



2024.gada 17.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kārļa Ulmaņa gatvē 69,**  
tirgus vērtību

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 075 0263, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kārļa Ulmaņa gatvē 69 (Bieriņu apkaimē)**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5429 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 075 0263, ar kopējo platību 1389 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kārļa Ulmaņa gatvē 69, (Bieriņu apkaimē)** 2024.gada 14.decembrī\* tirgus vērtība ir aprēķināta, noapaļoti:

**42 600** (četrdesmit divi tūkstoši seši simti) eiro

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

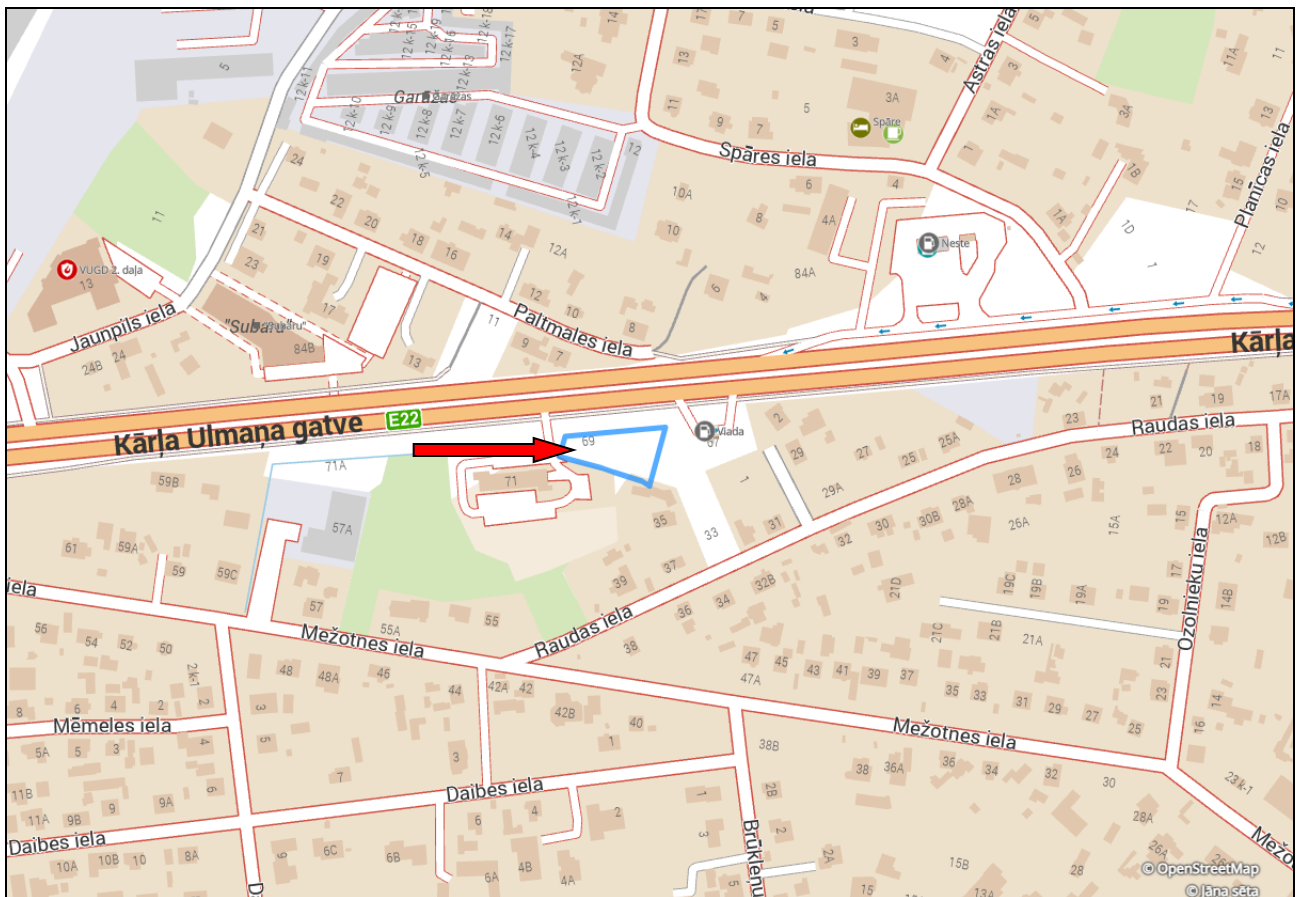
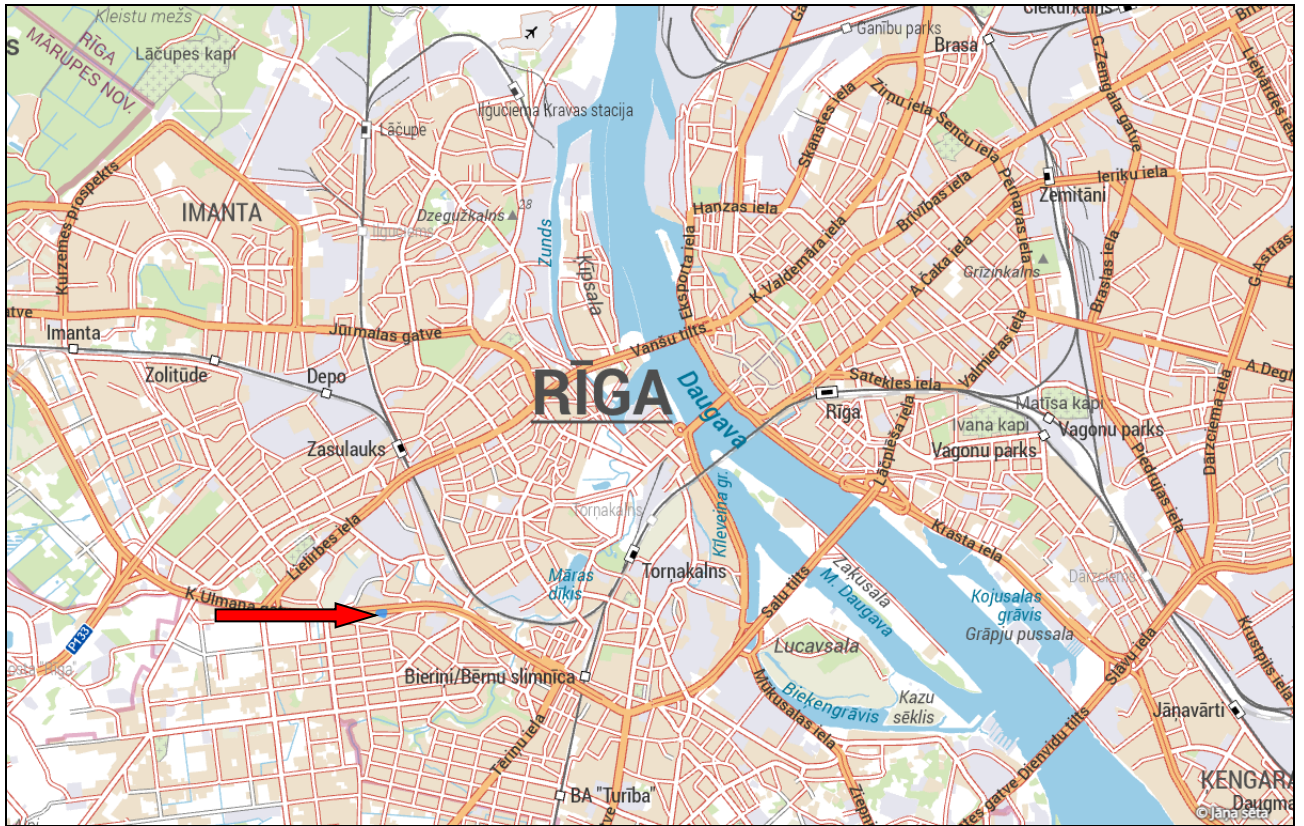
## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Rīgas pilsētā, Kārļa Ulmaņa gatvē 69.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.decembrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	<u>Saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.5429 – Rīgas pilsētas pašvaldība, reģ.Nr.90000038741 (zemesgrāmatas dati nav atjaunoti)</u> <u>Saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas (<a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>) datiem – Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ.Nr. 90011524360.</u>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1389 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals ar tirdzniecības, pakalpojumu objektu un sabiedriskās apbūves potenciālu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. Zemes apgrūtinājumu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.rdpad.lv">www.rdpad.lv</a> ).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatu un <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> : - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0.0133 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatu un <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> : - aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide – 0.0913 ha. - atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātajiem Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (TIAN) 5. pielikumam “Transporta infrastruktūras attīstības shēma”, zemes vienībai plānota piekļuve no K.Ulmaņa gatves puses, izmantojot vietējās satiksmes joslu. Vērtēšanas brīdī zemes gabala pieslēgums pašvaldības autoceļam (vietējās satiksmes joslai) no K.Ulmaņa gatves puses nav izbūvēts. - zemes vienībā ir paaugstināts trokšņa līmenis un palielināts gaisa piesārņojums ar cietajām daļiņām - zemes gabalā (t.sk. zemes gabala centrālajā daļā) atrodas vairāki koki ar diametru virs 20 cm, kuru ciršana ir jāsaskaņo ar pašvaldību (saskaņā ar MK noteikumu Nr.309 5.2.apakšpunktu).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

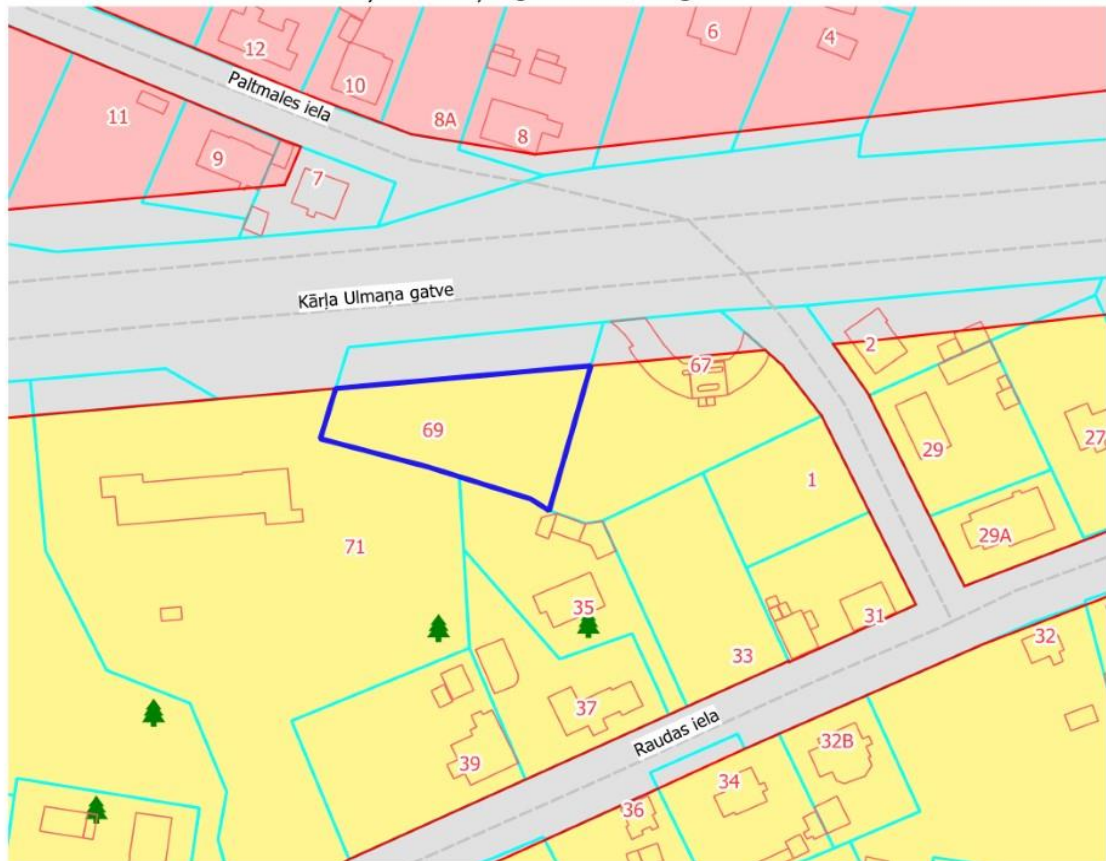


© Jāņa sēta

## Rīgas teritorijas plānojums

zemes vienībai 0100 075 0263

Kārļa Ulmaņa gatve 69, Rīga



### Apzīmējumi

#### Objekts

Zemes vienība

Rīgas teritorijas plānojums 2030

Aizsargjoslas un citi aprobežojumi [1362]

Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem [9]

RTP2030\_funkc\_zonejums

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

#### Sarkanās līnijas

Sarkanās līnijas (spēkā esošas)

#### Kadastra dati

Zemes vienības

Ēkas

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati

(Autors: ©Valsts zemes dienests, 2011-2024)

Rīgas teritorijas plānojums (Autors: ©Rīgas valstspilsētas pašvaldība)

21.11.2024

[www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš – Kārļa Ulmaņa gatve (valsts galvenais autoceļš A10 Rīga – Ventspils)



Apkārtējā apbūve



Vērtēšanas objekts















Ķieģeļu, betona gruži īpašuma teritorijā



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Bierīņu apkaimē, pie valsts galvenā autoceļa A10 Rīga—Ventspils (Kārļa Ulmaņa gatves).

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 6 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lutriņu ielas (~10 min pastaigas attālumā).

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	X				
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1389 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 0100 075 0263.

Zemes gabalā (t.sk. zemes gabala centrālajā daļā) atrodas vairāki koki ar diametru virs 20 cm, kuru ciršana ir jāsaskaņo ar pašvaldību (saskaņā ar MK noteikumu Nr.309 5.2.apakšpunktu).

Lielākā daļa teritorijas nekopta, aizaugusi ar krūmiem un nevērtīgiem kokiem, dažviet redzami ķieģeļu un betonu būvgruži. Daļā teritorijas (~ 300 kv.m.) – nopļauts zāliens, veikta lapu sagrašanās (sakopis blakus esošās automazgātavas īpašnieks).

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātajiem Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (TIAN) 5. pielikumam "Transporta infrastruktūras attīstības shēma", zemes vienībai plānota piekļuve no K.Ulmaņa gatves puses, izmantojot vietējās satiksmes joslu. Vērtēšanas brīdī zemes gabala pieslēgums pašvaldības autoceļam (vietējās satiksmes joslai) no K.Ulmaņa gatves puses nav izbūvēts.

Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kārļa Ulmaņa gatvē ir augstas intensitātes, gājēju plūsma – zemas intensitātes. Vērtēšanas brīdī piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir iespējama no blakus zemes gabala puses, jo pieslēgums K.Ulmaņa gatves satiksmes joslai nav izbūvēts.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

ir  nav

Zālāja josla-

ir  nav

Lapu koku stādījumu rinda-  
lelas apgaismojums-

ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tā zemes virskārta R daļā ar līdzenu reljefu, pārējā daļā augsnes virskārta nav izlīdzināta.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots tirdzniecības, pakalpojumu un sabiedriskās apbūves celtniecībai.

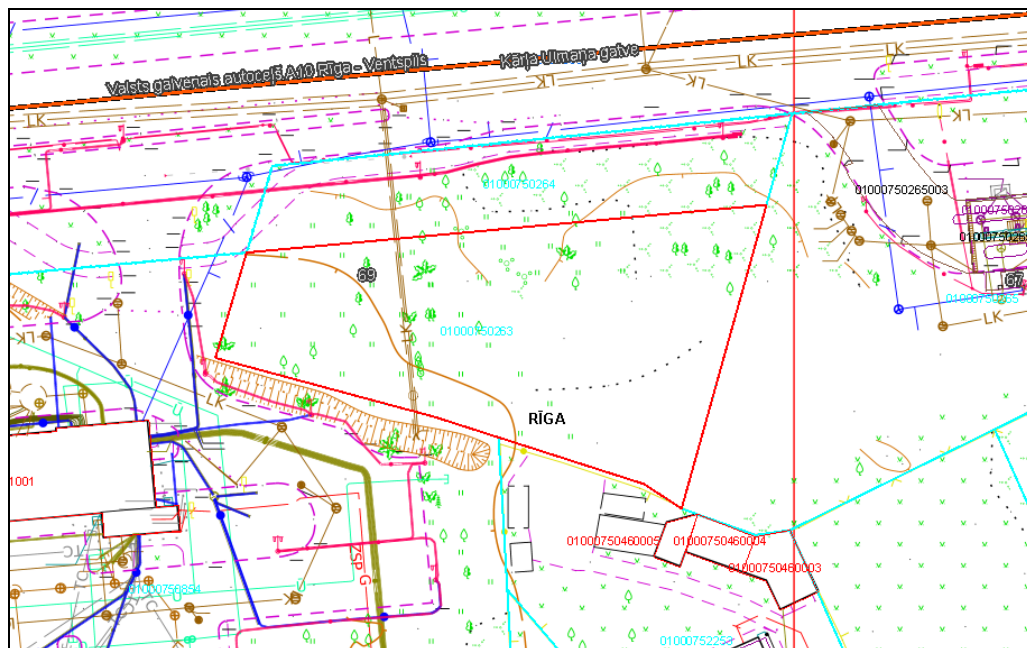
#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus īpašuma D daļā norobežots ar metāla sētu. No pārējiem blakus īpašumiem zemes gabals nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Vērtēšanas brīdī zemes gabala teritorijā nav pieslēgumu inženierkomunikāciju tīkliem. Pilsētas elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas, gāzes apgādes inženiertīkli atrodas apmēram 10 m no īpašuma robežas – blakus zemes gabala ar adresi K.Ulmaņa gatvē 71 teritorijā.





#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, VIADA pašapkalpošanās uzpildes stacija, automazgātava PRO BRO Express Car Wash, neliels auto tirdzniecības un nomas laukums, automaģistrāle – valsts galvenais autoceļš A10 Rīga—Ventspils (Kārļa Ulmaņa gatve).

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

	 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3)
	 5 km zona ap lidlauku "Rīga" un "Spilve" kontrolpunktiem

Izkopējums no Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

### 4.1. Savrupmāju apbūves teritorija

#### 4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

##### 4.1.1.1. Pamatinformācija

373. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

##### 4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

374. Savrupmāju apbūve (11001).



#### 4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

375. Dārza māju apbūve (11003).
376. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti ar stāvu platību līdz 150 m<sup>2</sup>, izņemot degvielas uzpildes stacijas, automazgātavas un ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai, atļauto objektu stāvu platību var palielināt līdz 300 m<sup>2</sup>.
377. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas.
378. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes.
379. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses.
380. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
381. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
382. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

#### 4.1.1.4. Apbūves parametri

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 (%)
383.	Savrupmāju apbūve	6	30	1		līdz 3	1
384.	Dārza māju apbūve	6	3	1		līdz 1	1
385.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
386.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
387.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	6	1	līdz 40		līdz 3	5
388.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
389.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
390.	Labiekārtota ārtelpa	6	4	1		2	1
391.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	6	1	1		1	1

1. Nenosaka.

2. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

3. Nenosaka, noteikts maksimālais apbūves laukums līdz 40 m<sup>2</sup>.

4. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

5. Vienāda ar stāvu platību.

6. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.

#### 4.1.1.5. Citi noteikumi

392. Minimālā stādījumu platība zemes vienībā ir 10% no zemes vienības kopējās teritorijas platības. Stādījumus primāri veido joslā starp sarkano līniju un būvlaidi.
  393. Vienā zemes vienībā var izvietot vairākas savrupmājas, ja, rēķinot uz katru māju, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību katrai mājai, apbūve atbilst apbūves parametriem un ir iespējams racionāli sadalīt zemes vienību reālās daļās.
  394. Savrupmāju teritorijās ar iedibinātas apbūves raksturu, kurās savrupmājas mijas ar daudzdzīvokļu mājām, ir atļauta esošo daudzdzīvokļu māju atjaunošana un pārbūve, nemainot apbūves laukumu vairāk kā par 10%. Šo palielinājumu var veikt vienu reizi.
14. Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības ir šādas:
- 14.1. apbūvei paredzētas zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, kur ir atļauta apbūve un nav piemērojami citi noteikumi, – 400 m<sup>2</sup>;

Avots: [www.rdpad.lv](http://www.rdpad.lv)

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo vērtētājiem netika iesniegts apstiprināts zemes gabalam piesaistīts apbūves tehniskais projekts un būvatļauja ar izpildītiem būvniecības uzsākšanas nosacījumiem, būvniecības tāme.

Vērtēšanas brīdī zemes gabalam nav piesaistīts apbūves projekts, būvdarbi nav uzsākti, tāpēc izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Ņemot vērā vērtējamās zemes vienības izvietojumu pie valsts nozīmes automaģistrāles, paaugstināto trokšņu līmeni un gaisa piesārņojumu ar cietajām daļiņām, dzīvojamā apbūve (saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu – savrupmāju būvniecība) zemes gabala teritorijā nebūtu ieteicama.

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemes gabalā pieļaujama tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, kas tiek pieņemts ka īpašuma labākais, juridiski atļautais izmantošanas veids.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m<sup>2</sup>, un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt

pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki. Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50 kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūknis, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās un būs patīkama pārmaiņa tiem, kuri uz šādu māju pārvāksies no nesiltinātas blokmājas.

Izmaksas augušas, bet māju būvniecība nav apstājusies. Privātmājas būves minimālās izmaksas šobrīd ir 1400 līdz 1600 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru (gadā iepriekš minimālā robeža bija 1200 eiro). Tas nozīmē, ka vidēja mājokļa būves izmaksas varētu būt ap 150 tūkstošiem eiro, un, uzņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jārēķinās arī ar zemes iegādes izmaksām, ko klienti parasti ir nokārtojuši divu līdz piecu gadu laikā pirms aizņēmuma būvniecībai, kā arī ar klienta paša līdzfinansējumu, saņemot mājokļa kredītu.

Vai būvniecības izmaksas vēl būtiski kāps? Ja apskatām statistikas datus par būvniecības izmaksu līmeni, redzam, ka šī gada cenām (attiecībā pret 2022. gadu) izmaksu līmenis palielinājās par 5,3% (vairāk pieauga darba samaksa, mazāk – būvmateriālu cenas). Pirms gada būvniecībā runājām par 20% un pat lielāku izmaksu kāpumu. Šķiet, milzīgo svārstību laiks ir pagājis. Lai cik baisi tas neizklausītos, – ekonomika ir pielāgojusies kara apstākļiem. Būvmateriālu un izejvielu piegādes notiek pa jauniem ceļiem, cilvēkos un biznesā ir atgriezies ticība rītdienai.

Par Euribor kāpumu un aizņēmēju noskaņojumu. Privātmāju būvētājus Euribor nav sabiedējis – pirmkārt, cilvēki šobrīd ir zinošāki un saprot, kāpēc likme tiek celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlikmi. Jāuzsver, ka bankas cenšas kaut daļēji kompensēt Euribor kāpumu, piemēram, SEB banka visiem aizņēmējiem (privātpersonām) līdz gada beigām ir atcēlusi komisijas maksu. Tas attiecas arī uz grozījumu veikšanu esošajos kredītliņumos.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

2024.gadā gadā Rīgas mikrorajonos Ziepniekkalnā un Bieriņos pieprasījums pēc neapbūvētiem zemesgabaliem savrupmāju būvniecībai pārsniedz piedāvājumu. Šī disproporcija veicina cenu pieaugumu un ierobežo pieejamo zemesgabalu skaitu.

### Cenas:

Ziepniekkalns: Neapbūvētu zemesgabalu cenas svārstās vidēji no 40 līdz 100 eiro par kvadrātmetru, atkarībā no atrašanās vietas, infrastruktūras pieejamības un zemesgabala lieluma.

Bieriņi: Cenas ir augstākas, bieži sasniedzot 80 līdz 150 eiro par kvadrātmetru, jo šis rajons tiek uzskatīts par prestižāku ar labāku infrastruktūru un apkārtējo vidi.

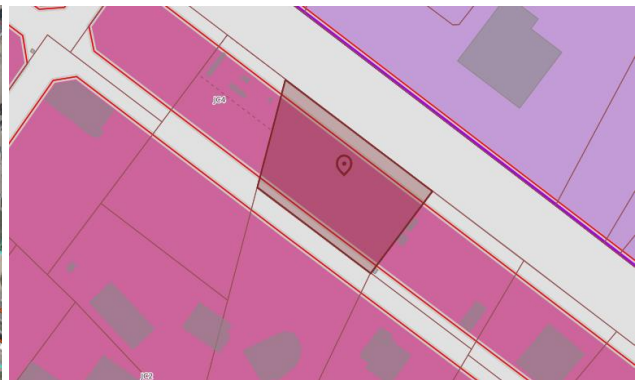
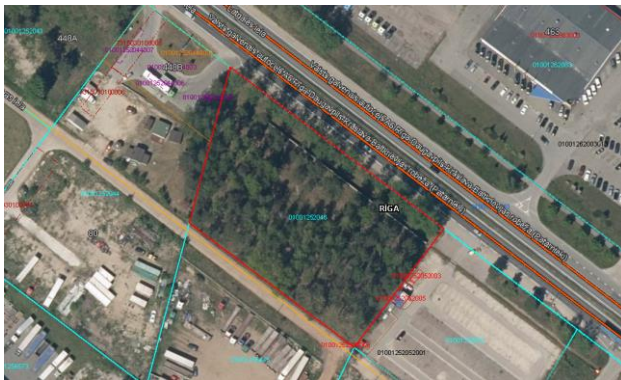
Abos rajonos ir augsts pieprasījums pēc zemesgabaliem savrupmāju būvniecībai, ko veicina vēlme dzīvot zaļākā un klusākā vidē, vienlaikus saglabājot ērtu piekļuvi pilsētas centram. Pieejamo zemesgabalu skaits ir ierobežots, īpaši Bieriņos, kur apbūves iespējas ir mazākas dēļ jau esošās apbūves un dabas teritorijām.

Ņemot vērā pieprasījuma pārsvaru pār piedāvājumu, potenciālajiem pircējiem jābūt gataviem ātri pieņemt lēmumus un pielāgoties augstākām cenām, lai iegādātos vēlamo zemesgabalu šajos rajonos.

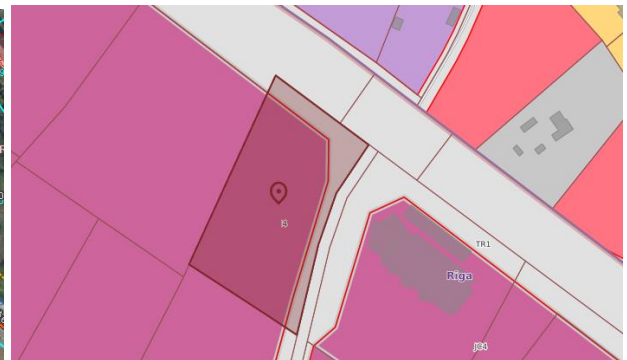
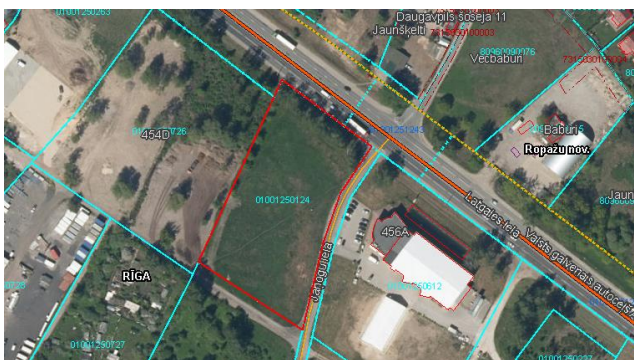
Zemes gabali pie autoceļiem ar intensīvu satiksmi vai dzelzceļa sliežu infrastruktūras ir pārdoti par zemākām cenām, ņemot vērā nelabvēlīgo vides faktoru ietekmi.

Pēdējo 2 gadu laikā reģistrētie darījumi ar zemes gabaliem, kas robežojas ar automaģistrālēm Zolitūdes, Mūkupurva un Rumbulas apkaimēs:

- Īpašuma Rumbulā, Latgales ielas malā, kad.nr.0100 125 2046, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 7089 kv.m. Pārdots 2024.gada augustā par 280 000 EUR jeb 39 EUR/ kv.m.



- Īpašuma Rumbulā, Latgales ielas malā, kad.nr.0100 125 0124, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 8584 kv.m. Pārdots 2023.gada septembrī par 310 000 EUR jeb 36 EUR/ kv.m.



- Īpašuma Rīgā, Mūkupurva apkaimē, Gaviezes ielā 8, Kārļa Ulmaņa gatves malā, kad.nr. 0100 082 0408, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 937 kv.m. Pārdots 2022.gada februārī par 26 600 EUR jeb 28 EUR/ kv.m.



## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

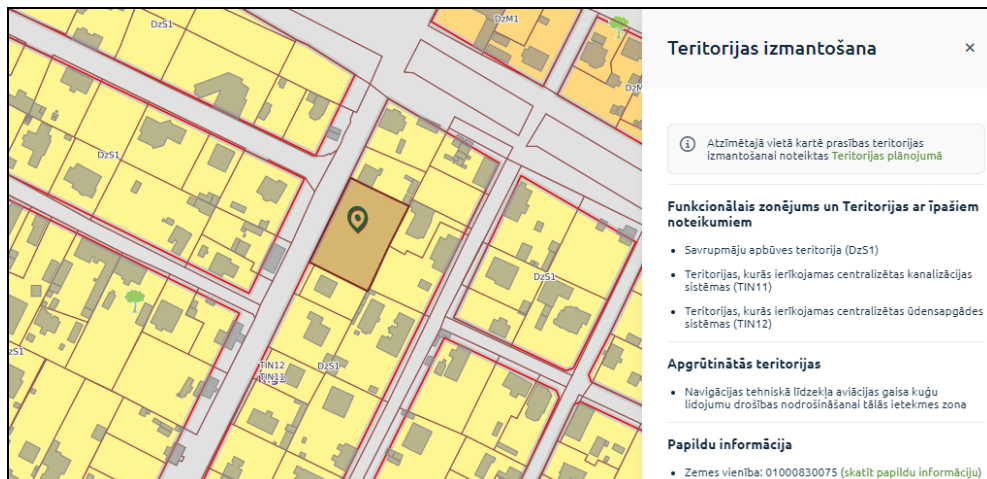
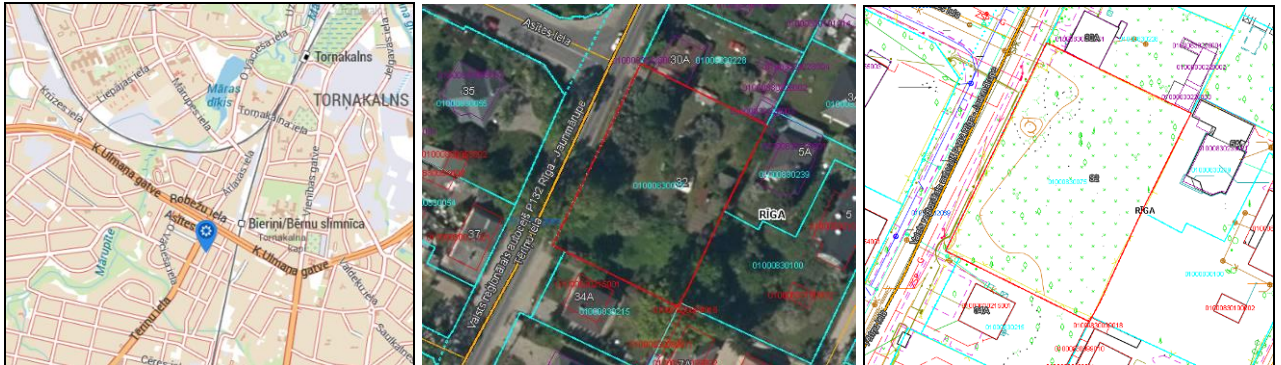
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Nekustamā īpašuma Rīgā, Tēriņu ielā 32, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1819 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir regulāra forma. Komunikācijas: elektrība, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija un gāzes blakus īpašumam uz Tēriņu ielas. Asfaltēts piebraucamais ceļš – Tēriņu iela (pašvaldības īpašumā)/ valsts reģionālais autoceļš P132 Rīga – Jaunmārupe. Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena bija 93 575 EUR jeb 51 EUR/m<sup>2</sup>.

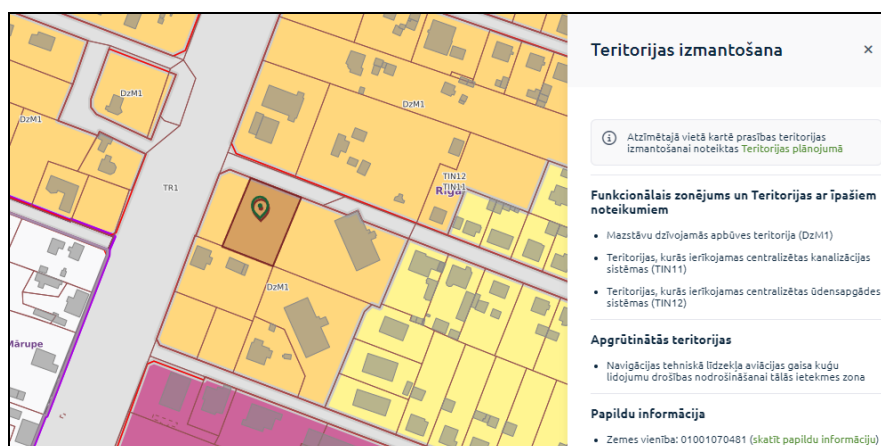




Aprūtinājumi:

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	06.07.2023	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1819	ha
2	06.07.2023	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0037	ha
3	06.07.2023	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0015	ha
4	06.07.2023	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0021	ha
5	06.07.2023	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vada	0.0010	ha

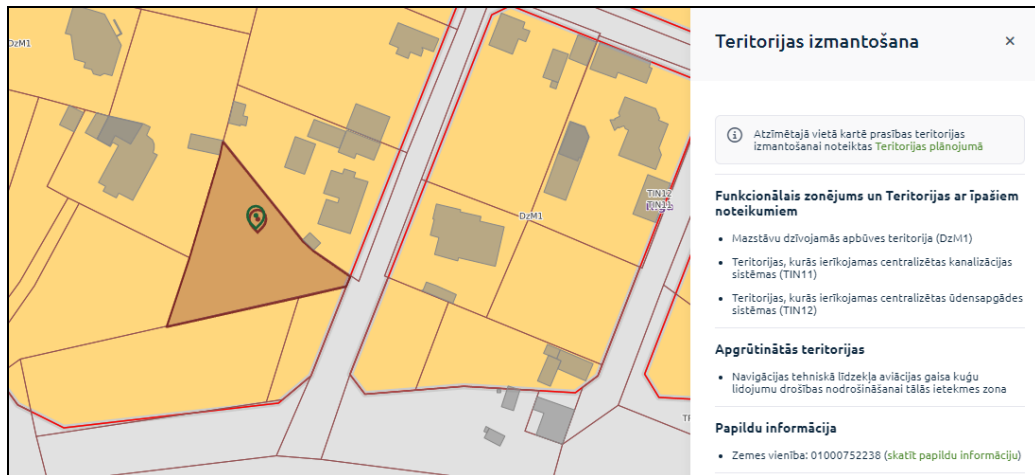
**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Rīgā, Bērزلapu ielas malā, kad.nr.0100 107 0481, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1424 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir regulāra taisnstūra forma. Komunikācijas: elektrība blakus īpašumam, centralizēta ūdensapgāde šķērso zemes gabalu (pieslēguma nav), kanalizācija un gāze ~ 30 - 70 m attālumā uz Bērزلapu ielas. Teritorijas DA daļā nogāze. Asfaltēts piebraucamais ceļš – Bērزلapu iela (pašvaldības īpašumā). Īpašums pārdots 2023.gada decembrī, pārdošanas cena bija 55 000 EUR jeb 39 EUR/m<sup>2</sup>.



Aprūtinājumi:

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Rīgā, Planīcas ielā 17, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1189m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir trīsstūra forma. Teritorija daļēji norobežota ar blakus esošo īpašumu žogiem - metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sētu. Komunikācijas: elektrība, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija un gāzes blakus īpašumam uz Planīcas ielas. Bruģakmens seguma piebraucamais ceļš – Planīcas iela (pašvaldības īpašumā). Īpašums pārdots 2022.gada novembrī, pārdošanas cena bija 49 000 EUR jeb 41 EUR/m<sup>2</sup>.



Aprūtinājumi:

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.10.2020	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0178	ha
2	12.10.2020	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0015	ha

### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	93 575		55 000		49 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	Jan-24	1.00	Dec-23	1.00	Nov-22	1.03
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	93 575		55 000		50 470	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 819		1 424		1 189	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	51.44		38.62		42.45	
1. Zemes gabala novietojums apkaimē	Labāks	0.90	Sliktāks	1.10	Līdzīgs	1.00
2. Ekspozīcija pret galvenajām ielām	Sliktāks	1.15	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.15
3. Piebraukšanas iespējas...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.05	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.98
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.10
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, būvlaide, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.65	Mazāki	0.65	Mazāki	0.65
10. Nelabvēlīgu vides faktoru ietekme (robežojas ar augstas intensitātes automaģistrāli ....)	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90
11. Apkārtējās apbūves kvalitāte, vides ainaviskums(robeža ar ūdenskrātuvi, mežu, parku....)	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
12. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.99	Labāks	0.99
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-40%	Kopējā korekcija	-21%	Kopējā korekcija	-28%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	30.87		30.51		30.56	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	30.65
Visa zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 389
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	42 600

### Novērtējuma kopsavilkums

<b>Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums</b>		Kārļa Ulmaņa gatve 69, Rīgā (kadastra Nr. 0100 075 0263); kadastra apzīmējums 0100 075 0263).		
<b>Objekta sastāvs, platība</b>		Zemesgabals 1389 m <sup>2</sup> .		
<b>Atļautā izmantošana</b>		Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).		
<b>Vērtēšanas datums</b>		14.12.2024.		
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>		Zemes gabals ar dzīvojamās mājas un sabiedriskās apbūves potenciālu.		
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>Pozitīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attīstīta infrastruktūra.</li> </ul>		
	<b>Negatīvie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Īpašums atrodas ~ 10m attālumā no automaģistrāles;</li> <li>Zemes gabala daļa gar K.Ulmaņa gatvi nav apbūvējama, noteikta būvlaide 913 m<sup>2</sup> platībā</li> </ul>		
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība</b>		<b>42 600 EUR</b>		
<b>Pielietotās vērtēšanas pieejas</b>		<b>legūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi</b>		
➤ <b>Izmaksu</b>		Netiek pielietota.		
➤ <b>Salīdzināmo darījumu</b>		<b>Aprēķinātā vērtība</b> <b>42 600 EUR</b>	<b>Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību</b> _____	<b>Ietekmes koeficienta pamatojums</b> _____
		<i>Bāzes vērtība</i> <i>30,65 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Samazinājuma koeficients</i> ____	<i>Samazinājuma koeficienta pamatojums</i> _____
➤ <b>Ienākumu</b>		Netiek pielietota.		
<b>Īpašie pieņēmumi</b>		Nav.		

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 075 0263, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kārļa Ulmaņa gatvē 69** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5429, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 14.decembrī\* ir

**42 600** (četrdesmit divi tūkstoši seši simti) **eiro**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtētāja

Gunita Geide

LĪVA sertifikāts nekustamā īpašuma  
vērtēšanā nr.126

Vērtētāja asistente

S.Ausēja