

Nekustamā īpašuma



**Vietalvas iela 5 k-3, Rīga,
LV-1009**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai

2026.gada 28.janvāris

Par nekustamā īpašuma
Vietalvas iela 5 k-3, Rīga, LV-1009
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums **Vietalvas iela 5 k-3, Rīgā**, sastāv no **zemes vienības** (kadastra apzīmējums 0100 038 0202) **7084 m²** platībā, **būves** (kadastra apzīmējums 0100 038 0240 001) ar kopējo platību **96,8 m²** un **būves** (kadastra apzīmējums 0100 038 0240 002) ar kopējo platību **46,9 m²**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000158123** ar kadastra Nr. **0100 038 2031**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 16.janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

294`300,- EUR**(divi simti deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

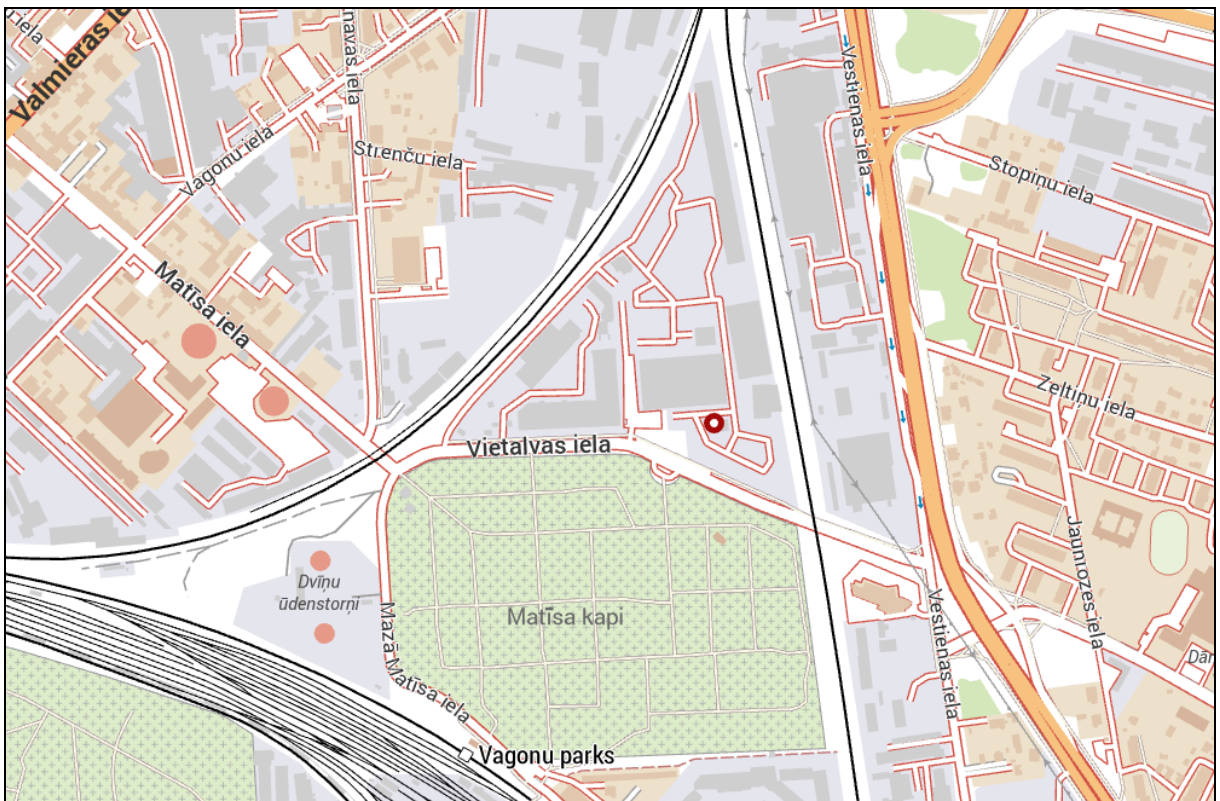
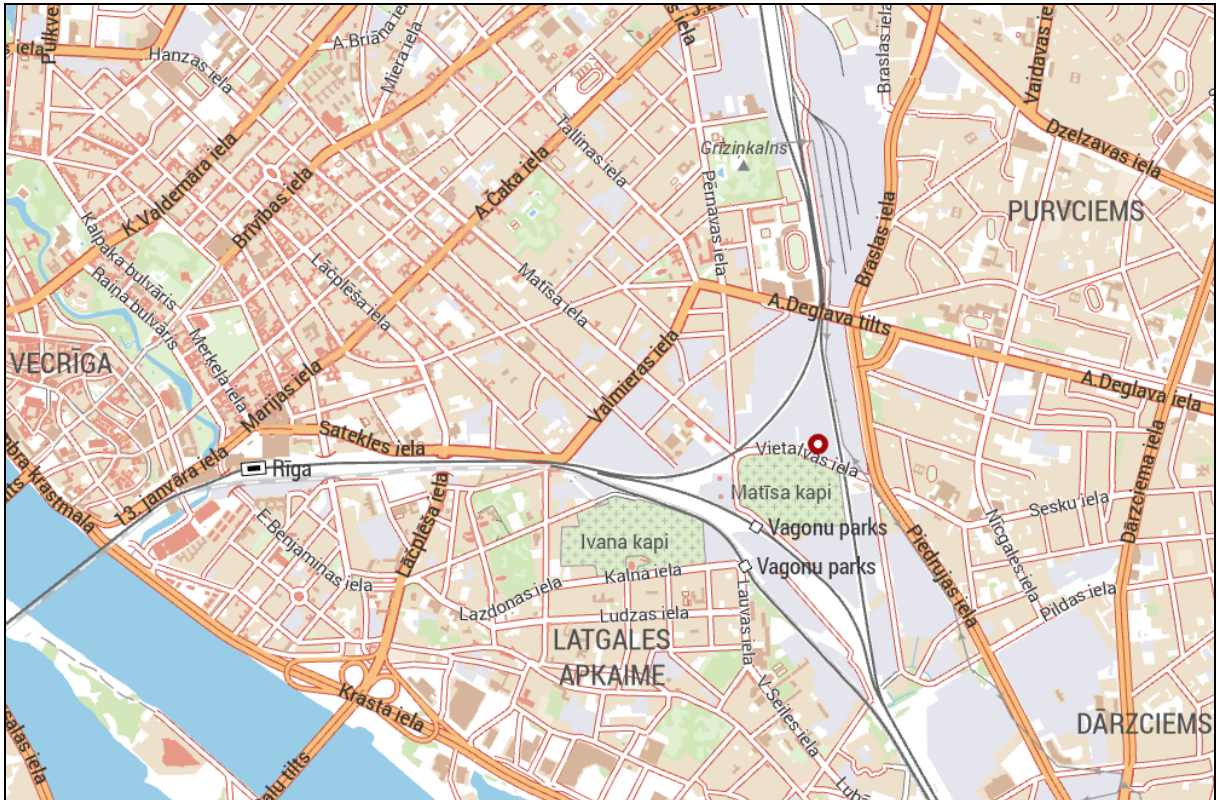
Saturs

1. Kopsavilkums	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Topogrāfiskais plāns	9
7. Telpu plāni.....	10
8. Foto attēli	11
9. Teritorijas plānojums	14
10. Vērtības definīcija.....	23
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	23
12. Atrašanās vieta	24
13. Zemes gabala īss apraksts.....	25
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	26
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	26
16. Novērtēšanas pieejas.....	27
17. Tirgus apskats	27
18. Ienākumu pieeja	29
19. Aprēķins ar ienākumu pieeju	29
20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	30
21. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	31
22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	32
23. Nosacītās vērtības aprēķins.....	33
24. Iegūtā vērtība	34
25. Neatkarības apliecinājums	34
26. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	35

1. Kopsavilkums

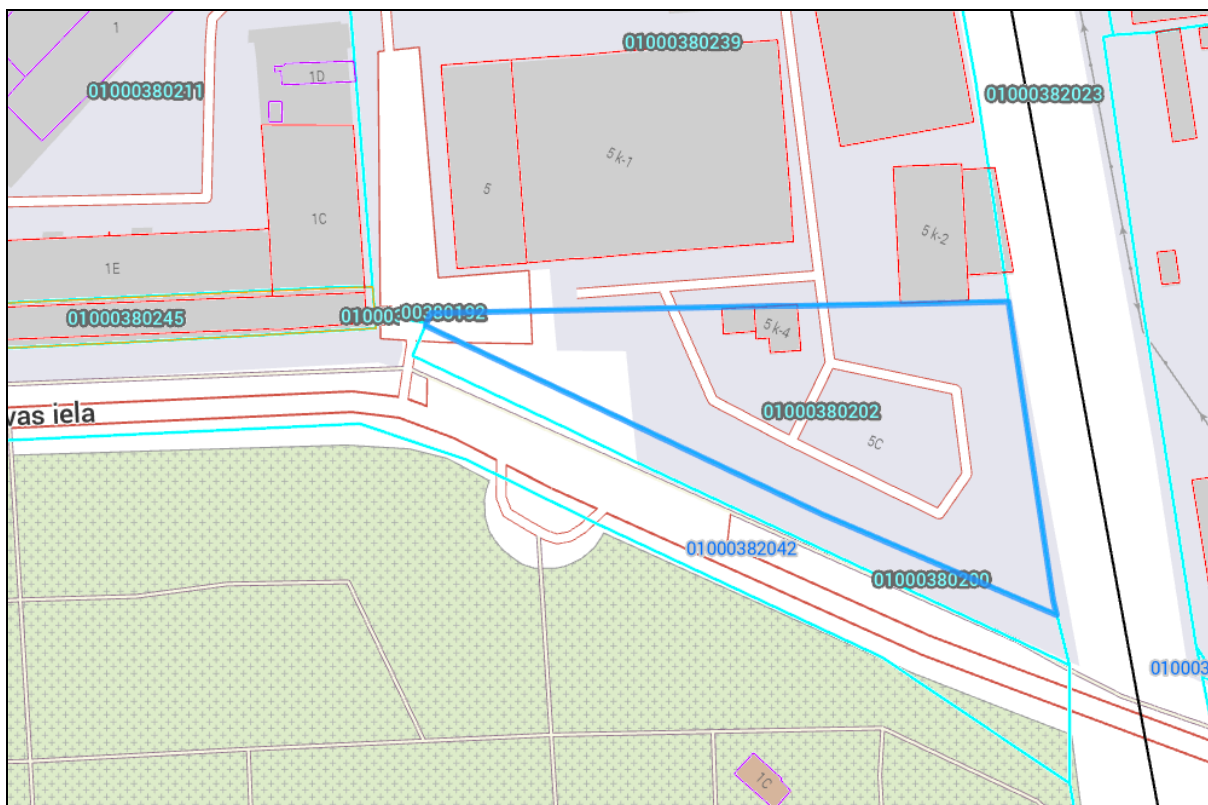
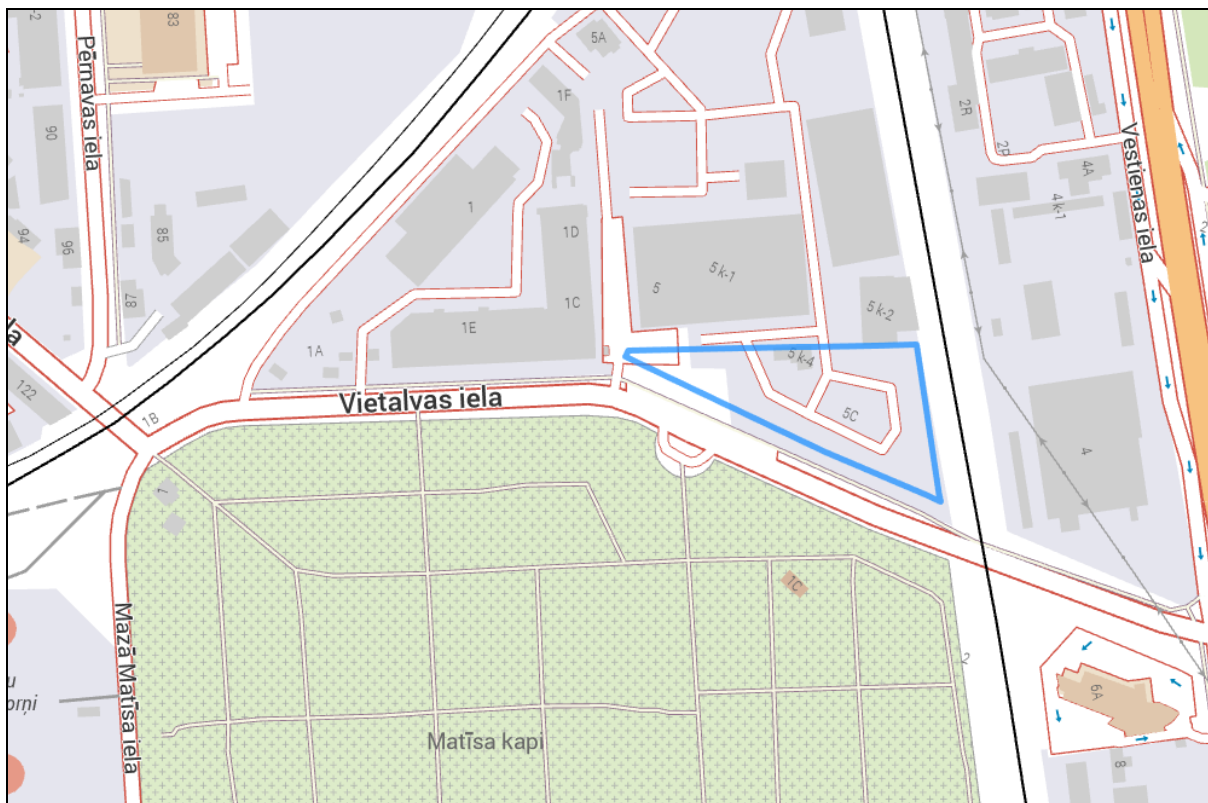
Novērtējamais īpašums:	Vietalvas iela 5 k-3, Rīga
Kadastra nr.:	0100 038 2031
Īpašnieks:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 10000158123
Zemes gabala platība	7084 m ²
Būve (kad. apz. 0100 038 0240 001) platība:	96,8 m ²
Būve (kad. apz. 0100 038 0240 002) platība:	46,9 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana lešpējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	<p>2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz transformatora apakšstacijas T50107 daļu, 27,87 m² platībā, un zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 038 0202) daļu, 59,00 m² platībā. Nomas termiņš līdz 2031.gada 5.janvarim. Nomnieks: Akciju sabiedrība "Sadales tīkls", reģistrācijas numurs 40003857687. Iznomātājs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.</p> <p>2.2. Pamats: 2025.gada 27.jūnija nekustamā īpašuma nomas līgums, 2025.gada 27.jūnija vienošanās Nr.DI-21-3-lī/1, 2025.gada 27.jūnija vienošanās Nr.DI-21-3-lī/3. <i>Žurn. Nr. 300008358076, lēmums 22.07.2025, tiesnese Ieva Zabarovska</i></p> <p>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</p>
Tirgus vērtība	294`300,- EUR (divi simti deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 16.janvārī
Piezīmes	<ul style="list-style-type: none"> Zemes vienība visā platībā atrodas ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu, tā izmantojama, ievērojot Aizsargjoslu likuma 35. pantā noteiktās prasības un Aizsargjoslu likuma 39. panta 3. punktā noteikto, ka ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi; Uz zemes gabala atrodas atsevišķi koki, līdz ar to veicot saimniecisko darbību zemes gabalā jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012 noteikumi Nr.309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Rīgas Domes 12.06.2024 saistošie noteikumi Nr.RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu".

2. Novietnes plāns



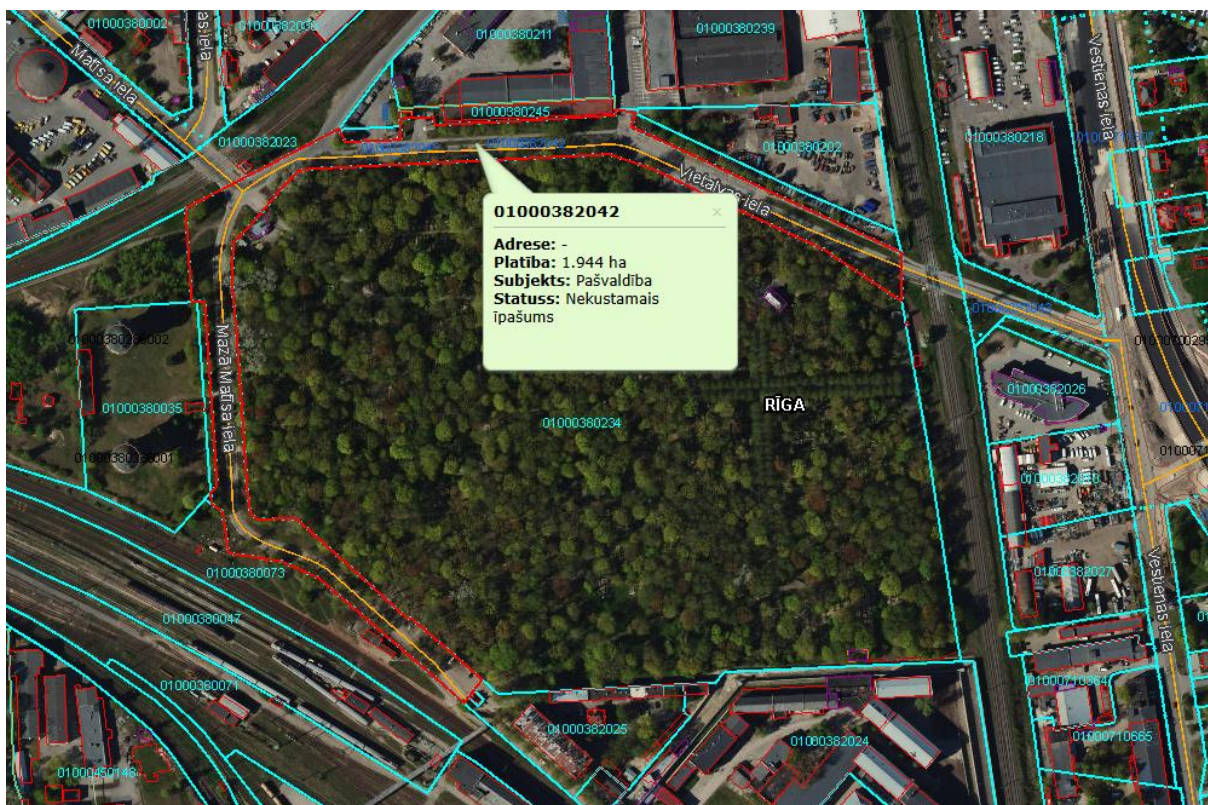
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

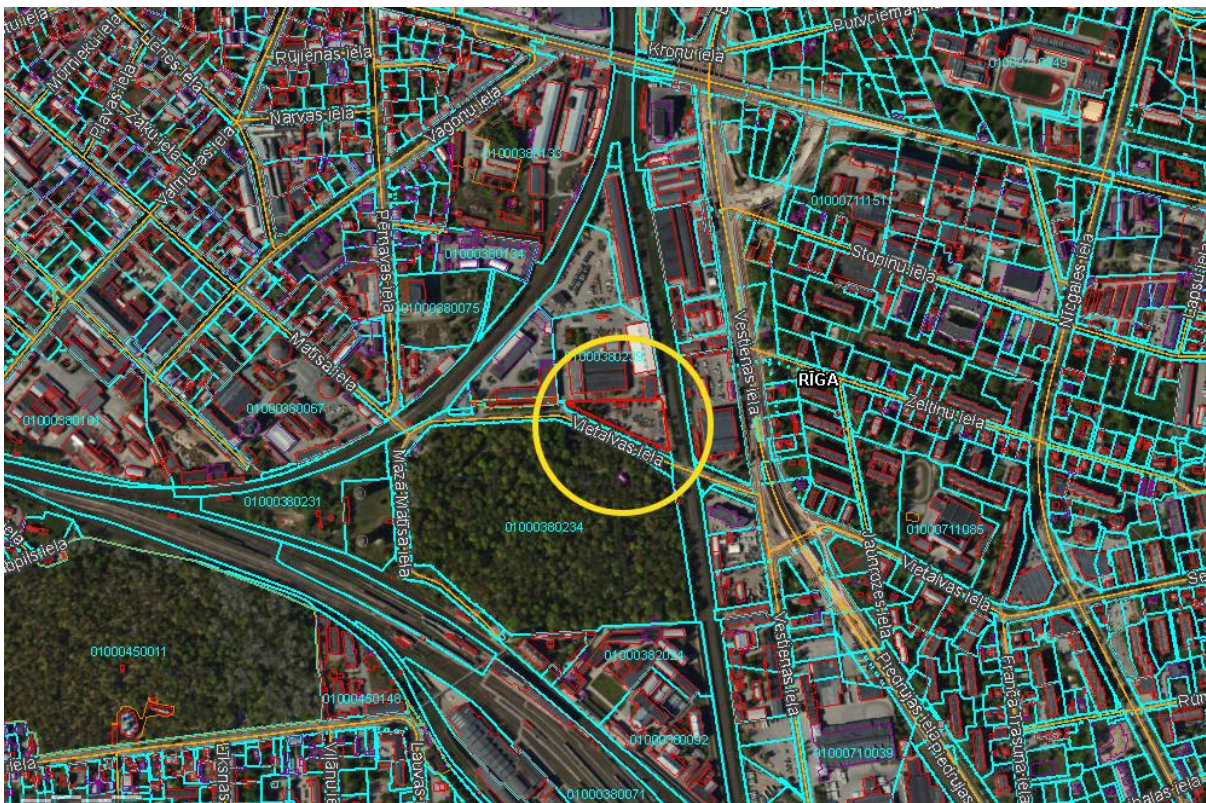
4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

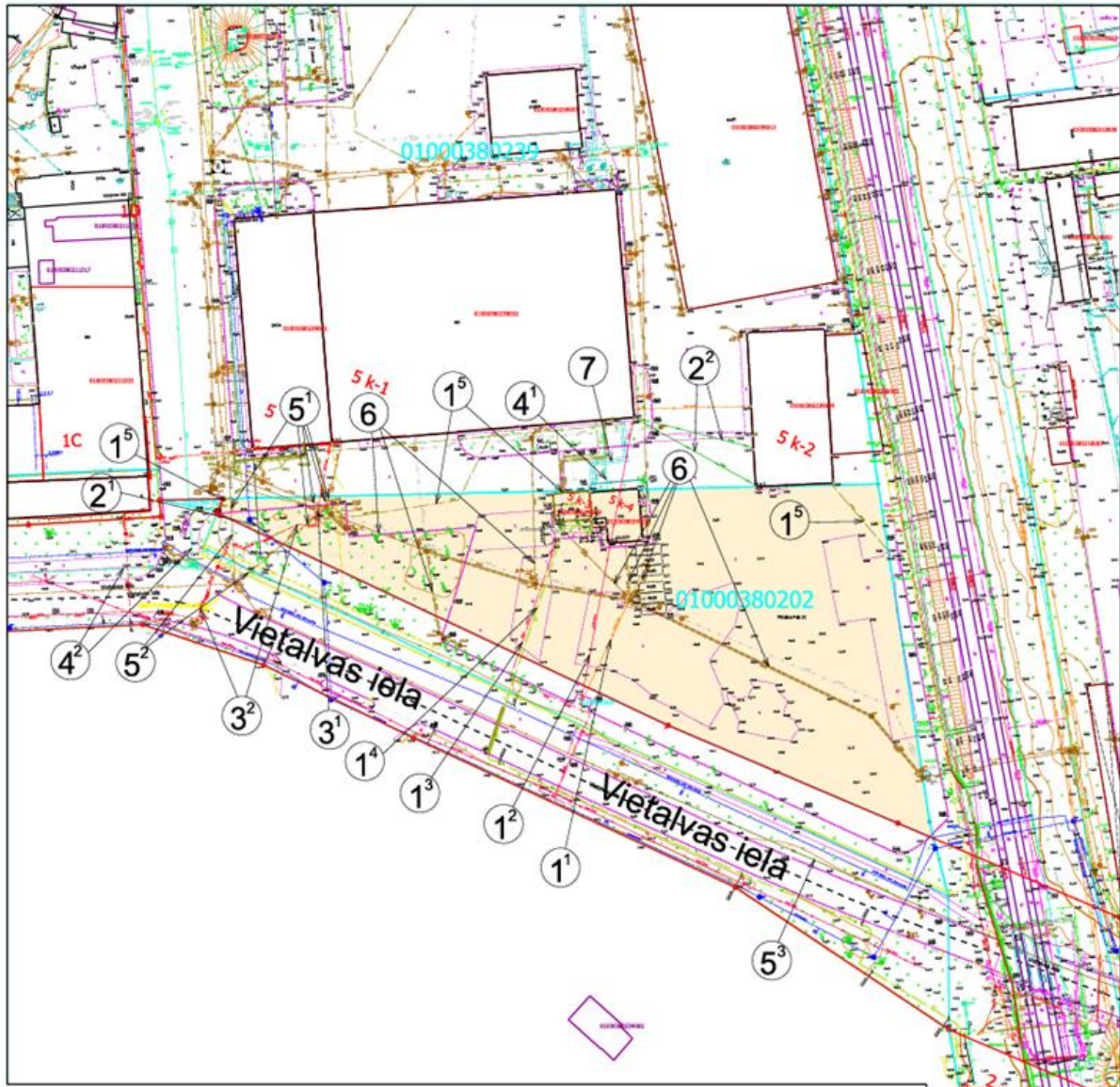
**Piebraukšana no Vietalvas ielas, kas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai.
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma**

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Topogrāfiskais plāns



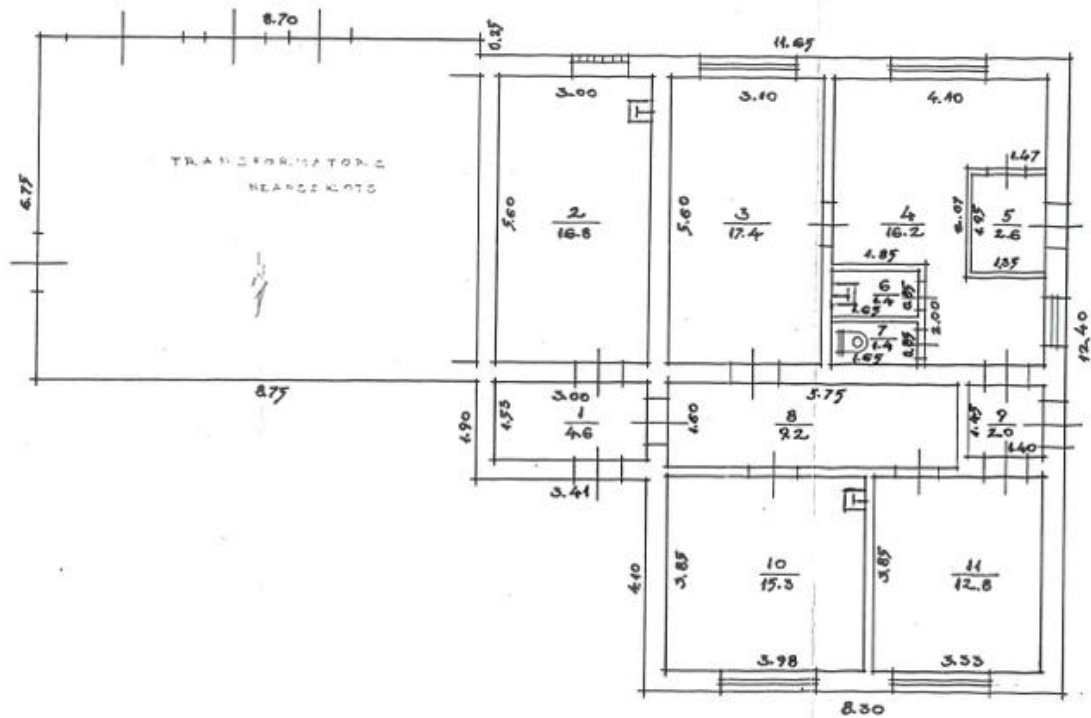
Zemesgabalā ar KA 0100 038 0202 un tuvākajā apkārtnē pieejamie Inženiertīkli:

1. Elektroapgāde
 - Zemesgabalā atrodas 0,4 kV zemsprieguma elektrolīnija (1¹)
 - Zemesgabalā atrodas abonementa apgaismes elektrolīnija (1¹)
 - Zemesgabalā atrodas Ārtelpas un mobilitātes departamenta (ĀMD) apgaismes kabelis (1¹)
 - Zemesgabalā atrodas pazemes vidsprieguma elektrokabelis, kura spriegums ir 6–20 kV ar pieslēgumu transformatora ēkai TP-107 (ēkas KA 0100 038 0240 002) (1¹)
 - Zemesgabalā atrodas abonementa 0,4 kV zemsprieguma elektrokabeļi (1¹)
2. Elektroniskie sakaru tīkli
 - Zemesgabalā atrodas SIA "Tet" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija (2)
 - blakus zemesgabalā ar KA 0100 038 0239 atrodas elektronisko sakaru gaisvadu piekarkabelis (2²)
3. Gāze
 - Zemesgabalā atrodas pazemes zemspiediena gāzes vads (3³)
 - Zemesgabalā atrodas pazemes vidējā spiediena gāzes vads ar pieslēgumu gāzes vadam Vietalvas ielā (3³)
4. Ūdensapgādes tīkli
 - Zemesgabalā ūdensvads nav izbūvēts
 - blakus zemesgabalā ar KA 0100 038 0239 atrodas abonementa ūdensvads d50 ar pieslēgumu ēkai ar KA 0100 038 0240 001, kura atrodas uz Zemesgabala (4)
 - Vietalvas ielā ~3 m attālumā no Zemesgabala atrodas ūdensvads d100 (4⁴)
5. Sadzīves kanalizācija
 - Zemesgabalā atrodas abonementa sadzīves kanalizācijas pašteses cauruļvadi d400, d300, d225 un d150 (5⁵)
 - Zemesgabalā esošie cauruļvadi d300 un d225 izbūvēti ar pieslēgumu cauruļvadiem Vietalvas ielā (5⁵)
 - Vietalvas ielā ~15 m attālumā no Zemesgabala atrodas sadzīves kanalizācijas spiedvads d250 (5⁵)
6. Lietus kanalizācija
 - Zemesgabalā atrodas lietus kanalizācijas pašteses cauruļvadi d500, d400, d200 un d150 (6)
7. Siltumtīkli
 - Zemesgabalā siltumtīkli nav izbūvēti
 - blakus zemesgabalā ar KA 0100 038 0239 atrodas pazemes siltumtrase ar pieslēgumu ēkai ar KA 0100 038 0240 001, kura atrodas uz Zemesgabala (7)

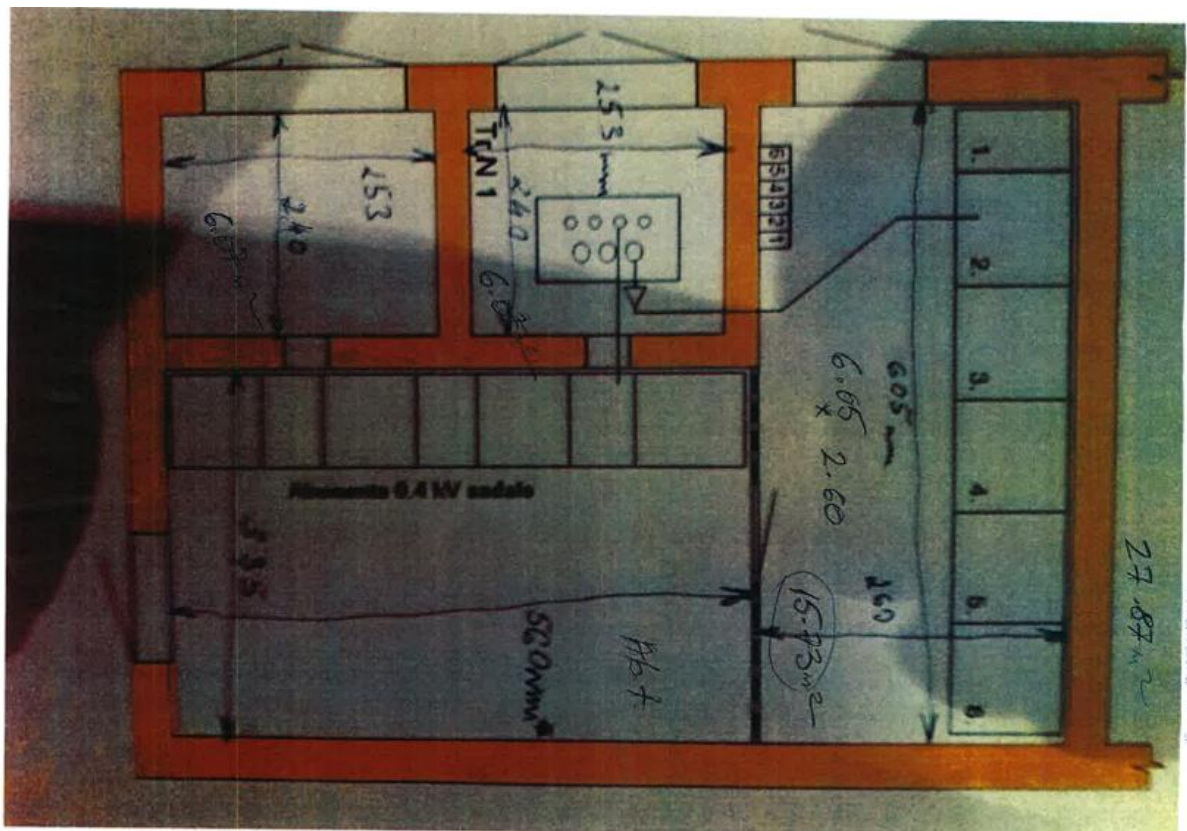
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

7. Telpu plāni

Būve (kadastra ap. 0100 038 0240 001)



Būve (kadastra ap. 0100 038 0240 002)



Ēkās ir veikta nesaskaņota telpu pārbūve

8. Foto attēli

Ēka (kadastra apz. 0100 038 2040 001)



Ēka (kadastra apz. 0100 038 2040 002)



Zemes gabals (kad. apz. 0100 038 0202)



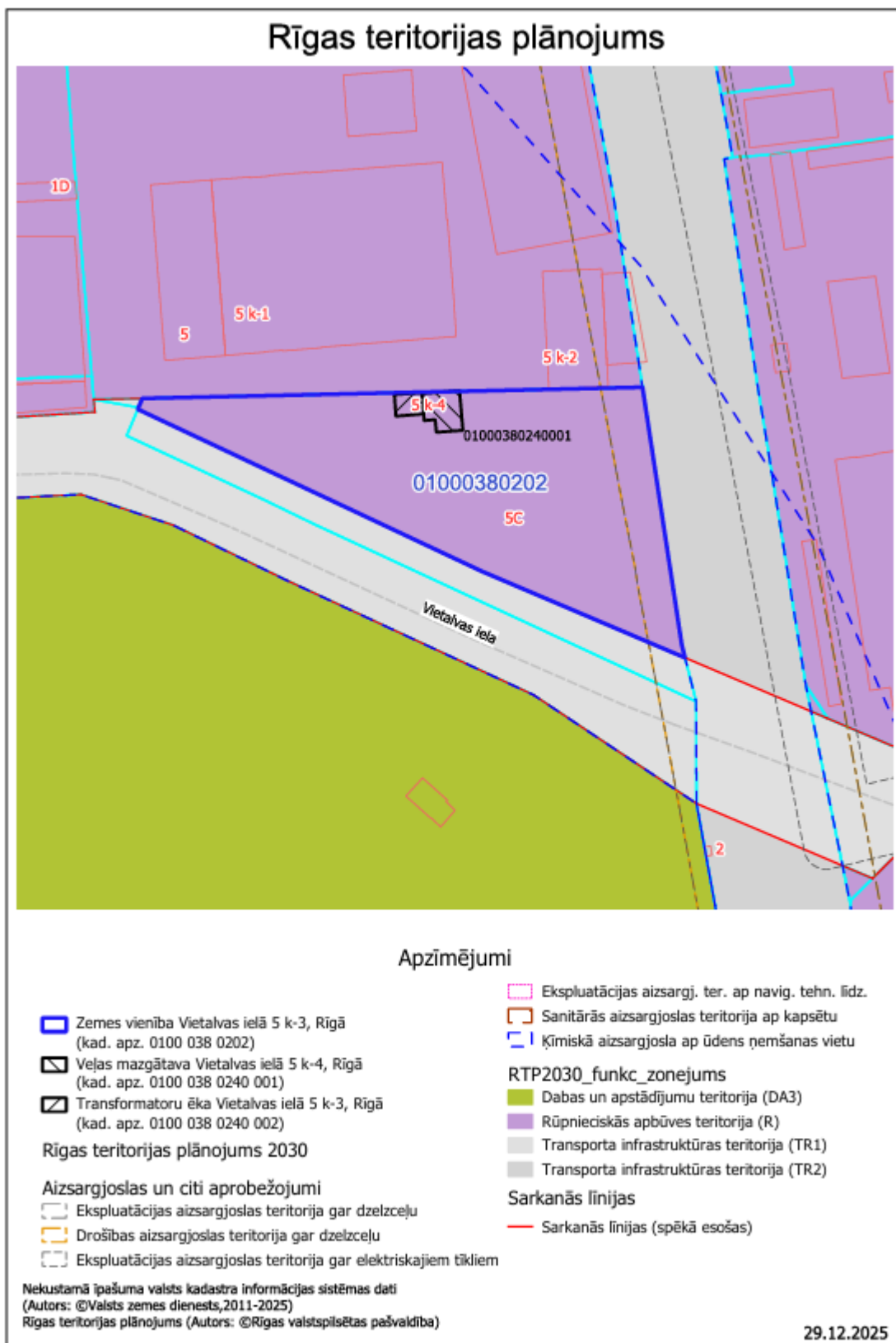




Vietaļvas iela



9. Teritorijas plānojums

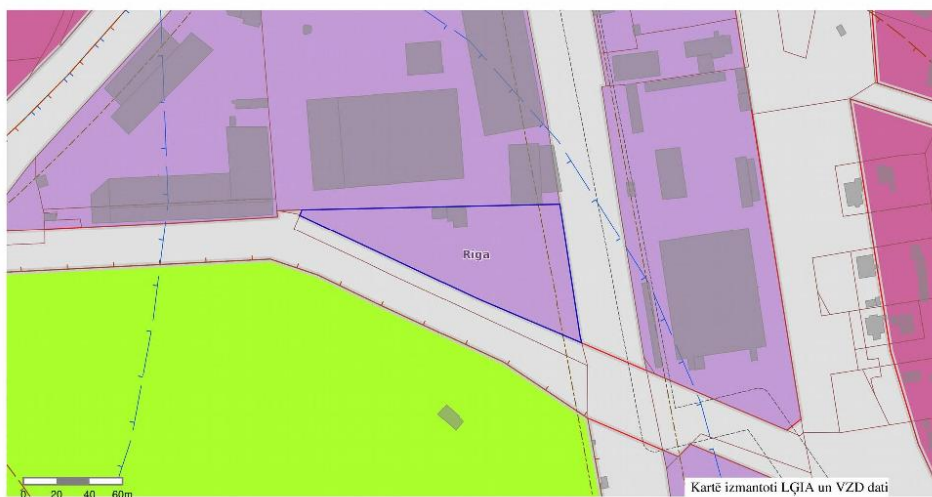


Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- **Kadastra apzīmējums:** 01000380202 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- **Adrese:** Vietalvas iela 5 k-3, Rīga, LV1009
- **Platība:** 7084 m²
- **Lietošanas mērķis:** Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
- **Piederība:** pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilкта ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Izziņas identifikators: 01000380202_20260127161203

Lpp. 1 (8)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Rīgas teritorijas plānojums](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Rīgas valstspilsētas pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2015.-2030.gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Rīgas attīstības programma 2022.-2027.gadam](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Apstādījumu struktūras un publisko ārtelpu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Uzņēmējdarbības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Meliorācijas attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Mājokļu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ūdens teritoriju un krastmalu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ainavu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Aizsargjoslu un aprobežojumu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Transporta attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas brīvostas tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums teritorijai starp Puškina ielu un Riepiņu ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Jenotu ielu, Augusta Deglava ielu, Ilūkstes ielu, Zebiekstes ielu un Sesku ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Gailezera ielu, Hipokrāta ielu, Bīkernieku ielu un Sergeja Eizenšteina ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Glūdas ielu, Maskavas ielu, iekškvartāla ceļu \(atrodas sarkanajās līnijās\) un Daugavu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai kvartālam starp Andreja Saharova ielu, Dravnieku ielu, Ulbrokas ielu, Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielu un Dzeņu ielu, Rīgā.](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Izziņas identifikators: 01000380202_20260127161203

Lpp. 2 (8)

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- [Rūpnieciskās apbūves teritorija \(R\)](#), platība: 7078 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas \(TIN11\)](#), platība: 7078 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas \(TIN12\)](#), platība: 7078 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%

4.6.1. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

892. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

893. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): rūpniecības uzņēmumu apbūve, tostarp atbilstoši šo noteikumu 10. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

894. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002): rūpniecības uzņēmumu apbūve, tostarp, atbilstoši šo noteikumu 11. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

895. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve ([13003](#)).

896. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve atbilstoši šo noteikumu 12. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

897. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).

898. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).

899. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)).

900. Noliktavu apbūve (14004): noliktavu apbūve, tostarp noliktavas atbilstoši šo noteikumu 11. pielikumā ietvertajiem darbību veidiem.

901. Lidostu un ostu apbūve ([14005](#)).

902. Energoapgādes uzņēmumu apbūve ([14006](#)).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

903. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).

904. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).

905. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
906.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24 ²		10
907.	Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24 ²		10
908.	Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24 ²		10
909.	Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24 ²		10
910.	Inženiertehniskā infrastruktūra	¹		³	³		⁴
911.	Transporta lineārā infrastruktūra	¹		³	³		⁴
912.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	¹		līdz 280	līdz 24		10
913.	Noliktavu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24		10
914.	Lidostu un ostu apbūve	¹		līdz 280	³		10
915.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve	¹		līdz 280	³		10
916.	Biroju ēku apbūve	¹		līdz 280	līdz 24		10
917.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24		10
918.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	¹		līdz 280	līdz 24		10

¹ Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalās nosacījumus.

² Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

³ Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

⁴ Nenosaka.

4.6.1.5. Citi noteikumi

919. Jaunu smagās rūpniecības uzņēmuma objektu (teritorijas vai ēkas, kurās notiek ražošana vai apkalpes transporta kustība) un jaunu atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu minimālais attālums no esošas dzīvojamās mājas ir 30 m.

Izziņas identifikators: 01000380202_20260127161203

Lpp. 4 (8)

920. Jaunu rūpniecības uzņēmuma objektu, kur plānots veikt A kategorijas piesārņojošu darbību, drīkst izvietot ne tuvāk kā 300 m attālumā no teritorijām, kurās dzīvojamā apbūve ir viens no atļautajiem teritorijas izmantošanas veidiem.
921. Bīstamo atkritumu pārstrādes uzņēmumu un metāllūžņu pārstrādes uzņēmumu drīkst izvietot ne tuvāk kā 100 m attālumā no teritorijām, kurās dzīvojamā apbūve ir viens no atļautajiem teritorijas izmantošanas veidiem.
922. Rūpnieciskās apbūves teritorijā esošo rūpniecības uzņēmumu pārbūvi var atļaut, ja:
- 922.1. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz trokšņa robežlielumus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais paliekošā trokšņa līmenis (trokšņa fons) pārsniedz trokšņa robežlielumus, esošais trokšņa līmenis netiek palielināts;
- 922.2. darbības radītais gaisa piesārņojuma līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais fona gaisa piesārņojuma līmenis pārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus, gaisa piesārņojuma līmenis netiek paaugstināts.
923. Būvējot vai pārbūvējot rūpniecības uzņēmumu, atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu, energoapgādes uzņēmumu vai noliktavu, objekta teritorijā brauktuves un laukumus ārpus brīvās zaļās teritorijas iesedz ar asfaltbetonu vai citu ūdensnecaurlaidīgu cieta segumu. Smagās rūpniecības uzņēmumu un atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu nodrošina ar centralizētajiem notekūdeņu un lietusūdens kanalizācijas tīkliem.
924. Plānojot jaunus vai arī pārbūvējot esošos rūpniecības uzņēmumus, izvērtē atbilstību vides trokšņa normatīviem dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 100 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai atrodas savrupmāju apbūves teritorijas, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas vai jauktas centra apbūves teritorijas JC1, JC2, JC3, JC6, JC7, JC8.
925. Plānojot jaunus vai arī pārbūvējot esošos rūpniecības uzņēmumus, izvērtē atbilstību gaisa kvalitātes normatīviem dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 500 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai atrodas savrupmāju apbūves teritorijas, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas vai jauktas centra apbūves teritorijas JC1, JC2, JC3, JC6, JC7, JC8.
926. Rīgas brīvostas teritorijā ir atļauts izveidot pagaidu grunts atbērtnes (turpmāk – atbērtnes), ievērojot šādus nosacījumus:
- 926.1. atbērtnes drīkst izvietot ne tuvāk kā 100 m attālumā no esošām dzīvojamās apbūves teritorijām;
- 926.2. atbērtnēs ir aizliegts novietot piesārņotu augsni vai grunti;

- 926.3. atbērtnes neizvieto teritorijās, kurās saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" informāciju atrodas aizsargājami biotopi vai īpaši aizsargājamu sugu dzīvotnes;
- 926.4. atbērtnes ierīkošana nedrīkst izmainīt blakus esošo teritoriju hidroloģisko režīmu;
- 926.5. atbērtnes ierīkošana nedrīkst negatīvi ietekmēt aizsargājamo biotopu, īpaši aizsargājamo sugu dzīvotņu, kā arī kultūras pieminekļu stāvokli;
- 926.6. atbērtnes ierīkošanu saskaņo pašvaldībā. Iesniegumam pašvaldībai pievieno vismaz šādu informāciju:
- 926.6.1. atbērtnes novietojuma plānu M 1:500;
- 926.6.2. informāciju par plānoto atbērtnes platību un novietojamās grunts maksimālo plānoto apjomu;
- 926.6.3. hidrologa atzinumu par plānotās atbērtnes ietekmi uz hidroloģisko režīmu blakus teritorijās;
- 926.6.4. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrēta sertificēta eksperta atzinumu par plānotās atbērtnes ietekmi uz aizsargājamiem biotopiem un īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnēm, ja plānotās atbērtnes izveides vietai blakus teritorijās saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" informāciju atrodas aizsargājami biotopi vai īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes;
- 926.6.5. NKMP atļauju, ja šādas atļaujas nepieciešamība izriet no normatīvajiem aktiem.

5.1.1. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN11)

5.1.1.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

1093. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie kanalizācijas tīkli.

5.1.2. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES SISTĒMAS (TIN12)

5.1.2.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.2.3. Citi noteikumi

1094. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

- 01000380240002, Vietalvas iela 5 k-3, Rīga, LV1009
- 01000380240001, Vietalvas iela 5 k-4, Rīga, LV1009

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

- Vietalvas iela 5C, Rīga, LV-1009
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Laukuma izbūve
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-800278-107777 skatīt vairāk bis.gov.lv
- Vietalvas iela 5C, Rīga, LV-1009
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Laukuma izbūve
Stadija: Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde
Par būvniecības lietu BIS-BL-800278-107777 skatīt vairāk bis.gov.lv
- Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Luakuma izbūve
Stadija: Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde
Par būvniecības lietu BIS-BL-800278-107777 skatīt vairāk bis.gov.lv
- Vietalvas iela 5C, Rīga, LV-1009
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Laukuma izbūve
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-800278-107777 skatīt vairāk bis.gov.lv

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 16.janvārī**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

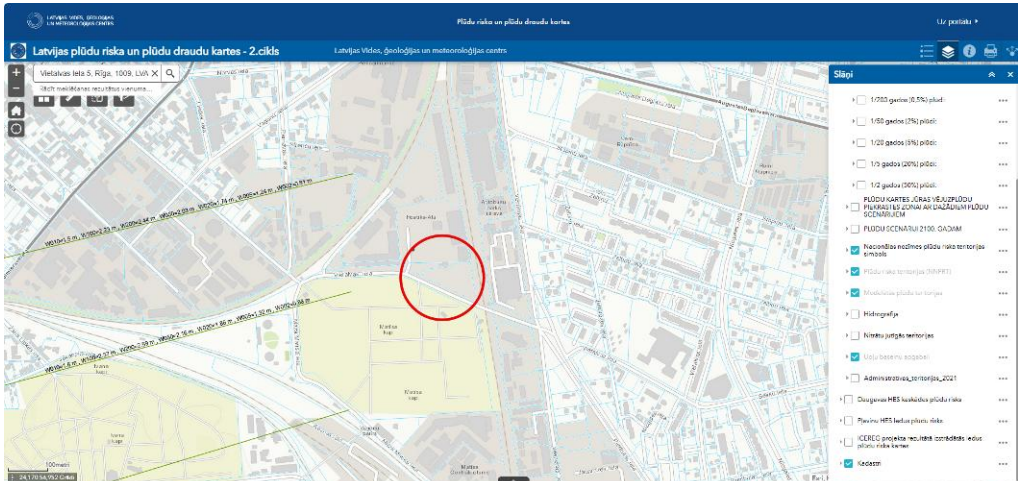
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;

- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas, Dārzciema apkaimē, kvartālā starp Vestienas un Vietalvas ielām.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie apbūvētā zemes gabala no Vietalvas ielas. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~50-100m attālumā uz Vietalvas ielas.	
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – galvenokārt atrodas rūpnieciski objekti. Infrastruktūras objekti atrodas netālu.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā netika konstatēti	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu) riskā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks 	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13.Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	7084 m²					
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025					
Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:	47 221,- EUR					
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.02.2025					
Zemes universālā kadastrālā vērtība:	67 122,- EUR					
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0104	ha
	-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0949	ha
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.7084	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7084	ha
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0026	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.7084	ha
	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.7084	ha
-	01.02.2025	7312030501	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus	0.0949	ha	
Uzlabojumi:	ležogota, asfaltēta teritorija					
Pieejamās komunikācijas:	EL; K; LK; G; VS					
Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris					
Reljefs:	Līdzens					
Zonējums un tā atbilstība:	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves teritorija (R)					
Drenāža un gruntsūdeņi:	--					

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašumā pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **rūpnieciskās ražošanas apbūves vajadzībām**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Laba atrašanās vieta
- Pieejami centralizēti komunikāciju pieslēgumi

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ēku tehniskais stāvoklis

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

Minimālo zemes gabala vērtību raksturo ieņēmumu kapitalizācija no reglamentētās zemes nomas maksas, pie nosacījuma, ka zemes nomas līgums neparedz zemes īpašniekam citus labumus vai citas iespējas palielināt savus ieņēmumus.

Maksimālo zemes gabala tirgus vērtību raksturo aprēķinātā vērtība, ko uzrāda labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids, pieņemot, ka zemes gabals ir nosacīti brīvs no apbūves un nav apgrūtināts ar zemes nomas līgumu.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija apskata trīs metodes kā noteikt īpašuma vērtību, šīs metodes ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

No šīm trīs vērtēšanas pamata metodēm ir izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas). Apbūves zemju vērtēšanas metodes ir iedalītas sekojoši:

- salīdzināmo darījumu metode;
- zemes rentes kapitalizācija;
- zemes atlikuma metode;
- sadalījuma metode;
- izdalīšanas /nošķiršanas metode;
- pārdales un attīstības analīzes metode.

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantotas **ienākumu (kapitalizācijas metode) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas.**

17. Tirgus apskats

Cenu korekcijas Rīgas un Pierīgas rūpniecisko ražošanas teritoriju zemēm līdz 15 000 m² laika periodā 2023–2025. gadā

Šajā segmentā cenu kustība ir bijusi ļoti skaidra: 2023–2024 krītoša cenu korekcija, kam seko stabilizācija un daļēja atgūšanās 2025. gadā.

**Cenu dinamika (Rīga + Pierīga, 2023–2025)
Salīdzinājums ar 2022. gadu (100)**

Gads	Cenu līmenis pret 2022	Korekcija
2023	90–95	–5% līdz –10%
2024	82–92	–8% līdz –18%
2025	90–100	0% līdz +8%

Rīgas un Pierīgas industriālās zemes piedzīvoja mērenu, bet konsekventu cenu kritumu, ar zemāko punktu 2024. gadā un atgriešanos pie stabila līmeņa 2025. gada beigās.

Cenu robežas (EUR/m²) zemēm līdz 15 000 m²

Šie ir tirgus diapazoni, kas atspoguļo darījumus, attīstītāju piedāvājumus un investoru pieprasījumu.

A klase – augstākās kvalitātes industriālie mezgļi

Lokācijas: Mārupes industriālā zona, Ulbroka, Dreiliņi, Ķekava, Stopiņi, pie apvedceļa un TEN-T.

Periods	Cena (EUR/m ²)
2022	40–70
2023	35–60
2024	32–55
2025	38–65

Industriālā zeme līdz 15 000 m² saglabā augstāko cenu elastību, jo tie ir piemēroti noliktavām, servisa centriem un vieglai ražošanai.

B klase – labas lokācijas, bet ne mezglis

Lokācijas: Pierīgas industriālās zonas ar labu piekļuvi, bet ne tiešā maģistrāļu tuvumā.

Periods	Cena (EUR/m ²)
2022	25–40
2023	22–35
2024	20–32
2025	23–38

C klase – formāli rūpnieciska zona, bet ar ierobežojumiem

Lokācijas: vāja piekļuve, nav asfaltēta ceļa, nav komunikāciju, sarežģīts plānojums.

Periods	Cena (EUR/m ²)
2022	10–25
2023	10–20
2024	8–18
2025	10–22

Cenu korekcijas zemes gabaliem līdz 15 000 m²

Pozitīvie faktori

- Pieprasījums saglabājās stabils – MVU, servisa centri, noliktavas.
- Mazāks kapitāla apjoms → vieglāk finansēt.
- Attīstītāji biežāk meklē tieši 5 000–15 000 m² gabalus.

Cenu kritums zemes gabaliem:

- **A klase:** –5% līdz –12%
- **B klase:** –8% līdz –15%
- **C klase:** –10% līdz –20%

Galvenie cenu korekciju iemesli

- ECB procentu likmju kāpums → dārgāks finansējums
 - Būvniecības izmaksu stagnācija → mazāk jaunu projektu
 - Spekulatīvo investoru aktivitātes kritums
 - Komunikāciju izbūves izmaksu kāpums
 - Banku konservatīva attieksme pret industriālajiem projektiem bez enkurnomnieka
- #### **Tirgus stabilizācija (2025)**
- Likmju stabilizācija un pakāpenisks kritums
 - Loģistikas pieprasījuma atjaunošanās (e-komercija, 3PL)
 - Ražošanas pārceļšana uz Latviju
 - Pašvaldību infrastruktūras projekti industriālajās zonās

Rīgas un Pierīgas rūpniecisko zemju segmentā (līdz 15 000 m²) 2023–2025. gadā notika 5–18% cenu korekcija, ar zemāko punktu 2024. gadā un stabilizāciju 2025. gada beigās, īpaši A un B klases industriālajos mezgļos.

18. Ienākumu pieeja

Ienākumu pieeja tiek definēta kā vērtēšanas tehnika, kurā paredzami neto ieņēmumi tiek apstrādāti, lai noteiktu investīciju lielumu, kuru veido analogisku neto ieņēmumu pie vienādiem ekonomiskajiem nosacījumiem. Investīcijas vērtība, kura tiek dēvēta arī par kapitalizēto vērtību, ir paredzamo ikgadējo nomas maksu šodienas vērtība.

Izmantojot šo metodi, vērtību nosaka sagaidāmo nomas ieņēmumu un ekspluatācijas izdevumu, kuri varētu rasties, starpība. Iegūtais neto ieņēmums tiek diskontēts uz šodien, lai noteiktu īpašuma investīciju vērtību.

Šīs vērtēšanas tehnikas ticamību nosaka četri apstākļi:

- paredzamo ikgadējo neto ieņēmumu novērtējuma pamatotība;
- neto ikgadējo ieņēmumu ilgums;
- kapitalizācijas likme;
- izmantotā metode (kapitalizācijas metode).

Kapitalizācijas likmes noteikšana

Kapitalizācijas likme – jebkurš dalītājs (parasti izteikts procentu veidā), kas tiek izmantots, lai konvertētu (vien perioda) ienākumus vērtības izteiksmē. Ar kapitalizācijas likmes palīdzību tiek aprēķināta potenciālo nākotnes ieņēmumu šodienas vērtība. Tā izsaka nākotnes ieņēmumu kvalitāti un kvantitāti, tieši kapitalizācijas likme nosaka potenciālo nākotnes ieņēmumu šodienas lielumu.

Kapitalizācijas likme (izteikta procentu veidā) atspoguļo iespējamo kapitāla atdeves likmi īpašuma vērtību ieguldot alternatīvos ieguldījumos ar līdzīgu riska līmeni.

Nemot vērā to, ka nomnieks nebūs ieinteresēts pirms termiņa lauzt nomas līgumu, un tādēļ nepastāv ar nepilnīgu noslogojumu saistīti riski, ienesīguma likme šajā gadījumā ir vienāda ar bezrisku likmi.

Kapitalizācijas likme (bezriskā likme)	3,66 %*
--	---------

* Avots: <https://shorturl.at/vgwRc>, Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Euro - Latvia, Latvia, Monthly, dati par 12/2025

19. Aprēķins ar ienākumu pieeju

Novērtējamā nekustamā īpašuma vērtības aprēķins:

Neto nomas ieņēmumi gadā*:	3053,4
Kapitalizācijas likme	3,66%
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	83 400
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	11,77

* **Ilgtermiņā nomas līgumā noteiktā nomas maksa, pie tam NĪ nodokli papildus maksā nomnieks** (saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350, Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi, p.6. Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.)

20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

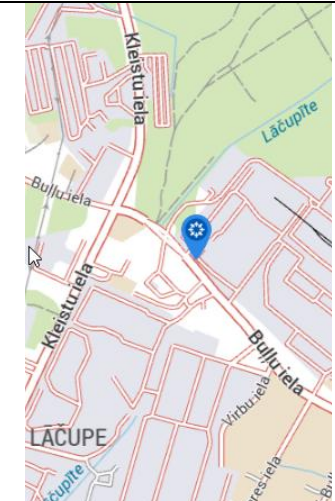
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

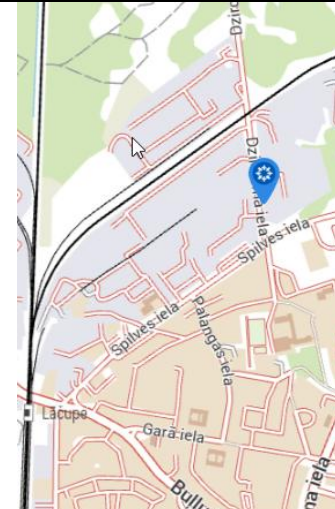
Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

21. Salīdzināmo objektu īss apraksts

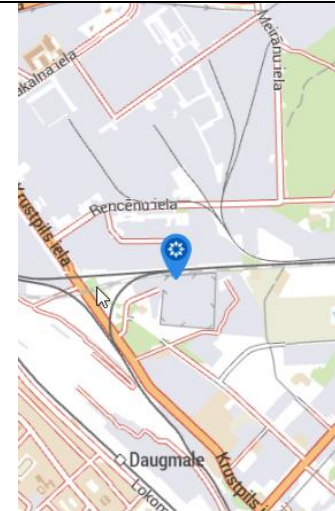
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Kad.nr. 01000800906, Rīga
	Kopējā platība:	4683 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL;UK; G; LK
	Konfigurācija:	Neregulārs četrstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	08.11.2023
	Cena:	167 700,- EUR
	Piezīmes:	NILM 801; 1002; apbūvēta zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	kad.nr. 01000770196, Rīga
	Kopējā platība:	8011 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Sliktākas
	Pārdošanas datums:	09.11.2023
	Cena:	300 000,- EUR
	Piezīmes:	NILM 1001; apbūvēta zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	kad.nr. 01001212100, Rīga
	Kopējā platība:	6228 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; VS
	Konfigurācija:	Taisnstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Sliktāks
	Pārdošanas datums:	25.05.2023
	Cena:	240 000,- EUR
	Piezīmes:	NILM 1001; 1002; apbūvēta zeme

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	167 700			300 000			240 000		
Zemes platība, m2	7084 ar apbūvi	4683			8011			6228		
Cena par m2, EUR	---	35,8			37,4			38,5		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	08.11.2023	0%	0	09.11.2023	0%	0	25.05.2023	0%	0
Korigējamā vērtība:	---	35,8			37,4			38,5		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,9	Nedaudz sliktāks	5%	1,9
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Nedaudz labāks	-5%	-1,8	Nedaudz sliktāks	5%	1,9	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,9	Nedaudz sliktāks	5%	1,9
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0
Zemes gabala lielums	---	Nedaudz mazāks	7%	2,5	Nedaudz lielāks	-5%	-1,9	Nedaudz mazāks	3%	1,2
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi, apbūve		Nedaudz sliktāks	3%	1,1	Nedaudz sliktāks	3%	1,1	Nedaudz sliktāks	3%	1,2
Kopējā korekcija par m2, EUR		37,6	5%	1,8	42,3	13%	4,9	44,7	16%	6,2
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	41,5									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	294 300									

Piezīmes: Tā kā būvju platība un to iespējamā ietekme uz nekustamā īpašuma vērtību, atbilstoši zemes gabala platībai, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, pieļaujama zemes gabala apbūves intensitātei, ir uzskatāma par nebūtisku, tad apbūves vērtība ir iekļauta zemes vērtības aprēķinā (aprēķinu attiecinot uz zemes m2). Nosacītais zemes un apbūves vērtību sadalījums ir ietverts novērtējuma 22. punktā "Nosacītās vērtības aprēķins".

23. Nosacītās vērtības aprēķins

Lai noteiktu katras īpašuma daļas nosacīto vērtību, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas iegūtais rezultāts tiek sadalīts proporcionāli katras ēkas un zemes atbilstošajai vērtības daļai no to fiskālā kadastrālā vērtības sadalījuma:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir: **294 300,- EUR**

Ēku un zemes nosacītais vērtības sadalījums

Nosaukums un kadastra apzīmējums	platība (m2)	Fiskālā kad. vērtība (EUR)	%	<u>Nosacītā vērtība, EUR</u>	kad. vērtība EUR/m2
apbūvēta zemes vienība (kad. apz. 0100 038 0202)	7084	47221	96,74%	284713	6,67
ēka (kad. apz. 0100 038 0240 001)	96,8	689	1,41%	4154	7,12
ēka (kad. apz. 0100 038 0240 002)	46,9	901	1,85%	5432	19,21
KOPĀ		<u>48 811</u>	<u>100,00%</u>	<u>294 300</u>	

24. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantotas ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas:

Pēc ienākumu pieejas noteiktā vērtība: 83 400,- EUR
(astoņdesmit trīs tūkstoši četri simti euro)

Pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas noteiktā vērtība: 294 300,- EUR
(divi simti deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti euro)

Nekustamā īpašuma vērtība ir augstākā no aprēķinātajām:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 294 300,- EUR
(divi simti deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti euro)

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	Nosacītā tirgus vērtība
Apbūvētas zemes vienība	0100 038 0202	284 713,- EUR (divi simti astoņdesmit četri tūkstoši septiņi simti trīspadsmit euro)
Ēka	0100 038 0240 001	4 154,- EUR (četri tūkstoši viens simts piecdesmit četri euro)
Ēka	0100 038 0240 002	5 432,- EUR (pieci tūkstoši četri simti trīspadsmit divi euro)

25. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs:

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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