070	1091	1113	1135	1158	
Uzkrājumi (15% no apgrozījuma), EUR	1125	1147	1170	1194	1217	
Apdrošināšanas izmaksas gadā, EUR	200	204	208	212	216	
Neto ieņēmumi, EUR	4369	5656	5769	6352	6479	
Kapitalizācijas likme reversijai	9					
Diskonta likme	10	10	10	10	10	
Diskonta koeficients	0.909090909	0.826446281	0.751314801	0.683013455	0.620921323	0.620921323
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	3972	4674	4334	4339	4023	4023

**Neapdzīvojamās telpas Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39
(kadastra Nr.0100 904 7966) novērtējums**

domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, telpas labā/apmierinošā stāvoklī, pārdotas 2024.gada aprīlī, darījuma summa 53 520 EUR, jeb 553 EUR/m², attiecinot uz telpu grīdu platību 96,8 m². Prasīja 43 520 EUR. Pārdeva valsts vai pašvaldība



CENU BANKA

Skolas iela 14 - 1, Rīga (Centrs)

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Skaits	Stāvs	Telpas	Brīvst.
24/04/2024	1845727	0100923101	96,8	-1/5	53 520	553	1/1
							908/48671

Darījuma informācija

ID	1845727
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	24.04.2024
Kadastrālais statuss	0100923101
Pārdevēja tips	Valsts vai pašvaldība
Prasītais tips	Juridiskā persona

Būvniecības informācija

Platība	96,8 m ²
Apdzīvotais laukums	1045,9 m ²
Telpas	29 788 m ²
Stāvi	6
Plānotais nodarbošanās	30%
12 mēnešu gadska rādītājs	140%
Plānotais darbības sākšanās datums	01.01.2026-01.01.2027
Būvniecības akta numurs	0100923101
Domājams valsts	1845727
Kvalifikācija	96,8 m ²
Būvniecības stadija	211 - Kvalifikācija (1845727) - Informācija par būvniecību

Telpas informācija

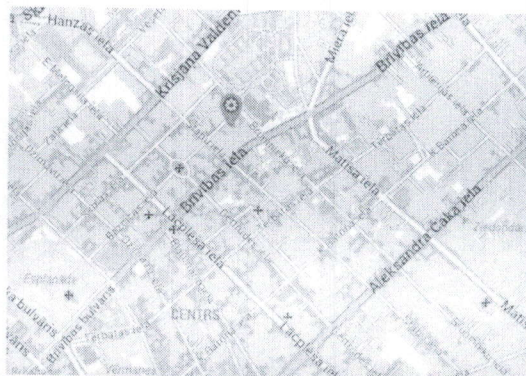
Telpas grupas nosaukums	1/5
Platība	96,8 m ²
Stāvs	-1/5
Telpas grupas nosaukums (apdzīvotais)	0100923101/1/5/3101
Telpas grupas nosaukums (nodarbošanās)	Termināla telpas
Telpas grupas daļa	1/1

Zemes informācija

Zemes vienības nosaukums (apdzīvotais)	0100923101
Zemes gabala stāvokļa datums	1845727
Platība	25,5 m ²
1/5 AC	70% (1845727) - 20% (1845727)

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Baznīcas iela 45 – 29 (kad.nr.0100 913 0974) pārdotas komerciāla rakstura telpas 1906.gadā celtā 7-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, telpu platība 59,1 m², -1/7 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, telpas labā stāvoklī, pārdotas 2024.gada jūlijā, darījuma summa 43 000 EUR, jeb 728 EUR/m², attiecinot uz telpu grīdu platību 59,1 m². Prasīja 51 900 EUR.



Neapdzīvojamās telpas Rīgā, Dzirnavu ielā 66 – 39
(kadastra Nr.0100 904 7966) novērtējums

Baznīcas iela 45 - 29, Rīga (Centrs)

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpu daļa
04/07/2024	1807773	01009130974	591	-1/7	43 000	728	1/1
							591/38581
							591/38581

Darījuma informācija

ID	1807773
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	04/07/2024
Reģistrācijas numurs	180777274
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	5 095,8 m ²
Aptuveni laukums	941,7 m ²
Telpas	23 098 m ²
Stāvi	7
Brīvstāvs koeficients	34%
Stāvu koeficients	180%
Saukuma koeficients	0,4000200010001
Saukuma koeficients apstiprinājums	0,4000200010001
Būvniecības apstiprinājuma numurs	178, vai -nāvē, dzīvokļu numurs 43322
Būvniecības	680400001
Būvniecības nosaukums	202 - Krievu iela 2,5 krājuma ēkai un būvniecībai

Telpas informācija

Telpu grupas un daļas skaits	1/1
Platība	591 m ²
Stāvs	-1/7
Telpu grupas kārtošanas apzīmējums	01009130974
Telpu grupas kārtošanas veids	Tirdzniecības telpas
Telpu grupas daļa	1/1

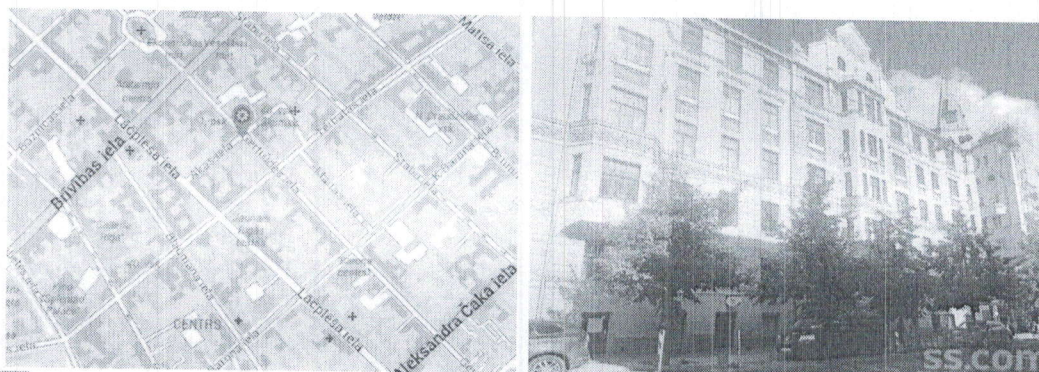
Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma numurs	01000200010001
Zemes gabala daļa	591/38581
Platība	18,3 m ²
Mērs	703 (3005 m ² , 801 (190 m ²))

Attēli no

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Ģertrūdes iela 19/21 (kad.nr.0100 907 7134) pārdotas komerciāla rakstura telpas 1909.gadā celtā 6-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, telpu platība 68,5 m², -1/6 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, telpas labā stāvoklī, pārdotas 2024.gada decembrī, darījuma summa 92 000 EUR, jeb 1343 EUR/m², attiecinot uz telpu grīdu platību 96,0 m². Prasība 92 000 EUR.



Ģertrūdes iela 19/21, Rīga (Centrs)

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpu daļa
17/12/2024	2026704	01009077134	68,5	-1/6	92 000	1 343	1/1
							6859/36803
							6859/36803

Darījuma informācija

ID	2026704
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	17/12/2024
Reģistrācijas numurs	010102025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	9 068,0 m ²
Aptuveni laukums	143,0 m ²
Telpas	19 100 m ²
Stāvi	6
Brīvstāvs koeficients	1/2
Stāvu koeficients	180%
Saukuma koeficients	0,5000200010001
Saukuma koeficients apstiprinājums	0,5000200010001
Būvniecības apstiprinājuma numurs	178, vai -nāvē, dzīvokļu numurs 01920
Būvniecības	680400003
Būvniecības nosaukums	202 - Krievu iela 2,5 krājuma ēkai un būvniecībai

Telpas informācija

Telpu grupas un daļas skaits	1/1
Platība	68,5 m ²
Stāvs	-1/6
Telpu grupas kārtošanas apzīmējums	01009077134
Telpu grupas kārtošanas veids	Tirdzniecības telpas
Telpu grupas daļa	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma numurs	01000200010001
Zemes gabala daļa	6859/36803
Platība	19,0 m ²
Mērs	703 (3005 m ² , 801 (190 m ²))

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Krišjāņa Valdemāra iela 20 – 29 (kad.nr.0100 911 5264) pārdotas komerciāla rakstura telpas 1912.gadā celtā 6-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, telpu platība 96,0 m², -1/6 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, telpas labā stāvoklī, pārdotas 2025.gada martā, darījuma summa 60 000 EUR, jeb 625 EUR/m², attiecinot uz telpu grīdu platību 96,0 m². Prasīja 65 000 EUR.



CENU BANKA

← Dofles atpakaļ

Comes Jaunumi Pārskati Grafiki Pielīdzības

Prevenīvie salīdzinājumi PDF 1pp Lielā izšķirībā PDF F

Krišjāņa Valdemāra iela 20, Rīga (Centrs)

Telpas: 13/03/2025 2070072 Telpu grupas informācija: 01009115264 96.0 -1/6 Cena: 60 000 625 Domājams laiks: 960/52637 960/52637

Darījuma informācija

Id	2670672
Darījuma tips	Pārdošana
Ciema domājams laiks	13/03/2025
Reģistrācijas datums	19/03/2025
Pārdevēja tips	Īpašnieka pārdošana
Pirkēja tips	Īpašnieka pārdošana

Būvniecības informācija

Platība	1 880,00 m ²
Apdzīvotā platība	960,00 m ²
Tipa tips	21-213 m ²
Stāvi	6
Būvniecības stadija	V0
Īpašnieka pabeigta	1912
Būvniecības apdzīvotā platība	010090207121021
Būvniecības apdzīvotā platības raksturs	010090207121021; 010090207121021
Būvniecības veids	Būvniecība 1912
Būvniecības veids	960/52637
Būvniecības materiāls	212 - Ķieģeļu mūra 0,5 ķieģeļu blīvums vai biezāks

Telpas informācija

Telpu grupu un daļēju grāds	1/6
Platība	96,0 m ²
Daļa	-1/6
Telpu grupas funkcionālā apdzīvotā platība	010090207121021
Telpu grupas funkcionālā veids	Īpašnieka pārdošana
Telpu grupas daļa	1/6

Zemes informācija

Centra vienību, kārtotā un izmantojamā platība	010090207121
Centra vienība daļa, daļa	960/52637
Platība	46,0 m ²
MRL	70,2 1343 m ² ; 752 1326 m ² ; 901 1178 m ² ; 902 080 m ²

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4	Salīdzināmais objekts Nr.4					
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Dzīrnavu iela 66	Avotu iela 10-24	Skolas iela 14-1	Baznīcas iela 45-29	Ģertrūdes iela 19-21	Krišjāņa Valdemāra iela 20					
Pārdošanas datums	-	03.2024.	04.2024.	07.2024.	12.2024.	03.2025.					
Darījuma cena, EUR	-	74,500	53,520	43,000	92,000	60,000					
Zemes gabala kopējā platība, m ²	ir	ir	ir	ir	ir	ir					
Ēku kopējā platība, m ²	84.5	71.6	96.8	59.1	68.5	96.0					
Viena kopējā kv.m cena, EUR/m ²		1,041	553	728	1,343	625					
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks		5%	52.03	5%	27.64	4%	29.10	3%	40.29	2%	12.50
Kopējā korekcija		5%	52.03	5%	27.64	4%	29.10	3%	40.29	2%	12.50
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		1093	581	757	1383	638					

Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta pilsētā un apkaimē		5%	54.63	10%	58.05	15%	113.50	5%	69.17	10%	63.75
Telpu platības korekcija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Telpu kvalitāte		0%	0.00	0%	0.00	-5%	-37.83	-10%	-138.34	-5%	-31.88
Ēkas vispārējā kvalitāte		-10%	-109.25	-10%	-58.05	-10%	-75.67	-10%	-138.34	-10%	-63.75
Piekļūšana un auto novietošanas iesp		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Inženierkomunikāciju nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums ēkā,		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
palīgtelpu īpatsvars un izm iesp		-5%	-54.63	-5%	-29.03	-5%	-37.83	-5%	-69.17	-5%	-31.88
Kopējā korekcija		-10%	-109.25	-5%	-29.03	-5%	-37.83	-20%	-276.67	-10%	-63.75
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR			983		552		719		1107		574
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	787										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR											66,500

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, aprēķināta (noapaļojot) 66 500 EUR.

3.5.3. Īpašuma līdzsvarotā tirgus vērtība

Iepriekš veiktie aprēķini uzrāda tuvus rezultātus:

- izmantojot ienākumu pieeju – 66 000 EUR
- izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju – 66 500 EUR.

Šī vērtējuma autora viedoklis – ieņēmumu vērtēšanas metode, kura atspoguļo iespējamo saimnieciskās darbības naudas plūsmu īpašumā, raksturo to ekonomisko interesi, kāda potenciālajam pircējam varētu būt par īpašumu. Pastāv vispārpieņemts viedoklis, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja sniedz visprecīzāko rezultātu, jo ietver visu īpašuma vērtību veidojošo faktoru, tādu kā atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, platība, izmantošanas iespējas u.c. ietekmi. Tomēr izmantotajiem salīdzināmajiem īpašumiem ir atšķirīgas platības, atrašanās vietas un izmantošanas iespējas.

Apkopojot iepriekš izteiktos apsvērumus un aprēķinu rezultātus, īpašuma līdzsvarotās tirgus vērtības noteikšanā iepriekš veikto aprēķinu ietekme tiek pieņemta:

- ar ienākumu pieeju iegūtais rezultāts 50 % apjomā,
- ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts 50 % apjomā.

Pie šādiem nosacījumiem nekustamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 66 300 EUR (785 EUR/m², rēķinot uz telpu kopējo grīdu platību 84,5 m²).

3.5.4. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins pie spēkā esošo nomas līgumu nosacījumiem

Nostiprināta nomas tiesība uz telpu Nr.4 - tirdzniecības zāle (kadastra apzīmējums 01000210060002004), 15,3 m² platībā. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2033. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Komunikāciju Lietišķās Informācijas Nodrošinājuma Tehniskais Serviss", reģistrācijas numurs 40203007499. Izmotātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MAGNO 66", reģistrācijas numurs 40203208706.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos biroja vajadzībām ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 72,6 EUR/mēnesī. t.sk. PVN, jeb 720 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums 14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.

Noslēgts nomas līgums par noliktavas telpas Nr.6, 25,3 m² platībā un koplietošanas telpu Nr.2 un Nr.3 nomu. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas mērnieku birojs", reģistrācijas numurs 40203117869. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2028.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos noliktavas vajadzībām ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 74,8 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 742 EUR/gadā, bez PVN.
Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums Nr.14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.

Noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās iekštelpas - kabineta Nr.5, 6,7 m² platībā nomu ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Online Platform", reģistrācijas numurs 40203120159. Nomas termiņš: no 25.09.2023 līdz 25.09.2033

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos koordinācijas centra darbībai ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 20,1 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 199 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums Nr.25-09-23/2 par nedzīvojamās iekštelpas-kabineta nomu.

Noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās pagraba iekštelpas Nr.1 30,50 m² platībā nomu. Nomnieks: ATIS BILZĒNS, personas kods 180455-10115. Nomas termiņš: no 25.09.2023 līdz 25.09.2033.

Nomā nodotās telpas nomnieks izmantos komercdarbībai ar tiesībām nodot tālāk apakšnomā.

Maksātā nomas maksa 61,0 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 605 EUR/gadā, bez PVN.

Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums 25-09-23/1 par neapdzīvojamās pagraba iekštelpas nomu.

Nomas līgumi reģistrēti zemesgrāmatā.

Kopējā maksātā nomas maksa par visām telpām 228,5 EUR/mēnesī, t.sk. PVN, jeb 2266 EUR/gadā, bez PVN.

Nomas maksā papildus iekļauts

- nekustamā īpašuma nodoklis 1070 EUR/gadā (1,5 % no īpašuma universālās kadastrālās vērtības 71 329 EUR, uz 01.01.2025.).
- komunālie maksājumi, 1014 EUR/gadā (vidēji 1 EUR/m² mēnesī attiecinot uz telpu platību 84,5 m²).

Reversija, iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība 66 300 EUR.

Gadi	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Reversija
Ieņēmumi no nomas	2266	2266	2266	2266	2266	2266	2266	2266	
Nomas risks	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Ieņēmumi gadā, EUR	2266	2266	2266	2266	2266	2266	2266	2266	
Izdevumi									
Nekustamā īpašuma nodoklis	1070	1070	1070	1070	1070	1070	1070	1070	
Komunālie maksājumi	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	
Kopējie izdevumi, EUR	2084	2084	2084	2084	2084	2084	2084	2084	
Neto ieņēmumi, EUR	182	182	182	182	182	182	182	182	66300
Diskonta likme	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Diskonta koeficients	0.909090	0.826446	0.751314	0.683013	0.620921	0.564473	0.513158	0.46650	0.46650738
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	165	150	137	124	113	103	93	85	30929
Īpašuma vērtība, EUR	31900								

Pie šādiem nosacījumiem, ņemot vērā nomas līgumu nosacījumus, nekustamā īpašuma tīgu vērtība aprēķināta (noapaļojot) 31 900 EUR.

3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

Īpašumu pārdodot piespiedu kārtā, darbojas papildus riski, kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar ēku un būvju fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,
- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,
- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

Minēto risku kopums ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas, līdz ar to arī izsoles sākumcenu.

Analizējot minēto risku kopumu attiecībā uz vērtējamo īpašumu, šī vērtējuma autors uzskata, ka piespiedu pārdošanai iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība samazināma 20 % apjomā, ko veido:

- tirgus ekspozīcijas risks	5 %
- laika un nenoteiktības faktors	5 %
- finansēšanas faktors	5 %
- papildus izmaksu faktors	5 %

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 25 000 EUR.

4. Kopsavilkums

Neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnau ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) tirgus vērtība 2026.gada 22.aprīlī aprēķināta 31 900 EUR (Trīsdesmit viens tūkstoši deviņi simti euro).

Neapdzīvojamo telpu Rīgā, Dzirnau ielā 66 – 39 (kadastra Nr.0100 904 7966) un kopīpašuma 8450/407880 domājamo daļu no būves (kadastra apz.0100 021 0060 001), būves (kadastra apz.0100 021 0060 002), būves (kadastra apz.0100 021 0060 003) un zemes (kadastra apz.0100 021 0060) piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **25 000 EUR** (Divdesmit pieci tūkstoši euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena).

Aprēķinātās īpašuma vērtības varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr. 88)

Ģirts Kļaviņš

RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000136130 39****Kadastra numurs: 0100 904 7966****Adrese: Dzirnavu iela 66 - 39, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa		Daļa	Platība, lielums
	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali			
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 39. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 0100 021 0060). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004701142)		8450/407880	84.5 m ²
	Žurn. Nr. 300003287718, lēmums 29.08.2012, tiesnese Ligita Vecauziņa			
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003287718, 21.08.2012) un izteikts šādā redakcijā:			
2.2.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 39.			84.5 m ²
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000210060001).		8450/408410	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000210060002).		8450/408410	
2.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000210060003).		8450/408410	
2.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000210060).		8450/408410	
2.7.	Pamats: Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.oktobra elektronisks paziņojums. Žurn. Nr. 300004701142, lēmums 03.10.2018, tiesneša palīgs Linda Klesmane-Hmaruka			

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa		Daļa	Platība, lielums
	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi			
	Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa		Daļa	Summa
	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats			
1.1.	Īpašnieks: VITA RAUDOVIČA, personas kods [redacted]		1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 3. marta pirkuma līgums Nr. 22/5-60-P/1182. Žurn. Nr. 300003287718, lēmums 29.08.2012, tiesnese Ligita Vecauziņa			6,937.92 LVL
2.1.	Persona: VITA RAUDOVIČA, personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2.	Īpašnieks: ATIS BILZĒNS, personas kods [redacted].		1	
2.3.	Pamats: 2012.gada 2. septembra dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300003296345, lēmums 10.09.2012, tiesnese Baiba Strauta			

3.1.	Persona: ATIS BILZĒNS, personas kods [REDAKCIJA]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: ANETE BILZĒNA, personas kods [REDAKCIJA].	1	
3.3.	Pamats: 2017.gada 15.jūnija dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300004371137, lēmums 26.06.2017, tiesnese Baiba Strauta		
4.1.	Laulātajiem ir visas mantas šķirtība. Pamats: 2017.gada 28.jūnija laulības līgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4317, UR laulāto mantisko attiecību reģistrā reģistrētas laulāto mantiskās attiecības par visas mantas šķirtību Nr.1016794.		
4.2.	Žurn. Nr. 300004380009, lēmums 10.07.2017, tiesnese Smaida Grava		
5.1.	Persona: ANETE BILZĒNA, personas kods [REDAKCIJA]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MAGNO 66", reģistrācijas numurs 40203208706. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 5.2, 6.1 (300008506890) Žurn. Nr. 300005880291, lēmums 19.05.2023, tiesnese Gita Lilo	1	
5.2.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Dzirnavu 104 un E.B.-Upīša 6 DZĪK pārstāvniecība", reģistrācijas numurs 40203208706. Žurn. Nr. 300008506890, lēmums 05.02.2026, tiesneša palīgs Maruta Kretaine	1	
5.3.	Pamats: 2023.gada 14.aprīļa pirkuma līgums Nr.14/04/23. Žurn. Nr. 300005880291, lēmums 19.05.2023, tiesnese Gita Lilo		49,000.00 EUR
6.1.	Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 5.2 (žurnāla Nr. 300005880291, 19.05.2023) daļā (sabiedrības ar ierobežotu atbildību nosaukums), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Uzņēmumu reģistra 2026.gada 4.februāra paziņojums. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 5.2 (300008506890) Žurn. Nr. 300008506890, lēmums 05.02.2026, tiesneša palīgs Maruta Kretaine		

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1.	Noteikts aizliegums bez ATIA BILZĒNA, personas kods [REDAKCIJA], rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu pārdot, dāvināt, iekļāt vai kā citādi apgrūtināt. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004380009) Dzēsts
1.2.	Pamats: 2017.gada 15.jūnija dāvinājuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004380009) Dzēsts Žurn. Nr. 300004371137, lēmums 26.06.2017, tiesnese Baiba Strauta
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004371137, 15.06.2017) dzēsts. Pamats: 2017.gada 28.jūnija laulības līgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4317, UR laulāto mantisko attiecību reģistrā reģistrētas laulāto mantiskās attiecības par visas

	<p>mantas šķirtību Nr.1016794, 2017.gada 28.jūnija nostiprinājuma lūgums iereģistrēts ar Nr.4326.</p> <p>Žurn. Nr. 300004380009, lēmums 10.07.2017, tiesnese Smaida Grava</p> <p>Noteikts aizliegums bez ANETES BILZĒNAS, personas kods [redacted] rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</p>	
3.1.		
3.2.	<p>Pamats: 2023.gada 14.aprīļa pirkuma līgums Nr.14/04/23.</p> <p>Žurn. Nr. 300005880291, lēmums 19.05.2023, tiesnese Gita Lilo</p>	
4.1.	<p>Atzīme - vērsta parāda summas 2548,26 EUR un likumisko procentu - 6% piedziņa. Piedzinējs: Arco Property Management, SIA, reģistrācijas numurs 40103361218.</p>	
4.2.	<p>Pamats: 2025.gada 27.novembra Rīgas apgabaltiesas izpildu raksts lietā Nr.C771164624, 2025.gada 18.decembra zvērinātas tiesu izpildītājas B.Baltās nostiprinājuma lūgums Nr.19093/080/2025-NOS.</p> <p>Žurn. Nr. 300008475432, lēmums 19.12.2025, tiesnese Ilze Freimane</p>	
5.1.	<p>Atzīme - vērsta 34500,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: ANETE BILZĒNA, personas kods [redacted]</p>	
5.2.	<p>Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 6.janvāra lēmums Nr.3-12/08980-26/46, zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 26.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.00755/044/2026-NOS.</p> <p>Žurn. Nr. 300008500363, lēmums 02.02.2026, tiesnese Ieva Zabarovska</p>	

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	<p>Atzīme - dzīvokļa īpašuma lietošana aprobežota ar kopējās lietošanas inženiertehniskajām komunikācijām un īpašuma aprobežojumiem saskaņā ar 2008.gada 3.marta pirkuma līguma Nr.22/5-60-P/1182 3.punktu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005880291)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300003287718, lēmums 29.08.2012, tiesnese Ligita Veccauziņa</p>	
2.1.	<p>Nostiprināta nomas tiesība uz telpu Nr.4 - tirdzniecības zāle (kadastra apzīmējums 01000210060002004), 15,3 m² platībā. Nomas termiņš: no 14.07.2023 līdz 14.07.2033 Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Komunikāciju Lietišķās Informācijas Nodrošinājuma Tehniskais Serviss", reģistrācijas numurs 40203007499. Iznomātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MAGNO 66", reģistrācijas numurs 40203208706.</p>	15.3 m ²
2.2.	<p>Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums 14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.</p> <p>Žurn. Nr. 300006006138, lēmums 25.08.2023, tiesnese Inese Kazjonova</p>	
3.1.	<p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par noliktavas telpas Nr.6 25,3 m² platībā un koplietošanas telpu Nr.2 un Nr.3 nomu. Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas mērnieku birojs", reģistrācijas numurs 40203117869.</p> <p>Pamats: 2023.gada 14.jūlija līgums Nr.14-07-23 par neapdzīvojamo telpu nomu.</p>	

4.1.	<p>Žurn. Nr. 300006017278, lēmums 30.08.2023, tiesnese Mairita Zadiņa</p> <p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās iekštelpas - kabineta Nr.5 6,7 m² platībā nomu ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Online Platform", reģistrācijas numurs 40203120159. Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums Nr.25-09-23/2 par nedzīvojamās iekštelpas-kabineta nomu.</p>		
5.1.	<p>Žurn. Nr. 300006140426, lēmums 12.10.2023, tiesnese Līga Grīnberga</p> <p>Atzīme - noslēgts nomas līgums par nedzīvojamās pagraba iekštelpas Nr.1 30,50 m² platībā nomu.</p> <p>Nomnieks: ATIS BILZĒNS, personas kods [REDACTED]</p>		
5.2.	<p>Pamats: 2023.gada 25.septembra līgums 25-09-23/1 par neapdzīvojamās pagraba iekštelpas nomu.</p> <p>Žurn. Nr. 300006588289, lēmums 28.02.2024, tiesnese Inese Kazjonova</p>		
Ieraksta Nr.	<p align="center">III daļas 2. iedaļa</p> <p align="center">Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p>		Platība, lielums
1.1.	<p>Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300003287718, 21.08.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.</p> <p>Žurn. Nr. 300005880291, lēmums 19.05.2023, tiesnese Gita Lilo</p>		
Ieraksta Nr.	<p align="center">IV daļas 1.,2. iedaļa</p> <p align="center">Ķīlas tiesības un tās pamats</p>		Summa
1.1.	<p>Nostiprināta hipotēka.</p> <p>Kreditors: ANETE BILZĒNA, personas kods [REDACTED]</p>		49,000.00 EUR
1.2.	<p>Pamats: 2023.gada 14.aprīļa pirkuma līgums Nr.14/04/23.</p> <p>Žurn. Nr. 300005880291, lēmums 19.05.2023, tiesnese Gita Lilo</p>		
Ieraksta Nr.	<p align="center">IV daļas 3. iedaļa</p> <p align="center">Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi</p>		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	<p align="center">IV daļas 4.,5. iedaļa</p> <p align="center">Ķīlas tiesību dzēsumi</p>		Summa
	Nav ierakstu		