

**ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
RĪGĀ, AUSTUVES ielā 9B ar kadastra numuru  
0100 048 0163, NOVĒRTĒŠANU**



Pasūtītājs:

**Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Īpašuma departaments**

Novērtētājs:

**SIA "LANGES PILS"  
Rīga, Dzirnavu iela 31-1**



**2024.gada 05.augustā**

Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Īpašuma departamentam,  
Riharda Vāgnera ielā 5, Rīgā, LV-1050

Rīgā, 2024.gada 06.augustā

Nr. 5 – 24 / 169

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala 29 806 kv.m platībā ar kadastra numuru 0100 048 0163, kas atrodas Austuves ielā 9B, Rīgā (turpmāk tekstā "objekts") novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību 2024.gada 05.augustā.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā, pamatojoties uz mums pieejamo informāciju un veiktajiem aprēķiniem, esam nonākuši pie secinājuma, ka objekta tirgus vērtība vērtēšanas datumā - 2024.gada 05.augustā, ir:

**2 510 800 EUR**

**(Divi miljoni pieci simti desmit tūkstoši astoņi simti eiro).**

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

*Definīcija no Latvijas īpašumu vērtēšanas standarta LVS 401, 2013.g. 30.maijs.*

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šīs atskaites tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un tirgus vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši pieņēmumi:

- 1) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas neaprobežotas īpašuma tiesības uz visu vērtēšanas objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst novērtēšanas atskaitē aprakstītajam stāvoklim;
- 2) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja objekts nav apgrūtināts ar saistībām un parādiem; apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, piemēram, rodoties nodokļu parādam, izmainīsies arī noteiktā vērtība;
- 3) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- 4) ņemot vērā to, ka nav zināms objekta augsnes ģeoloģiskais sastāvs un komunikāciju pievades/ierīkošanas izmaksas, tiek pieņemts, ka tās ir tipiskas.

Vērtētājs nav atbildīgs par ATSKAITES PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU izmantošanu gadījumā, ja netiek ievēroti minētie pieņēmumi.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā un pielikumā. Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu sazināties ar mums pa tālruni 6 750-56-56.

Ar cieņu,  
Andrejs Valters,  
Valdes priekšsēdētājs

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



## SATURA RĀDĪTĀJS

I. Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu un vērtējumu	4.lpp.
1.1. Īpašuma veids	4.lpp.
1.2. Adrese	4.lpp.
1.3. Pasūtītājs	4.lpp.
1.4. Vērtējamā īpašuma sastāvs	4.lpp.
1.5. Vērtēšanas mērķis	4.lpp.
1.6. Vērtēšanas datums	4.lpp.
1.7. Īpašumtiesības	4.lpp.
1.8. Pašreizējais izmantošanas veids	4.lpp.
1.9. Aprūtinājumi	4.lpp.
1.10. Šķēršļi	5.lpp.
1.11. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi	5.lpp.
1.12. Vērtējuma pamatojums un izmantotie dokumenti	6.lpp.
1.13. Noteiktā objekta tirgus vērtība	6.lpp.
II. Īpašuma raksturojums	7.lpp.
2.1. Atrašanās vieta	7.lpp.
2.2. Vērtējamā objekta fotogrāfijas	8.lpp.
2.3. Vērtējamā objekta tehniskā stāvokļa raksturojums un tā tehniskie parametri	10.lpp.
III. Īpašuma vērtējums	12.lpp.
3.1. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas metožu izvēles) pamatojums	12.lpp.
3.2. Tirgus situācijas raksturojums, t.sk. zemes gabalu tirgum Rīgā	13.lpp.
3.3. Vērtējamā objekta labākais lietošanas veids	14.lpp.
3.4. Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīze	16.lpp.
3.5. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	19.lpp.
3.5.1. Objekta vērtības noteikšana	19.lpp.
3.5.2. Potenciāli pārdodamā dzīvokļa 1 kv.m vērtības un virszemes autostāvvietas vērtības noteikšana	21.lpp.
3.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju	24.lpp.
3.7. Galīgās vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins	28.lpp.
3.8. Neatkarības apliecinājums	28.lpp.
3.9. Slēdziens par vērtējamā objekta vērtību	28.lpp.
NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	29.lpp.
Pielikumi	31.lpp.



## I. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU UN VĒRTĒJUMU

<b>1.1. Īpašuma veids:</b>	nekustamais īpašums – neapbūvēts zemesgabals.
<b>1.2. Adrese:</b>	Austuves iela 9B, Rīga.
<b>1.3. Pasūtītājs:</b>	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments.
<b>1.4. Vērtējamā īpašuma sastāvs:</b>	zemes gabals 29 806 kv.m platībā ar kadastra numuru 0100 048 0163 un kadastra apzīmējumu 0100 048 0161 - turpmāk tekstā “objekts”.
<b>1.5. Vērtēšanas mērķis:</b>	noteikt objekta tirgus vērtību. Atskaite par novērtēšanu nedrīkst būt izmantota citiem mērķiem bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.
<b>1.6. Vērtēšanas datums:</b>	2024.gada 05.augusts.
<b>1.7. Īpašumtiesības:</b>	saskaņā ar NODALĪJUMA NORAKSTU (skat. atskaites Pielikumā), īpašuma tiesības uz objektu nostiprinātas RĪGAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAI (reģistrācijas kods 90011524360): - nodalījumā Nr.1000 0059 0704, žurnālā Nr.300004901612, lēmuma datums – 03.07.2019.
<b>1.8. Pašreizējais izmantošanas veids:</b>	neapbūvēts un neizmantots zemesgabals.
<b>1.9. Aprūtinājumi:</b>	<p>saskaņā ar NODALĪJUMA NORAKSTU (skat. atskaites Pielikumā), objektam ir reģistrēti sekojoši aprūtinājumi/ierobežojumi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>III daļas 1.iedalā</u> – “Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu”:</li><li>- <u>ieraksts Nr.1.1.</u>: “dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija uz salām un pussalām” – 8578 kv.m;</li><li>- <u>ieraksts Nr.1.2.</u>: “applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija” – 946 kv.m;</li><li>- <u>ieraksts Nr.1.3.</u>: “applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija” – 366 kv.m;</li><li>- <u>ieraksts Nr.1.4.</u>: “tauvas joslas teritorija gar upi” – 5437 kv.m.</li></ul> <p>Ierakstos Nr.1.2. un 1.3. minētais, ņemot vērā samērā nelielo aprūtinājuma platību un varbūtību, objekta vērtību neietekmē. Tāpat arī ierakstā Nr.1.4. minētais aprūtinājums, ņemot vērā to, ka tas pārklājas ar ierakstā Nr.1.1. minēto, papildus objekta vērtību neietekmē.</p> <p>Ierakstā Nr.1.1. minētā ietekme, t.sk. teritorijā ~8247 kv.m platībā jānodrošina publiska pieejamība - teritoriju aizliegts norobežot ar žogu, aizliegta būvju vai tamlīdzīgu iekārtu izvietošana, kas traucētu tauvas joslas brīvu izmantošanu, ņemta vērā objekta vērtības aprēķinā – atskaites 3.5.punkta aprēķinu tabulas 10.punktā.</p> <p>Saskaņā ar Rīgas domes 03.07.2024. Lēmumā Nr.RD-24-3758-lē “Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 01000480163), atsavināšanu”, minēto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- objekts atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības;</li><li>- objekts iekļauts VSIA “Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” uzturētajā Piesārņotu un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā (reģistrācijas Nr.01934/3766), tāpēc atbilstoši TIAN</li></ul>



3.5.1. sadaļai pirms objekta apbūves jāveic piesārņojuma izpēte un sanācija;

- objekts atrodas teritorijā, kur nepieciešama obligātā lokālpilnojumā izstrāde, lai noteiktu sauszemes teritorijas ap Kojusalas grāvi un tā ūdeņu teritorijas kopējo attīstību, citstarp risinot vienotu krastmalas labiekārtojumu un izmantošanu, veidojot promenādi gar Daugavu un tās sasaisti ar Zvirgzdu pussalā attīstāmo projektu "Krasta city".

Iepriekš minēto nosacījumu izpilde var sadārdzināt un paildzināt objekta attīstības procesu – ietekme uz tirgus vērtību ņemta vērā objekta vērtības aprēķinā – atskaites 3.5.punkta aprēķinu tabulas 10.punktā.

Tāpat arī saskaņā ar iepriekš minētajā Rīgas domes lēmumā minēto, ir noteikti vairāki specifiski pārdošanas nosacījumi:

- objekts izmantojams dzīvojamo māju būvniecībai atbilstoši tā atļautajai izmantošanai;

- atzīme par būvdarbu uzsākšanas objektā nosacījumu izpildi jāsaņem Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā ne vēlāk kā piecu gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas;

- objektā uzceltās dzīvojamās mājas jānodod ekspluatācijā piecu gadu laikā no lēmuma būvdarbu uzsākšanas atzīmes saņemšanas dienas;

- vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējama Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesība. Atpakaļpirkuma tiesība (par objekta tirgus cenu, bet ne vairāk kā par objekta pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu, neatlīdzinot pircējam ieguldījumu vērtību) var tikt izmantota, ja netiek izpildīti iepriekš minētie apbūves uzsākšanas un pabeigšanas nosacījumi;

- vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējams aizliegums bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības rakstiskas piekrišanas līdz lēmuma 3.punktā minētās Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā objektu sadalīt, atsavināt, iekļāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Neskatoties uz to, ka vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz pārdošanas piemēru šo iepriekš minēto faktoru ietekmes izvērtēšanai, uzskatām, ka objekta tirgus vērtību tiem nevajadzēti būtiski ietekmēt.

Brīdī, kad sastādīts dotais novērtējums, ziņu par citiem objekta apgrūtinājumiem vērtētāja rīcībā nav.

#### **1.10. Šķēršļi:**

brīdī, kad sastādīts novērtējums, ziņu par paredzamiem šķēršļiem iespējamai objekta atsavināšanai, vērtētāja rīcībā nav.

#### **1.11. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi:**

papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šīs atskaites tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši pieņēmumi:

1) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas neaprobežotas īpašuma tiesības uz visu vērtēšanas objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst novērtēšanas atskaitē aprakstītajam stāvoklim;

2) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja objekts nav apgrūtināts ar saistībām un parādiem; apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, piemēram, rodoties nodokļu parādam, izmainīsies arī



	<p>noteiktā vērtība;</p> <p>3) noteiktā objekta tirgus vērtība ir spēkā, ja objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;</p> <p>4) ņemot vērā to, ka nav zināms objekta augsnes ģeoloģiskais sastāvs un komunikāciju pievades/ierīkošanas izmaksas, tiek pieņemts, ka tās ir tipiskas.</p> <p>Vērtētājs nav atbildīgs par ATSKAITES PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU izmantošanu gadījumā, ja netiek ievēroti minētie pieņēmumi.</p>
<p><b>1.12. Vērtējuma pamatojums un izmantotie (t.sk. pasūtītāja iesniegtie) dokumenti:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 19.07.2024. veiktā tā apskate ar fotofiksāciju (atskaites 2.2. punktā);</li> <li>- 03.07.2024. Rīgas domes Lēmums Nr.RD-24-3758-lē “Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 01000480163), atsavināšanu” (Pielikumā);</li> <li>- 01.11.2023. no Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas elektroniski saņemtais NODALĪJUMA NORAKSTS (Pielikumā);</li> <li>- Zemes robežu, Situācijas un Apgrūtinājumu plāni (Pielikumā);</li> <li>- 27.09.2023. Informācija par inženiertīkliem (Pielikumā);</li> <li>- Situācijas plāni (Pielikumā);</li> <li>- Izkopējums no VZD Kadastra informācijas sistēmas telpiskajiem (topogrāfiskajiem) datiem (atskaites 2.3.punktā);</li> <li>- izkopējumi no Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes - “Funkcionālais zonējums” un “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, kā arī no Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (atskaites 3.3.punktā).</li> </ul> <p>Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc objekta apsekošanas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs.</p>
<p><b>1.13. Noteiktā objekta tirgus vērtība:</b></p>	<p>tirgus vērtība vērtēšanas datumā ir:</p> <p style="text-align: center;"><b>2 510 800 EUR</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Divi miljoni pieci simti desmit tūkstoši astoņi simti eiro).</b></p>





## II. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Objekts atrodas Rīgā, Grāpju pussalā, līdžās Austuves ielai. Apkārtne – neapbūvēti zemesgabali, Daugava.

Rajonā ir labi attīstīta infrastruktūra un sabiedriskā transporta kustība: 2,0 – 3,8 km attālumā atrodas dažādi veikali (t.sk. “Maxima”, “Mego”, “Rimi”, “Lidl”), tirdzniecības centri “Akropole Rīga” un “Mols”, aptiekas, poliklīnika, pasts u.c. 2,4 – 2,9 km attālumā atrodas skola Ķengaraga vidusskola, 51.vidusskola, vairākas PII.

Satiksmē ar Rīgas centru un citiem pilsētas rajoniem - 1900 m attālumā uz Latgales ielas atrodas 7.maršruta tramvaju un 15., 31., 49. un 60. maršruta autobusu pieturas.

Saskaņā ar Rīgas attīstības plāna teritorijas zonējumu, dotais rajons attiecas uz jauktas apbūves teritorijām. Dotajā rajonā var būt tirgus pieprasījums pēc zemes gabaliem gan komerciāla, gan dzīvojamā rakstura apbūves celtniecībai.

#### Nekustamā īpašuma Rīgā, Austuves ielā 9B, izvietojums



## 2.2. Objekta fotogrāfijas



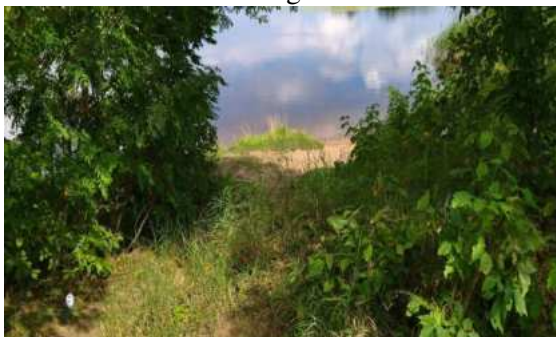
Skats uz zemesgabalu Austuves ielā 9B, Rīgā ar kadastra numurs 0100 048 0163



Skats uz zemesgabalu Austuves ielā 9B, Rīgā ar kadastra numurs 0100 048 0163



Skats uz zemesgabalu Austuves ielā 9B, Rīgā ar kadastra numurs 0100 048 0163



Skats uz zemesgabalu Austuves ielā 9B, Rīgā ar kadastra numurs 0100 048 0163







Skats uz zemesgabalu Austuves ielā 9B, Rīgā ar kadastra numurs 0100 048 0163 – uz objektu



Skats no objekta un tuvējā apkārtnē



Skats uz līdzās esošo īpašumu



Netālā apkārtnē esošā apbūve



Piebraucamais ceļš – Austuves iela



## 2.3. Objekta tehniskā stāvokļa raksturojums un tā tehniskie parametri

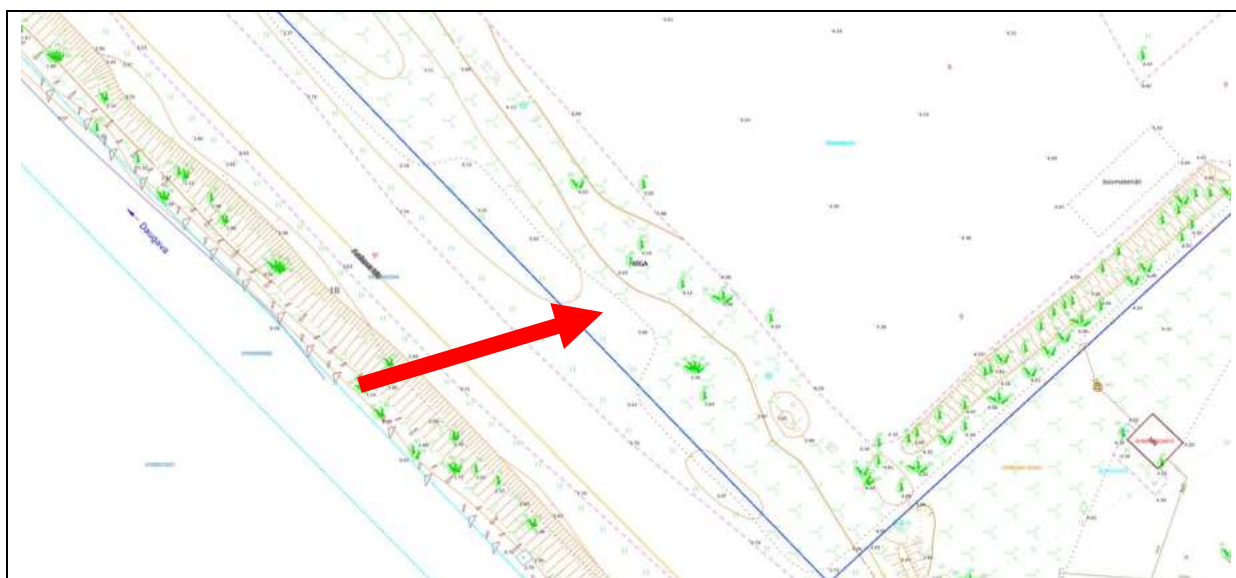
### a) zemes gabala ar kadastra numuru 0100 048 0163, apraksts:

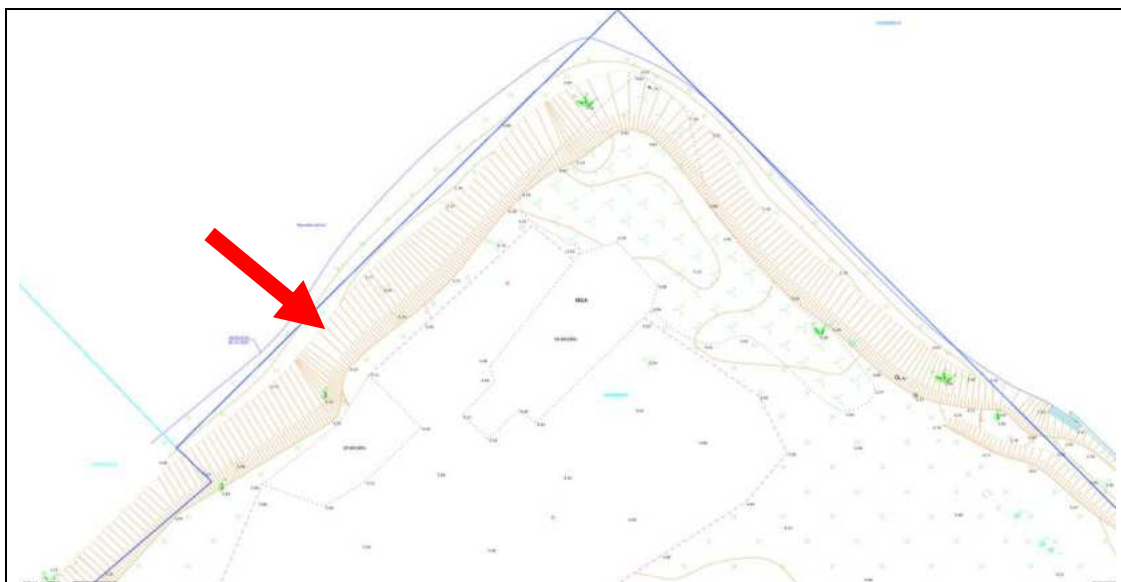
- kopējā platība - 29 806 kv.m;
- forma - daudzstūra;
- frontāža - mala gar Austuves ielu – 165,27 m;
- malu izmēri - 88,70 x 6,92 x ~176,1 x 9,87 x 4,00 x 161,95 x 165,95 m;
- vidējais dziļums - ~178,0 m;
- reljefs - nelīdzens – gar divām robežām ir nogāzes, augstuma atzīmes no ~-0,57 m līdz ~5,04 m, vidējais augstums - ~3,5 – 4,0 m, ielas augstums - ~3,8 m;
- piebraucamais ceļš - ērts, asfaltēts un ~356 m garumā – grants ceļš;
- apžogojums - nav;
- segums - neiekopts zāliens, grants smilts;

### b) zemes pašreizējā izmantošana:

- neapbūvēts un neizmantots zemesgabals;

### c) komunikācijas ((saskaņā ar VZD Kadastra informācijas topogrāfiskajiem datiem un Informāciju par inženiertīkliem):





- ūdens apgāde
  - objektā esošais ūdensvads nedarbojas; pilsētas ūdensvads (d150) - ~400 m attālumā, Austuves ielā;
- kanalizācija
  - objektā kanalizācijas vads nav izbūvēts; tuvākajā apkārtnē esošie kanalizācijas vadi nedarbojas;
- lietus kanalizācija
  - ne objektā, ne tuvākajā apkārtnē lietus kanalizācijas vads nav izbūvēts;
- gāze
  - ne objektā, ne tuvākajā apkārtnē gāzes apgādes tīkli nav izvietoti;
- elektrība
  - objektā elektrisko tīklu kabeļi neatrodas; blakus zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 0100 048 0162 un Austuves ielā (~730 m attālumā) atrodas pamesti abonenta kabeļi. Zemesgabalā Austuves ielā 5 ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0392, atrodas transformatoru apakšstacija TP2559;
- siltumtīkli
  - ne objektā, ne tuvākajā apkārtnē centralizēti siltumapgādes tīkli nav izvietoti;
- elektronisko sakaru tīkli
  - objektā elektronisko sakaru tīklu kabeļi neatrodas; Austuves ielā (~250 m attālumā) atrodas SIA "Tet" elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācija.



### III. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas metožu izvēles) pamatojums

Objektu vērtību noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas īpašuma vērtēšanas standartos formulēto tirgus vērtības definīciju:

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

*Definīcija no Latvijas īpašumu vērtēšanas standarta LVS 401, 2013.g. 30.maijs.*

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- ienākumu pieeja;
- izmaksu pieeja.

#### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Pieejā tiek izmantots salīdzinošu objektu piedāvājumus tirgū vai esošie pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un novērtējamo objektu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas cena dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai.

#### Ienākumu (ieņēmumu kapitalizācija jeb naudas plūsmas diskontēšana) pieeja

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. Konstatētā ienākumu plūsma tālāk tiek izmantota vērtības aprēķinam ar kapitalizācijas pieeju.

Ienākumu pieeja ir pamatpieeja komerciāla rakstura objektu aprēķiniem.

#### Izmaksu pieeja

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. Tiek ņemta vērā arī nolietojuma pakāpe objekta novērtēšanas brīdī. Ņemot vērā vērtējuma uzdevumu – zemesgabala vērtības noteikšana, novērtētājs uzskata izmaksu pieejas pielietojanu par nelietderīgu.

#### Vērtēšanas metodes izvēle

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju, situāciju nekustamā īpašumā tirgū un vērtējuma izdarīšanas mērķi vērtētājs secina, ka objekta vērtība var būt noteikta :

- ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju;
- visam objektam;
- potenciāli pārdodamā dzīvokļa 1 kv.m vērtība un virszemes autostāvvietas vērtība – ienākumu pieejas palīgvajadzībām;
- ar ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšana – zemes atlikuma paņēmieni) – visam objektam.

Pēc vērtētāja domām, ar šīm pieejām iegūtā vērtība vislabāk raksturo vērtējamās objekta daļas. Sīkāk šīs vērtēšanas metodes tiek aplūkotas tālākajās sadaļās.





### 3.2. Tirgus situācijas raksturojums, t.sk. zemes gabalu tirgum Rīgā

Vispārējie faktori, kas šobrīd ietekmē nekustamā īpašuma tirgus stāvokli:

- saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem, 2024.gada 1.ceturksnī, salīdzinot ar 2023.gada 1.ceturksni, iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekorigētajiem datiem ir samazinājies par 0,2%. Salīdzinot ar 2023.gada 4.ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem IKP palielinājās par 0,8 %;

- saskaņā ar CSP datiem vidējā bruto darba samaksa jeb darba samaksa pirms nodokļiem par pilnas slodzes darbu 2023.gadā bija 1537 eiro, kas ir par 10,7% jeb 164 eiro vairāk nekā 2022.gadā;

- saskaņā ar CSP datiem, 2024.gada martā faktiskā bezdarba līmenis Latvijā bija 7,1%, un kopš februāra tas ir samazinājies par 0,1 procentpunktu. Salīdzinot ar 2023.gada martu, bezdarba līmenis ir palielinājies par 0,8 procentpunktiem;

- saskaņā ar CSP datiem, Latvijā gada vidējā inflācija pagājušajā gadā bija 8,9%. Patēriņa cenas šogad jūnijā salīdzinājumā ar maiju samazinājās par 0,1%, bet gada laikā - šogad jūnijā salīdzinājumā ar 2023.gada jūniju - palielinājās par 1,4%, kamēr mēnesi iepriekš gada inflācija bija 0,1%;

- Eiropas Centrālā banka (ECB) noguldījumu procentlikme kopš 09.2023. tika turēta 4% līmenī. Tagad pieņemts lēmums to samazināt par 0,25 procentpunktiem. Arī abas pārējās ECB galvenās procentlikmes samazinātas par 0,25 procentpunktiem.

Iepriekš minētie faktori rada priekšnosacījumus nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes un cenu stabilizācijai.

Saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, **2022.gadā** Rīga ir bijuši apmēram **18 darījumi** ar zemesgabaliem vai to daļām (virs 10 000 kv.m platībā), kas potenciāli izmantojami komerciāla rakstura un/vai dzīvojamās apbūves celtniecībai.

Saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, **2023.gadā** ir bijuši apmēram 24 iepriekš minētā veida **darījumi**, ticamo cenu diapazona no 8,18 EUR/m<sup>2</sup> (Daugavgrīva, Birzes ielā 27 ar kadastra apzīmējumu 0100 103 0032 – līdzās Buļļupei, 48 917 m<sup>2</sup>, DzM1 apbūve, ir nojaucama apbūve) līdz 222,12 EUR/m<sup>2</sup> (Teikā, Brīvības gatvē 382 ar kadastra apzīmējumu 0100 092 0842 – līdzās TC “Akropole Alfa” (iegādājies “Rimi Latvia”), 36 017 m<sup>2</sup>, JC2 apbūve).

Saskaņā ar uz šo brīdi Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, 2024.gadā Rīgā ir bijuši 3 aplūkojamā segmenta darījumi, bet par ticamu cenu norādīts tikai 1 darījums:

- 100,00 EUR/m<sup>2</sup> (Mežaparkā, Roberta Feldmaņa ielā 6 ar kadastra apzīmējumu 0100 084 2093, 23 517 m<sup>2</sup>, JC7 apbūve).

Saskaņā ar vairāku interneta sludinājumu un attīstītāju portālu (“SSCom”, “pp.lv”, “DOMImaps”, “MM”, “City24” u.c.) datiem, šobrīd Rīgā piedāvājuma ir vismaz 20 zemes gabali (10 000 – 80 000 m<sup>2</sup> platībā), kas piemēroti komerciāla rakstura un/vai dzīvojamās apbūves celtniecībai, cenu diapazonā no 9,67 EUR/m<sup>2</sup> (Rumbulā, Lidlauka ielā 50, 24 311 m<sup>2</sup>, DzM1 apbūve, atrodas pagaidām vēl neattīstītā vietā) līdz 297,99 EUR/kv.m (Skanstes apkaimē, Laktas ielā 40 ar kadastra apzīmējumu 0100 018 0204, 21 142 kv.m, JC8 apbūve, ir nojaucamas būves).

Spiežot pēc Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, apskatāmajā segmentā 2024.gadā šobrīd novērojams darījuma skaita samazinājums un piedāvājums būtiski pārsniedz pieprasījumu.



Saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, augstas klases “jauno projektu” dzīvokļu tirgū, gada laikā ir bijis reģistrēts sekojošs darījumu skaits:

Centrs, perifērija	100 m <sup>2</sup> platībā (70-130 m <sup>2</sup> )
Kopā	158
2500 – 3000 eiro/m <sup>2</sup>	44
virs 3000 eiro/m <sup>2</sup>	53

Rīga kopumā	100 m <sup>2</sup> platībā (70-130 m <sup>2</sup> )
Kopā	200
2500 – 3000 eiro/m <sup>2</sup>	119
virs 3000 eiro/m <sup>2</sup>	69

Nekustamo īpašumu tirgus var būt samērā mainīgs un piedāvājuma/pieprasījuma attiecības nepārtraukti ievieš savas korekcijas gan cenās, gan pieejamībā - pamatotas ilgtermiņa prognozes patlaban ir grūti izteikt pat nozares profesionāļiem.

### 3.3. Vērtējamā objekta labākā lietošanas veida izklāsts

“**Labākā un efektīvākā izmantošana**” ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

*Definīcija no Latvijas īpašumu vērtēšanas standarta LVS 401, 2013.g.30.maijs.*

Vērtības koncepcijas pamatā ir labākās un efektīvākas izmantošanas jēdziens, ko var definēt kā tādu īpašuma izmantošanas veidu, pie kura ir iespējams gūt vislielākos ienākumus noteiktā laika posmā.

Nekustamā īpašuma vērtība ir tieši saistīta ar labumu, kas 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.

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti “Funkcionālais zonējums” un Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (spēkā no 16.02.2023.), objekta daļa ~21 498 kv.m platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1) ar apbūves augstumu līdz 3 stāviem, daļa ~8247 kv.m patībā - Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), kā arī neliela daļa (~61 kv.m platībā) - ūdeņu teritorijā (Ū1), kur saskaņā ar izmantošanas un apbūves noteikumiem atļauta sekojošo būvju celtniecība, izmantošana:

#### 4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

##### 4.5.1.1. Pamatinformācija

633. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

##### 4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

634. Savrupmāju apbūve (11001).

635. Rindu māju apbūve (11005).

636. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

637. Biroju ēku apbūve (12001).

638. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.

639. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).



641. Sporta būvju apbūve (12005).
642. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.  
Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
643. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
644. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
645. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
646. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
647. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
648. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
651.	Savrupmāju apbūve	62	30	58		līdz 3	58
652.	Rindu māju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	40
653.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	40
654.	Biroju ēku apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
655.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
656.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
657.	Kultūras iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
658.	Sporta būvju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
659.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10

#### 4.9.2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA2)

##### 4.9.2.1. Pamatinformācija

1024. Dabas un apstādījumu teritorija (DA2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Teritorijā atļauts plašs ar rekreāciju saistītu izmantošanas veidu spektrs. Tajā ietverti esošie mežaparki, parki, citas labiekārtotās un nelabiekārtotās dabas un apstādījumu teritorijas, kurās paredzētas iespējas veidot jaunus mežaparkus, parkus, skvērus un citas labiekārtotas teritorijas.

##### 4.9.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1025. Labiekārtota ārtelpa (24001).
1026. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

#### 4.12.1. Ūdeņu teritorija (Ū1)

##### 4.12.1.1. Pamatinformācija

1060. Ūdeņu teritorija (Ū1) ir funkcionālā zona, kas noteikta ūdenstecēs un ūdenstilpēs, lai plānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdens resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai, tostarp īpaši aizsargājamās dabas teritorijās.

##### 4.12.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1061. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): ūdensobjektu krasta stiprinājumi, riev sienas, pāļi, moli, steķi, muliņi, slipi, navigācijas būves, sezonas viļņlauži, piestātņu akvatoriju aizsardzībai, kā arī hidrotehniskas būves, piestātņu un laivu un jahtu ostu funkcijas



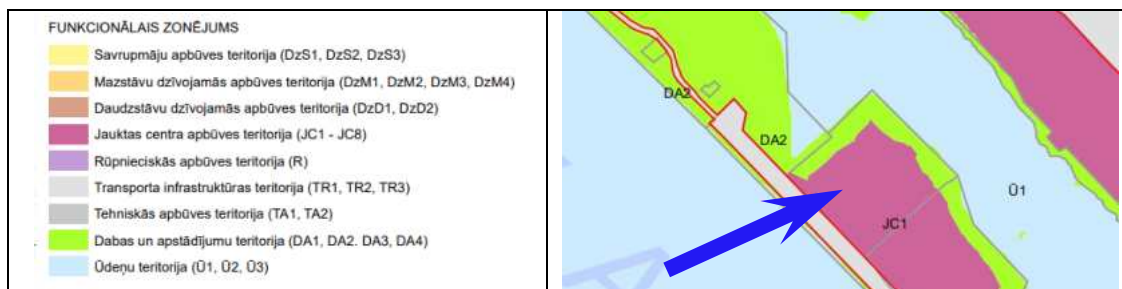
nodrošināšanai – piestātnes (tostarp speciālas nozīmes piestātnes ar aprīkojumu kuģošanas līdzekļu apkalpošanai – degvielas uzpildei, bilžuudeņu, tualetes ūdeņu un atkritumu pieņemšanai, laivu glabāšanai).

1062. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): tilti, gājēju tilti.

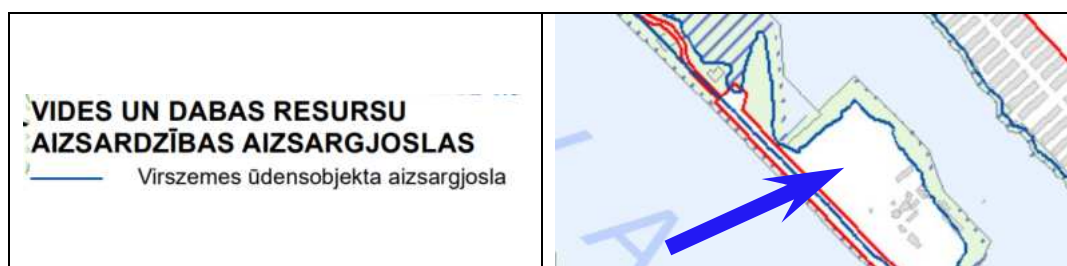
1063. Ūdenssaimnieciska izmantošana (23001).

1064. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003): publiskiem mērķiem un pasākumiem, (pakalpojumiem, atpūtai, sportam) un to nodrošināšanai nepieciešamā infrastruktūra un būves, izstrādājot lokālplānojumu – peldbūves.

Funkcionālais zonējuma grafiskā karte:



Galveno aizsargjoslu un citu teritorijas izmantošanas aprobežojumu grafiskā karte:



Veiktās analīzes rezultātā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu (samērā ekskluzīva vieta līdzās Daugavai, tālu prom no ielām ar dzīvu transporta kustību) un raksturojumu, vērtējais uzskata, ka īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir: **zemes gabals, kas izmantojams dzīvojamās apbūves celtniecībai.**

Šīs 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.

### 3.4. Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīze

#### Pozitīvie faktori:

- objekts atrodas netālu no pilsētas centra un infrastruktūras objektiem, salīdzinoši klusā un apzaļumotā vietā, līdzās Daugavas upei – gar krastu esošā robeža ir ~176 m garumā.

#### Negatīvie faktori:

- objekta daļa 8578 kv.m platībā atrodas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija uz salām un pussalām, t.sk. ~8247 kv.m no tiem atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), kas iekļaujas noteiktajā minimālajā brīvās zaļās teritorijas rādītājā (40% - max 11 922 kv.m), bet tajā pašā laikā jāņem vērā, ka teritorija jā saglabā šim mērķim, tajā jānodrošina publiska pieejamība, teritoriju aizliegts norobežot ar žogu, aizliegta būvju vai tamlīdzīgu iekārtu izvietošana, kas traucētu tauvas joslas brīvu izmantošanu;





- objekts atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības, tas iekļauts VSIA “Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” uzturētajā Piesārņotu un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā (reģistrācijas Nr.01934/3766), tāpēc atbilstoši TIAN 3.5.1. sadaļai pirms objekta apbūves jāveic piesārņojuma izpēte un sanācija, kā arī tas atrodas teritorijā, kur nepieciešama obligātā lokālpilnošanas izstrāde, lai noteiktu sauszemes teritorijas ap Kojusalas grāvi un tā ūdeņu teritorijas kopējo attīstību, citstarp risinot vienotu krastmalas labiekārtojumu un izmantošanu, veidojot promenādi gar Daugavu un tās sasaisti ar Zvirgzdu pussalā attīstāmo projektu “Krasta city” – šo nosacījumu izpilde/ievērošana var sadārdzināt un paildzināt objekta attīstības procesu;
- kaut arī objekta atrašanās vieta vērtējama kā samērā ekskluzīva un ainaviski pievilcīga, tajā pašā laikā tā vērtējama kā pagaidām vēl vāji attīstīta – apkārtnē ir neapbūvēti zemesgabali, piebraucamais ceļš ~356 m garumā – grants ceļš, pilsētas gāzesvada, kanalizācijas un siltumtīklu tuvumā nav, kā arī citas komunikācijas atrodas patālu – elektrība - ~730 m attālumā (transformatoru apakšstacija), pilsētas ūdensvads - ~400 m attālumā, elektronisko sakaru tīkli - ~250 m attālumā;
- saskaņā ar Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) ir 3 stāvi – samērā zems apbūves intensitātes potenciāls.



### 3.5. Vērtējamā objekta vērtību noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Strādājot ar šo metodi vērtētāju uzdevums ir:

- atlasīt no plašā informācijas klāsta par nekustamā īpašuma tirgu pēc iespējas visvairāk salīdzināmos pārdotos vai piedāvājumā esošos objektus,
- veikt iegūtās informācijas pārbaudi un analīzi, izvēlēties salīdzināmos objektus aprēķiniem;
- izvēlēties atbilstošas salīdzināmās vienības (piemēram, EUR par kvadrātmetru vai EUR par īpašumu);
- veikt vērtējamā īpašuma un izvēlēto salīdzināmo objektu salīdzinājumu, pielietojot iepriekš izvēlētos rādītājus, lai iegūtu katra salīdzināmā objekta koriģētu cenu;
- analizēt un apkopot iegūtos datus, lai nonāktu pie vienas vērtējamā objekta vērtības.

Vērtēšanas praksē izvirza deviņus vērtību ietekmējošos rādītājus, kas obligāti jāanalizē:

1. Īpašuma tiesības
2. Finansējuma nosacījumi
3. Darījuma nosacījumi
4. Tirgus apstākļi
5. Atrašanās vieta
6. Fiziskie raksturojumi
7. Ekonomiskie rādītāji
8. Izmantošanas iespējas
9. Citi apstākļi, kas tieši nav saistīti ar nekustamo īpašumu.

Koriģējošo koeficientu (vai faktora ietekmi absolūtos rādītājos) nosaka, salīdzinot konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamam objektam:

- koeficients  $> 1$  (jeb pozitīvs absolūtais rādītājs) rāda, par cik, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta salīdzināšanas vienība lielāka par salīdzināmā objekta atbilstošu vienību pēc analizējamā faktora ietekmes;

- koeficients  $< 1$  (jeb negatīvs absolūtais rādītājs) rāda, par cik, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta salīdzināšanas vienība mazāka par salīdzināmā objekta atbilstošu vienību pēc analizējamā faktora ietekmes;

- koeficients  $= 1$  (jeb "0" absolūts rādītājs) rāda, ka pēc vērtētāju slēdziena vērtējamā objekta salīdzināšanas vienība ir līdzīga salīdzināmā objekta atbilstošai vienībai pēc analizējamā faktora ietekmes.

**Nemot vērā ierobežoto darījumu skaitu ar lielākas platības (virs 10 000 kv.m) platības zemesgabaliem, kas atrodas līdzās vai ūdenstilpņu tuvumā un, kas notikuši pēdējo 5 gadu laikā, vērtētājs uzskata par iespējamu izvēlēties arī darījumu ar zemesgabalu, kas piemērots daudzīvokļu dzīvojamo māju attīstības projekta realizācijai, bet neatrodas ūdenstilpes tuvumā, veicot atbilstošās korekcijas par atrašanās vietu.**



### 3.5.1. Objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

#### Salīdzināmo objektu apraksts:

Nr.	Īss apraksts	Fotoattēli
1.	<p>Zemes gabals Rīgā, Mežaparkā, Roberta Feldmaņa ielā 6 ar kadastra numuru 0100 084 2093 (~30 – 120 m attālumā no Ķīšezera), 23 517 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – savrupmājas, biroju ēka, viesnīca, “jauno projektu” dzīvojamās mājas. Attālums no infrastruktūras objektiem – 1,7 – 4,0 km. Visas pilsētas komunikācijas – līdzās/robežas. Reljefs – līdzens, forma – daudzstūra, ērta. Jauktas centra apbūves teritorija (JC7), 3 stāvi – piemērots gan dzīvojamās apbūves, gan darījumu/pakalpojumu rakstura apbūves celtniecībai. Zemesgabala daļu 657 kv.m platībā, tā sānu daļā, veido koplietošanas ceļš, kā arī tas atrodas arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā. Citu vērtību ietekmējošu apgrūtinājumu nav.</p> <p>Pārdots 03.06.2024. par 2 351 700 EUR jeb 100,0 EUR/kv.m.</p>	
2.	<p>Zemes gabals Rīgā, Latgales priekšpilsētā, Krasta ielā 101B ar kadastra numuru 0100 072 2017 (~200 m attālumā no Daugavas), 16 639 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – automazgātava, “McDonald's”, “Circle K”, nedaudz tālā - daudzstāvu dzīvojamās mājas. Attālums no infrastruktūras objektiem – 0,5 – 1,5 km. Visas pilsētas komunikācijas – līdzās/robežās. Reljefs – samērā līdzens, bet zemāks par ielas līmeni par ~1,5 m, forma – daudzstūra, pašaura un izstiepta. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3), 6 stāvi – piemērots gan dzīvojamās apbūves, gan komerciāla rakstura apbūves celtniecībai. Zemes daļa 302 kv.m platībā jeb 2%, atrodas ielu sarkano līniju robežās, kā arī nelielu daļu šķērso siltumtīkli – ietekme uz vērtību neliela. Citu vērtību ietekmējošu apgrūtinājumu nav.</p> <p>Pārdots 10.10.2023. par 2 110 000 EUR jeb 126,8 EUR/kv.m.</p>	
3.	<p>Zemes gabals Rīgā, Bergos, Ulža ielā 21 ar kadastra numuru 0100 127 2030, 8923 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts, ~50 m – grants ceļš un ~316 m – neizbūvēts/daļēji izbraukāts zemes ceļš. Apkārtnē – savrupmājas, Brīvdabas muzeja teritorija. Attālums no infrastruktūras objektiem – 1,0 – 5,6 km. Pilsētas ūdens un kanalizācija - ~365 m attālumā, elektrība – līdzās, bet pieejamā jauda nav zināma. Reljefs – līdzens, forma – piecstūra. Jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem (AJ), perspektīvā/šobrīd – Dabas un apstādījumu teritorija (DA2), 2 stāvi/vai 6 m augstums – iespējama tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, kultūras un sporta būvju apbūve. Zemesgabalam noteikta tauvas josla 1491 kv.m platībā un ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija 3225 kv.m platībā.</p> <p>Pārdots 16.05.2022. par 650 000 EUR jeb 72,8 EUR/kv.m.</p>	
4.	<p>Zemes gabals Rīgā, Dreiliņos, Baltinavas ielā 3 ar kadastra numuru 0100 092 2543, 32 846 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – “jauno projektu” daudzstāvu dzīvojamās mājas, savrupmājas, loģistikas centrs. Attālums no infrastruktūras objektiem – 0,7 – 2,6 km. Visas pilsētas komunikācijas – līdzās/tuvumā. Reljefs – līdzens, forma – daudzstūra. Centru apbūves teritorija (C), perspektīvā/šobrīd – Jauktas centra apbūves teritorija (JC2), 6 stāvi - piemērots gan dzīvojamās apbūves, gan komerciāla rakstura apbūves celtniecībai. Zemesgabala daļai 1150 kv.m platībā noteikta aizsargjosla gar to šķērsojošo elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110 kilovolti.</p> <p>Pārdots 31.01.2023. par 2 430 604 EUR jeb 74,0 EUR/kv.m.</p>	



## Aprēķinu tabula:

	<b>Salīdzināmie objekti</b>	<b>1.</b>		<b>2.</b>		<b>3.</b>		<b>4.</b>	
	Adrese	Roberta Feldmaņa iela 6		Krasta iela 101B		Ulza iela 21		Baltinavas iela 3	
	Pārdošanas datums	03.06.2024.		10.10.2023.		16.05.2022.		31.01.2023.	
	Cena, EUR	2 351 700		2 110 000		650 000		2 430 604	
	Kopēja platība	23517		16639		8923		32846	
	Konfigurācija, reljefs	daudzstūra/līdzens		daudzstūra/līdzens		daudzstūra/līdzens		daudzstūra/līdzens	
	Komunikācijas	līdzās/robežās		līdzās/robežās		elektrība - tuvumā		līdzās/tuvumā	
	Izmantošanas iespējas	Jaukta apbūve (JC7), 3 stāvi		Jaukta apbūve (JC3), 6 stāvi		Jaukta apstādījumu apbūve/Dabas terit. (AJ/DA2), 2 stāvi		Centru/Jaukta apbūve (C/JC2), 6 stāvi	
	Apgrūtinājumi/ierobežojumi	koplietošanas ceļš, pieminekļa teritorija		2% sark. līn., šķērsojoši siltumtīkli		Tauvas josla, ūdenstilpes aizsargjosla		šķērsojoši augstsprieguma elektrotīkli	
	Cena, EUR par 1 kv.m	100,0		126,8		72,8		74,0	
	<b>Salīdzināmie objekti</b>	<b>1.</b>		<b>2.</b>		<b>3.</b>		<b>4.</b>	
	<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>
1.	Tirgus apstākļi (laika faktors)	03.06.2024.		10.10.2023.		16.05.2022.		31.01.2023.	
	Korekcija par tirgus apstākļiem	0%	0,0	0%	0,0	10%	7,3	5%	3,7
	Koriģētā cena, EUR	100,0		126,8		80,1		77,7	
2.	Darījuma apstākļi	pārdots		pārdots		pārdots		pārdots	
	Kor. par darījuma apstākļiem	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
	Koriģētā cena, EUR	100,0		126,8		80,1		77,7	
3.	Zemes gabala novietojums pilsētā	10%	10,0	0%	0,0	15%	12,0	15%	11,7
4.	Zemes gabala funk. novietojums	10%	10,0	10%	12,7	5%	4,0	20%	15,5
5.	Piebraukšanas iespējas, ērtība	-5%	-5,0	-5%	-6,3	-5%	-4,0	-5%	-3,9
6.	Zemes gabala fiziskie raksturojumi								
	6.1. Lielums	-4%	-3,5	-7%	-8,9	-12%	-9,4	-2%	-1,2
	6.2. Konfigurācija	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
	6.3. Reljefs, grunts	0%	0,0	0%	0,0	2%	1,6	0%	0,0
7.	Inženierkomunikāciju pieejamība								
	7.1. Elektrība	-5%	-5,0	-5%	-6,3	-5%	-4,0	-5%	-3,9
	7.2. Gāze	-5%	-5,0	-5%	-6,3	0%	0,0	-5%	-3,9
	7.3. Ūdens un kanalizācija	-5%	-5,0	-5%	-6,3	0%	0,0	-5%	-3,9
8.	Zemes gab. labiekārt. un uzlabojumi	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
9.	Atļautais izmantošanas veids/iespējas	-5%	-5,0	-10%	-12,7	15%	12,0	-10%	-7,8
10.	Apgrūtinājumi (īpašie izmantošanas/atīšanas nosacījumi)	-15%	-14,5	-15%	-18,4	-15%	-11,6	-15%	-11,3
10.1.	Apgrūtinājumi (sarkanā līnija, koplietošanas ceļš, pilsētbūvniecības teritorija u.c.)	5%	5,0	5%	6,3	0%	0,0	5%	3,9
11.	Citi apstākļi	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
12.	Kopējā korekcija par p. (3-11)	-18%	-18,0	-37%	-46,3	1%	0,6	-6%	-4,7
13.	Salīdz. objektu 1 kv.m kor.cena	82,0		80,5		80,8		73,0	
14.	Salīdz. objektu svara koeficienti	0,30		0,30		0,30		0,10	
<b>15.</b>	<b>Vērtējamā objekta 1 kv.m vērtība</b>	<b>80,3</b>							
<b>16.</b>	<b>Vērtējamā objekta vērtība, EUR</b>	<b>29806 x 80,3 = 2393422</b>							

**Objekta vērtība, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ir:  
2 393 422 EUR.**

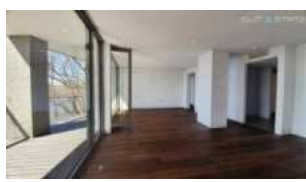




### 3.5.2. Potenciāli pārdodamā dzīvokļa ar vidējo platību 100 kv.m, 1 kv.m vērtības un virszemes autostāvvietas vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju)

#### Īsa informācija par salīdzināmiem objektiem

1. Salīdzināmais objekts Kuģu ielā 28, Rīgā – labā stāvoklī – veikta kvalitatīva un mūsdienīga apdare; projekts “River Breeze Residence” ir 2019.gada Rīgas arhitektūras Gada balvas ieguvējs, ēkā tiek nodrošināta diennakts durvju apsardze, ir divstāvu pazemes autostāvvietas, pazemes zonā ir pieejamas dažādas platības sadzīves noliktavas telpas – autostāvvietas un noliktavas iegājamas par papildus maksu; ar dzīvojamo māju, t.sk. ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemesgabala atbilstošās domājamās daļas ir īpašumā:



Informācija un foto no [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), ID 1668653 (“SS.COM”)

2. Salīdzināmais objekts Kuģu ielā 28, Rīgā – labā stāvoklī – veikta kvalitatīva un mūsdienīga apdare; projekts “River Breeze Residence” ir 2019.gada Rīgas arhitektūras Gada balvas ieguvējs, ēkā tiek nodrošināta diennakts durvju apsardze, ir divstāvu pazemes autostāvvietas, pazemes zonā ir pieejamas dažādas platības sadzīves noliktavas telpas – autostāvvietas un noliktavas iegājamas par papildus maksu; ar dzīvojamo māju, t.sk. ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemesgabala atbilstošās domājamās daļas ir īpašumā:



Informācija un foto no [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), ID 1885115 (“SS.COM”)

3. Salīdzināmais objekts Balasta Dambī 72, Rīgā – labā stāvoklī – pirms ilgāka veikta kvalitatīvs un mūsdienīgs remonts, cenā ietilpst iebūvētas mēbeles un sadzīves tehnika; pagrabstāvā ir pazemes autostāvvietas, noliktavas, kas iegādājamas par papildus maksu; ar dzīvojamo māju, t.sk. ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemesgabala atbilstošās domājamās daļas ir īpašumā:



Informācija un foto no “SS.COM”

4. Salīdzināmais objekts Kuģu ielā 13, Rīgā – labā stāvoklī – veikta kvalitatīva un mūsdienīga apdare; ēkas pagrabstāvā pieejamas noliktavas telpas; ar dzīvojamo māju, t.sk. ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemesgabala atbilstošās domājamās daļas ir īpašumā, bet automašīnas novietošanas iespējas teritorijā nav:



Informācija un foto no [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), ID 1866395 (“SS.COM”)



### Aprēķinu tabula:

Salīdzināmie objekti		1.		2.		3.		4.	
Adrese		Kuģu iela 28, Rīga		Kuģu iela 28, Rīga		Balasta dambis 72, Rīga		Kuģu ielā 13, Rīgā	
Pārdošanas datums		02.08.2023.		27.05.2024.		piedāvājums		21.05.2024.	
Cena, EUR		540000		465000		259000		199900	
Ēkas tips		2017.gada, dzelzsbetona		2017.gada, dzelzsbetona		2007.gada, dzelzsbetona		1910.gada/renovēta, ķieģeļu	
Kopējā platība		147		149		97		72	
Istabu skaits		4		4		2		3	
Stāvs		4./7		5./7		1./5		2./6	
Tehniskais stāvoklis		labs		labs		labs		labs	
Plānojums, ērtības		ērts, ārtelpa - 31,5 m <sup>2</sup>		ērts, ārtelpa - 32,2 m <sup>2</sup>		ērts, ir ārtelpa		ērts, bez ārtelpas	
Ēkas tehniskais stāvoklis		labs		labs		labs		labs	
Cenā papildus iekļautais		nav		nav		mēbeles, iekārtas		nav	
Zemes domājamā daļa		īpašumā		īpašumā		īpašumā		īpašumā	
Cena, EUR/kvm		3673		3121		2670		2776	
Salīdzināmie objekti		1.		2.		3.		4.	
Vērtību ietekmējošie faktori		koef.	EUR	koef.	EUR	koef.	EUR	koef.	EUR
1.	Tirgus apstākļi (laika faktors)	02.08.2023.		27.05.2024.		08.2024.		21.05.2024.	
	Korekcija par tirgus apstākļiem	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
	Koriģētā cena, EUR	3673		3121		2670		2776	
2.	Darījuma apstākļi	pārdots		pārdots		piedāvājums		pārdots	
	Korekcija par darījuma apstākļiem	0%	0,0	0%	0,0	-5%	-133,5	0%	0,0
	Koriģētā cena	3673		3121		2537		2776	
3.	Novietojums, t.sk. rajonā, apvidū	-5%	-183,7	-5%	-156,1	-5%	-126,8	0%	0,0
4.	Ēkas tehniskais stāvoklis, projekts	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	15%	416,4
5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
6.	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, aprīkojums	0%	0,0	0%	0,0	4%	100,0	2%	50,0
7.	Plānojums, ērtības	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
8.	Dzīvokļa izmērs	5%	194,7	6%	171,7	-1%	-12,7	-5%	-129,4
9.	Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
10.	Citi apstākļi (cenā papildus iekļautais)	0%	0,0	0%	0,0	-1%	-15,2	0%	0,0
11.	Kopējā korekcija par p. (3-10)	0,3%	11,0	0,5%	15,6	-2,2%	-54,7	12,1%	337,0
12.	Salīdz. objektu koriģēta cena	3684		3137		2482		3113	
13.	Salīdz. objektu svara koeficienti	0,25		0,25		0,25		0,25	
14.	Vērtējamā objekta 1 kv.m vērtība	3103,9							

**Potenciālā dzīvokļa 100 kv.m platībā, 1 kv.m vērtība izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ir (noapaļojot):**

**3 100 EUR.**



**Potenciālās 1 virszemes autostāvvietas vērtības aprēķinu tabula:**

<b>Salīdzināmie objekti</b>	<b>1.</b>		<b>2.</b>		<b>3.</b>		<b>4.</b>	
Adrese	Kupriču ielā 1E, Rīga		Gaiļezera ielā 7A, Rīgā		Bauskas iela, 0100 052 2116, Rīga		Gaiļezera ielā 7A, Rīgā	
Pārdošanas datums	21.10.2022.		17.05.2023.		22.08.2022.		15.11.2023.	
Cena, EUR	6000		6000		5000		8000	
Domājamai daļai atbilstošā platība, kv.m	41,5		42,0		33,0		41,5	
<b>Salīdzināmie objekti</b>	<b>1.</b>		<b>2.</b>		<b>3.</b>		<b>4.</b>	
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>	<b>koef.</b>	<b>EUR</b>
Tirgus apstākļi (laika faktors)	21.10.2022.		17.05.2023.		22.08.2022.		15.11.2023.	
Korekcija par tirgus apstākļiem	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Koriģētā cena, EUR	6000		6000		5000		8000	
Darījuma apstākļi	pārdota		pārdota		pārdota		pārdota	
Kor. par darījuma apstākļiem	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Novietojums, t.sk. rajonā, apvidū	10%	600	10%	600	15%	750	10%	800
Saistītās ēkas tehniskais stāvoklis, projekts	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija	10%	600	10%	600	15%	750	10%	800
Salīdz. objektu 1 kvm kor.cena	6600		6600		5750		8800	
Salīdz. objektu svara koeficienti	0,25		0,25		0,25		0,25	
<b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>6938</b>							

**Potenciālās virszemes autostāvvietas vērtība, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ir (noapaļojot):**

**7 000 EUR.**



### 3.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšana – zemes atlikuma paņēmieni)

Ienākumu pieejas pamatā ir nākotnes labumu gaidīšanas princips.

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz nākotnes peļņu (tīro ieņēmumu), ko no šā nekustamā īpašuma varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Zemes atlikuma paņēmieni - balstīts uz klasiskiem zemes atlikuma produktivitātes teorijas principiem kad atlikusī neto ieņēmumu daļa tiek uzskatīta par attiecināmu uz zemes gabalu.

No īpašuma izmantošanas gūstamā tīrā ieņēmuma pārveides procesu īpašuma vērtībā sauc par kapitalizāciju. Pielieto divas kapitalizācijas metodes - tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju parasti var lietot tikai tādu īpašumu vērtēšanā, kuriem paredzama stabila naudas plūsma ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšanu izmanto, vērtējot tādus īpašumus, kuru ienākumos vairāku gadu laikā tiek prognozētas ievērojamas atšķirības.

Nemot vērā, ka vērtējamam objektam nākotnē prognozējami mainīgi ienākumi no dzīvokļu pārdošanas un ir paredzēti kapitālieguldījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju celtniecībai, ir sastādīta naudas plūsmas diskontēšanas tabula.

Vadoties no Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, tiek noteikti sekojoši potenciālās apbūves parametri:

Austuves iela 9B				Pamatojoties uz noteikto minimālo brīvo teritoriju								
Nr.	Kods	Zemes gabala atļautā izmantošana	Zemes platība (Z), m <sup>2</sup>	Stāvu skaits (N)	Apbūv. intensit. (I), %	Min brīva terit., (Bm), %	Stāvu platība (S), m <sup>2</sup>	Apbūv. laukums (L1), m <sup>2</sup>	Piebrauc. ceļu laukums (L2), m <sup>2</sup>	Pazem. a/stāv. laukums, (L4), m <sup>2</sup>	Virszem. a/stāv. laukums (L3), m <sup>2</sup>	Brīvas terit. rādīt. (B), %
1	JC1	Jauktas centru apbūves teritorija	29806	3	87%	40%	25941	8647	3000	0	7782	40,0%
		<b>Kopā:</b>	<b>29806</b>				<b>25941</b>	<b>8647</b>	<b>3000</b>	<b>0</b>	<b>7782</b>	

Pārdodamo dzīvokļu skaits tiek noteikts: 220 gb. ((25941 kv.m x 0,85)/100 kv.m);  
pārdodamo virszemes autostāvvietu skaits tiek noteikts: 260 gb. (7782 : 30 kv.m).

Tāpat arī tiek noteikti sekojoši iespējamā projekta realizācijas posmi – vairākās kārtās:

- 1.gads – projekta izstrādāšana
- 2.gads – celtniecības uzsākšana;
- 3.gads – celtniecības turpināšanās, pārdoti 20% dzīvokļu, t.sk. iepriekš rezervētie;
- 4.gads – celtniecības turpināšanās, kopumā pārdoti 40% dzīvokļu, t.sk. iepriekš rezervētie;
- 5.gads – celtniecības pabeigšana, kopumā pārdoti 70% dzīvokļu, t.sk. iepriekš rezervētie;
- 6.gads – dzīvokļu pārdošanas pabeigšana.

Konsultējoties ar celtniecības firmām, izmantojot datus par līdzīga tipa ēku reālajām celtniecības izmaksām un analizējot attiecīgo celtni reālās celtniecības izmaksas, vērtētājs nonāca pie slēdziena, ka reālie celtniecības izdevumi ir no 1500 EUR/kv.m Rīgas mikrorajonos, līdz 2000 EUR/kv.m Rīgas centrā (cenas uz 2024.gada II ceturksni).

Izvērtējot objekta sastāvu un celtniecības apjomus, t.sk. sagatavošanas darbus, kas saistīti ar ģeoloģiskā sastāva izpēti, sanācijas veikšanu, komunikāciju pievadi u.c., veiktās





analīzes rezultātā, vērtētājs nonācis pie secinājuma, ka celtniecības izdevumi varētu būt pieņemti 1700 EUR/kv.m jeb kopumā 44 099 700 EUR, kas visā celtniecības posmā tiek ieguldīti pakāpeniski: 1.gadā - 5% (projekta izstrāde un saskaņošana, zemesgabala sagatavošana būvdarbu uzsākšanai), 2.-5.gadā - katrā gadā apmēram 24% apmērā.

**Jāņem vērā, ka objekta vērtība ļoti lielā mērā atkarīga no celtniecības izdevumiem. Bet precīzi noteikt celtniecības izmaksas var tikai pēc projekta izstrādāšanas un tāmes sastādīšanas.**

#### Dzīvokļu pārdošanas cenas aprēķins

Dzīvokļa 1 kv.m vērtības aprēķinu skat. atskaites 22.lpp. Analizējot pēdējo gadu dzīvokļu jaunajos projektos pārdošanas cenas dinamiku, vērtētājs uzskata par pareizu turpmākajos aprēķinos paredzēt 1 kv.m cenas pieaugumu – 2,5% gadā.

#### Izdevumu aprēķins

Izdevumus, kurus maksā īpašnieks var sadalīt uz fiksētiem (nekustamā īpašuma nodokļi, apdrošināšana) un mainīgiem (ekspluatācijas izdevumi – ar objekta apsaimniekošanu saistītā personāla darba alga u.c.).

Izdevumus, kurus maksā īpašnieks var sadalīt uz fiksētiem (celtniecības izmaksas, nekustamā īpašuma nodokļi, apdrošināšana) un mainīgiem (ekspluatācijas izdevumi, ar objekta apsaimniekošanu saistītā personāla darba alga).

Nekustamā īpašuma nodokļi aprēķināti pamatojoties uz objekta kadastrālo vērtību un likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” aktuālo redakciju (3.pants) - 1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, sākot no 4.gada par bāzi ņemta zemes kadastrālā vērtība plus ēkas celtniecības būvizmaksas, atskaitot izpārdoto dzīvokļu daļu.

Apdrošināšanas izmaksas aprēķinātas 0,01% apmērā no aptuvenajām apdrošinātāju piemērotajām ēkas aizvietošanas izmaksām – 1500 EUR/kv.m, sākot ar 4.gadu samazinoties, atbilstoši pārdoto dzīvokļu daļai.

Izdevumi, kas saistīti ar objekta ekspluatāciju (telpu apkure ziemas periodā, apgaismojums), ņemot vērā inovatīvos mūsdienu risinājumus (apkures skaitītāji un regulatori, apgaismojuma kustības sensori u.c.) aprēķināti minimālā apmērā.

Izdevumi, kas saistīti ar objekta pārvaldīšanu aprēķināti pamatojoties uz nepieciešamo funkciju izpildei (pārvaldnieks, grāmatvede) personāla darba algai, no 4.gada samazinoties atbilstoši pārdoto dzīvokļu daļai. Pārdošanas izdevumi – 1000 EUR apmērā par katru pārdoto dzīvokli.

#### Diskonta likmes noteikšana

Diskonta likme ir koeficients vai procents, kuru izmanto, lai pārveidotu tīro ieņēmumu uz vērtējamā objekta vērtību.

Diskonta likme ietver sevī vienlaikus kapitāla atdevi un kompensāciju, t.i., atspoguļo ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespējas zināmā laika posmā un atalgojuma gūšanu par sava kapitāla lietošanu.

Diskonta likmi veido sekojoši faktori:

1) bezriskā procentu likme – īstermiņa un vidēja termiņa valsts obligāciju likme vērtēšanas dienā:

- Eiropas Centrālā banka (ECB) noguldījumu procentlikme kopš 09.2023. tika turēta 4% līmenī. Tagad pieņemts lēmums to samazināt par 0,25 procentpunktiem. Arī abas pārējās ECB galvenās procentlikmes samazinātas par 0,25 procentpunktiem;

- saskaņā ar Eiropas bankas mājas lapā norādīto, Latvijai uz 06.2024. noteiktā ilgtermiņa bezriskā likme ir 3,44%;



- Latvijas valsts 10 gadu krājobligāciju ienesīguma likme noteikta 3,50% (emisijas datums – 06.08.2024., Avots: <https://www.krajobligacijas.lv/obligacija/10-gadu>);

2) ieguldījumu risks – konkrētā īpašuma iegādes riska pakāpe, kas raksturo iespējamo ieņēmumu prognozējamību – jo lielāka nenoteiktība, jo lielāka riska pakāpe;

3) likviditātes risks – iespēja pārvērst īpašumu naudā. Tas noteikts, analizējot nekustamā īpašuma pārdošanas iespējas, salīdzinot ar vērtspapīriem;

4) pārvaldīšanas risks – tiek noteikts, analizējot ienākumu no nekustamā īpašuma atkarībā no tā pārvaldīšanas kvalitātes;

5) labojums sakarā ar vērtējamā objekta vērtības iespējamo pazemināšanos vai pieaugumu laika gaitā.

Precīzāko un atbilstošāko reālai tirgus situācijai diskonta likmi var iegūt izanalizējot jau noslēgtos darījumus ar līdzīgiem objektiem, kas būs precīzs rādītājs kādai peļņai ir piekritis potenciālais investors (pircējs) iegādājoties tāda tipa nekustamā īpašuma objektus, kas saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju ir 20 – 30% robežās jeb vidēji 25% uz pašu kapitālu. Tādējādi vērtētājs uzskata, ka šajā gadījumā vispiemērotākā metode diskonta likmes noteikšanai ir “diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena”.

Diskonta likme:

<b>Diskonta likmes aprēķins</b>			
Bankas kredītu procents, %	8,00%		
Kredīta periods, gadi	20		
Hipotekārā konstante, %	10,04%		
Pašu kapitāla peļņas likme, %	25,00%		
Pašu kapitāla daļa, %	40,00%		
	Īpatsvars	ienesīgums	svērtais
Aizņēmums	60,00%	10,04%	6,02%
Pašu kapitāls	40,00%	25,00%	10,00%
<b>Diskonta likme</b>			<b>~16,0%</b>

Diskonta likme 1. un 2. gada determinētiem izdevumiem tiek pielietota vidējā 3,60% apmērā, kas atbilst bezriskā procenta likmei (emisijas datums 01.07.2024. – 3,70%, emisijas datums 06.08.2024. – 3,50%).



## Aprēķinu tabula

Ēku kopējā platība, m <sup>2</sup>		25941						
Pārdodamo dzīvokļu kopējā platība, m <sup>2</sup> (ar koef. 0,85 no kopējās ēku platības)		22050						
Pārdodamo dzīvokļu vidējā platība, m <sup>2</sup>		100						
Pārdodamo dzīvokļu skaits, gab.		220						
Dzīvokļu 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		3100						
Pozīcija		Laika periods gados						
		0	1	2	3	4	5	6
<u>Ienākumu prognoze</u>								
Apbūves pārdošanas dinamika par gadiem, % no kopējā apjoma gadā			0%	0%	20%	20%	30%	30%
Virszemes apbūve	Pārdodamo dzīvokļu skaits, gb.		0	0	44	44	66	66
	Pārdodamā dzīv. platība pa gadiem, m <sup>2</sup> /gadā		0	0	4410	4410	6615	6615
	1 kv.m. pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>		3100	3178	3257	3338	3422	3422
	Ienākumi no virszemes pārdošanas, EUR/gadā		0	0	14362997	14722072	22635185	22635185
Virszemes autostāvvietas	Kopējais pārdodamo a/stāv. skaits		260	260	260	260	260	260
	Pārdodamo a/stāv. skaits pa gadiem, gab./gadā		0	0	52	52	78	78
	1 a/stāvvietas pārdošanas cena, EUR/gab.		7000	7000	7000	7000	7000	7000
	Ienākumi no a/stāvvietas pārdošanas, EUR/gadā		0	0	364000	364000	546000	546000
<b>Ienākumi no apbūves pārdošanas, EUR/gadā</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14726997</b>	<b>15086072</b>	<b>23181185</b>	<b>23181185</b>
<u>Izdevumu prognoze</u>								
Projektēšanas, celtniecības un labiekārtošanas izdevumi		2204985	10473679	10473679	10473679	10473679		
Nekust. īpaš. nodoklis	Apliekamā vērtība, EUR		236410	236410	236410	2441395	2441395	2441395
	Nodokļa summa pie 1,5% likmes, EUR/gadā		3546	3546	3546	29297	21973	10986
Objekta apdrošināšana	Apdrošināšanas vērtība, EUR		0	33074775	33074775	33074775	33074775	33074775
	Apdrošināšanas izmaksas pie likmes 0,01%		0	330748	330748	264598	264598	165374
Pārdošanas izdevumi			0	0	44100	44100	66150	66150
Pārvaldes izdevumi, EUR/gadā			18000	18000	18000	14400	14400	9000
Eksploatācijas/apsaimniekošanas izmaksas, EUR/gadā			0	18000	18000	14400	14400	9000
<b>Izdevumi kopā, EUR/gadā</b>		<b>2204985</b>	<b>10495225</b>	<b>10843973</b>	<b>10888072</b>	<b>10840473</b>	<b>381520</b>	<b>260510</b>
Neto naudas plūsma, EUR/gadā		-2204985	-10495225	-10843973	3838924	4245598	22799665	22920675
Diskonta likme naudas plūsmai, %			3,6%	3,6%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR		-2204985	-10130526	-10103432	2459436	2344806	10855217	9407614
<b>Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR</b>		<b>2628131</b>						

**Objekta vērtība ar ienākumu pieeju:  
2 628 131 EUR**



### 3.7. Galīgās vērtējamā objekta vērtības aprēķins

Aprēķinu rezultātu salīdzinājums veikts analizējot ar vērtējamo objektu saistītos tirgus datus un ņemot vērā pielietoto metožu stiprās un vājās puses. Šajā gadījumā vērtētājs secina, ka tirgus pieeja vienlīdz pilnīgi ar ienākumu pieeju atspoguļo situāciju šāda rakstura nekustamo īpašumu tirgū. Pamatojoties uz šo secinājumu, tiek izvēlēti metožu svara koeficienti.

Metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība, EUR
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	2393422	0,50	1196711
Ienākumu pieeja	2628131	0,50	1314065
Izmaksu pieeja	0	1,00	0
<b>Aprēķinātā līdzsvarotā vērtība, noapaļojot</b>			<b>2510776</b>

Aprēķinātā objekta līdzsvarotā vērtība ir, noapaļojot  
2 510 800 EUR.

### 3.8. Neatkarības apliecinājums

Mēs, zemāk parakstījušies, apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- atskaites analīze, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem, kas ir izklāstīti tekstā. Tie ir mūsu personīgie, objektīvie, profesionālie viedokļi un secinājumi;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā objektā;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktas objekta vērtības;
- mēs veicām objekta, par kuru rakstīta atskaite, personīgu apskati dabā;
- atskaite tika sagatavota atbilstoši Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem.

### 3.9. Slēdziens par vērtējamā objekta vērtību

Veiktās analīzes rezultātā, pamatojoties uz mums pieejamo informāciju un veiktajiem aprēķiniem, esam nonākuši pie secinājuma, ka objekta tirgus vērtība vērtēšanas datumā ir:

**2 510 800 EUR**

**(Divi miljoni pieci simti desmit tūkstoši astoņi simti eiro).**

Sertificēts vērtētājs  
LĪVA sertifikāts Nr.147

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI  
PARAKSTĪTS AR DROŠIEM ELEKTRO -  
NISKIEM PARAKSTIEM UN SATUR  
LAIKA ZĪMOGU

G.Romanova





## NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

<b>Nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums</b>		Austuves iela 9B, Rīga, kadastra numurs 0100 048 0163 un kadastra apzīmējums 0100 048 0161.
<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvs, platība</b>		neapbūvēts zemesgabals 29 806 kv.m platībā.
<b>Atļautā izmantošana</b>		<p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - ~21 498 kv.m) – savrupmāju apbūves, rindu māju apbūves, daudzdzīvokļu māju apbūves, biroju ēku apbūves, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūves, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūves, kultūras iestāžu apbūves, sporta būvju apbūves, aizsardzības un drošības iestāžu apbūves, izglītības un zinātnes iestāžu apbūves, veselības aizsardzības iestāžu apbūves, sociālās aprūpes iestāžu apbūves, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūves u.c. celtniecībai un izmantošanai. Apbūves augstumu līdz 3 stāviem.</p> <p>Tāpat arī daļa platības (~8247 kv.m) atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), daļa ~61 kv.m platībā - Ūdeņu teritorijā (Ū1).</p>
<b>Vērtēšanas datums</b>		2024.gada 05.augusts.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>		zemes gabals, kas izmantojams dzīvojamās apbūves celtniecībai.
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>Pozitīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>objekts atrodas netālu no pilsētas centra un infrastruktūras objektiem, salīdzinoši klusā un apzaļumotā vietā, līdzās Daugavas upei – gar krastu esošā robeža ir ~176 m garumā.</li> </ul>
	<b>Negatīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>objekta daļa 8578 kv.m platībā atrodas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija uz salām un pussalām, t.sk. ~8247 kv.m no tiem atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2), kas iekļaujas noteiktajā minimālajā brīvās zaļās teritorijas rādītājā (40% - max 11 922 kv.m), bet tajā pašā laikā jāņem vērā, ka teritorija jāsauglabā šim mērķim, tajā jānodrošina publiska pieejamība, teritoriju aizliegts norobežot ar žogu, aizliegta būvju vai tamlīdzīgu iekārtu izvietošana, kas traucētu tauvas joslas brīvu izmantošanu;</li> <li>objekts atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības, tas iekļauts VSIA “Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” uzturētajā Piesārņotu un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā (reģistrācijas Nr.01934/3766), tāpēc atbilstoši TIAN 3.5.1. sadaļai pirms objekta apbūves jāveic piesārņojuma izpēte un sanācija, kā arī tas atrodas teritorijā, kur nepieciešama obligātā lokālpilnošanas izstrāde, lai noteiktu sauszemes teritorijas ap Kojusalas grāvi un tā ūdeņu teritorijas kopējo attīstību, citstarp risinot vienotu krastmalas labiekārtojumu un izmantošanu, veidojot promenādi gar Daugavu un tās sasaisti ar Zvirgzdu pussalā attīstāmo projektu “Krasta city” – šo nosacījumu izpilde/ievērošana var sadārdzināt un paildzināt objekta attīstības procesu;</li> <li>kaut arī objekta atrašanās vieta vērtējama kā samērā ekskluzīva un ainaviski pievilcīga, tajā pašā laikā tā vērtējama kā pagaidām vēl vāji attīstīta – apkārtnē ir neapbūvēti zemesgabali, piebraucamais ceļš ~356 m garumā – grants ceļš, pilsētas gāzesvada, kanalizācijas un siltumtīklu tuvumā nav, kā arī citas komunikācijas atrodas patālu</li> </ul>



		<p>– elektrība - ~730 m attālumā (transformatoru apakšstacija), pilsētas ūdensvads - ~400 m attālumā, elektronisko sakaru tīkli - ~250 m attālumā;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saskaņā ar Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) ir 3 stāvi – samērā zems apbūves intensitātes potenciāls.</li> </ul>	
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk. zemesgabals</b>		<b>2 510 800 EUR</b> <b>(Divi miljoni pieci simti desmit tūkstoši astoņi simti eiro).</b>	
<b>Pielietotās vērtēšanas pieejas</b>		<b>Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi</b>	
➤ <b>Izmaksu</b>		netika pielietota – zemesgabaliem nolietojuma pakāpe nav nosakāma.	
➤ <b>Salīdzināmo darījumu</b>	<b>Aprēķinātā vērtība:</b> 2 393 422 EUR.	<b>Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību – 0,5.</b>	<b>Ietekmes koeficienta pamatojums:</b> metode vienlīdz pilnīgi ar ienākumu pieeju atspoguļo situāciju šāda veida zemesgabalu tirgū.
	<b>Objekta 1 m<sup>2</sup> vērtība:</b> 80,30 EUR.	<b>Samazinājuma koeficients:</b> nav	-
➤ <b>Ienākumu</b>	<b>Aprēķinātā vērtība:</b> 2 628 131 EUR.	<b>Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību – 0,5.</b>	<b>Ietekmes koeficienta pamatojums:</b> metode vienlīdz pilnīgi ar salīdzināmo darījumu pieeju atspoguļo situāciju šāda veida zemesgabalu tirgū.
	<b>Objekta 1 m<sup>2</sup> vērtība:</b> 88,17 EUR.	Kapitalizācija netika pielietota	<b>Diskonta likme:</b> 16,0%
<b>Īpašie pieņēmumi</b>		ņemot vērā to, ka nav zināms objekta augsnes ģeoloģiskais sastāvs un komunikāciju pievades/ierīkošanas izmaksas, tiek pieņemts, ka tās ir tipiskas.	

