

**ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
RĪGĀ, DUNTES ielā 21A ar kadastra numuru
0100 017 0138, NOVĒRTĒŠANU**



Pasūtītājs:

**Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departaments**

Novērtētājs:

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



2025.gada 27.janvārī

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

Rīgā, 2025.gada 28.janvārī

Nr. 5 – 25 / 14

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – neapbūvēta zemes gabala 10 907 kv.m platībā ar kadastra numuru 0100 017 0138, kas atrodas kas atrodas Dunties ielā 21A, Rīgā (turpmāk tekstā "objekts") novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību (patieso vērtību) 2025.gada 27.janvārī.

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 - 2025.gada 27.janvārī, ir:

605 400 EUR

(Seši simti pieci tūkstoši četri 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 piespiedības.*

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, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- 4) objekta tirgus vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka Zemesgrāmatā reģistrētais, ar nomas tiesību saistītais apgrūtinājums tiek dzēsts 5 gadu laikā.

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, lūdzam 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. Apgrūtinājumi	4.lpp.
1.10. Šķēršļi	6.lpp.
1.11. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi	6.lpp.
1.12. Vērtējuma pamatojums un izmantotie dokumenti	6.lpp.
1.13. Noteiktā objekta tirgus vērtība	7.lpp.
II. Īpašuma raksturojums	8.lpp.
2.1. Atrašanās vieta	8.lpp.
2.2. Vērtējamā objekta fotogrāfijas	9.lpp.
2.3. Vērtējamā objekta tehniskā stāvokļa raksturojums un tā tehniskie parametri	11.lpp.
III. Īpašuma vērtējums	13.lpp.
3.1. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas metožu izvēles) pamatojums	13.lpp.
3.2. Tirgus situācijas raksturojums, t.sk. zemes gabalu tirgum Sarkandaugavā	13.lpp.
3.3. Vērtējamā objekta labākais lietošanas veids	15.lpp.
3.4. Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīze	17.lpp.
3.5. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ienākumu pieejas palīgvajadzībām)	18.lpp.
3.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju	21.lpp.
3.7. Galīgās vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins	24.lpp.
3.8. Neatkarības apliecinājums	24.lpp.
3.9. Slēdziens par vērtējamā objekta vērtību	24.lpp.
NOVĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	25.lpp.
Pielikumi	27.lpp.



I. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU UN VĒRTĒJUMU

1.1. Īpašuma veids:	nekustamais īpašums – neapbūvēts zemesgabals.
1.2. Adrese:	Duntes iela 21A, Rīga.
1.3. Pasūtītājs:	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments.
1.4. Vērtējamā īpašuma sastāvs:	zemesgabals 10 907 kv.m platībā ar kadastra numuru un kadastra apzīmējumu 0100 017 0138 - turpmāk tekstā “objekts”.
1.5. Vērtēšanas mērķis:	noteikt objekta tirgus vērtību. Atskaite par novērtēšanu nedrīkst būt izmantota citiem mērķiem bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.
1.6. Vērtēšanas datums:	2025.gada 27.janvāris.
1.7. Īpašumtiesības:	saskaņā ar NODALĪJUMA NORAKSTU (skat. atskaites Pielikumā), īpašuma tiesības uz objektu nostiprinātas RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAI (nodokļu maksātāja kods 90000038741): - Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000059841, žurnālā Nr.300007525694, lēmuma datums – 09.09.2024.
1.8. Pašreizējais izmantošanas veids:	neapbūvēts un neizmantots zemesgabals.
1.9. Aprūtinājumi:	saskaņā ar NODALĪJUMA NORAKSTU (skat. atskaites Pielikumā), objektam ir reģistrēti sekojoši aprūtinājumi: - <u>III daļas 1.iedaļā</u> – atzīmes par lietu tiesībām, kas aprūtināta nekustamo īpašumu: - <u>ieraksts Nr.3.1.</u> – “Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 01000170138, Zemes vienība;. Nomas termiņš: no 01.07.2014 līdz 30.06.2044. Nomnieks: Duntes 21A, SIA, reģistrācijas numurs 50203038471”. Attiecībā uz iepriekš minēto aprūtinājumu ir jāņem vērā, ka: - objekta nomniekam līdz 31.12.2016. bija jāsaņem būvatļauja ēku (būvju) būvniecībai, lai nomnieks nezaudētu tiesības būvēt uz Zemes vienības ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus; - atbilstoši Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 77.1.apakšpunktam būvatļaujā ietverta projektēšanas nosacījumu maksimālais izpildes termiņš otrās grupas būvēm ir divi gadi. Rīgas pilsētas būvvaldē 2 gadu laikā netika iesniegts iesniegums par nomnieka 20.12.2016. būvatļaujā izvirzīto projektēšanas nosacījumu izpildi, tātad Būvatļauja nav īstenojama. Lai ierosinātu daudzdzīvokļu ēku būvniecību Zemes vienībā, būvniecības process būtu uzsākams no jauna (Rīgas pilsētas būvvaldes 22.10.2019. vēstule Nr. BV-19-1369-dv). No 01.01.2017. spēku ir zaudējis likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punkts, kas paredzēja nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Tādējādi nomnieks ir zaudējis iespēju izmantot Zemes vienību atbilstoši nomas līgumā noteiktajam izmantošanas mērķim; - atbilstoši zemes nomas līgumam iznomātājs var atkāpties no līguma, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma



pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot nomniekam ieguldījumus un izdevumus, kas veikti Zemes vienībā, tostarp izdevumus, kas radušies, atbrīvojot Zemes vienību no nepabeigtajām būvēm, ja nomnieks 6 gadu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās nav pabeidzis būvniecības darbus un iesniedzis iznomātājam uz objekta uzbūvēto ēku (būvju) ekspluatācijā pieņemšanas aktus.

- Saskaņā ar 18.12.2024. Rīgas domes Lēmumā Nr. Nr. RD-24-4178-lē "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Duntē ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr. 01000170138), atsavināšanu" minēto, nomnieks nav piekritis nomas tiesisko attiecību pārtraukšanai, nomas līgumu iespējams izbeigt, tikai ceļot prasību tiesā, un tiesas process provizoriski var ilgt 3–5 gadus.

Nemot vērā iepriekš minēto, tiek pieņemts, ka Zemesgrāmatā reģistrētā nomas tiesība tiks dzēsta 5 gadu laikā. Šī nosacījuma ietekme izpaužas objekta vērtības aprēķinā ar ienākumu pieeju.

Saskaņā ar Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem norādīto, objektam ir noteikts vēl sekojošs aprūtinājums/ierobežojums:

- dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 3111 kv.m.

Saskaņā ar Rīgas domes 18.12.2024. Lēmumā Nr. RD-24-4178-lē "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Duntē ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr. 01000170138), atsavināšanu", minēto:

- objektā atrodas atjaunojama ūdens objekta posms, kur jāievēro TIAN 148.punkta prasības;

- objektā atrodas meliorācijas sistēma (Sarkandaugavas vecupe), un uz to attiecas TIAN 2.13. apakšnodaļas un 167.punkta prasības; jānodrošina Sarkandaugavas upītes aizsargjoslā noteiktie apbūves ierobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37. pantam. Sarkandaugavas upītei jāparedz regulāra gultnes un krastu tīrīšana, nepieļaujot tās aizaugšanu, lai tā spētu veikt ūdens savākšanas un novades funkciju; Objektā jāsauglabā dabas un apstādījumu teritorija (DA2), tur nedrīkst iznīcināt esošās dabas vērtības – kokus, krūmus, reljefu, nedrīkst pasliktināt to stāvokli;

- objekts daļēji atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības;

- lai gan atbilstoši Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Vides datu kartei "Piesārņotās un potenciāli piesārņotās vietas" Zemes vienība nav noteikta kā piesārņota vai potenciāli piesārņota teritorija, objekts var būt potenciāli piesārņots, kas aprūtinās tās turpmāko izmantošanu saimnieciskajai darbībai. Rīcības ar piesārņotām un potenciāli piesārņotām teritorijām ir noteiktas TIAN 3.5.1. apakšnodaļā;

No vienas puses objektā esošā meliorācijas sistēma (Sarkandaugavas vecupe) nesniedz estētisko pienesumu un tai ir samērā neliels funkcionālais pienesums, kā arī dabiskās ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzība uzliek papildus uzturēšanas nosacījumus un pienākumus. Bet no citas puses šī teritorija ir iekļaujama apbūves brīvās teritorijas rādītājā, palielinot apbūves intensitāti.

Potenciāli piesārņotās un nosusināmās teritorijas riski var būt saistīti ar iespējamu objekta būvniecība/attīstības kopējo izmaksu sadārdzinājumu.



	<p>Ar dabiskās ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijas uzturēšanas pienākumu un piesārņotās un nosusināmās teritorijas riskiem saistītais, ņemts vērā objekta vērtības aprēķinā atskaites 3.1.punkta aprēķinu tabulas 10.punktā – metode izmantota ienākumu pieejas palīgvadzībām.</p> <p>Brīdī, kad sastādīts dotais novērtējums, ziņu par citiem objekta apgrūtinājumiem vērtētāja rīcībā nav.</p>
1.10. Šķēršļi:	brīdī, kad sastādīts novērtējums, ziņu par paredzamiem šķēršļiem iespējamai objekta atsavināšanai, vērtētāja rīcībā nav.
1.11. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi:	<p>papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šīs atskaites tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši pieņēmumi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. 4) objekta tirgus vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka Zemesgrāmatā reģistrētais, ar nomas tiesību saistītais apgrūtinājums tiek dzēsts 5 gadu laikā. <p>Vērtētājs nav atbildīgs par ATSKAITES PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA daļas NOVĒRTĒŠANU izmantošanu gadījumā, ja netiek ievēroti minētie pieņēmumi.</p>
1.12. Vērtējuma pamatojums un izmantotie (t.sk. pasūtītāja iesniegtie) dokumenti:	<ul style="list-style-type: none"> - 20.01.2025. veiktā tā apskate ar fotofiksāciju (atskaites 2.2. punktā); - 18.12.2024. Lēmums Nr.RD-24-4178-lē “Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Dunties ielā 21A, Rīgā (kadastra Nr.01000170138), atsavināšanu” (Pielikumā); - 16.09.2024. no Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas elektroniski saņemtais NODALĪJUMA NORAKSTS (Pielikumā); - Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem (Pielikumā); - Zemes robežu plāns (Pielikumā); - Situācijas plāni (Pielikumā); - 12.09.2024. Informācija par inženiertīkliem (Pielikumā); - 01.07.2014. Zemes nomas līgums ar pielikumiem, pilnvarojumiem un notariālo apliecinājumu (Pielikumā); - 30.12.2016. Vienošanās pie zemes nomas līguma (Nr.RD-14-386-lī/1) ar pielikumiem, pilnvarojumiem un notariālo apliecinājumu (Pielikumā); - 2022.gada Vienošanās par parāda samaksas kārtību (Pielikumā); - Izkopējums no VZD Kadastra informācijas sistēmas telpiskajiem (topogrāfiskajiem) datiem (atskaites 2.3.punktā); - izkopējumi no Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes “Funkcionālais zonējums” un no Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (atskaites 3.3.punktā); - izkopējums no OpenStreetMap kartes, kas ir pieejama pēc atvērtās datu bāzes licences. Informācija par OpenStreetMap datu bāzes avotiem atrodama: openstreetmap.org/copyright.



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.

**1.13. Noteiktā objekta
tirgus vērtība:**

tirgus vērtība vērtēšanas datumā ir:

605 400 EUR

(Seši simti pieci tūkstoši četri simti eiro).



II. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

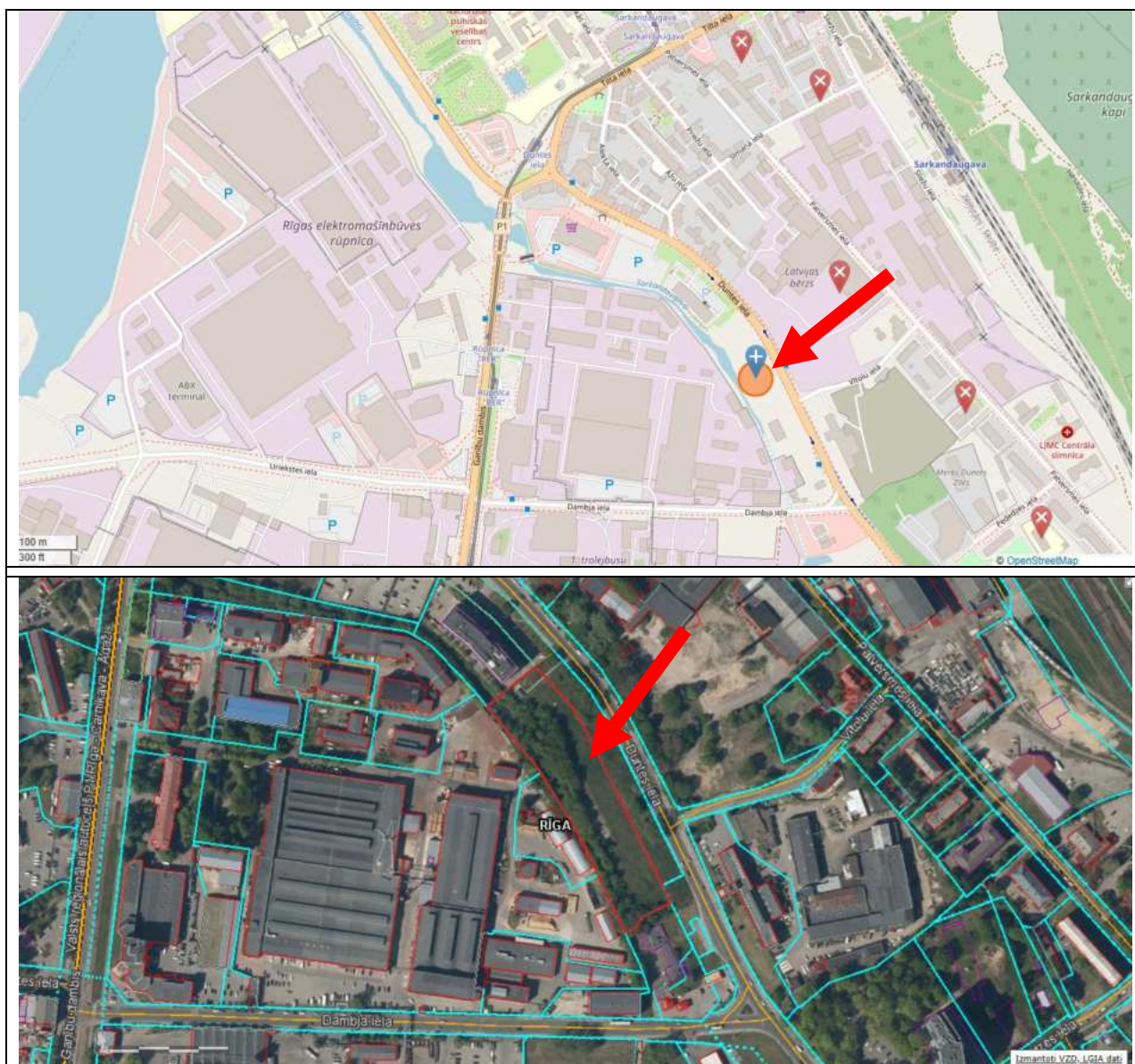
Objekts atrodas Rīgā, Sarkandaugavā, Duntē ielā – kvartālā starp Ganību dambi un Dambja ielu. Apkārtnē – dažāda rakstura komercapbūve.

Objekts atrodas rajonā ar samērā attīstītu infrastruktūru: 200 – 180 m attālumā atrodas veikali “Lidl”, “Mego”, “Maxima” un “Rimi”, tirdzniecības centrs “Sky&More”, aptiekas, pasts, Rīgas Broces licejs, PII, Medicīnas sabiedrība “Vesels”, dažādi sadzīves pakalpojumi.

Satiksmē ar pilsētas centru un citiem Rīgas rajoniem: 20 - 400 m attālumā - uz Duntē ielas un Tilta ielas, atrodas 3.maršruta trolejbusu pietura, 11., 12. un 24. maršruta autobusu un 5.maršruta Tramvaju pieturas.

Saskaņā ar Rīgas attīstības plāna teritorijas zonējumu, dotais rajons attiecas uz jauktas apbūves teritorijām. Tajā var būt tirgus pieprasījums pēc telpām un ēkām komerciāla rakstura izmantošanai, kā arī pēc zemes gabaliem komerciāla rakstura ēku (t.sk. ražošanas, noliktavu, servisa tirdzniecības/pakalpojumu u.c.) celtniecībai.

Nekustamā īpašuma Rīgā, Duntē ielā 21A, izvietojums



2.2. Objekta fotogrāfijas



Skats uz zemesgabalu Duntē ielā 21A, Rīgā ar kadastra numuru 0100 017 0138 – uz objektu



Skats uz objektu



Skats uz objektu



Skats uz objektu – uz tajā esošo ūdensnotekas novadgrāvi, t.sk. uz līdzās esošo apbūvi





Piegulošajos īpašumos esošā apbūve



Piegulošajos īpašumos esošā apbūve



Tuvējā apkārtnē esošā apbūve



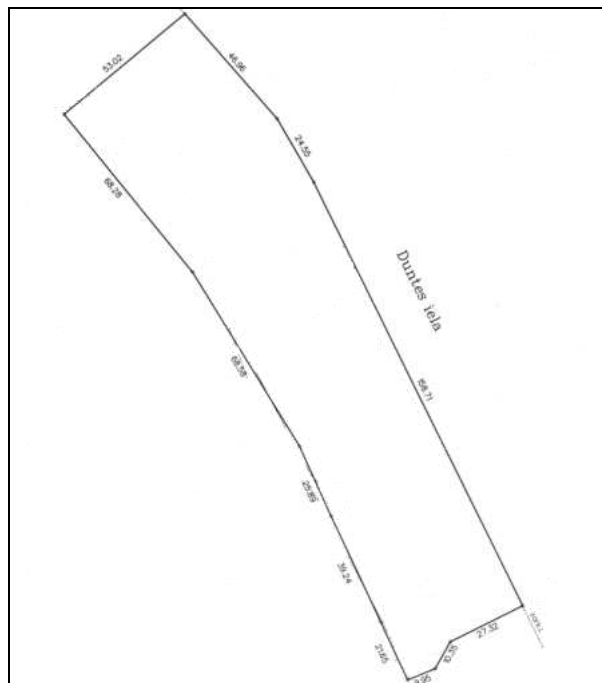
Līdzas esošā Duntē ielā



2.3. objekta tehniskā stāvokļa raksturojums un tā tehniskie parametri

a) zemes gabala ar kadastra numuru 0100 017 0138, apraksts:

- kopējā platība - 10 907 kv.m;
- forma - daudzstūra;
- frontāža - mala gar Duntē ielu – 230,22 m;
- malu izmēri:



- vidējais dziļums - ~46,0 m;
- servitūts - nav;
- reljefs - līdzens un ~2670 kv.m platībā – ūdens notekas novadgrāvis un nogāze gar to:

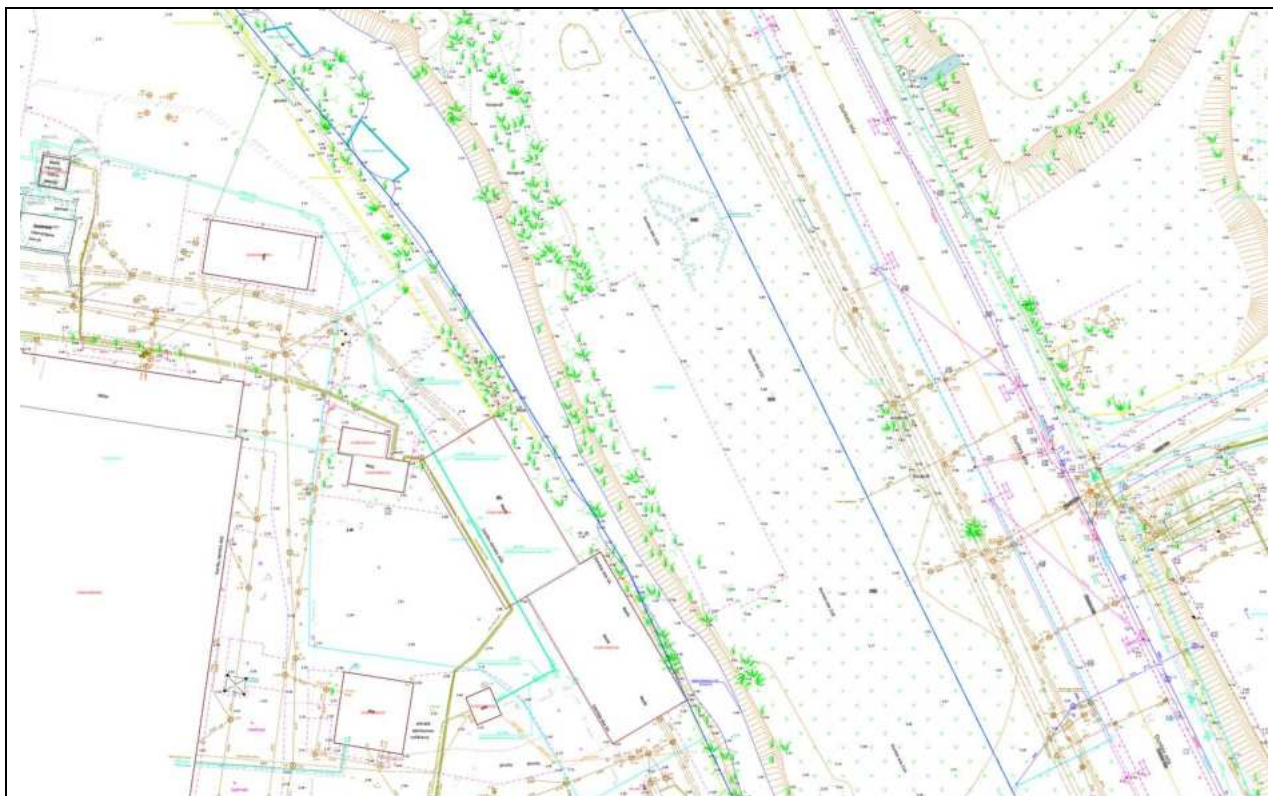


- piebraucamais ceļš - pa Duntē ielu - ērts, asfaltēts; tieša piebraucamā ceļa pašreiz nav, bet objektam ir tieša mala gar Duntē ielas sarkanajām līnijām;
- apžogojums - nav;
- segums - zāliens, koki, krūmāji, ūdens novadgrāvis;

b) zemes pašreizējā izmantošana:

- neapbūvēts un neizmantots zemesgabals;

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



- ūdens apgāde - ūdensapgādes tīkli – ūdensvads d200, atrodas gar Duntē ielu;
- kanalizācija - sadzīves kanalizācijas pašteses cauruļvads (d800) atrodas gar Duntē ielu;
- gāze - pilsētas gāzesvada tuvumā nav;
- elektrība - pazemes vidsprieguma elektrokabelis atrodas gar Duntē ielu;
- elektroniskie sakari - gar Duntē ielu;
- meliorācija - drenāžas vads (d300) atrodas gar Duntē ielu.



III. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas metožu izvēles) pamatojums

Objekta vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas īpašuma vērtēšanas standartos formulētām tirgus vērtības un patiesās vērtības definīcijām:

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 piespiedības.

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 (ienēmumu 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.

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, vērtētājs uzskata izmaksu pieejas pielietojumu par nelietderīgu.

Vērtēšanas metodes izvēle

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju, situāciju nekustamā īpašumu tirgū un vērtējuma izdarīšanas mērķi, vispiemērotākā metode varētu būt ienākumu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja izmantota nosacīti ar nomas līgumu neapgrūtināta zemes gabala vērtības noteikšanai (ienākumu pieejas palīgvajadzībām) – esošais nomas līgums tiesvedības ceļā ir izbeidzams līdz 5 gadu laikā.

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

Vispārējie faktori, kas šobrīd ietekmē nekustamā īpašuma tirgus stāvokli:

- saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem, Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) 2024.gada deviņos mēnešos salīdzināmajās cenās samazinājās par 0,5%, salīdzinot ar 2023.gada attiecīgo periodu, tostarp 3.ceturksnī, pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem, IKP samazinājies par 1,6%. Vienlaikus 2024.gada 3.ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, proti, šā gada otro ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem, IKP samazinājies par 0,2%;



- saskaņā ar CSP datiem darba samaksa jeb darba samaksa pirms nodokļiem par pilnas slodzes darbu 2024.gada 3.ceturksnī bija 1703 eiro, kas ir par 9,9% jeb 154 eiro vairāk nekā 2023.gada attiecīgajā periodā;

- saskaņā ar CSP datiem, faktiskā bezdarba līmenis 2024.gada septembra beigās bija 6,6%, kas ir par 0,2 procentpunktiem mazāk nekā mēnesi iepriekš. Savukārt salīdzinājumā ar 2023.gada septembri bezdarba līmenis Latvijā pieaudzis par 0,2 procentpunktiem;

- saskaņā ar CSP datiem, Latvijā patēriņa cenas 2024.gada novembrī salīdzinājumā ar oktobri pieauga par 0,2%, bet gada laikā - 2024.gada novembrī salīdzinājumā ar 2023.gada novembri - palielinājās par 2,2%, kamēr mēnesi iepriekš gada inflācija bija 2%. Vienlaikus 12 mēnešu vidējais patēriņa cenu līmenis, salīdzinot ar iepriekšējiem 12 mēnešiem, novembrī pieaudzis par 1%;

- Eiropas Centrālā banka (ECB) ir samazinājusi aizdevumu un noguldījumu procentu likmes un galvenā refinansēšanas operācijas likme šobrīd ir samazināta līdz 3,15%.

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

Saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, **2023.gadā** Rīgā kopumā ir bijuši apmēram **14 darījumi** ar zemes gabaliem 5000 - 15 000 m² platībā, kuru noteiktais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir “Komerccarbības objektu apbūve”, “Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, ticamo cenu diapazonā:

- no 29,76 EUR/m² (Sarkandaugavā, Uriekstes ielā 12D, 12 599 m², R apbūve, daļa platības DA2 teritorija, noteikti dažādi ierobežojumi, 10% applūduma varbūtība);

- līdz 119,63 EUR/m² (Ķengaragā, Rasas ielā 5, 6674 m², DzD1 apbūve, apbūvēts – noliktavu/biroju/ražošanas ēka).

Saskaņā ar uz šo brīdi Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, **2024.gadā** Rīgā ir bijuši apmēram **13** iepriekš minētā veida **darījumi**, ticamu cenu diapazonā:

- no 5,86 EUR/m² (Mūkupurvā, Gramzdas ielā ar kadastra apzīmējumu 0100 099 2304, 8368 m², JC4 apbūve, Atrodas lidostas “Rīga” turpmākai attīstībai nepieciešamās teritorijas zonā, pagaidām vēl maz attīstītā teritorijā);

- līdz 311,4 EUR/m² (Teikā, Ropažu ielā 95, 5106 m², JC1 apbūve).

Sarkandaugavā pēdējo 5 gadu laikā ir bijuši 12 darījumi ar zemesgabaliem virs 5000 m² platībā, kas izmantojami komerciāla/ražošanas rakstura apbūvei, cenu diapazonā:

- no 24,5 EUR/m² (Dambja ielā 6B, 5844 m², R apbūve, iekšējais izvietojums – piebraucamais ceļš 100 m garumā – šaurs grants ceļš, komunikācijas – 110 m attālumā, iegādāts izsolē);

- līdz 51,0 EUR/m² (Rankas ielā ar kadastra numuru 01000132012 un Ilzenes ielā 18, atbilstoši platībā 5016 m² un 9550 m², R apbūve, iekšējais izvietojums, pārdoti saistītajā darījumā ar piegulošo zemesgabalu un tajā esošo ražošanas/noliktavu būvi).

Saskaņā ar vairāku interneta sludinājumu portālu (“SSCom”, “pp.lv”, “DOMImaps”, “MM”, “City24” u.c.) datiem, šobrīd Rīgā **piedāvājumā** ir vismaz **28 zemes gabali** (5000 – 15000 m² platībā), kas izmantojami komerciāla rakstura apbūves celtniecībai, cenu diapazonā:

- no 12,70 EUR/m² (Mangaļsalā, Traleru ielā 15, 8266 m², DzD1 apbūve);

- līdz 214,65 EUR/m² (Dzirciemā, Nameja krastmalā 5, 5870 m², JC3 apbūve, atrodas līdzās Zunda kanālam).

Spriežot pēc Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, apskatāmajā segmentā tirgus ir vērtējams kā samērā mazaktīvs, bet stabils, tomēr piedāvājums būtiski pārsniedz pieprasījumu.

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 (~6825 kv.m) atrodas Jauktas centra apbūves teritorija (JC2), ar apbūves augstumu līdz 6 stāviem, daļa (~3263 kv.m) - Dabas un apstādījumu teritorija (DA2), daļa (~819 kv.m) - Ūdeņu teritorijā (Ū1), kur saskaņā ar izmantošanas un apbūves noteikumiem atļauta sekojošo būvju celtniecība, izmantošana:

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

4.5.2.1. Pamatinformācija

672. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) 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.

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

673. Savrupmāju apbūve (11001).

674. Rindu māju apbūve (11005).

675. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

676. Biroju ēku apbūve (12001).

677. 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.

678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

679. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

680. Sporta būvju apbūve (12005).

681. 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.

682. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

683. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

684. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

685. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.

686. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

687. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.



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 mežparki, parki, citas labiekārtotas un nelabiekārtotas dabas un apstādījumu teritorijas, kurās paredzētas iespējas veidot jaunus mežparkus, 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

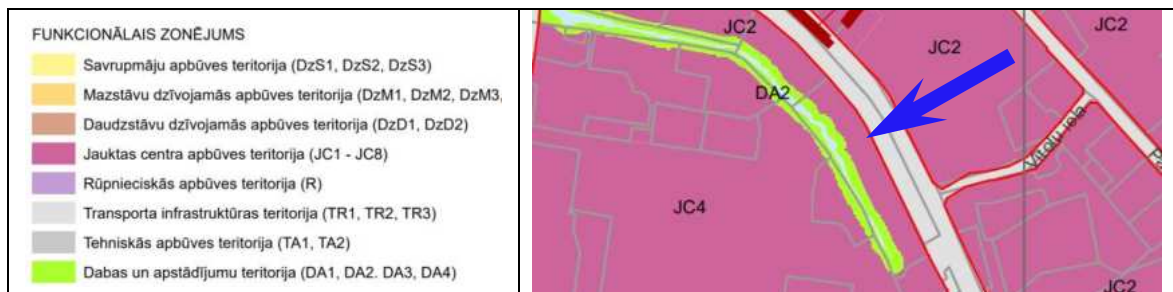
1061. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): ūdensobjektu krasta stiprinājumi, riev sienas, pāļi, moli, steķi, muliņi, slipi, navigācijas būves, sezonas viļņlauži, piestātņu akvatoriju aizsardzībai, kā arī hidrotehniskas būves, piestātņu un laivu un jahtu ostu funkcijas nodrošināšanai – piestātnes (tostarp speciālas nozīmes piestātnes ar aprikojumu kuģošanas līdzekļu apkalpošanai – degvielas uzpildei, bilzūdeņu, 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.

Funkcionālā zonējuma grafiskā karte:



Saskaņā ar Galveno aizsargjoslu un citu teritorijas izmantošanas aprobežojumu grafisko karti, objekts atrodas aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai – aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā – nav vērtējams kā vērtību ietekmējošs faktors:



Veiktās analīzes rezultātā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu (līdzās ielai ar samērā dzīvu transporta kustību, apkārtnē komerciāla rakstura objekti, t.sk. industriāla apbūve – dzīvojamai apbūvei mazāk piemērota vieta) un raksturojumu, vērtētājs uzskata, ka īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir: **iegādāts zemes gabals, kas perspektīvā izmantojams biroju ēkas tirdzniecības un/vai pakalpojumu, vieglās rūpniecības u.c. objekta celtniecībai, kas nav saistīts ar smagās rūpniecības un dzīvojamās funkcijas izpildi.**

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, līdzās ielai ar dzīvu transporta kustību, apkārtnē ir dažāda rakstura komercobjekti (piem., mūsdienīgas biroju ēkas, tirdzniecības centrs “Sky&More”, veikals “Lidl”) – labvēlīga vide komercdarbības attīstībai;
- līdzās/tuvumā atrodas visas nepieciešamākās pilsētas komunikācijas: elektrība, ūdens, kanalizācija, meliorācija, kā arī tuvumā ir elektronisko sakaru tīkli.

Negatīvie faktori:

- objekts ir apgrūtināts ar Zemesgrāmatā reģistrētām ilgtermiņa nomas tiesībām – neskatoties uz to, ka nomnieks nav izpildījis nomas līguma nosacījumus un zaudējis ar nomas līgumu īstenojamās objekta apbūves tiesības un citiem mērķiem objekts nav izmantojams, nomnieka nepieņemšanas gadījumā nomas līgums ir izbeidzams tikai tiesvedības ceļā, kas var ieilgt līdz 5 gadiem;
- daļu objekta ~2670 kv.m platībā veido ūdensteces grāvis un nogāze gar to, t.sk. noteikta dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (3111 kv.m platībā); šajā teritorijā jānodrošina Sarkandaugavas upītes aizsargjoslā noteiktie apbūves ierobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37.pantam. Sarkandaugavas upītei jāparedz regulāra gultnes un krastu tīrīšana, nepieļaujot tās aizaugšanu, lai tā spētu veikt ūdens savākšanas un novades funkciju; objektā atrodas meliorācijas sistēma (Sarkandaugavas vecupe), un uz to attiecas TIAN 2.13. apakšnodaļas un 167. punkta prasības; objektā jāsauglabā dabas un apstādījumu teritorija (DA2), tur nedrīkst iznīcināt esošās dabas vērtības – kokus, krūmus, reljefu, nedrīkst pasliktināt to stāvokli;
- objekts daļēji atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības; tāpat arī lai gan atbilstoši Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Vides datu kartei “Piesārņotās un potenciāli piesārņotās vietas” Zemes vienība nav noteikta kā piesārņota vai potenciāli piesārņota teritorija, objekts var būt potenciāli piesārņots, kas apgrūtinās tās turpmāko izmantošanu saimnieciskajai darbībai. Rīcības ar piesārņotām un potenciāli piesārņotām teritorijām ir noteiktas TIAN 3.5.1. apakšnodaļā – šo nosacījumu izpilde/nodrošināšanās pret šiem riskiem var sadārdzināt kopējās objekta attīstības/apbūves izmaksas.



3.5. Vērtējamā objekta vērtību noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (ienākumu pieejas palīgvajadzībām)

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk nekā 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 korigētu 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 līdzvērtīgas atrašanās vietas platības zemesgabaliem Sarkandaugavā, kas notikuši pēdējo trīs gadu laikā, vērtētājs uzskata par iespējamu par salīdzināmiem izvēlēties darījumus ar zemesgabaliem, kas atrodas citos Rīgas rajonos, pie ielām ar dzīvu transporta kustību vai to tuvumā, kur apkārtnē ir dažāda rakstura komercapbūve, veicot atbilstošas korekcijas par izvietojumu pilsētā.

Tāpat arī ņemot vērā noteikto labāko izmantošanas veidu - biroju ēkas tirdzniecības un/vai pakalpojumu, vieglās rūpniecības u.c. objekta celtniecībai, kas nav saistīts ar smagās rūpniecības un dzīvojamās funkcijas izpildi, vērtētājs uzskata par iespējamu par salīdzināmiem objektiem izvēlēties darījumus ar zemesgabaliem, kas atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R) – gan Jauktas centra apbūves teritorijā, gan Rūpnieciskās apbūves



teritorijā ir atļauta biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve.

Salīdzināmo objektu īss apraksts:

Nr.	Īss apraksts	Fotoattēli
1.	<p>Zemes gabals Rīgā, Sarkandaugavā, Uriekstes ielā 12B ar kadastra numuru 0100 013 0231, 16 700 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – industriāla rakstura apbūve, neapbūvēti zemesgabali. Pilsētas ūdens, lietus kanalizācija un elektrība – līdzās (gar Uriekstes ielu). Reljefs – līdzens. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), apbūves augstums – līdz 24 m, daļa platības - Dabas un apstādījumu teritorija (DA1), t.sk. publiskie ūdeņi. Zemesgabalam noteikta dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija, tauvas josla, pastāv 10% applūsuma varbūtība, ceļa servitūts 566 kv.m apmērā. Tāpat arī zemesgabals atrodas līdzās/tuvu piesārņotai teritorijai Rankas ielā 9 un 9A – tas var būt potenciāli piesārņots.</p> <p>Pārdots 26.11.2024. par 606 210 EUR jeb 36,3 EUR/kv.m.</p>	
2.	<p>Zemes gabals Rīgā, Šķirotavā, Lubānas ielā 82A ar kadastra numuru 0100 121 1553, 19 742 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – dažāda rakstura komercapbūve. Visas pilsētas komunikācijas – līdzās/robežās. Reljefs – līdzens. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), apbūves augstums – līdz 24 m. Zemesgabalu šķērso ūdensvads, kanalizācijas vads, gāzesvads un elektrisko tīklu gaisvadu kabeļi.</p> <p>Pārdots 20.06.2023. par 1 280 000 EUR jeb 64,8 EUR/kv.m.</p>	
3.	<p>Divi līdzās esoši zemes gabali Rīgā, Rumbulā, Latgales ielā ar kadastra numuru 0100 125 0125 un 0100 125 0187 (šobrīd – tikai 0100 125 0125), 15 545 kv.m kopplatībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts, faktiski – iekšējais izvietojums. Apkārtnē – dažāda rakstura komercapbūve, neapbūvēti zemesgabali. Elektrība un pilsētas gāzesvads – līdzās/robežās, pilsētas ūdens un kanalizācijas tuvumā nav. Reljefs – līdzens, forma – daudzstūra. Jauktas centra apbūves teritorija (JC4), 6 stāvi. Zemesgabala daļa 1182 kv.m apmērā jeb 8% atrodas ielu sarkano līniju robežās.</p> <p>Pārdots 08.11.2023. par 777 250 EUR jeb 50,0 EUR/kvm.</p>	
4.	<p>Zemes gabals Rīgā, Šķirotavā, Krustpils ielā ar kadastra numuru 0100 121 2225, 4498 kv.m platībā. Piebraucamais ceļš – ērts, asfaltēts. Apkārtnē – dažāda rakstura komercapbūve. Pilsētas ūdens, kanalizācija un elektrība – līdzās/robežās. Reljefs – līdzens, forma – četrstūra. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), apbūves augstums – līdz 24 m. Zemesgabalam – gar tā dziļāko robežu, 173 kv.m apmērā (~4%) noteikts ceļa servitūts.</p> <p>Pārdots 18.05.2023. par 331 000 EUR jeb 73,6 EUR/kvm.</p>	



Aprēķinu tabula:

Salīdzināmie objekti		1.		2.		3.		4.	
Adrese		Uriekstes iela 12B		Lubānas iela 82A		Latgales iela, 0100 125 0125		Krustpils iela, 0100 121 2225	
Pārdošanas datums		26.11.2024.		20.06.2023.		08.11.2023.		18.05.2023.	
Cena, EUR		606 210		1 280 000		777 250		331 000	
Kopēja platība		16700		19742		15545		4498	
Konfigurācija, reljefs		daudzstūra/līdzens		daudzstūra/līdzens		daudzstūra/līdzens		četrstūra/līdzens	
Komunikācijas		līdzās		līdzās/robežās		atsevišķas - līdzās		līdzās/robežās	
Izmantošanas iespējas		Rūpnieciskā apbūve (R), 24 m		Rūpnieciskā apbūve (R), 24 m		Jaukta apbūve (JC4), 6 stāvi		Rūpnieciskā apbūve (R), 24 m	
Apgrūtinājumi/ierobežojumi		skat. aprakstā		šķērsojošas komunikācijas		8% sark. līn.		ceļa servitūts 4% apmērā	
Cena, EUR par 1 kv.m		36,3		64,8		50,0		73,6	
Salīdzināmie objekti		1.		2.		3.		4.	
Vērtību ietekmējošie faktori		koef.	EUR	koef.	EUR	koef.	EUR	koef.	EUR
1.	Tirgus apstākļi (laika faktors)	26.11.2024.		20.06.2023.		08.11.2023.		18.05.2023.	
	Korekcija par tirgus apstākļiem	0%	0,0	2%	1,3	2%	1,0	2%	1,5
	Koriģētā cena, EUR	36,3		66,1		51,0		75,1	
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	36,3		66,1		51,0		75,1	
3.	Zemes gabala novietojums pilsētā	0%	0,0	10%	6,6	10%	5,1	10%	7,5
4.	Zemes gabala funk. novietojums	15%	5,4	0%	0,0	5%	2,6	0%	0,0
5.	Piebraukšanas iespējas, ērtība	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
6.	Zemes gabala fiziskie raksturojumi								
	6.1. Lielums	9%	3,2	11%	7,3	7%	3,4	-20%	-14,8
	6.2. Konfigurācija	0%	0,0	0%	0,0	5%	2,6	0%	0,0
	6.3. Reljefs, grunts	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
7.	Inženierkomunikāciju pieejamība								
	7.1. Elektrība	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
	7.2. Gāze	0%	0,0	-3%	-2,0	-4%	-2,0	0%	0,0
	7.3. Ūdens un kanalizācija	6%	2,0	0%	0,0	10%	5,0	0%	0,0
8.	Zemes gab. labiekārt. un uzlabojumi	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
9.	Atļautais izmantošanas veids/iespējas	5%	1,8	5%	3,3	0%	0,0	5%	3,8
10.	Apgrūtinājumi/ierobežojumi (ūdensteces aizsargjosla, nosusināmā teritorija, piesārņojuma riski)	-5%	-1,8	-15%	-9,9	-15%	-7,7	-15%	-11,3
10.1.	Apgrūtinājumi/ierobežojumi (sarkanā līnija, šķērsojošas komunikācijas, ceļa servitūts u.c.)	3%	1,2	3%	2,0	4%	2,0	4%	3,0
11.	Kopējā korekcija par p. (3-10.1.)	33%	11,9	11%	7,3	22%	11,0	-16%	-11,8
12.	Salīdz. objektu 1 kv.m kor.cena	48,2		73,4		62,0		63,3	
13.	Salīdz. objektu svara koeficienti	0,20		0,20		0,30		0,30	
14.	Vērtējamā objekta 1 kv.m vērtība	61,9							
15.	Vērtējamā objekta vērtība, EUR	10907 x 61,9 = 675143							

Objekta vērtība, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ir (ienākumu pieejas palīgvajadzībām):

675 143 EUR.



3.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšana)

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.

Strādājot ar šo metodi vērtētāju uzdevums ir:

- noteikt vērtējamā objekta tirgus nomas maksu par vienu iznomājamās platības kvadrātmetru, ņemot vērā tā specifiskās īpatnības un raksturu, kā arī pamatojoties uz īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu;

- aprēķināt potenciālo bruto ieņēmumu – visu iespējamo ieņēmumu summu, ko var dot vērtējamais objekts noteiktā laika posmā (vienā gadā), piedāvājot to brīvā nekustamo īpašumu nomas tirgū;

- noteikt nomas risku (zudumus no neiznomātajām telpām un nesamaksājamiem rēķiniem) un aprēķināt efektīvo bruto ieņēmumu;

- saskaitīt izdevumus, kuri radīsies saistībā ar vērtējamā objekta apsaimniekošanu un kurus maksā īpašnieks;

- aprēķināt tīro (neto) ieņēmumu, atskaitot izdevumus no efektīvā bruto ieņēmuma;

- balstīties uz tirgus datiem, ievērojot ar vērtējamo objektu iegādi un izmantošanu saistītos riskus (ieguldīto kapitāla peļņas likmi un atguves likmi), noteikt kapitalizācijas (diskontēšanas) likmi un pārveidot tīro ieņēmumu uz vērtējamā objekta vērtību.

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.

Ņemot vērā, ka šobrīd spēkā esošais Zemes nomas līgums ir izbeidzams līdz 5 gadu laikā un ieņēmumi nav uzskatāmi par stabiliem ilgā laika periodā, vērtētājs uzskata par iespējamu pielietot naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Tirgus nomas maksas noteikšana

Vērtētāja rīcībā ir iesniegts 01.07.2014. Zemes nomas līgums ar grozījumiem. Saskaņā ar līguma 3.1.apakšpunktu objekta nomas maksa noteikta 2% gadā no objekta kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem norādīto, objekta universālā kadastrālā vērtība 2025.gadam noteikta 232 100 EUR apmērā.

Atbilstoši, nomas maksa aprēķiniem tiek noteikta:

$$232\ 100\ \text{EUR} \times 2\% = 4642\ \text{EUR/gadā.}$$

Izdevumu aprēķins

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

Saskaņā ar noslēgtā Zemes nomas līguma 3.8.apakšpunktu, līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokļi un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti LR normatīvajos aktos, kas attiecas uz objektu, nomnieks maksā patstāvīgi.



Izdevumi zemes apdrošināšanai nav paredzēti, kā arī izdevumi ar objektu apsaimniekošanu saistītā personāla darba algai nav paredzēti.

Diskonta/kapitalizācijas 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:

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

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

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

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

- 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.

Tā kā iespējamo nākotnes ienākumu no ar nomas līgumu neapgrūtināta zemesgabala aprēķinos netiek veiktas pašreizējās objekta/neapgrūtināta zemesgabala tirgus vērtības korekcijas atbilstoši tās pieaugumam atlikušajā nomas līguma periodā, kā diskonta likme tiek izmantota bezriskā likme - Latvijas valsts ilgtermiņa vērtspapīru diskonta likme, kas šobrīd (noteikta 12.2024.) ir 3,04% apmērā (Avots: Latvijas Bankas mājas lapā, https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html).



Aprēķinu tabula:

Pozīcija		Laika periods gados					
		0	1	2	3	4	5
<u>Ieņēmumu prognoze</u>							
Zemesgabals	Objekta platība		10907,0	10907,0	10907,0	10907,0	10907,0
	Objekta universālā kadastrālā vērtība		232100,0	232100,0	232100,0	232100,0	232100,0
	Objekta nomas maksa, EUR/gadā		4642,00	4642,00	4642,00	4642,00	4642,00
	Nomas risks, % *		0%	0%	0%	0%	0%
Efektīvie ieņēmumi no objekta nomas kopā, EUR/g.			4642,00	4642,00	4642,00	4642,00	4642,00
	Pārdošanas vērtība						675143,00
	Pārdošanas izdevumi 0,5%						3375,72
	Reversijas vērtība						671767,29
Ienākumi kopā, EUR/gadā			4642,00	4642,00	4642,00	4642,00	676409,29
<u>Izdevumu prognoze</u>							
NĪ nodoklis	Apliekamā vērtība fiskālā kadastrālā vērtība, EUR/gadā		288686	288686	288686	288686	288686
	Nodokli maksā nomnieks		0	0	0	0	0
Objekta apdrošināšana, EUR/gadā			0	0	0	0	0
Īpašuma apsaimniekošanas un ekspluatācijas izdevumi, EUR/gadā			0	0	0	0	0
Izdevumi kopā, EUR/gadā			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neto naudas plūsma, EUR/gadā			4642,00	4642,00	4642,00	4642,00	676409,29
Diskonta likme naudas plūsmai, %			3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR		0	4505,05	4372,13	4243,14	4117,96	588198,98
Aprēķināta objekta vērtība, EUR		605437					

* Nenožīmīgā ietekmes īpatsvara dēļ, nomas risks netiek ņemts vērā.

**Objekta vērtība izmantojot ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšanu) ir:
605 437 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 ienākumu pieeja pilnībā atspoguļo šodienas situāciju šāda veida – ar nomas līgumu apgrūtinātu zemes gabalu tirgū. Pamatojoties uz šo secinājumu, tiek izvēlēti metožu svara koeficienti.

Metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība, EUR
Izmaksu pieeja	0	0,00	0
Ienākumu pieeja	605437	1,00	605437
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	0	0,00	0
Aprēķinātā līdzsvarotā vērtība, noapaļojot		1,00	605 400

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, pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā objektā;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās 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 (patiesā vērtība) vērtēšanas datumā ir:

605 400 EUR
(Seši simti pieci tūkstoši četri 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

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums		Duntes iela 21A, Rīga, kadastra numurs un kadastra apzīmējums 0100 017 0138.
Objekta sastāvs, platība		neapbūvēts zemesgabals 10 907 kv.m platībā.
Atļautā izmantošana		<p>- daļa ~6825 kv.m platībā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) - 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;</p> <p>- daļa ~3263 kv.m platībā atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) - 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 mežparkus, parkus, skvērus un citas labiekārtotas teritorijas;</p> <p>- daļa ~819 kv.m platībā atrodas Ūdeņu teritorija (Ū1) - 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.</p>
Vērtēšanas datums		2025.gada 27.janvāris.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		iegādāts zemes gabals, kas perspektīvā izmantojams biroju ēkas tirdzniecības un/vai pakalpojumu, vieglās rūpniecības u.c. objekta celtniecībai, kas nav saistīts ar smagās rūpniecības un dzīvojamās funkcijas izpildi.
Tirgus vērtību (patieso vērtību) ietekmējošie faktori	Pozitīvie	<ul style="list-style-type: none"> • objekts atrodas netālu no pilsētas centra, līdzās ielai ar dzīvu transporta kustību, apkārtnē ir dažāda rakstura komercobjekti (piem., mūsdienīgas biroju ēkas, tirdzniecības centrs “Sky&More”, veikals “Lidl”) – labvēlīga vide komercdarbības attīstībai; • līdzās/tuvumā atrodas visas nepieciešamākās pilsētas komunikācijas: elektrība, ūdens, kanalizācija, meliorācija, kā arī tuvumā ir elektronisko sakaru tīkli.
	Negatīvie	<ul style="list-style-type: none"> • objekts ir apgrūtināts ar Zemesgrāmatā reģistrētām ilgtermiņa nomas tiesībām – neskatoties uz to, ka nomnieks nav izpildījis nomas līguma nosacījumus un zaudējis ar nomas līgumu īstenojamās objekta apbūves tiesības un citiem mērķiem objekts nav izmantojams, nomnieka nepieņemšanas gadījumā nomas līgums ir izbeidzams tikai tiesvedības ceļā, kas var ieilgt līdz 5 gadiem; • daļu objekta ~2670 kv.m platībā veido ūdensteces grāvis un nogāze gar to, t.sk. noteikta dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (3111 kv.m platībā); šajā teritorijā jānodrošina Sarkandaugavas upītes aizsargjoslā noteiktie apbūves ierobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 37.pantam. Sarkandaugavas upītei jāparedz regulāra gultnes un krastu tīrīšana, nepieļaujot tās aizaugšanu, lai tā spētu veikt ūdens savākšanas un novades funkciju; objektā atrodas meliorācijas



		<p>sistēma (Sarkandaugavas vecupe), un uz to attiecas TIAN 2.13. apakšnodaļas un 167. punkta prasības; objektā jā saglabā dabas un apstādījumu teritorija (DA2), tur nedrīkst iznīcināt esošās dabas vērtības – kokus, krūmus, reljefu, nedrīkst pasliktināt to stāvokli;</p> <ul style="list-style-type: none"> objekts daļēji atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155.punkta prasības; tāpat arī lai gan atbilstoši Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Vides datu kartei “Piesārņotās un potenciāli piesārņotās vietas” Zemes vienība nav noteikta kā piesārņota vai potenciāli piesārņota teritorija, objekts var būt potenciāli piesārņots, kas apgrūtinās tās turpmāko izmantošanu saimnieciskajai darbībai. Rīcības ar piesārņotām un potenciāli piesārņotām teritorijām ir noteiktas TIAN 3.5.1. apakšnodaļā – šo nosacījumu izpilde/nodrošināšanās pret šiem riskiem var sadārdzināt kopējās objekta attīstības/apbūves izmaksas. 	
Tirgus vērtība (patiesā vērtība), t.sk. zemesgabals	605 400 EUR (Seši simti pieci tūkstoši četri simti eiro).		
Pielietotās vērtēšanas pieejas	Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi		
› Izmaksu	netika pielietota – zemesgabaliem nolietojuma pakāpe nav nosakāma.		
› Salīdzināmo darījumu	noteikta ienākumu pieejas palīgvajadzībām (kā nosacīti ar nomas līgumu neapgrūtinātam zemesgabalam) – 675 143 EUR.		
› Ienākumu	Aprēķinātā vērtība: 605437 EUR; Objekta 1 m² vērtība: 55,51 EUR.	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību – 1,0.	Ietekmes koeficienta pamatojums: metode pilnībā atspoguļo situāciju šāda veida zemesgabalu tirgū.
	Objekta nomas maksa: 4642,00 EUR/gadā.	Kapitalizācija netika pielietota.	Diskonta likme: 3,04%.
Īpašie pieņēmumi	tiek pieņemts, ka Zemesgrāmatā reģistrētais, ar nomas tiesību saistītais apgrūtinājums tiek dzēst 5 gadu laikā.		

