

**NEKUSTAMA ĪPAŠUMA OBJEKTA –
NEAPBŪVĒTA ZEMES GABALA
PIRTS IELĀ 7, RĪGĀ,
KADASTRA NR. 0100 043 2017
(KAD. APZ. 0100 043 2017),**

NOVĒRTĒJUMS



Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamentam

Rīgā, 2024. gada 13. novembrī
Nr. 13/11-2024-2

**Par nekustamā īpašuma objekta –
neapbūvēta zemes gabala Pirts ielā 7, Rīgā,
kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017), novērtēšanu**

Saskaņā ar 2024. gada 5. novembra Atsevišķo Pasūtījumu Nr. 54IAP pie 29.05.2024. noslēgtās Vispārīgās vienošanās Nr. DI-24-361-lī starp Rīgas domes Īpašuma departamentu un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA”, mums bija jānosaka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederoša nekustama īpašuma objekta – **neapbūvēta zemes gabala Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017)**, turpmāk tekstā OBJEKTS, tirgus vērtība iespējamās atsavināšanas vajadzībām. OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par OBJEKTU un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem atbilstoši situācijai 2024. gada 6. novembrī.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta – **neapbūvēta zemes gabala Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017)**, tirgus vērtība 2024. gada 6. novembrī ir:

49 400 EUR,
(Četrdesmit deviņi tūkstoši četri simti eiro).

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013).

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti vērtējuma tekstā. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Mēs veicām apskati un līdzīgu nekustamo īpašumu vizuālu apsekošanu, ieguvām un analizējām informāciju no Jums, kā arī no celtniekiem un citām personām, kas tādā vai citādā veidā saistītas ar nekustamo īpašumu un tā ekspluatāciju. Informācija, kas tika iegūta, ir pieņemta par ticamu.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par OBJEKTA vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar SIA “BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA” pa tālruni 67224305.

SIA BIZNESĀ KONSULTANTU GRUPA
valdes loceklis I. Strautiņš



GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – neapbūvēts zemes gabals
Adrese:	Pirts ielā 7, Rīgā
Zemes gabala platība un apzīmējums kadastrā	Zemes gabals ar kadastra ar kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m
Īpašumtiesības:	Zemes gabals Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000624801.
Nomas tiesības:	Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju vērtējamais objekts nav iznomāts.
Vērtējuma mērķis	Noteikt objekta tirgus vērtību iespējamās atsavināšanas vajadzībām
Vērtēšanas datums	2024. gada 6.novembris
Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	49 400 EUR.
Atrašanās vieta un apkārtnes uzlabojumi	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Pirts, Latgales un Grebenščikova ielām, ~ 150 m attālumā no Latgales ielas un ~440 m attālumā no Lāčplēša ielas, ~ 560 m no Krasta ielas, kā arī ~ 2 km attālumā no Vecrīgas. • Vērtējamā objekta tuvējā apkārtne atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, “Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi. • Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. • Vērtējamā objekta tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot lietus kanalizāciju).
Atļautā izmantošana:	<p>Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Šī ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsētībūvniecības pieminekļos. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.</p> <p>Vienlaikus vērtējamais zemes gabals atrodas vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.</p> <p>Saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas” Zemes vienība visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.</p>
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām.
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais zemes gabals atrodas:

- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības.
- visā platībā atrodas perimetrālās apbūves teritorijā, saskaņā ar TIAN 14. pielikumu "Perimetrālās apbūves teritorijas", kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- visā platībā vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā); saskaņā ar likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju;
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības;
- Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme.
- Informatīvajā izdrukā no LR Kadastra sistēmas teksta datiem vērtējamam zemes gabalam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:
 - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0068 ha;
 - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0157 ha;
 - 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0052 ha;
 - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0006 ha;
 - 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumenta - 0.0923 ha;
 - 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0005 ha;
 - 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0923 ha.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

Visi secinājumi par īpašuma vērtību balstās uz šajā vērtējuma atskaitē izteiktajiem specifiskajiem pieņēmumiem.

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	2
SATURA RĀDĪTĀJS	4
IEVADS.....	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA	6
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	6
TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	6
VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	6
IZPĒTES METODOLOĢIJA	6
GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	6
ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS.....	6
NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI	6
GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI.....	7
ANALĪZE UN SECINĀJUMI	9
ATRAŠANĀS VIETA	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	11
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	12
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	12
ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	12
LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE.....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	16
ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	16
SLĒDZIENS.....	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	20
PIELIKUMI	21
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22
NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	23

IEVADS

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA

Adrese:	Pirts ielā 7, Rīgā
Nekustamais īpašums:	Neapbūvēts zemes gabals
Zemes gabala kadastra numurs un platība:	Zemes gabals ar kadastra ar kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m

VĒRTĒJUMA MĒRĶIS

Noteikt objekta tirgus vērtību īpašuma iespējamās atsavināšanas vajadzībām.

TIRGUS VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir visiespējamākā vērtība, par kuru īpašums var tikt pārdots. Tā balstās uz sekojošiem pamatkritērijiem:

- atklātu un konkurējošu tirgu;
- godīgu un tipisku pārdošanas procesu;
- labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju, kuri rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un nepastāvot kādiem piespiedu apstākļiem kas liktu tiem pārdot vai pirkt īpašumu.

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013:

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējuma datums ir 2024. gada 6.novembris, kad īpašuma apskati veica Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertificēta vērtētāja Olga Bužinska.

IZPĒTES METODOLOĢIJA

Lai veiktu vērtējumu atbilstoši Latvijas standartam Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, vērtētāji ir noskaidrojuši vērtēšanas uzdevumu, apsekojuši objektu dabā, veikuši tā fiziskā stāvokļa fotofiksāciju apsekošanas dienā. Ir veikta iesniegto dokumentu izpēte, apsekota tuvākā objekta apkārtnē ar nolūku noskaidrot apkārtne esošās apbūves izmantošanas veidu, pastāvošās nomas maksas, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt objekta vērtību. Izmantota vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par salīdzināmu objektu pārdevumiem.

GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

1. Valsts Vienotās datorizētās zemesgrāmatas 23.10.2024. izdruka.
2. Zemes Robežu un Situācijas plānu kopijas.
3. Rīgas domes 16.10.2024. Lēmuma Nr. RD-24-3995-1ē (prot. Nr. 129, 42. §) kopija.
4. 11.01.2024. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
5. Pasūtītāja iesniegtā Informācija par inženiertīkliem.
6. Situācijas plāns.

ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS

Zemes gabals Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90011524360, īpašums. Īpašumtiesības apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000624801.

NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju vērtējamais objekts nav iznomāts.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

- Vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas:
 - vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības.

- perimetrālās apbūves teritorijā, saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas”, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības.
- vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā); saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju;
- aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības;
- Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme.
- Informatīvajā izdrukā no LR Kadastra sistēmas teksta datiem vērtējamam zemes gabalam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:
 - 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0068 ha;
 - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0157 ha;
 - 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0052 ha;
 - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0006 ha;
 - 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumenta - 0.0923 ha;
 - 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0005 ha;
 - 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0923 ha..

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi nekādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

GALVENĀS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SAISTĪTO TIESĪBU VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI

Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošās tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā uzlabojumiem. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktiem. Lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegto iespēju raksturu un atspoguļot jebkādas no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības. Saskaņā ar Latvijas standartu Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013, ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanā tiek izmantotas vispārpieņemtas vērtēšanas pieejas — izmaksu, ienākumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

Izmaksu pieeja.

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides

izmaksas. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Ienākumu pieeja.

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

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. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskām vai līdzīgām tiesībām, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Tālāk ir nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

Katra no minētajām vērtēšanas pamata pieejām satur dažādas detalizēti izstrādātas metodes.

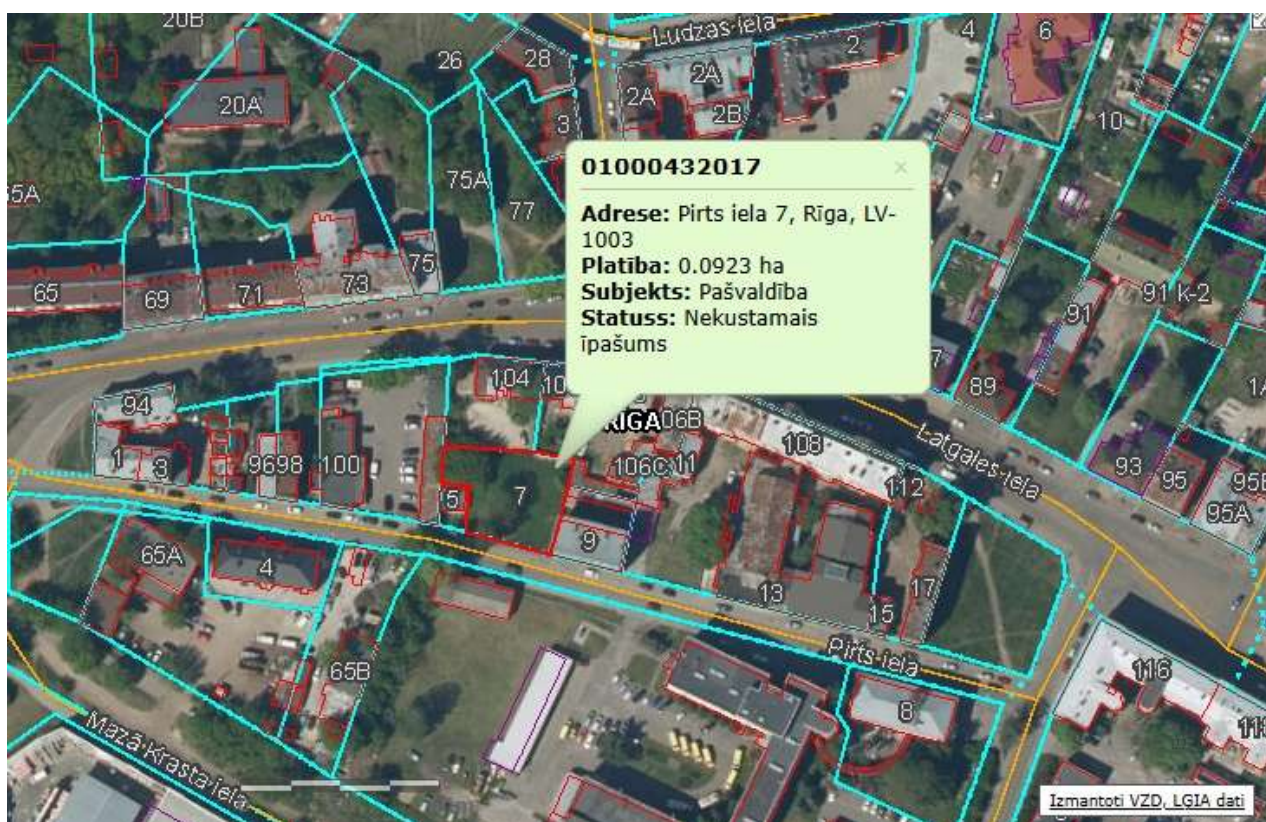
Vērtību salīdzinājums

To, kura vērtēšanas pieeja vai metodes ir būtiskākas un piemērotākas, nosaka pieejamie dati un tirgus apstākļi. Gadījumos, ja vērtēšanā ir izmantotas vairākas vērtēšanas pieejas, pēdējais vērtēšanas procesa solis ir galīgās tirgus vērtības noteikšana, salīdzinot ar atsevišķām vērtēšanas metodēm iegūtos rezultātus, un nonākot pie galīgās vērtības secinājuma. Šī salīdzināšanas procesa gaitā tiek izvērtētas katras izmantotās pieejas stiprās un vājās puses, kā arī - cik lielā mērā tās atspoguļo uzņēmuma un tirgus situāciju. Salīdzinājuma rezultātā tiek iegūta viena vērtība, sasniedzot vērtēšanas procesa rezultātu.

Vērtējot neapbūvētus zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, parasti izmanto tikai vienu - *Salīdzināmo darījumu pieeju*.

ANALĪZE UN SECINĀJUMI

ATRAŠANĀS VIETA



VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Pirts, Latgales un Grebenščikova ielām, ~ 150 m attālumā no Latgales ielas un ~440 m attālumā no Lāčplēša ielas, ~ 560 m no Krasta ielas, kā arī ~ 2 km attālumā no Vecrīgas. Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, „Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. Vērtējamā objekta tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot lietus kanalizāciju).

Īpašuma novietni skatīt izkopējumā no Rīgas pilsētas kartes.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts ir zemes gabals Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m. Zemes gabalam robežplānā ir 7-stūra forma un relatīvi līdzens reljefs. Ar vienu malu vērtējamais zemes gabals piekļaujas Pirts ielai (tās gājēju ietvei), bet ar pārējām – apbūvētiem, galvenokārt dzīvojamai apbūvei izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtējamais zemes gabals no Pirts ielas puses ir brīvi pieejams, bet no pārējām pusēm norobežots ar žogu fragmentiem un ēku brandmūriem, kas izvietoti piegulošajos zemes gabalos. Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme. Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot lietus kanalizāciju).

Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

ZEMES GABALA IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma, turpmāk - RTP, Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC6):



FUNKCIONĀLAIS ZONEJUMS	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS3)
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC5)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC7)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 799. Savrupmāju apbūve (11001).
- 800. Rindu māju apbūve (11005).
- 801. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 802. Biroju ēku apbūve (12001).
- 803. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, izņemot degvielas uzpildes stacija, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, kā arī ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā.
- 804. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 805. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 806. Sporta būvju apbūve (12005).
- 807. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido aizsardzības spēku dienesti, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, atļautas brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves.
- 808. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 809. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 810. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 811. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – dzīvnieku viesnīca.
- 812. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 813. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantotās veidi:

- 814. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 815. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ar transporta apkalpojošo infrastruktūru saistīta apbūve, izņemot termināļus. Autotransporta apkopes objektus un stāvparkus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) B, C vai D

kategorijas ielai, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošās dzīvojamās ēkas.

4.5.6.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunā zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
816.	Savrupmāju apbūve	90	30	37		66	37
817.	Rindu māju apbūve	90	30	47		66	30
818.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	90	30	47		66	30
819.	Biroju ēku apbūve	90	30	47		66	10
820.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	90	30	47		66	10
821.	Turisma un atpūtas iestāžu apbūve	90	30	47		66	10
822.	Kultūras iestāžu apbūve	90	30	47		66	10
823.	Sporta iestāžu apbūve	90	30	47		66	10
824.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	90	30	47		66	10

Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41) – Latgales (Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorija:

Veicot būvniecību Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, tostarp esošo ēku, ielu un citu būvju pārbūvi, arī teritorijas labiekārtošanu un apstādījumu veidošanu, ņemot vērā šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas noteikumus, saglabā šādas kultūrvēsturiskas vērtības:

1132.1. vēsturiskās apbūves tipoloģisko, celtniecības perioda un mēroga daudzveidību kvartāla ietvaros;

1132.2. vēsturisko ielu tīklu, ielu šķērsprofilus ar apaļo granīta bruģi brauktuves iesegumā Maskavas ielā, Šaurā ielā, Jersikas ielā, Tējas ielā, Līksnas ielā, Sarkanajā ielā, Žaņa Lipkes ielā, Mazajā Kalna ielā starp Maskavas un Jersikas ielu, ieliņā starp Maskavas un Līksnas ielu, Kalupes ielā starp Katoļu ielu un Daugavpils ielu un Jēkabpils ielā starp Daugavpils ielu un Žaņa Lipkes ielu;

1132.3. apbūves izvietojumu uz iedibinātajām būvlaidēm;

1132.4. vēsturiskās koka ēkas;

1132.5. apstādījumus, ko veido vēsturiskie parki un kapsētas, pagalmu apzaļumojums un dārzi.

LABĀKĀS UN EFEKTĪVĀKĀS IZMANTOŠANAS ANALĪZE

Termins “labākā un efektīvākā izmantošana” nozīmē tiek definēts kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Nekustāmā īpašuma vērtība ir tieši saistīta ar labumu, kurš ir saistīts ar īpašumtiesībām uz to. Tā ir vērtība jebkurā brīdī, kuru nosaka tipiska, kompetenta un informēta pircēja vai pārdevēja uzskati par īpašuma pašreizējo vērtību, ņemot vērā iespējamus labumus no tā izmantošanas nākotnē. Lai veiktu labākās un efektīvākās izmantošanas analīzi, vērtētājam ir jāņem vērā četri faktori. Tai ir jābūt:

- Fiziski iespējamai - lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami
- Tiesiski atļautai - likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētam izmantošanas veidam
- Finansiāli izdevīgai - lai tas būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas
- Maksimāli produktīvai - no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tai ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Šajā gadījumā īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka sekojoši faktori:

- Vērtējamais objekts ir neapbūvēts zemes gabals Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017) un kopējo platību 923 kv.m.
- Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Pirts, Latgales un Grebenščikova ielām, ~ 150 m attālumā no Latgales ielas un ~440 m attālumā no Lāčplēša ielas, ~ 560 m no Krasta ielas, kā arī ~ 2 km attālumā no Vecrīgas.

- Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, „Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi.
- Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra.
- Vērtējamā objekta tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot lietus kanalizāciju).
- Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6), kas ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos, un šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.
- Vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas: vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības; perimetrālās apbūves teritorijā, saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas”, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības; vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā); kur saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju; aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.
- Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme.
- Zemes gabals nav iznomāts, iežogots, un ir brīvi pieejams jebkurai personai.

Veiktās analīzes rezultātā mēs secinām, ka zemes gabala labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilstoši tā izmantošanai saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, atrašanās vietai, piekļūšanas iespējām, apgrūtinājumiem, kā arī apkārtējo īpašumu raksturam, būtu - jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām.

Šis vērtējuma atskaites pamatpieņēmums ir, ka īpašums tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Dzīvojamai un komerciāla rakstura apbūves zemes gabali pirkšanai šobrīd tiek izvēlēti, izvērtējot zemes gabala atrašanās vietu un infrastruktūras attīstību. Piemēram, ir novērojama komerciālo un industriālo telpu attīstības aktivitāte Rīgas tuvumā, jo ārpus galvaspilsētas ir zemāks nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī plašāka nekustamo īpašumu izvēle. Saglabājies pieprasījums un arī attiecīga aktivitāte darījumos ar Rīgas pilsētas komercapbūves zemēm ar platību no 1000 kv.m līdz 5 000 kv.m, lielajiem investīciju projektiem – līdz pat vairākiem hektāriem. Lielākie zemes gabali tiek meklēti biroju, dzīvojamo māju kompleksu, tirdzniecības, loģistikas centru, ražošanas objektu būvniecībai. Lielākā interese ir par īpašumiem Rīgas centrālajā daļā un pilsētas galveno ielu (automaģistrāļu) un blakus esošo stratēģiskās nozīmes objektu (lidosta, osta un tml.) tiešā tuvumā.

Rīgas vēsturiskajās apkaimēs ir pieprasīti neapbūvēti zemes gabali ar platību no ~400 kv.m līdz ~ 5 000 kv.m. Taču šajās apkaimēs neapbūvēto zemes gabalu piedāvājums ir ļoti ierobežots.

Šobrīd vērtējamā objekta apkārtnē neapbūvēto, dzīvojamai un komerciāla rakstura apbūvei izmantojamo zemes gabalu, cenas ir robežās vidēji no ~ 40,00 EUR/ kv.m līdz ~ 70 EUR/ kv.m, atsevišķos gadījumos līdz pat 100 EUR/ kv.m, atkarībā no izvietojuma attāluma no Latgales un Krasta ielām, piebraucamo ceļu kvalitātes, atļautās izmantošanas, platības, apgrūtinājumiem un citiem cenu ietekmējošiem faktoriem.

* *Avots: nekustamo īpašumu kompāniju „Ober haus” un „Latio” publikācijas, Interneta vietne www.vzd.lv., ss.com, vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par notikušajiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem.*

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Vērtējot neapbūvētus un neiznomātus zemes gabalus, kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, izmanto tikai vienu - Salīdzināmo darījumu pieeju.

ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Aprēķinu pieejas metodika

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījuma cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka salīdzinot faktoros, kas ietekmē zemes gabalu platības kvadrātmetra cenu. Koeficients, kas izteikts procentos, rāda konkrētā faktora salīdzinājumu starp vērtējamo objektu un salīdzināmo objektu.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, novērtējamais īpašums, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārāks attiecībā pret salīdzināmo objektu.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs) ja pēc vērtētāju slēdziena, salīdzināmais objekts, konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā, ir pārāks attiecībā pret novērtējamo īpašumu.

Salīdzināmo darījumu pieejas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks un apstākļi - šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika.
- Atrašanās vieta - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma pilsētas rajonā, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojumu kvartālā u.c.
- Apkārtnes pievilcība - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, izvērtējot apkārtnes apbūves un apkaimes ainavisko pievilcību (ūdenskrātuves, meža tuvums, u.c.), kas ietekmē īpašuma pievilcību potenciālā pircēja acīs.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums - izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemes gabala platība - salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks.
- Citi faktori - izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot tikai konkrētajam īpašumam piemītošus specifiskus faktoros.

Salīdzināmo darījumu raksturojums

Salīdzināmais darījums 1:

Neapbūvēts zemes gabals Toma ielā 3, Rīgā, kad. Nr. 0100 048 2069, ar kopējo platību 700 kv.m. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.

Zemes gabalam ir 6-stūra forma ar vienu diezgan šauru daļu, reljefs ir nedaudz paugurains, aug atsevišķi koki. 2020. gada maija pārdevums – Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašums, kas pārdots izsoles kārtībā.



Salīdzināmais darījums 2:

Neapbūvēts zemes gabals Fridriķa ielā 5, Rīgā, kad. Nr. 0100 048 0042, ar kopējo platību 760 kv.m. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- Visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC2).
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.

Zemes gabalam ir 4-stūra forma un relatīvi līdzens reljefs, aug atsevišķi koki. 2024. gada maija pārdevums.



Salīdzināmais darījums 3:

Neapbūvēts zemes gabals Kalna ielā 5, Rīgā, kad. Nr. 0100 045 0055, ar kopējo platību 2133 kv.m. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas attīstības plānu zemes gabals atrodas:

- visā platībā Jauktas centra apbūves teritorija (JC6).
- visā platībā vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā.
- Visā platībā kapu aizsargoslā.
- visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības.

Zemes gabalam ir 4-stūra forma un relatīvi līdzens reljefs, aug atsevišķi koki. 2023. gada marta pārdevums.



Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķina gaita un koriģējošo faktoru lielumi attēloti sekojošā tabulā.

	Vērtējamais zemes gabals	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3
Atrašanās vieta	Pirts ielā 7, Rīgā (kad. Nr. 0100 043 2017)	Toma ielā 3, Rīgā, kad. Nr. 0100 048 2069	Fridriķa ielā 5, Rīgā, kad. Nr. 0100 048 0042	Kalna ielā 5, Rīgā, kad. Nr. 0100 045 0055
Gruntsgabala platība, m ²	923	700	760	2 133
Pārdošanas cena, EUR		31 300	40 000	109 000
Cena, EUR/m ²		44,71	52,63	51,10
Pārdošanas laika korekcijas		10%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/m ²		49,19	52,63	51,10
<i>Korekcijas koeficienti</i>				
Gruntsgabala atrašanās vieta un apkārtnē		-	10%	-5%
Gruntsgabala lielums		-5%	-5%	10%
Zemes gabalā augošie koki		-	-	-
Apgrūtinājumi		-	-5%	5%
Domājamās daļas ietekme		-	-	-
Piebraucamie ceļi		-	-	-
Zemesgabala forma, reljefs		10%	-	-
Ar zemes gabalu saistītā apbūve		-	-	-
Papildus uzlabojumi				
Zemes gabala izmantošanas iespējas		-	0%	-
Inženierkomunikācijas		-	-	-
<i>Pārrēķina koeficients</i>		5%	0%	10%
Koriģētā zemes vērtība, EUR/m ²		51,65	52,63	56,21
Vidējā m² vērtība, EUR	53,50			
Aprēķinātā vērtība	49 377			
Noapaļojot, EUR	49 400			

Secinājums

Veikto aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir **49 377 EUR**, vai, noapaļojot, **49 400 EUR**.

SLĒDZIENS

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - neapbūvēta zemes gabala Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017), tirgus vērtība 2024. gada 6.novembrī ir:

49 400 EUR,
(Četrdesmit deviņi tūkstoši četri simti eiro).

Vērtētājs:

Olga Bužinska

LĪVA sertifikāts Nr.137

Nekustamā īpašuma vērtēšana



PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
3. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
4. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
5. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neņemas atbildību un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
6. Šī vērtēšanas atskaite ir sagatavota sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Ivara Strautiņa vadībā. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA īpašniekiem šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Rīgā, 2024.gada 13.novembrī

Mēs, pēc savas labākās pieredzes un zināšanām, apliecinām to, ka:

- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi;
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas profesionālas analīzes, spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013 prasībām.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA vērtētāji, kas ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir sertificēti Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas noteiktajā kārtībā.
- sertificēta vērtētāja Olga Bužinska 2024. gada 6.novembrī ir personīgi veikusi vērtējamā īpašuma apskati.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustama īpašuma objekta - **neapbūvēta zemes gabala Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017)**, tirgus vērtība 2024. gada 6.novembrī ir:

49 400 EUR,
(Četrdesmit deviņi tūkstoši četri simti eiro).

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA
Valdes loceklis I.Strautiņš



NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums	Pirts ielā 7, Rīgā, kadastra Nr. 0100 043 2017 (kad. apz. 0100 043 2017)	
Objekta sastāvs, platība	Neapbūvēts zemesgabals ar platību 923 kv.m	
Atļautā izmantošana:	<p>Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma (RTP) Funkcionālā zonējuma karti vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6), kas ir funkcionālā zona ar plašu jauktas izmantošanas spektru apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos, un šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību, ražošanas funkcijas šajā teritorijā ir ierobežotas.</p> <p>Vienlaikus vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības. ○ perimetrālās apbūves teritorijā, saskaņā ar TIAN 14. pielikumu "Perimetrālās apbūves teritorijas", kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības. ○ vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā); saskaņā ar likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju; ○ aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku "Rīga", "Spilve", "Ādaži", "Ikšķile" kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības; 	
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jaunas jauktā tipa (dzīvojamās, publiskās, komerciāla rakstura) apbūves būvniecības un uzturēšanas vajadzībām.	
Vērtēšanas datums	2024. gada 6.novembris	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā, kvartālā starp Pirts, Latgales un Grebenščikova ielām, ~ 150 m attālumā no Latgales ielas un ~440 m attālumā no Lāčplēša ielas, ~ 560 m no Krasta ielas, kā arī ~ 2 km attālumā no Vecrīgas. • Vērtējamā objekta tuvējā apkārtnē atrodas 20. gadsimtā celtas mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas, vairākas jauno projektu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (arī būvniecības stadijā), baznīcas, dažādas publiskā sektora administratīvās ēkas, kā arī apkaimes galvenajās ielās (Latgales iela, Krasta iela, Lāčplēša iela, un citas) atrodas dažādi vairumtirdzniecības un

		<p>mazumtirdzniecības objekti (T/C „Mols”, lielveikals „Depo”, “Lidl”, vairāki DUS, auto tirdzniecības un servisa ēkas, atpūtas komplekss „Lido”, un citi komercobjekti), kā arī skvēri, parki, kapi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīts sabiedriskā transporta tīkls un ceļu infrastruktūra. • Vērtējamā objekta tuvumā atrodas visas nepieciešamās pilsētas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot lietus kanalizāciju).
	<p>Negatīvie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtējamais zemes gabals visā platībā atrodas: <ul style="list-style-type: none"> ○ vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorijā (TIN 41) - Latgales (bij. Maskavas) priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, kur saskaņā ar Rīgas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem teritorijas izmantošanai ir noteiktas papildus prasības. ○ perimetrālās apbūves teritorijā, saskaņā ar TIAN 14. pielikumu “Perimetrālās apbūves teritorijas”, kur papildus jāievēro TIAN 3.3.7. apakšnodaļas prasības. ○ vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7858, Nr. 7861, Nr. 7859) aizsargjoslā (aizsardzības zonā) un daļēji vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 7860) aizsargjoslā (aizsardzības zonā); saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 23. panta nosacījumiem kultūras pieminekļu aizsardzības zonā darbības, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju; ○ aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai - aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.3. apakšpunkta prasības, un 15 km zonā ap lidlauku “Rīga”, “Spilve”, “Ādaži”, “Ikšķile” kontrolpunktiem, kur jāievēro TIAN 168.1. apakšpunkta prasības. • Zemes gabalā aug atsevišķi lieli koki, kuriem ir ainaviska, ekoloģiska, dendroloģiska un sociāla nozīme. • Informatīvajā izdrukā no LR Kadastra sistēmas teksta datiem vērtējamam zemes gabalam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> ○ 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0068 ha; ○ 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0157 ha; ○ 7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0052 ha; ○ 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0006 ha; ○ 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumenta - 0.0923 ha; ○ 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0005 ha; ○ 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0923 ha.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemesgabala, apbūves vērtība atsevišķi	49 400 EUR.	Zemesgabala vērtība 49 400 EUR. Apbūves vērtība: zemesgabals bez apbūves	
Pielietotās vērtēšanas pieejas	Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi		
➤ Izmaksu	Aprēķinātā vērtība: N/A - zemesgabalu novērtējumā izmaksu pieeja netiek izmantota.		
➤ Salīdzināmo darījumu pieeja (Tiešā aprēķina metode)	Aprēķinātā vērtība: 49 400 EUR.	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību 100%	Ietekmes koeficienta pamatojums: vērtējot neapbūvētus un neiznomātus zemes gabalus, par kuriem iespējams iegūt pietiekoši ticamus salīdzinošo darījumu datus, šī pieeja vislabāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību
➤ Ienākumu	Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju, vērtējamais objekts nav iznomāts, tādēļ vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā Ienākumu pieeja nav izmantota.		
Īpašie pieņēmumi	Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala vērtību pie tā labākā un efektīvākā izmantošanas veida.		