



2025.gada 10.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Silciema ielā 8B**,
tirgus vērtību

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 092 2239, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Silciema ielā 8B, Juglas apkaimē**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0008 6191 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 686 m², 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, Silciema ielā 8B**, 2025.gada 08.decembrī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **37 000** (trīsdesmit septiņi tūkstoši) **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
 - 4.3 Apbūves apraksts
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

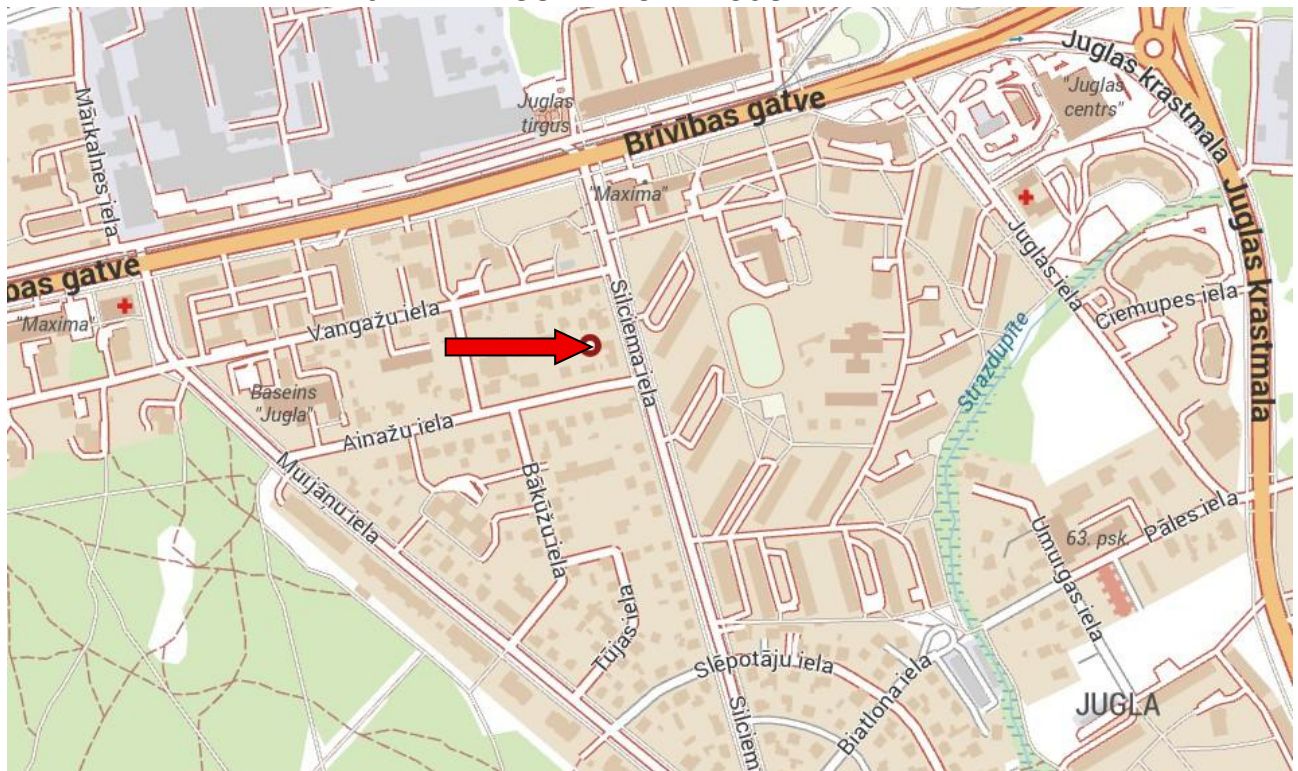
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Silciema ielā 8B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 08.decembrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ.Nr.90011524360 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 686 m ² . <i>Zemes gabalā atrodas dārza mājiņas kad.apz.003;004 un siltumnīca, kurām Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrētas īpašumtiesības.</i>
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas neregistrētas palīgēkas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves būvniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). 2025.gada 12.novembra Rīgas domes lēmums Nr.RD-25-346-lē par vērtēšanas Objekta atsavināšanu. Pasūtītāja iesniegts 2025.gada 09.jūnija atzinums. 2025.gada 07.marta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta atbilde Nr.DA-25-527-dv par būvēm zemes gabalā Silciema ielā 8B, Rīgā. 2025.gada 06.marta atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2025-308 (DA-25-281-atz). 2016.gada 12.augusta līgums par reālservitūta – ceļa servitūta ar tiesībām uz braucamo ceļu – nodibināšanu Nr.RD-16-502-lī. 2017.gada 27.oktobra zemes nomas līgums un vienošanās.

1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalā atrodas dārza mājiņas kad.apz.003;004 un siltumnīca, kurām Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrētas īpašumtiesības. Tā kā šīs būves ir mazēkas un var kalpot kā palīgēkas, veidojot jaunu apbūvi, tās netiek uzskatītas ne par zemes gabala uzlabojumu, ne apgrūtinājumu. Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (visam īpašumam): Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 88 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 34 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 7 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 3 m²; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķina – 104 m²; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 104 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 10 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 75 m²; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 104 m². Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (zemes vienībai kad.apz.0100 092 2239 8001): Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 3 m². Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (zemes vienībai kad.apz.0100 092 2239 8002): Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 10 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 88 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 71 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 35 m²; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 104 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 3 m²;
--	--

	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 104 m²; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 104 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 8 m².
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabala daļa kad.apz.0100 092 2239 8001 ar kopējo platību 115 m² ir iznomāta. Līgums ir spēkā līdz zemes gabala atsavināšanai, bet ne ilgāk kā līdz 26.10.2027. Līgums zaudē spēku ar zemes gabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienu, ja tiek pieņemts Rīgas domes lēmums par Zemes gabala atsavināšanu. Ņemot vērā, ka iznomātā zemes gabala daļa ir iežogota kopā ar nomniekam piederošo blakus īpašumu Ainažu ielā 49, Rīgā (kad.Nr.0100 092 0150), iespējams, būs nepieciešami ieguldījumi zemes gabala labiekārtošanai – iežogojšanai. Saskaņā ar Zemesgrāmatu un www.kadastrs.lv datiem: Nostiprināts ceļa servitūts ar tiesībām uz braucamo ceļu aptuveni 103 kvm platībā par labu nekustamam īpašumam Silciema iela 8A, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.17504.
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



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





Dārza mājiņas kad.apz.003;004 un siltumnīca (īpašumtiesības nav reģistrētas)



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Juglas apkaimē, pie Silciema un Ainažu ielām.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 9 km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā autobusu un trolejbusu maršruta pieturvietas atrodas uz Silciema ielas. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvietas atrodas uz Brīvības gatves. Līdz tuvākajai dzelzceļa stacijai "Jugla" ir aptuveni 600 m.

	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 686 m² un kadastra numuru 0100 092 2239.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Pašvaldībai piederošas Silciema ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Silciema ielā ir vidējas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

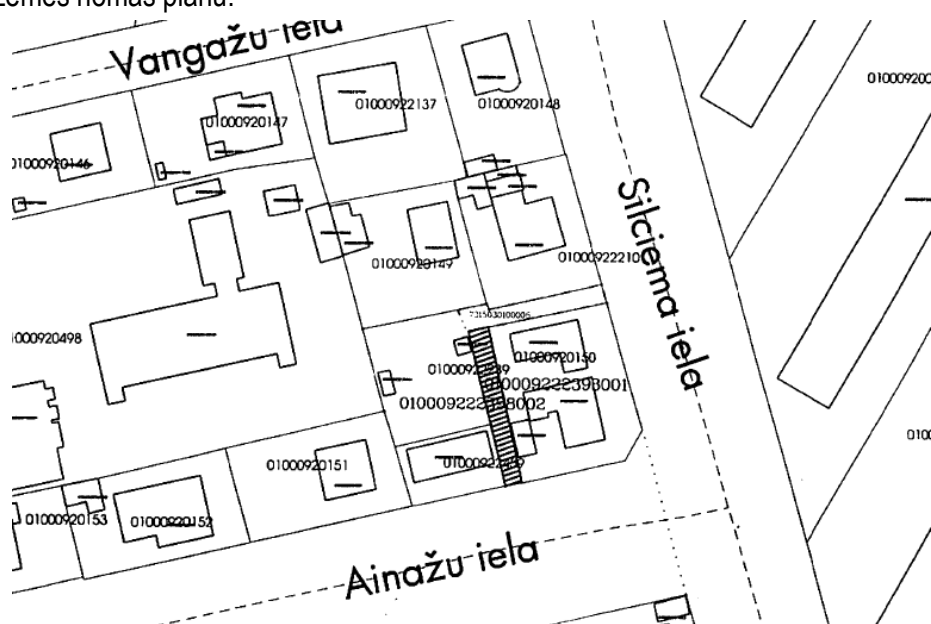
Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves būvniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraucamais ceļš zemes gabalā klāts ar asfaltbetona ceļu segumu un R pusē ar grants segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no pārējiem zemes gabaliem Z pusē daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu koka dēļu sētu, A pusē daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu, D pusē daļēji norobežots ar betona stabos stiprinātu koka dēļu sētu, R pusē norobežots ar betona stabos stiprinātu koka dēļu sētu un metāla kaluma vārtiem. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Vietām zemes gabals nav nožogots.

Izmotā zemes gabala daļa kad.apz.0100 092 2239 8001 ar kopējo platību 115 m² ir iežogota kopā ar nomniekam piederošo blakus īpašumu Ainažu ielā 49, Rīgā (kad.Nr.0100 092 0150) – skat. zemāk zemes nomas plānu.



Neapbūvēto zemes gabala daļu pārsvarā klāj dabīgs, nekopts zālājs, atsevišķi stāvoši koki un krūmi, vietām bruģakmens segums un betona plāksņu segums.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (uz Silciema un Ainažu ielām)	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X (izvietota cauri zemes gabalam bez pieslēguma)	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, bērnudārzs, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

4.2.1.1. Pamatinformācija

436. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

437. Savrupmāju apbūve (11001).
438. Rindu māju apbūve (11005).
439. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

440. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
441. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā.
- Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².
442. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
443. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.
444. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
445. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
446. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
447. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
448. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.
449. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
450. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
451. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.1.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
452.	Savrupmāju apbūve	24	30	līdz 100		līdz 3	20
453.	Rindu māju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
454.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
455.	Biroju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
456.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
457.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
458.	Kultūras iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
459.	Sporta būvju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
460.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100 ²²		līdz 3	40 ²³
461.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
462.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
463.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
464.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
465.	Labiekārtota ārtelpa	24	20	20		21	20
466.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	24	20	20		20	20

20. Nenosaka.

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

22. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

23. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.

24. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalās nosacījumus.

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 m²;
- 14.2. ja jaunveidojamā apbūvei paredzētā zemes vienība nav pieslēgta pie centralizētas vai lokālas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, attiecīgās zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, ja nav piemērojami citi noteikumi, – 600 m²;

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem un pasūtītāja sniegto informāciju)

Ēkas nosaukums	Ēkas platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Ārsienu materiāls	Pamati	Jumta segums	Starpstāvu pārsegums	Logu ailes
Dārza mājiņa kad.apz.003	19,0	9,0	Vieglbetona bloki	Nav zināms	Azbestcements	-	Koka
Dārza mājiņa kad.apz.004	7,0	11,0	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka	Nav zināms	Azbestcements (daļēji sagruvis)	-	Koka

Tā kā dārza mājiņas kad.apz.003;004 un siltumnīca nerada būtisku ietekmi uz vērtēšanas objekta kopējo tirgus vērtību, tad dot sīkāku tās aprakstu vērtētāji neuzskata par nepieciešamu. Būves netiek uzskatītas ne par zemes gabala uzlabojumu, ne apgrūtinājumu.

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 atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

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 īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti 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 spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, bērnudārzs, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves būvniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Augstā ģeopolitiskā un tirdzniecības politikas nenoteiktība vājina ekonomisko aktivitāti - Latvijas Banka prognozē, ka 2025.gadā inflācija sasniegs ~3,4%, ko nosaka pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums un iekšzemes kopprodukta pieaugums būs tikai ~1,2 % (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmenesa-maksajumus/>).

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², 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 nesiltinātās 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, ņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jāreķinās 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 tika celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesāktu projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlīkmi. 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 kredītlīgumos.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Rīgas apkaimēs, kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Neapbūvēti zemes gabali Rīgā, Juglas apkaimē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 50 - 70 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...		X	
5. Zemes gabala konfigurācija ...			X
6. Zemes gabala reljefs ...	X		
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

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 analoģisku 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 salīdzināmi 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 faktorus – 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 korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Juglas ielā 1 (kad.Nr.0100 092 2349), sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 868 m². Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa šķembu un grants ceļu. Komunikācijas: blakus elektrība, uz Klēgermuižas ielas centralizēta ūdensapgāde (~160 m attālumā), gāzes apgāde (~80 m attālumā) un uz Juglas ielas centralizēta kanalizācija (~200 m attālumā). Īpašums pārdots 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 50 000 EUR.

Objekts Nr.2. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Trūvertu ielā 2, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 979 m². Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu, šķembotu un grants ceļu. Komunikācijas: blakus elektrība, uz Trūvertu un Mazās Juglas ielām gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 50 000 EUR.

Objekts Nr.3. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Pikukalna ielā 2, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 313 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu, šķembotu un grants ceļu. Komunikācijas: blakus elektrība, uz Mazās Juglas ielas gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 70 002 EUR.

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	50 000		50 000		70 002	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada aprīlis	1.00	2023.gada septembris	1.05	2025.gada oktobris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	50 000		52 500		70 002	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	868		979		1 313	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	57.60		53.63		53.31	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.05	Sliktākas	1.03	Sliktākas	1.03
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.03	Lielāks	1.04	Lielāks	1.07
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.95	Labāka	0.95	Labāka	0.95
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 ...	Sliktāks	1.08	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.10
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, zemes gabala daļa iežogota kopā ar kaimiņa zemi u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95
10. Īpašuma attīstības potenciāls, izmantošanas iespējas ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	11%	Kopējā korekcija	12%	Kopējā korekcija	20%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	63.94		60.06		63.98	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	62.7
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez piebraucamā ceļa servitūta teritorijas, m ²	583
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	37 000

Piezīme: vērtētāji aprēķinos balstās uz zemes gabala platību bez piebraucamā ceļa servitūta teritorijas, kas netiek rēķināta atsevišķi, bet tiek ietverta kopējā tirgus vērtībā.

Novērtējuma kopsavilkums

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums		Silciema iela 8B, Rīga (kadastra Nr.0100 092 2239); kadastra apzīmējums 0100 092 2239).
Objekta sastāvs, platība		Zemesgabals 686 m ² .
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).
Vērtēšanas datums		08.12.2025.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves būvniecībai.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	- Asfaltēts piebraucamais ceļš; - Centralizētas komunikācijas.
	Negatīvie	- Nostiprināts ceļa servitūts ar tiesībām uz braucamo ceļu aptuveni 103 kvm platībā par labu nekustamam īpašumam Silciema iela 8A, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.17504; - Zemes gabala daļa kad.apz.0100 092 2239 8001 ar kopējo platību 115 m² ir iznomāta. Līgums ir spēkā līdz zemes gabala atsavināšanai, bet ne ilgāk kā līdz 26.10.2027. Līgums zaudē spēku ar zemes gabala atsavināšanas līguma spēkā stāšanās dienu, ja tiek pieņemts Rīgas domes lēmums par Zemes gabala atsavināšanu. Ņemot vērā, ka iznomātā zemes gabala daļa ir iežogota kopā ar nomniekam piederošo blakus īpašumu Ainažu ielā 49, Rīgā (kad.Nr.0100 092 0150), iespējams, būs nepieciešami ieguldījumi zemes gabala labiekārtošanai – iežogojšanai; - Zemes gabala konfigurācija.
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība		37 000 EUR
Pielietotās vērtēšanas pieejas		legūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi
➤ Izmaksu		Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

➤ Salīdzināmo darījumu	Aprēķinātā vērtība 37 000 EUR	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību _____	Ietekmes koeficienta pamatojums _____
	<i>Bāzes vērtība 62,7 EUR/m²</i>	<i>Samazinājuma koeficients _____</i>	<i>Samazinājuma koeficienta pamatojums</i> _____
➤ Ienākumu	Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.		
Īpašie pieņēmumi	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 pārliecību:

- 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 apmaksa 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 092 2239, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Silciema ielā 8B** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0008 6191, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 08.decembrī* ir

37 000 (trīsdesmit septiņi tūkstoši) **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 iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa