

2026.gada 19.martā

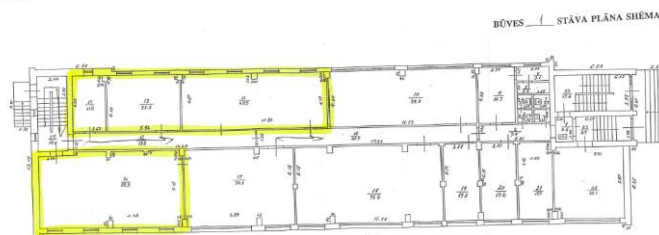
Atzinums par neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.17**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jaunsaules ielā 1**, piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.17**, ar kadastra numuru 0100 926 4154, kas atrodas **Jaunsaules ielā 1, Rīgas pilsētā, LV-1083**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4635-17, pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no būves (kad.apz.0100 065 0077 001) un zemes (kad.apz.0100 065 0077) : 1014/17843. Neapdzīvojamās telpas **Nr.17***, kas atrodas **Jaunsaules ielā 1, Rīgas pilsētā, LV-1083**, ir **Lattelekom telpas ar kopējo platību 101,4 m²**, kas izvietotas renovēta 2019.gada Botanique Lofts projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1-stāvā Rīgas pilsētas Dzirciema apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu piespiedu pārdošanas vērtību.

*saskaņā ar Zemesgrāmatas ierakstu III daļas 1.iedaļa ir lietu tiesību apgrūtinājums: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SERVISMEISTARS", nodokļu maksātāja kods 40003460062 nodrošina, ka LATTELEKOM SIA, Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003052786, ir **beztulīdzības un beztermiņa servitūta tiesības telekomunikāciju iekārtu izvietošanai**, apkalpošanai, ekspluatācijai un iekļūšanai sekojošās telpās Nr.15 (73,9 kv.m.) un Nr.16 (13,1 kv.m.) piekļuve caur telpām Nr.21 (14,3 kv.m.) un Nr.10 (32 kv.m.) un telpā Nr.13 (16,4 kv.m.) piekļuve caur telpām Nr.20 (16,6 kv.m.), Nr.8 (16,4 kv.m.) (1.pielikums); **1 stāva neapdzīvojamās telpas Nr.11 (49,5 kv.m.), Nr.13 (25,5 kv.m.), Nr.15 (11 kv.m.), Nr.14 (68,9 kv.m.), piekļuve caur telpām Nr.25 (14 kv.m.), Nr.12 (19,8 kv.m.) un Nr.16 (22,7 kv.m.) (2.pielikums)**. Pamats: 2005. gada 28. janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.04-14/7. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.29785 (žurnāls Nr.300001037018). Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.4635 (žurnāls Nr.300003505993).



Saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto Valsts Zemes dienesta atzinumu (19.12.2019. Nr.9-01-R/893 - skat. pielikumā) par ēkas sadali dzīvokļu īpašumos un kopīpašuma daļu aprēķinu, neapdzīvojamai telpai Nr.17 (telpas plānojums vērtētājam netika iesniegts) ir sekojoši parametri:

7	01009264154	101.4	1014/17843	17	01000650077001011	Nedzīvojamās telpas
---	-------------	-------	------------	----	-------------------	---------------------

Ņemot vērā, ka ēkā tika veikta renovācija 2019.gadā, un telpu eksplikācija 1.stāvā vairs neatbilst Zemesgrāmatas ierakstam un www.kadastrs.lv datiem, vērtētājs konstatēja, ka nevar identificēt Neapdzīvojamās telpas **Nr.17 - Lattelekom telpas, kam ir beztulīdzības un beztermiņa servitūta tiesības telekomunikāciju iekārtu izvietošanai**, tādēļ izsoles sākumcenas noteikšana ir ļoti apgrūtināta. Pieprasījuma pēc šādām telpām tirgū nav, iespējama interesents varētu būt beztulīdzības un beztermiņa servitūta tiesības lietotājs.

Šādos apstākļos vērtētāji 2026.gada 27.janvārī iesaka noteikt nosacītu vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām – 1000 (viens tūkstotis) eiro.**

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

**** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu
Marks Tarvids,
Valdes loceklis

Egons Liepa
Vērtētāja asistents

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

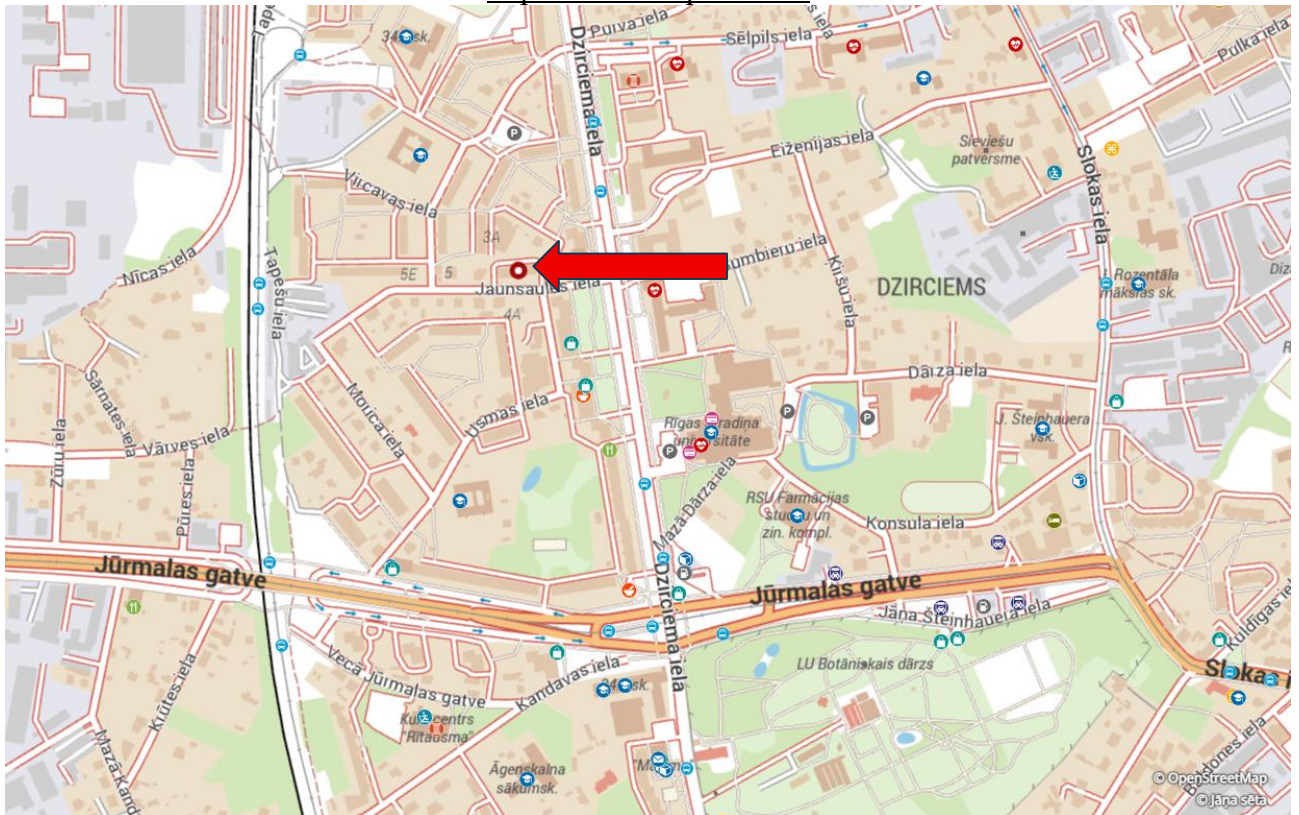
Neapdzīvojamo telpu Nr.17 Jaunsaules ielā 1, Rīgas pilsētā, LV-1083 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas Nr.17 , kas atrodas Rīgas pilsētā, Jaunsaules ielā 1.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.janvāris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā telpu īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Juridiska persona
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas renovēta 2019.gada Botanique Lofts projekta daudzdzīvokļu ēkas 1-stāvā ar kopējo platību 101,4 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	SIA Lattelekom telpas - sakaru, stacijas, termināļa telpu grupa.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Telpas Lattelecom inženiertīklu vajadzībām.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Pasūtītāja iesniegtais darba uzdevums Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem. 2005.gada 28.janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.04-14/7. 2019.gada 19.decembra atzinums Nr. 9-01-R/893 Par ēkas sadali dzīvokļa īpašumos un kopīpašuma domājamo daļu aprēķinu.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SERVISMEISTARS", nodokļu maksātāja kods 40003460062 nodrošina, ka LATTELEKOM SIA, Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003052786, ir bezatlīdzības un beztermiņa servitūta tiesības telekomunikāciju iekārtu izvietošanai, apkalpošanai, ekspluatācijai un iekļūšanai sekojošās telpās Nr.15 (73,9 kv.m.) un Nr.16 (13,1 kv.m.) piekļuve caur telpām Nr.21 (14,3 kv.m.) un Nr.10 (32 kv.m.) un telpā Nr.13 (16,4 kv.m.) piekļuve caur telpām Nr.20 (16,6 kv.m.), Nr.8 (16,4 kv.m.) (1.pielikums); 1 stāva neapdzīvojamās telpas Nr.11 (49,5 kv.m.), Nr.13 (25,5 kv.m.), Nr.15 (11 kv.m.), Nr.14 (68,9 kv.m.), piekļuve caur telpām Nr.25 (14 kv.m.), Nr.12 (19,8 kv.m.) un Nr.16 (22,7 kv.m.) (2.pielikums). Pamats: 2005. gada 28. janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.04-14/7.Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.29785 (žurnāls Nr.300001037018).Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4635 (žurnāls Nr.300003505993).
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - nomas līgumi; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā, izmantošanas veidam atbilstošā tehniskā stāvoklī.

VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv/c>



FOTOATTĒLI

Ēka kad.apz.01000650077001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



Sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts baltoties uz pasūtītāja sniegtiem fotoattēliem, tas netika pārbaudīts dabā vai ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
LĪVA sertifikāts Nr.97