



2026.gada 07.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Valmieras ielā 7A**,
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 032 2015, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Valmieras ielā 7A**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0048 1319 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 1 062 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, Valmieras ielā 7A**, 2026.gada 24.martā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **105 000** (viens simts pieci 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

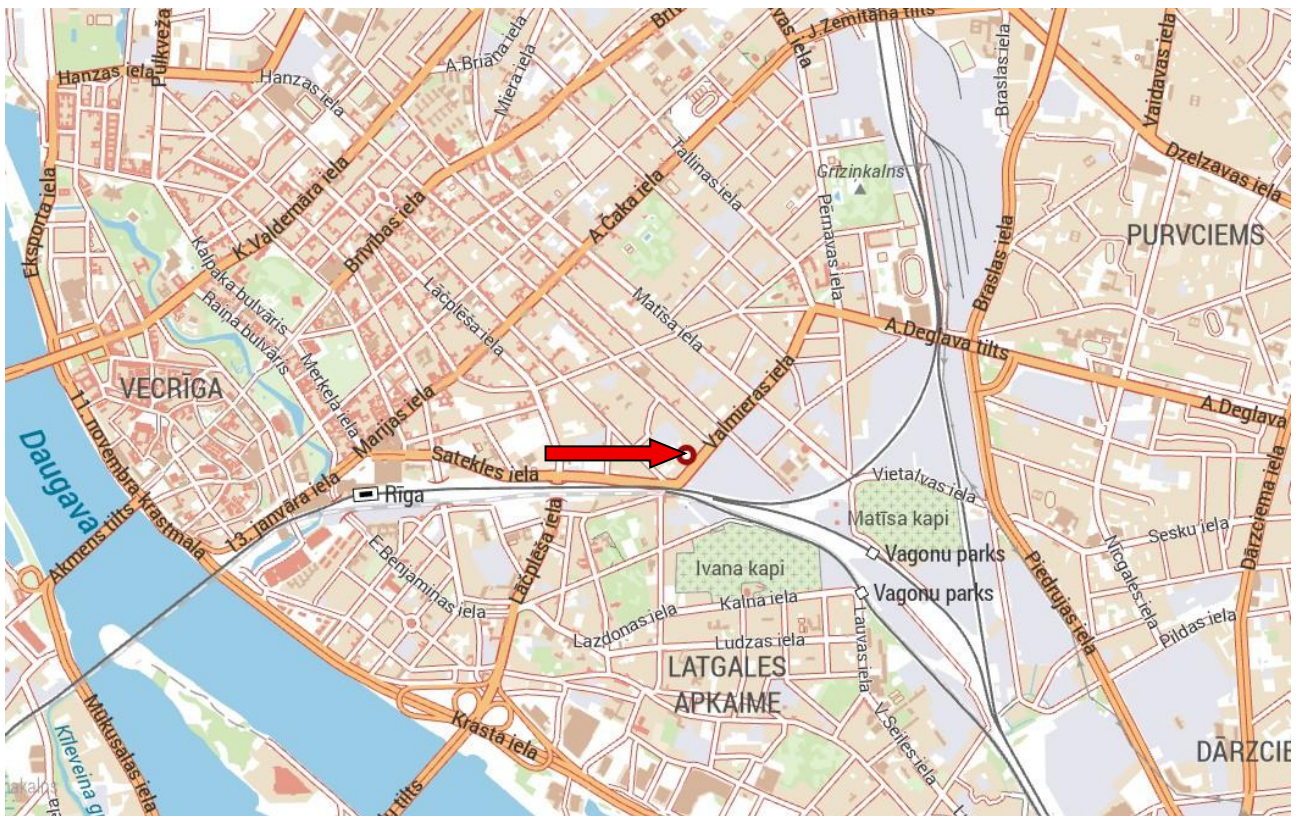
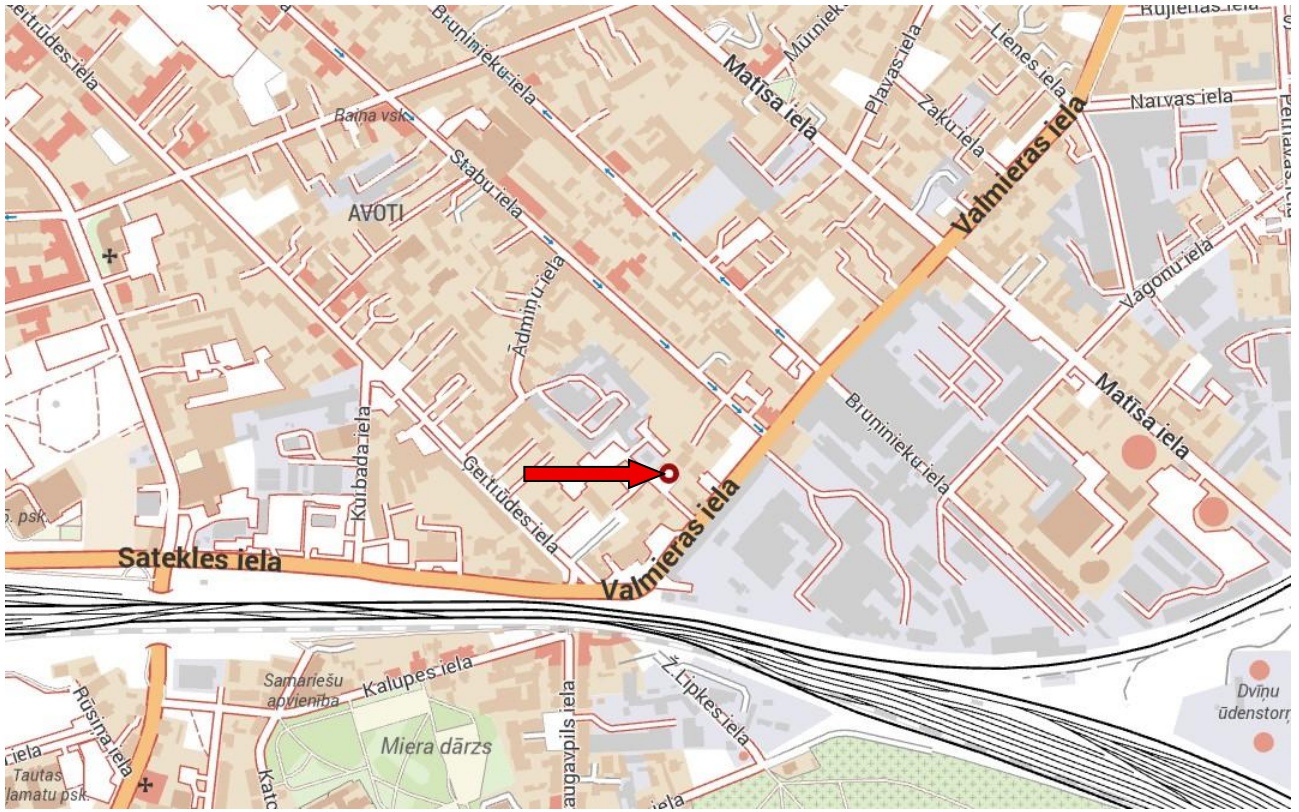
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Apkārtnējā 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 Rīgas pilsētā, Valmieras ielā 7A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.martā
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	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 062 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals, kas tiek izmantots kā stāvvietas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritoriālo plānojumu, vērtēšanas Objekts atrodas jauktas apbūves teritorijā.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots komerciāla rakstura vai dzīvojamās apbūves būvniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu un apgrūtinājumu plānu kopijas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). 2026.gada 25.februāra Rīgas domes lēmums Nr. RD-26-531-lē par vērtēšanas Objekta atsavināšanu. 2025.gada 09.oktobra pasūtītāja atzinums (informācija par vērtēšanas Objektu). 2014.gada 18.jūlija līgums par reālservitūta – ceļa servitūta ar tiesībām uz braucamo ceļu – nodibināšanu Nr.RD-14-428-lī. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Īpašuma atsavināšanas pārvaldes 2026.gada 07.aprīļa vēstule Nr. DIA-26-57-nd.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	www.kadastrs.lv ir veikta atzīme, ka vērtēšanas Objekts ir starpgabals (skat.pielikumā), bet saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Īpašuma atsavināšanas pārvaldes 2026.gada 07.aprīļa vēstulē Nr. DIA-26-57-nd sniegto informāciju (skat.pielikumā), zemes gabals nav starpgabals, tāpēc ieraksts ir aktualizējams. Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Zemes gabals atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijā un Apvienoto Nāciju Izglītības, zinātnes un kultūras organizācijas (UNESCO) Pasaules kultūras mantojuma sarakstā ar Nr.852 iekļautās teritorijas - "Rīgas vēsturiskais centrs" - aizsardzības zonā.

	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:																													
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																								
	-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.1062	ha																								
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha																								
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0105	ha																								
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0105	ha																								
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1062	ha																								
	-	14.12.2025	7314020202	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.1062	ha																								
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0243	ha																								
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Valmieras iela 5, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījuma Nr.16830 – 105 m² (skat. atzinuma 4.2 punktā ceļa servitūta plānā atzīmēts ar burtu “A”); Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Ģertrūdes iela, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījuma Nr.100000177269 – 105 m² (skat. atzinuma 4.2 punktā ceļa servitūta plānā atzīmēts ar burtu “A”).</p> <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>18.07.2014</td> <td>7315030100</td> <td>ceļa servitūta teritorija</td> <td>0.0105</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.05.2025</td> <td>7312060100</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td> <td>0.0406</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312040200</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>0.0149</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zemes gabalā izbūvēti pazemes siltumtīkli un to šķērso elektrisko tīklu gaisvada līnijas, kas ierobežo iespējamo apbūves teritoriju.</p>						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	9	18.07.2014	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0105	ha	-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0406	ha	-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0149	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																									
9	18.07.2014	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0105	ha																									
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0406	ha																									
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0149	ha																									
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	<ul style="list-style-type: none"> - nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi. 																													
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-																													

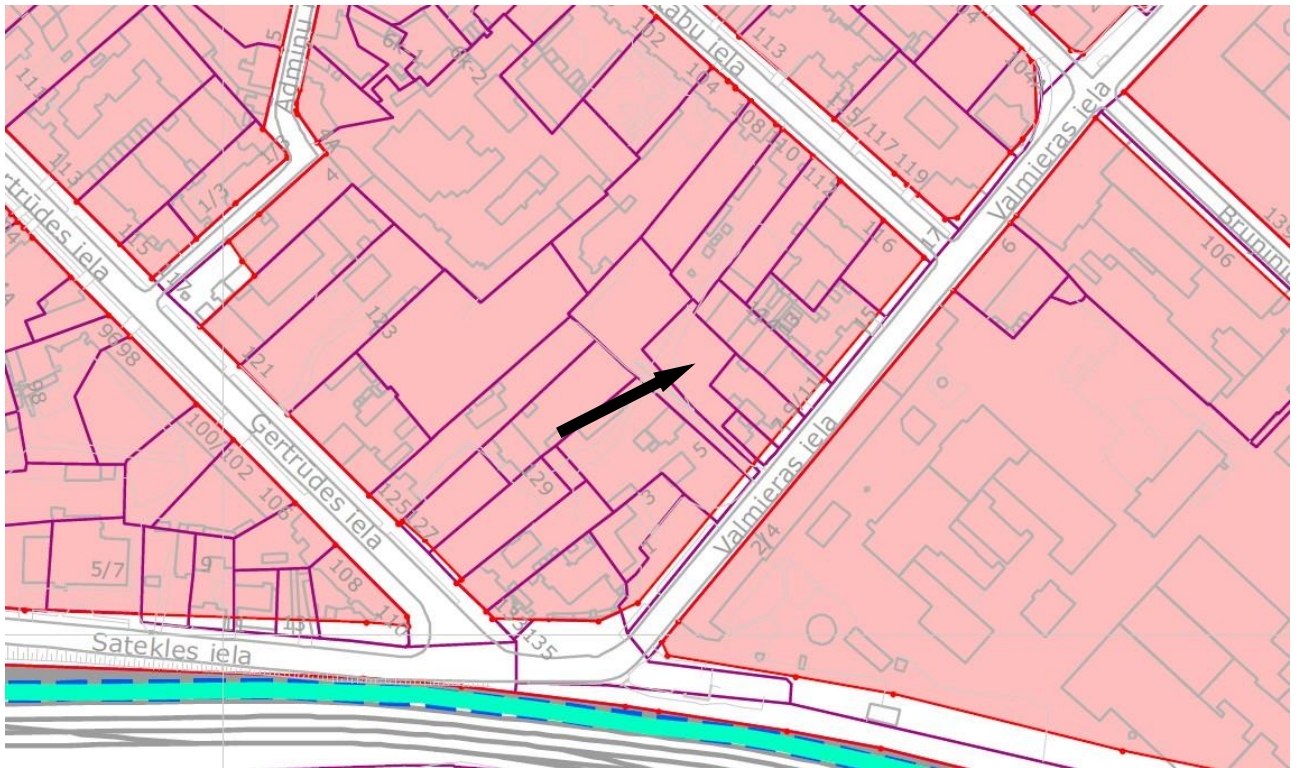
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



© Jāņa sēta



jauktas apbūves teritorija¹



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras ielas. Tuvākā trolejbusu maršruta pieturvietā atrodas uz Ģertrūdes ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Vagonu Parks" ir aptuveni 1,4 km.

	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.

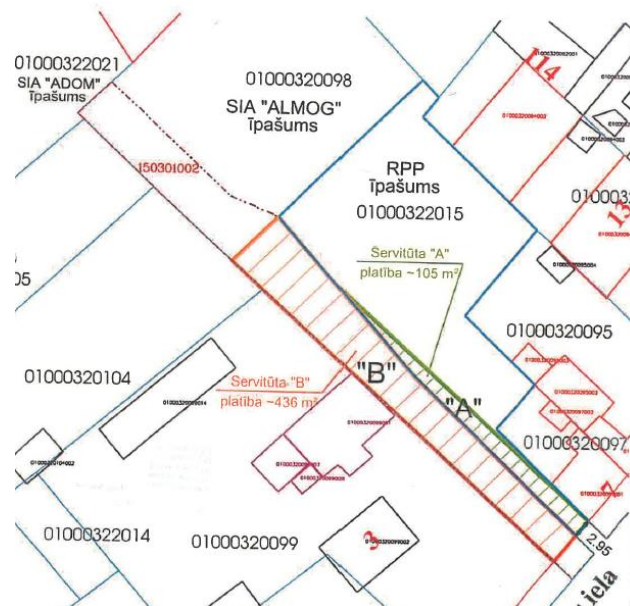
4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 062 m² un kadastra numuru 0100 032 2015.

Zemes gabalā izbūvēti pazemes siltumtīkli un to šķērso elektrisko tīklu gaisvada līnijas, kas ierobežo iespējamo apbūves teritoriju.



Zemes gabalā ir nostiprināts piebraucamā ceļa servitūts 105 m² platībā (skat. zemāk ceļa servitūta plānā atzīmēts ar burtu "A").



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

Piebraukšana zemes gabalam no Valmieras ielas puses pa servitūtu pāri juridiskai personai piederošam zemes gabalam kad.apz.0100 032 0098 (Zemesgrāmatā ir reģistrēts piebraucamā ceļa servitūts par labu vērtēšanas Objektam – skat. pielikumā vērtēšanas Objekta Zemesgrāmatu), kas klāts ar asfaltbetona un grants segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Valmieras ielā ir augstas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

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 komerciāla rakstura vai dzīvojamās apbūves būvniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Piebraukšanas ceļš un autostāvvietas pagalmā klāti ar grants ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ZR, Z, daļēji A pusē ir norobežots ar betona un metāla plākšņu, mūra un metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Lielāko zemes gabala daļu klāj grants segums, vietām zālājs un atsevišķi stāvoši koki.

Zemes vienībā aug vairāki liela izmēra koki. Izmantojot Zemes vienību, 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".

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (blakus)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (uz Valmieras ielas)	
Kanalizācija	X (uz Valmieras ielas)	
Gāzes apgāde	X (uz Valmieras ielas)	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

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

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritoriālo plānojumu, vērtēšanas Objekts atrodas jauktas apbūves teritorijā.

5.2. Jauktas apbūves teritorija

461. Jauktas apbūves teritorija (J) ir teritorija, kur vēsturiski izveidojusies vai plānota apbūve, ko raksturo plašs izmantošanu spektrs ar dzīvojamo funkciju un daudzveidīgām komerciāla rakstura un publiskām funkcijām. Jauktas apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 461.1. daudzdzīvokļu nams;
- 461.2. komerciāla rakstura objekts;
- 461.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- 461.4. savrupmāja;
- 461.5. dvīņu māja;
- 461.6. rindu māja;
- 461.7. transporta infrastruktūras objekts;
- 461.8. izglītības iestāde;
- 461.9. sabiedriska iestāde;
- 461.10. kultūras iestāde;
- 461.11. zinātnes iestāde;
- 461.12. ārstniecības iestāde;
- 461.13. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
- 461.14. sporta būve;
- 461.15. transportlīdzekļu novietne;
- 461.16. vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums teritorijās, kas nerobežojas ar dzīvojamās apbūves teritoriju, publiskās apbūves teritoriju, esošu dzīvojamo vai publisko apbūvi, bet gadījumos, kad robežojas, – ja tas paredzēts detālplānojumā;
- 461.17. veicot paredzētās būves publisko apspriešanu:
 - 461.17.1. noliktava kā galvenā izmantošana;
 - 461.17.2. vairumtirdzniecības objekts;
 - 461.17.3. 110 kV un 330 kV apakšstacija;
 - 461.17.4. ārpus Ķīpsalas vēsturiskās daļas robežām – degvielas uzpildes stacija;
 - 461.17.5. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (tajā skaitā automazgātava);
 - 461.17.6. dzīvnieku viesnīca.

466. Jauktas apbūves teritorijā ievēro šādus nosacījumus:

466.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:

- 466.1.1. 80% līdz 2 stāvu apbūvē;
- 466.1.2. 110% 3 stāvu apbūvē;
- 466.1.3. 140% 4 stāvu apbūvē;
- 466.1.4. 180% 5 stāvu apbūvē;
- 466.1.5. 220% 6 stāvu apbūvē;
- 466.1.6. 260% 7–9 stāvu apbūvē;
- 466.1.7. 320% 10–12 stāvu apbūvē;
- 466.1.8. 400% 13–17 stāvu apbūvē;
- 466.1.9. 500% 18–24 stāvu apbūvē;

466.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:

- 466.2.1. 50% līdz 2 stāvu apbūvē;
- 466.2.2. 40% 3 stāvu apbūvē;
- 466.2.3. 35% 4 stāvu apbūvē;
- 466.2.4. 30% 5 stāvu apbūvē;
- 466.2.5. 25% 6 stāvu apbūvē;
- 466.2.6. 21% 7–9 stāvu apbūvē;
- 466.2.7. 18% 10–12 stāvu apbūvē;
- 466.2.8. 15% 13–17 stāvu apbūvē;
- 466.2.9. 12% 18–24 stāvu apbūvē;

466.3. izglītības iestāžu apbūvē ievēro šādus apbūves rādītājus: minimālā brīvā teritorija – 100% un maksimālā apbūves intensitāte – 70%;

466.4. palīgēku nedrīkst veidot priekšpagalmā un stūra zemesgabala gadījumā – ārējā sānpagalmā;

466.5. daudzfunkcionālu ēku ar dzīvojamo funkciju apbūves gadījumā zemesgabala minimālo brīvās teritorijas rādītāju nosaka saskaņā ar Noteikumu 256.punktu;

466.6. projektējot daudzdzīvokļu namu, tā pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām. Ja kopējais dzīvokļu skaits zemesgabalā pārsniedz 100, pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar nodalītām sporta, rotaļu un atpūtas zonām visām iedzīvotāju vecuma grupām;

466.7. ja zemesgabalā ir esoša vai tiek projektēta savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo zemesgabalu piemēro Noteikumu 5.5.apakšnodalās noteikumus atbilstoši attiecīgajai izmantošanai.

467. Šo Noteikumu 461.16.apakšpunktā un 462.punktā minētajā gadījumā ievēro šādus nosacījumus:

467.1. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:

- 467.1.1. 200% līdz 5 stāvu apbūvē;
- 467.1.2. 300% 6–9 stāvu apbūvē;
- 467.1.3. 400% 10 un vairāk stāvu apbūvē;

467.2. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:

- 467.2.1. 15% līdz 5 stāvu apbūvē;
- 467.2.2. 13% 6–9 stāvu apbūvē;
- 467.2.3. 10% 10 un vairāk stāvu apbūvē;

Avots: 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 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 zemes gabalu tirgus vērtības noteikšanai netiek izmantota.

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.

Patērētāju noskaņojumam un rīcībai uzlabojoties, privātais patēriņš kļūst spēcīgāks. Tas vidējā termiņā noteiks mājsaimniecību uzkrājumu mērenāku veidošanos.

Stabils tautsaimniecības balsts ir valsts un privātās investīcijas, ko sekmē arī strauji augoša kreditēšana. Ieguldījumi attīstībā veicina pārmaiņas apstrādes rūpniecībā, kas paaugstina ražošanas kapacitāti (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Investori komerczemes daudzstāvu apbūvei segmentā priekšroku dod fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu, iekšpagalmos iespējama smagnēja būvprojekta saskaņošana.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan dēļ nenoteiktības Valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm, administratīvo ēku būvēm. Galvenokārt cena atkarīga no būvju stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

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 kompakta 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 kvadrātmētru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmētru 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 (gadu 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.

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

Zemes gabalu tirgū arī vērojama aktivitāte, pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Rīgas un Pierīgas 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 ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgā, Centra rajonā un Grīziņkalna apkaimē, vērtēšanas Objekta apkārtnē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 90 - 150 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 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. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Artilērijas ielā 61, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 690 m². Zemes gabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Blakus centralizētas komunikācijas. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 118 000 EUR.

Objekts Nr.2. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Artilērijas ielā 50, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 022 m². Zemes gabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir izstiepta taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Blakus centralizētas komunikācijas. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 128 500 EUR (apmēram 10% zem tirgus vērtības).

Objekts Nr.3. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Valmieras ielā 23, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 776 m² (t.sk. saskaņā ar teritoriālo plānojumu atrodas ielu teritorijā ~80 m² platībā) . Zemes gabals atrodas jauktas apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Blakus centralizētas komunikācijas. Īpašums atrodas piedāvājumā 2026.gada martā, piedāvājuma cena 110 000 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	118 000		128 500		110 000	
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	1.10	Piedāvājums	0.98
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada maijs	1.00	2024.gada aprīlis	1.00	Piedāvājumā 2026.gada martā	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	118 000		141 350		107 800	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	690		1 022		696	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	171.01		138.31		154.89	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums kvartālā/fasādē ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Labāks	0.90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.90	Lielāks	1.01	Mazāks	0.90
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.95	Labāka	0.98	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 ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	111.16		109.26		108.42	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	109.6
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez piebraucamā ceļa servitūta, m ²	957
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	105 000

Novērtējuma kopsavilkums

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums		Valmieras iela 7A, Rīga (kadastra Nr.0100 032 2015); kadastra apzīmējums 0100 032 2015).	
Objekta sastāvs, platība		Neapbūvēts zemes gabals 1 062 m ² .	
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritoriālo plānojumu, vērtēšanas Objekts atrodas jauktas apbūves teritorijā.	
Vērtēšanas datums		24.03.2026.	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Zemes gabals, kas piemērots komerciāla rakstura vai dzīvojamās apbūves būvniecībai.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	<ul style="list-style-type: none"> Asfaltēts piebraucamais ceļš; Blakus centralizētas komunikācijas. 	
	Negatīvie	<ul style="list-style-type: none"> Zemes gabalā ir nostiprināts piebraucamā ceļa servitūts 105 m²; Zemes gabalā izbūvēta pazemes siltumtīkli un to šķērso elektrisko tīklu gaisvada līnijas, kas ierobežo iespējamo apbūves teritoriju. Zemes gabala konfigurācija. 	
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemes vienības, apbūves vērtība atsevišķi		105 000 EUR	Zemes vienības vērtība 105 000 EUR (98,87 EUR/m²)
Pielietotās vērtēšanas pieejas		legūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi	
➤ Izmaksu		Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības noteikšanai netiek izmantota.	
➤ Salīdzināmo darījumu	Aprēķinātā vērtība 105 000 EUR	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību _____	Ietekmes koeficienta pamatojums _____
	<i>Bāzes vērtība 109,61 EUR/m² (balstoties uz zemes gabala kopējo platību bez piebraucamā ceļa servitūta)</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		-	

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 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 032 2015, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Valmieras ielā 7A** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0048 1319, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 24.martā* ir

105 000 (viens simts pieci 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