



2026.gada 04.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Riekstu ielā 15**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Strižko

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 067 0065, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Riekstu ielā 15**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.12625, un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 5749 m², zemesgrāmatā neregistrētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kad.apz.01000670065002 pamatiem (daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pamatu sagataves slānis) ar kopējo platību 884,2 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, zemes gabalā atrodas dzīvojamā māja kad.apz. 01000670065001 ar citām personām piederošiem dzīvokļiem (piesaistāmā zeme ar likumisko lietošanas maksu).

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Riekstu ielā 15**, 2026.gada 12.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir:

146 200 (simtu četrdesmit seši tūkstoši divi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas 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 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

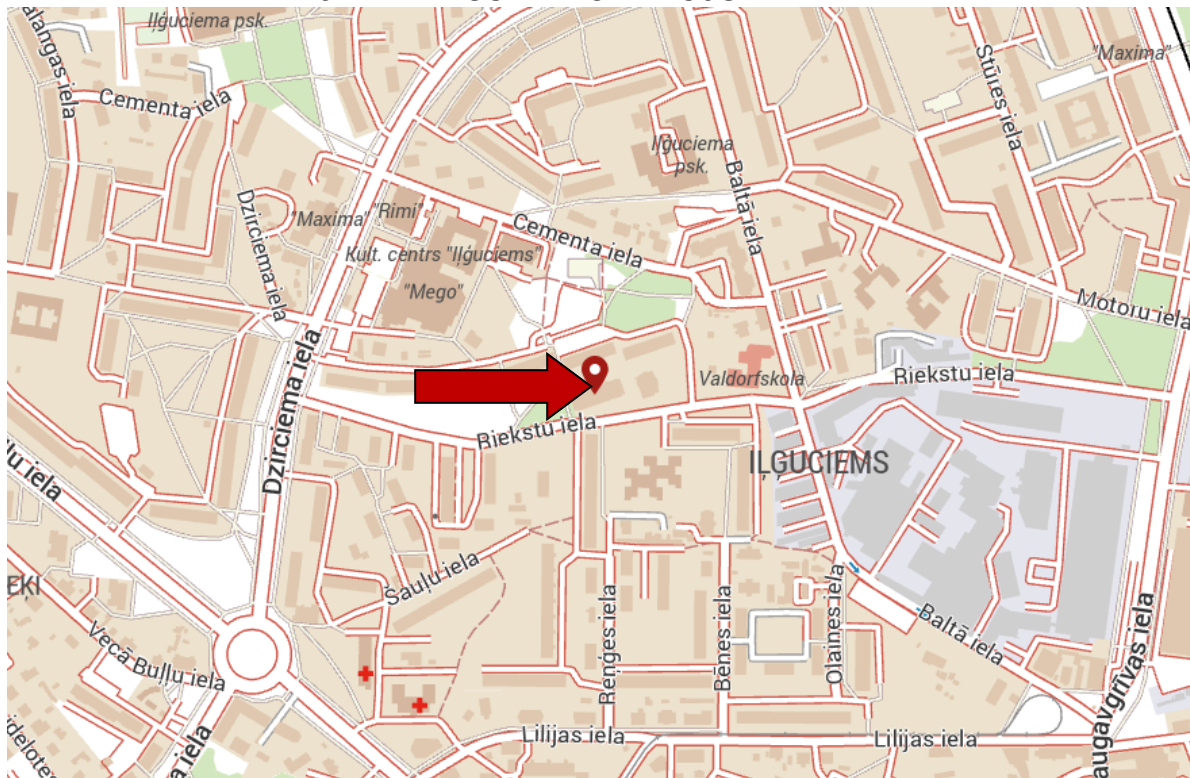
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 4.3.1 Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kad.apz.01000670065002 pamati (pamatu sagataves slānis)
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma apbūvētās zemes gabala daļas, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 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, Riekstu ielā 15
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12.jūlijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Zemes gabals kad.apz.01000670065 - īpašnieks: juridiska persona – 1 domājamā daļa. Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas kad.apz.01000670065002 pamati (pamatu sagataves slānis) – īpašnieks (tiesiskais valdītājs): juridiska persona – 1 domājamā daļa. Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, zemes gabalā atrodas dzīvojamā māja kad.apz. 01000670065001 ar citām personām piederošiem dzīvokļiem (piesaistāmā zeme ar likumisko lietošanas maksu).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 5 749 m ² . Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem zemes gabalā ir reģistrēti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kad.apz.01000670065002 pamati (pamatu sagataves slānis) ar kopējo platību 884,2 m ² (Zemesgrāmatā nav reģistrēti).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Būvniecības stadijā esošas daudzdzīvokļu ēkas pamatu sagataves slānis un zemes gabala daļa nomā zem daudzdzīvokļu ēkas ar citām personām piederošiem dzīvokļiem.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā, vērtējamais īpašums atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša esošas daudzdzīvokļu ēkas būvniecībai paredzēta zemes gabala daļa un zemes gabala atlikuši daļa nomā zem daudzdzīvokļu ēkas ar citām personām piederošiem dzīvokļiem.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko vērtējuma pieprasījums. Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Bis.gov.lv (datu nav). 2006.gada 15.jūnija daudzdzīvokļu mājas būvatļauja Nr.86-K un pielikumi. 2024.gada 7.novembra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta izziņa par jaunbūves statusa noteikšanu Riekstu ielā 15A, Rīgā

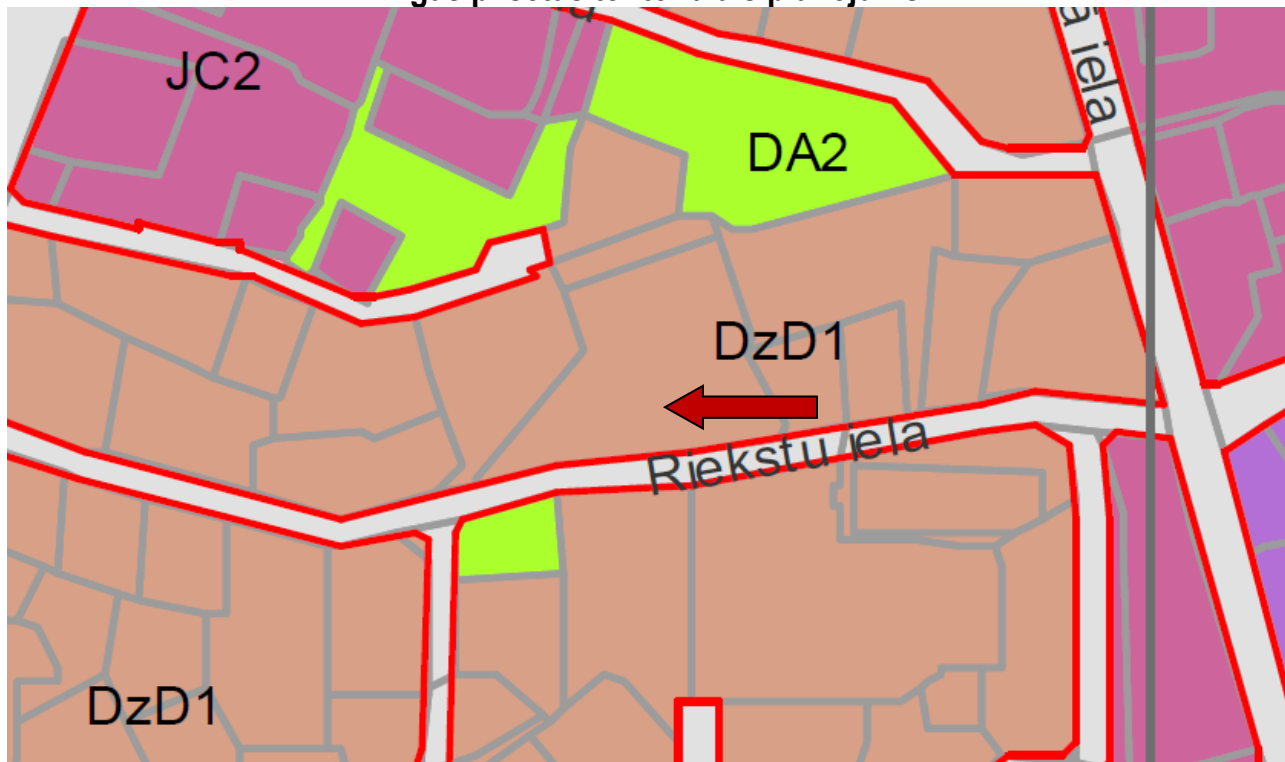
	2026.gada 27. maija Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta sniegtā atbilde par informācijas pieprasījumu par nekustamo īpašumu Riekstu ielā 15 un 15 A, Rīgā (kad.apz.01000670065). 2026.gada 14.jūnija Valsts zemes dienesta informācijas sniegšana par būves kad.apz.002 piederību. Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv informāciju: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 269 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 145 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem 532 m²; -vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās 495 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 15 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 243 m²; -dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 1 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 166 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija 1 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī 9 m²; -ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu 39 m²; -navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu 5749 m²; -pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 1 m².
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, zemes gabalā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja kad.apz. 01000670065001 ar citām personām piederošiem dzīvokļiem.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	-nostiprināta hipotēka. Kreditors: Rīgas valstspilsētas pašvaldība reģistrācijas numurs 90011524360; -ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

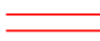


© Jāņa sēta

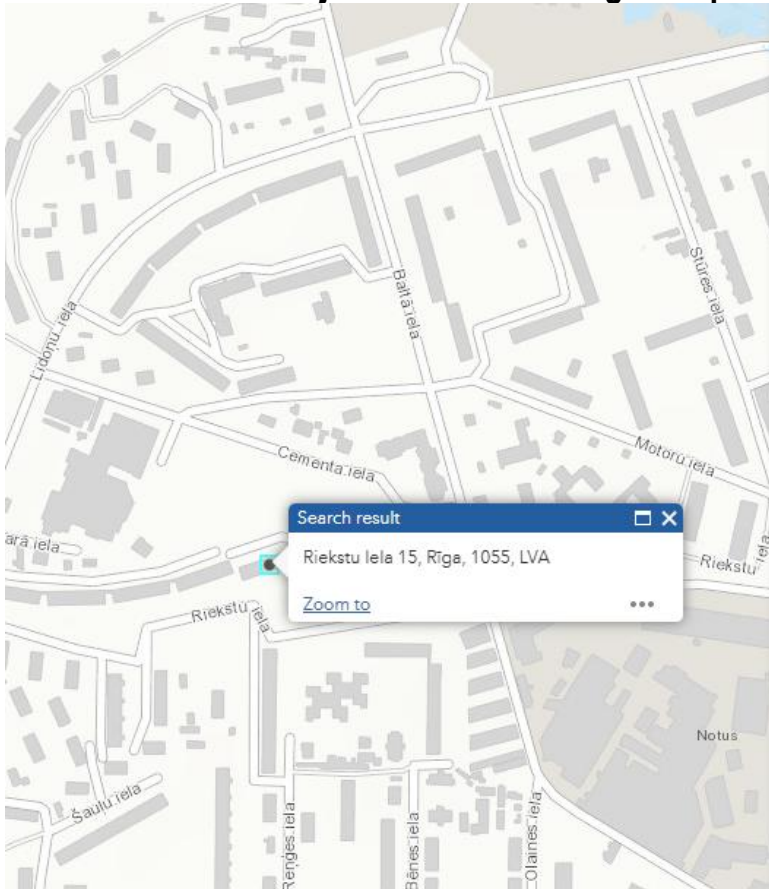
Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums



 Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)

 Sarkanās līnijas

Informācija no videscentrs.lv gmc.lv par applūstošām teritorijām



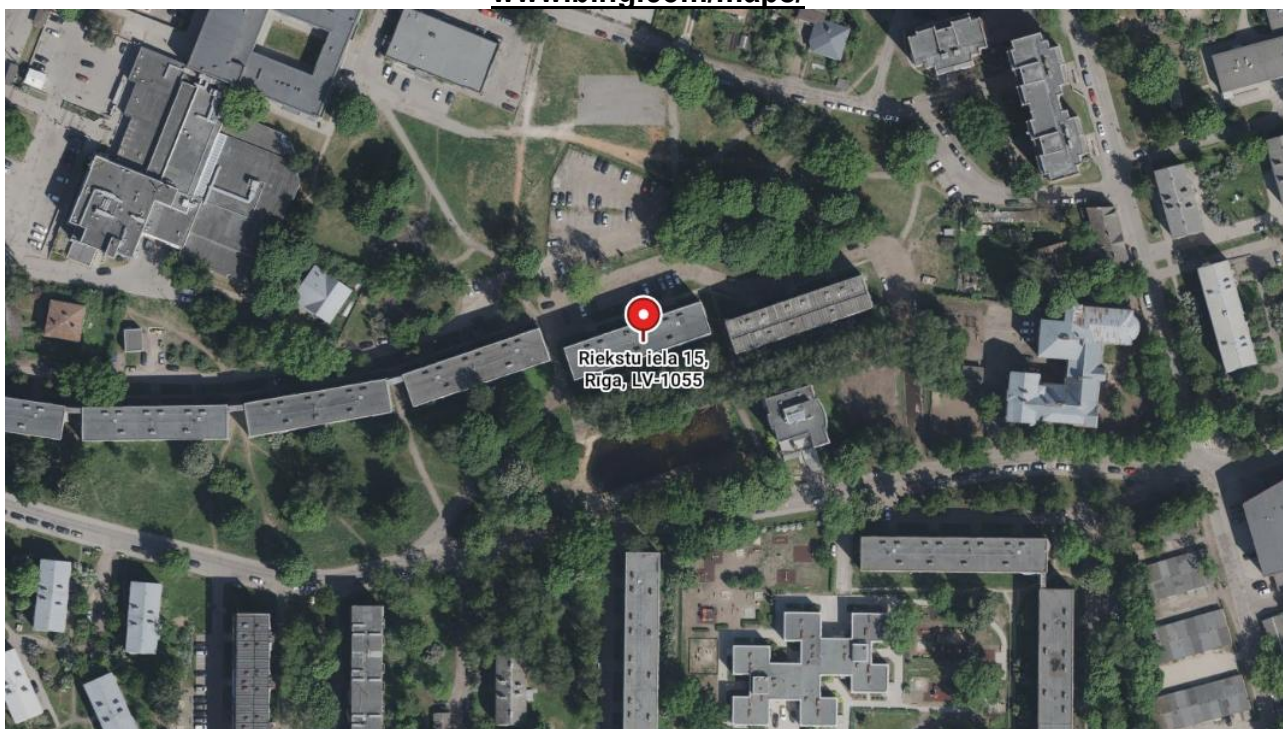
Search result

Riekstu iela 15, Rīga, 1055, LVA

[Zoom to](#)

- ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ...
- ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ...
- ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ...
- ☒ 1/100 gados (1%) plūdi: ...
- ☒ 1/200 gados (0,5%) plūdi: ...
- ☒ 1/50 gados (2%) plūdi: ...
- ☐ 1/20 gados (5%) plūdi: ...
- ☐ 1/5 gados (20%) plūdi: ...
- ☐ 1/2 gados (50%) plūdi: ...
- ☒ PLŪDU KARTES JŪRAS VEJUZPLŪDU PIEKRASTES ZONAI AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ...
- ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ...
- ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ...
- ☒ 1/100 gados (1%) plūdi: ...
- ☒ 1/200 gados (0,5%) plūdi: ...
- ☒ 1/50 gados (2%) plūdi: ...

www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš		
		
Vērtēšanas objekts		
		
		
		



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Īļģucima apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dzirciema ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Lāčupe" ir aptuveni 1 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 5 749 m² un kadastra numuru 0100 067 0065.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, zemes gabala daļā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, saskaņā ar uzmērījumu, laukums ~ 1 620 m², pārējā zemes gabala daļa ~ 4 130 m² tiek izmantota daudzdzīvokļu ēkas būvniecības vajadzībām (šobrīd izbūvēts pamatu sagataves slānis pamatiem).



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

Piebraukšana zemes gabalam no Baltās ielas puses pa pašvaldībai piederošu Riekstu ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Riekstu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	X	nav	
ir	X	nav	
ir	X	nav	
ir		nav	X

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 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanai

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar pagaidu celtniecības žogu. Sētas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ierīkots zālājs un apstādījumi.

Apskates dienā izveidojies ūdens uzkrājums daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pamatu sagataves slāņa teritorijā.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X (Rīgas siltums)	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas pirmsskolas izglītības iestāde, daudzdzīvokļu mājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā, vērtējamais īpašums atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)

4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

4.3.1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)

4.3.1.1. Pamatinformācija

568. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.3.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

569. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

570. Rindu māju apbūve (11005).
571. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve pie C, D kategorijas ielām un B kategorijas ielas vietējās satiksmes joslas. Pie E kategorijas ielas

atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

- 572. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m.
- 573. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, dienesta viesnīcas, pansijas, viesu mājas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot tikai dienesta viesnīcas, pansijas un viesu mājas.
- 574. Kultūras iestāžu apbūve (12004): ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai: apbūve, ko veido kultūras iestādes ar vienlaicīgo apmeklētāju skaitu līdz 300 cilvēkiem.
- 575. 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.
- 576. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 577. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 578. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 579. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
- 580. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 581. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
- 582. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.3.1.4. 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 (%)
583.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	40
584.	Rindu māju apbūve	48	43	līdz 100		līdz 3	40
585.	Biroju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
586.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
587.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
588.	Kultūras iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
589.	Sporta būvju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10

43. Nenosaka.

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

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

46. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

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 (%)
590.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160 ⁴⁶		līdz 6	⁴⁷
591.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
592.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
593.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
594.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
595.	Labiekārtota ārtelpa	48	45	43		⁴⁴	⁴³
596.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	48	43	43		43	43

43. Nenosaka.

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

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

46. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

4.3.1.5. Citi noteikumi

597. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā DzD noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.
598. Ja zemes vienībā ir esoša savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).
599. Papildizmantošanas telpām daudzdzīvokļu mājā nodrošina (izbūvē) atsevišķu ieeju.

4.3. Apbūves apraksts

4.3.1 Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja kad.apz.01000670065002

Apskates dienā tika konstatēts, ka zemes gabalā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pamatu sagataves slānis.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas pamata sagataves slānis uzbūvēts 2022.gadā.

Saskaņā ar 2024.gada 7.novembra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta izziņu par jaunbūves statusa noteikšanu Riekstu ielā 15A, Rīgā, **objekta statuss – nepabeigta būvniecība.**

Saskaņā ar 2026.gada 27.maija Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta sniegto atbildi par informācijas pieprasījumu par nekustamo īpašumu Riekstu ielā 15 un 15 A, Rīgā (kad.apz.01000670065), Departaments informē, ka uz šīs vēstules sagatavošanas brīdi nav pieņemts lēmums par Būvatļaujas atcelšanu vai anulēšanu, kā arī Būvatļaujas būvniecības ierosinātais nav iesniedzis Departamentā lūgumu par to pārreģistrāciju (par būvdarbu veikšanas termiņa pagarināšanu vai būvniecības dalībnieku maiņu).

Pamatu sagataves slāņa izvietojums pret ielu – fasāde.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar www.kadastrs.lv):

Apbūves laukums, m ²	884,2
Kopējā platība, m ²	884,2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pamata sagataves slānis	Monolītais dzelzsbetons	Apmierinošs

Citi novērojumi	nav	n/z
-----------------	-----	-----

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 sastāvā ietilpstošā zemes gabala daļas (zem daudzdzīvokļu ēkas pamatiem) vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem zemes gabalu īpašumiem.

Vērtēšanas objekta iznomātās zemesgabala daļas tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota ieņēmumu kapitalizācijas pieeja, jo vērtēšanas objekta tips, platība un sastāvs ļauj to samērā ātri noslogot, un būtiskas nomas maksu ieņēmumu un īpašuma apsaimniekošanas izdevumu posteņu svārstības nav paredzamas.

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 īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).

Zemes gabala daļā atrodas citām personā piederoša apbūve – daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, un tas ir nopietns apgrūtinājums vērtēšanas Objektam.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, sabiedriskās un komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi – būvniecības stadijā esošās daudzdzīvokļu ēkas pamati un zemes gabala daļa nomā t.sk. zem daudzdzīvokļu ēkas ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša esošās daudzdzīvokļu ēkas būvniecībai paredzēta zemes gabala daļa un zemes gabala atlikuši daļa nomā zem daudzdzīvokļu ēkas ar citām personām piederošiem dzīvokļiem.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2025.–2026. gadā nekustamā īpašuma tirgu Latvijā ietekmē pakāpeniska monetārās politikas mīkstināšanās pēc iepriekšējo gadu augsto procentlikmju perioda. Eiropas Centrālā banka (ECB) turpina virzīties uz inflācijas stabilizēšanu tuvu 2% līmenim, kas veicina kredītēšanas aktivitātes pakāpenisku atjaunošanos. Samazinoties Euribor likmēm, pieaug iedzīvotāju interese par mājokļu iegādi un būvniecību.

Turpina pieaugt interese par ilgtspējīgiem un energoefektīviem risinājumiem. Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūkņis, rekuperācijas ventilācija, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās, un šādu īpašumu tirgus vērtība saglabājas stabilāka arī ekonomisko svārstību laikā. Saules enerģijas risinājumi arvien biežāk tiek integrēti jau projektēšanas stadijā, nevis uzstādīti pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā.

Privātmāju segmentā saglabājas stabils pieprasījums pēc energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu, īpaši jaunbūvju segmentā. Pircēji arvien biežāk izvēlas mājas ar dzīvojamo platību 90–130 m², dodot priekšroku pārdomātam plānojumam un zemākām uzturēšanas izmaksām. Lielāka uzmanība tiek pievērsta ne tikai būvniecības kvalitātei, bet arī ekspluatācijas izmaksām ilgtermiņā.

Būtiska tendence ir moduļu un koka karkasa māju popularitātes pieaugums. Šādi risinājumi ļauj samazināt būvniecības laiku, precīzāk prognozēt izmaksas un mazināt riskus, kas saistīti ar darbaspēka pieejamību. Vienlaikus pieaug arī reģionālā aktivitāte – privātmāju būvniecība attīstās ne tikai Pierīgā, bet arī citos Latvijas reģionos, kur zemes cenas ir pieejamākas.

Būvniecības izmaksas pēdējos gados ir būtiski pieaugušas, taču 2025.–2026. gadā novērojama to stabilizācija, un būvniecības aktivitāte saglabājas. Privātmāju būvniecības vidējās izmaksas šobrīd svārstās robežās no 1500 līdz 1800 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, kas nozīmē, ka tipiska 100–120 m² mājokļa izbūve var sasniegt aptuveni 160 līdz 200 tūkstošus eiro. Lai uzņemtos šāda apjoma saistības, mājsaimniecības ienākumiem “uz rokas” vajadzētu būt ~ 3200–4000 eiro mēnesī, ņemot vērā arī pieaugošās kreditēšanas prasības. Jāņem vērā, ka kopējās izmaksas neaprobežojas tikai ar būvniecību – nozīmīgu daļu veido zemes iegāde, inženierkomunikāciju izbūve un teritorijas labiekārtošana. Praksē daudzi klienti zemes iegādi veic jau 2 līdz 5 gadus pirms būvniecības uzsākšanas, savukārt pirms būvniecības aizņēmuma saņemšanas ir nepieciešams arī klienta paša līdzfinansējums.

Kopumā 2025.–2026. gadā nekustamā īpašuma tirgus Latvijā raksturojas ar mērenu izaugsmi, stabilizāciju un strukturālām pārmaiņām par labu energoefektīviem un ilgtspējīgiem mājokļiem. Sagaidāms, ka arī turpmākajos gados pieprasījums pēc kvalitatīvām privātmājām saglabāsies augsts, kamēr piedāvājuma ierobežojumi turpinās uzturēt cenu līmeni relatīvi augstu.

Vai būvniecības izmaksas vēl būtiski kāps? Ja apskatām statistikas datus par būvniecības izmaksu līmeni, redzam, ka šī gada cenām (attiecībā pret 2024. gadu) 2025.gadā izmaksu līmenis palielinājās par 1,8%, kas norāda uz izmaksu kāpuma stabilizāciju pēc iepriekšējo gadu straujās inflācijas. 2022. gadā būvniecībā bija vērojams 20% un pat lielāks izmaksu kāpums. Lielāko ietekmi uz izmaksu pieaugumu turpina radīt darbaspēka sadārdzināšanās, kamēr būvmateriālu cenu svārstības ir būtiski mazinājušās. Šķiet, milzīgo svārstību laiks ir pagājis. Lai cik baisi tas neizklausītos, – ekonomika ir pielāgojusies kara apstākļiem. Būvmateriālu un izejvielu piegādes ķēdes ir stabilizējušās, un tirgus dalībnieku pārliecība par nākotni pakāpeniski atjaunojas.

Par Euribor likmju izmaiņām un aizņēmēju noskaņojumu jāsecina, ka 2025.–2026. gadā situācija ir būtiski uzlabojusies salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu. Pēc straujā kāpuma 2023.–2024. gadā Euribor likmes ir samazinājušās un šobrīd stabilizējas ap 2% līmeni. ECB procentu likmju samazināšanas cikls būtībā ir noslēdzies, un tirgus pāriet stabilizācijas fāzē. Privātmāju būvētājus procentlikmju svārstības kopumā nav atturējušas – pirmkārt, cilvēki šobrīd ir zinošāki un saprot, kāpēc likme tiek celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlīkmi.

Kopumā var secināt, ka procentlikmju samazināšanās ir pozitīvi ietekmējusi nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, taču turpmākajos periodos drīzāk sagaidāma likmju stabilizācija, nevis straujš kritums.

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, Ilūciema un tuvākās apkaimēs, vērtēšanas Objekta apkārtnē 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.

Zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām tirgus segmenta raksturojums

Zeme zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, veido specifisku nekustamā īpašuma tirgus segmentu (dalīto īpašumu).

Piespiedu dalītais īpašums galvenokārt izveidojies zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā, atjaunojot īpašuma tiesības uz zemi bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, bet uz zemes esošo dzīvojamo māju saglabājot kā patstāvīgu īpašuma objektu.

Šajā segmentā zemes īpašuma tirgus vērtību un pārdošanas iespējas būtiski ietekmē tas, ka zeme jau ir apbūvēta ar citai personai piederošu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Zemes īpašnieka iespējas zemi brīvi izmantot, apbūvēt vai nodot citam izmantošanas veidam ir ierobežotas. Vienlaikus dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem zeme ir nepieciešama ēkas ekspluatācijai, piekļuvei, inženierkomunikāciju uzturēšanai, teritorijas labiekārtošanai un citu ar mājas funkcionēšanu saistītu vajadzību nodrošināšanai.

Tādēļ šādas zemes darījumu tirgus nav uzskatāms par tipisku brīva un konkurējoša nekustamā īpašuma tirgu.

Potenciālo pircēju loks parasti ir ierobežots, un ekonomiski pamatotākie zemes ieguvēji ir uz tās esošās dzīvojamās mājas (dzīvokļu) īpašnieki.

Savukārt trešā persona, iegādājoties šādu zemes īpašumu, galvenokārt iegūst tiesības saņemt zemes likumiskās lietošanas maksu, nevis iespēju zemi izmantot brīvā tirgū ierastā veidā.

Ar zemes īpašniekam nepiederošu apbūvi apgrūtināti zemes gabali.

Kad notiek zemes gabalu zem citām personām piederošām ēkām iegāde **brīvajā tirgū**, potenciālais **pircējs, pirkmārt, izvērtē iespējamās naudas plūsmas, kuras var ģenerēt zemes gabals no iznomāšanas (tikumiskās lietošanas tiesības), ļoti rūpīgi izvērtējot pastāvošos riskus.**

2021.gada 30.septembrī Saeima pieņēma grozījumus likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" un saistītajos likumos, ar kuriem piespiedu nomas regulējums tika aizstāts ar likumisko lietošanas tiesību regulējumu.

Likumiskā lietošanas tiesība ir zemes īpašnieka tiesība uz likuma pamata saņemt maksājumu par savas zemes lietošanu, ja uz šīs zemes atrodas citai personai vai personām piederoša ēka. Lai arī būtībā šis maksājums neatšķiras no agrākā piespiedu nomas maksājuma, ir būtiski ņemt vērā vairākas nianšes, piemēram, likums nosaka, ka likumiskās lietošanas maksa ir jāmaksā "automātiski" – par katru nākamo ceturksni uz priekšu. Proti, lai iestātos samaksas pienākums, nav nepieciešams ne nomas līgums, ne tiesas spriedums, kā tas bija agrāk, ne jebkādi citi juridiski dokumenti. (Avots: <https://cersjurkans.lv/jaunumi/likumiska-lietosanas-maksa-tikai-dalejs-problemas-risinajums/>)

2022. gada janvārī sākās piespiedu nomas reforma, kurā dalītā īpašuma gadījumos pakāpeniski tika pārietts uz zemes likumiskās lietošanas maksu 4% gadā, aizstājot līdzšinējos, dažādos tiesību aktos regulētos atšķirīgos piespiedu nomas maksājumus. Pašreiz zemes likumiskās lietošanas maksa 4% gadā ir atzīta par neatbilstošu un tiks pārskatīta, tāpēc šobrīd vērtētājs balstās uz noteikto, jo tā ir piesardzīga.

Dalītā īpašuma izbeigšana galvenokārt iespējama, zemes un būves īpašniekiem savstarpēji vienojoties par darījumu, kura rezultātā abi īpašuma objekti nonāk vienas personas īpašumā. Iespējamie dalītā īpašuma izbeigšanas risinājumi ir:

- zemesgabala pārdošana būves īpašniekam;
 - būves pārdošana zemes īpašniekam;
 - zemesgabala un būves vienlaicīga pārdošana vienai trešajai personai;
 - atsevišķos gadījumos — būves uzturēšanai nepieciešamās zemes daļas nodalīšana un pārdošana būves īpašniekam;
- jeb īpašuma tiesību apvienošana ar maiņas, mantiskā ieguldījuma vai cita civiltiesiska darījuma palīdzību.

Darījuma cena šādos gadījumos tiek noteikta, pusēm savstarpēji vienojoties. Atšķirībā no privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju zemes izpiršanas procesa normatīvajos aktos nav paredzēta obligāta cenas noteikšana atbilstoši zemes kadastrālajai vērtībai. Darījuma cenu var pamatot ar zemes tirgus vērtību, *zemes likumiskās lietošanas maksas radītās naudas plūsmas kapitalizāciju*, zemes individuālajiem izmantošanas ierobežojumiem, kā arī pušu ekonomisko ieinteresētību izbeigt dalītā īpašuma attiecības.

Ja zemes īpašnieks atsavina zemesgabalu trešajai personai, būves īpašniekam normatīvajos aktos noteiktajos piespiedu dalītā īpašuma gadījumos var būt pirkuma vai izpirkuma tiesība. Attiecīgi zemes īpašniekam var būt līdzvērtīga tiesība gadījumā, ja tiek atsavināta uz zemes esošā patstāvīgā būve. Šādas tiesības dod iespēju iegādāties atsavināmo īpašumu ar tādiem pašiem noteikumiem, kādi piedāvāti trešajai personai, taču tās pašas par sevi nerada pienākumu zemes vai būves īpašniekam īpašumu pārdot.

Ja starp pusēm netiek panākta vienošanās par zemes vai būves atsavināšanu, dalītais īpašums turpina pastāvēt. Būves īpašniekam saglabājas tiesības lietot zemesgabalu tādā apjomā, kāds nepieciešams būves īpašuma tiesību īstenošanai, kā arī pienākums maksāt zemes īpašniekam zemes likumiskās lietošanas maksu. *Zemes likumiskās lietošanas tiesiskās attiecības piespiedu dalītā īpašuma gadījumos pastāv uz likuma pamata un nav atkarīgas no atsevišķa zemes nomas līguma noslēgšanas.*

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 (juridiskais risks projekta realizēšanai, jo zemes gabalā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls (pamatiem - pamatu izbūves slānis)...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot ieņēmumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma *apbūvētās zemes gabalu daļas, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem*, tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju

Ieņēmumu metodes būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Minimālā interese varētu būt vēlēšanās pasargāt savus brīvos līdzekļus no vērtības mazināšanās laika ietekmē, maksimālā – pēc iespējas lielākas peļņas gūšana no īpašuma izmantošanas, kas nozīmē, ka ieguldījums nekustamajā īpašumā uz pilnīgi līdzvērtīgiem principiem konkurē ar visiem pārējiem finansiālo ieguldījumu veidiem.

Ieņēmumu metodes pamatā ir tādas īpašuma vērtības aprēķins, kuru veido nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējās vērtības aprēķins.

Šo procesu sauc par ieņēmumu kapitalizāciju.

Metode ietver četrus pamatsoļus:

- Tiek noteikta vērtējamā īpašuma tirgus vai ar līgumu/likumu noteiktās nomas maksa.
- Tiek aprēķināti zaudējumi, kuri radīsies aprēķinu aptvertajā laika posmā.
- Tiek veikts pastāvīgo un mainīgo darbības izdevumu aprēķins, kuri radīsies saistībā ar īpašuma apsaimniekošanu.

Ir jāpārvērš aprēķināto ienākumu plūsma vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā un/vai diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals uz kura atrodas garāžas ēkas, vērtēšanas gaitā tika izmantota likumdošanā noteiktā nomas maksa 4%.

Zemes gabala piespiedu nomas attiecības ir reglamentētas normatīvajos aktos, tāpēc tirgus vērtības aprēķinam tika izmantota zemes likumiskās lietošanas tiesības, ko regulē likums.

No 2022. gada 1. janvāra piespiedu nomu par citas personas zemes lietošanu dalītā īpašuma situācijās aizstāj zemes likumiskās lietošanas tiesības, un maksājums ir noteikts vienots – 4% no zemes kadastrālās vērtības.

Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta otrā daļa paredz, ka zemes likumiskās lietošanas maksa ir 4% gadā no lietotās zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par 50 eiro gadā.

2022. gada janvārī sākās piespiedu nomas reforma, kurā dalītā īpašuma gadījumos pakāpeniski tika pāriests uz zemes likumiskās lietošanas maksu 4% gadā, aizstājot līdzšinējos, dažādos tiesību aktos regulētos atšķirīgos piespiedu nomas maksājumus. Pašreiz zemes likumiskās lietošanas maksa 4% gadā ir atzīta par neatbilstošu un tiks pārskatīta, tāpēc šobrīd vērtējais balstās uz noteikto, jo tā ir piesardzīga.

2026. gada universālā kadastrālā vērtība zemes gabalam ar kopējo platību ir 5749 m² ir 115 900 EUR jeb 20,16 EUR/ m², proporcionāli zemes gabala daļai 1620 m² – 32 659,25 EUR. 2026. gada fiskālā kadastrālā vērtība zemes gabalam ar kopējo platību ir 5749 m² ir 145 619 EUR jeb 25,32 EUR/ m², proporcionāli zemes gabala daļai 1620 m² – 41 033,71 EUR.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, zemes gabala daļā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, saskaņā ar uzmērījumu, laukums ~ 1620 m², pārējā zemes gabala daļa tiek izmantota daudzdzīvokļu ēkas būvniecības vajadzībām (šobrīd izbūvēti pamati).



Nosakot izdevumus, vērtētājs secināja, tādi izdevumi, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, t.sk. kopšanu, principā nav.

Ieņēmumu aprēķina tabula

	Platība, m ²	Universālā kadastrālā vērtība, EUR	Nomas maksa %/gadā	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Zemes gabals 1620 m ² nomas maksa zem daudzdzīvokļu ēkas kurā atrodas citām personām piederoši dzīvokļi	1 620	32 659	4%	0.98	1 280
Kopā					1 280

Iznomātāja izdevumi

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis (1.5% no fiskālās kadastrālās vērtības)	41 034	1.50%	616
Objekta neparedzētie izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	1 280	10.00%	128
Kopā			744

Tiešās kapitalizācijas pamatā ir pieņēmums, ka apskatāmais nekustamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem, t.i., tiek aprēķināts īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi ir tikpat lieli, kā ieņēmumi (tīrie ieņēmumi) no īpašuma izmantošanas. Iepriekš ir analizēti ienākumus ietekmējošie faktori, piemēram, zemes gabala kadastrālās vērtības lielums, izmaiņas normatīvajos aktos, iespējamie tiesu darbi u.c.

Veicot ekspertu aptauju, vērtētāji noskaidroja, ka šodienas tirgus apstākļos, atkarībā no nekustamā īpašuma rakstura potenciālie pircēji orientējas uz 8-12% atdevi, bet uz zemēm, kurām nav nolietojuma un ar to saistīto risku, atdeve tiek gaidīta 7-8% apmērā.

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un iespējamos riskus, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne zemāku par 7 %.

Tirgus vērtības aprēķins

Ieņēmumi, EUR	1 280
Izdevumi, EUR	744
Tīrie ieņēmumi, EUR	536
Kapitalizācijas likme, %	7,0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	7 700

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju (pārējā zemes gabala daļa ~4129 m² tiek izmantota daudzdzīvokļu ēkas būvniecības vajadzībām (šobrīd izbūvēti pamati).

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 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 koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. <https://cenubanka.lv/lv/object/2109826>

Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, (Torņakalns), Jelgavas ielā 71, kad.Nr. 0100 054 2029, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kad.apz. 0100 054 2029, ar kopējo platību 4617 m². Plānotā/atļautā izmantošana, saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu: Jauktas centra apbūves teritorija JC6. Maksimāli pieļaujamo stāvu skaits – līdz 4. Apbūves intensitāti – nenosaka. Minimālais brīvās, zaļās teritorijas rādītājs: 10% (sabiedriskām un komerciālām ēkām) - 30% (dzīvojamai apbūvei). Perimetrālā apbūve.

Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, tā ir ar līdzenu reljefu.

Apgrūtinājumi:

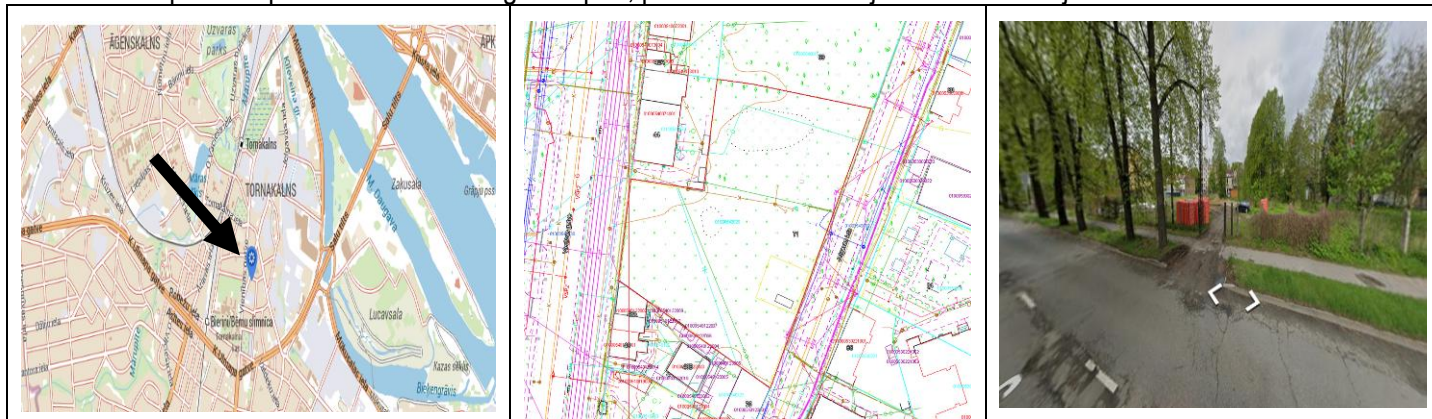
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0028	ha
būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.4617	ha
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1021	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0099	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0021	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0023	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0017	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4617	ha
sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.4384	ha

Piebraukšana no Jelgavas ielas puses (pašvaldības īpašumā, apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segums). Ir pieslēgums ielas transporta infrastruktūrai.

Komunikācijas: elektrības, gāzes apgādes tīkli pie īpašuma robežām, uz Jelgavas ielas, pilsētas ūdens un sadzīves kanalizācijas tīkli – īpašuma teritorijā. Pārdošanas brīdī pieslēgumu nav.

Zemes gabals neatrodas applūstošā un vides piesārņotā, vai potenciāli piesārņotā teritorijā.

Īpašums pārdots izsolē 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 312 000 EUR jeb 68 EUR/m².



Objekts Nr.2. <https://cenubanka.lv/lv/object/2214062>

Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, (Dzirčiems), Mazā Stacijas ielā 1A, kad.Nr. 0100 065 2039, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kad.apz.0100 065 0161, ar kopējo platību 1078 m². Plānotā/atļautā izmantošana, saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu: Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzD1.

Maksimālais pieļaujamais apbūves stāvu skaits: 6, apbūves intensitāte: līdz 160%.

Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, tā ir ar līdzenu reljefu.

Apgrūtinājumi:

navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1078	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004	ha

Zemes gabala centrālajā daļā atrodas koks, kuru ciršana ir saskaņojama ar pašvaldību.

Piebraukšana no Stacijas un Mazās stacijas ielu pusēm (pašvaldības īpašumā, apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segums).

Komunikācijas: pilsētas elektroapgādes, ūdens un kanalizācijas, gāzes apgādes tīkli pie īpašuma robežām, uz M.Stacijas un Stacijas ielām. Pārdošanas brīdī pieslēgumu nav.

Zemes gabals neatrodas applūstošā un vides piesārņotā, vai potenciāli piesārņotā teritorijā.

Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 60 000 EUR jeb 56 EUR/m².



Objekts Nr.3. <https://cenubanka.lv/lv/object/1867203>

Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, (Imanta), Nīcas ielā 18, kad.Nr. 0100 076 0009, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kad.apz. 0100 076 0009, ar kopējo platību 2048 m². Plānotā/atļautā izmantošana, saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu: Jauktas Centra apbūves teritorija JC4.

Maksimālais pieļaujamais apbūves stāvu skaits: 6, apbūves intensitāte: līdz 220%.

Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, tā kopumā ir ar līdzenu reljefu, ar nelielu nokalni D virzienā.

Apgrūtinājumi:

ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0142	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2048	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0167	ha

Zemes gabala centrālajā daļā atrodas vairāki koki, kuru ciršana ir saskaņojama ar pašvaldību.

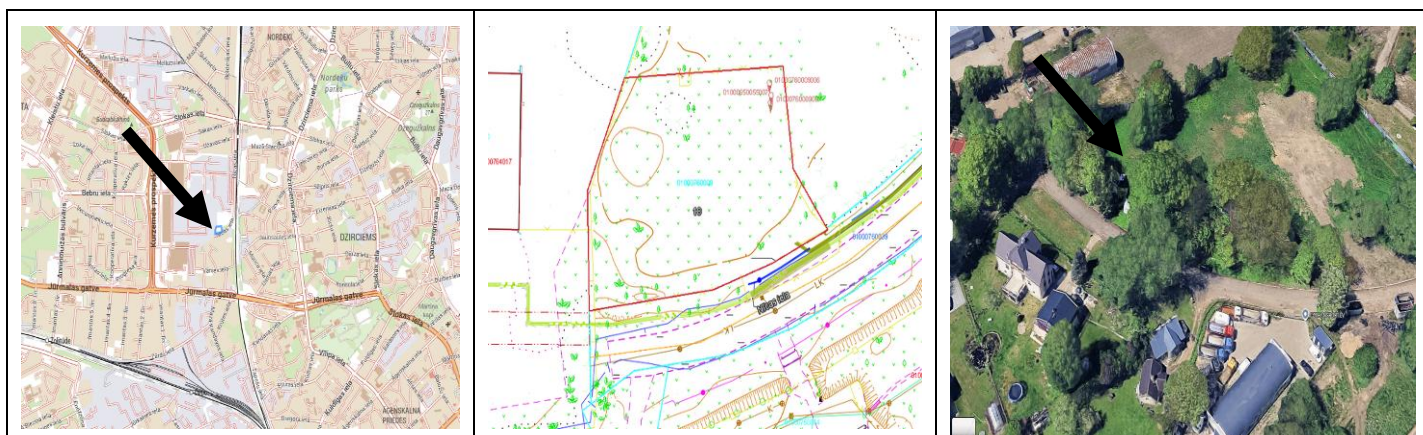
Piebraukšana pa Nīcas ielu (pašvaldības īpašumā, apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segums).

Komunikācijas: pilsētas elektroapgādes, lietusskanalizācijas pie īpašuma robežas uz Nīcas ielas.

Pārdošanas brīdī pieslēgumu nav.

Zemes gabals neatrodas applūstošā un vides piesārņotā, vai potenciāli piesārņotā teritorijā.

Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 120 000 EUR jeb 59 EUR/m².



Indikatīvs darījums: <https://cenubanka.lv/lv/object/1808198>

CENU BANKA

Cenas
Jaunumi
Pārskati
Grafiki
Palīdzība
Ego

Dodies atpakaļ
Pievienot salīdzināšanai
PDF 1 lpp
Lejupielādēt PDF
Printēt
Zināt

Spilves iela 27, Rīga (Ilgūciems)

Zeme
Dzīvokļu mājām
Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
12/09/2023	1808198	01000770016	6 833	0.7	341 000	50	1/1

Informācija
Sludinājumi 1
Darījumi
Attēli 9
Komentāri
Karte
Apgrieztinājumi
BIS: reģistrētie būvdarbi

Spilves iela 27, Rīga (Ilgūciems)

X Noņemt apstiprinājumu
Aptiprināts
Tika

Zeme
Daudzstāvu būvei

Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m²
18/02/2023	1554092	01000770016	6 833	0.7	341 000	50

Piedāvājam iegādāties apbūves zemes vienību.
atļauts būvēt:
daudzdzīvokļu namu līdz 5 stāviem;
savrupmāju;
diviņu māju;
rindu māju;
izglītības iestādi;
tirzniecības pakalpojumu objektu līdz diviem stāviem;
sabiedrisko iestādi;
komercobjektu.
Pielikumā pievienots zemes robežu plāns.
Продаём земельный участок под многофункциональное строительство.

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	312 000		60 000		120 000	
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	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada aprīlī	1.00	2025.gada oktobrī	1.00	2024. gada maijā	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	312 000		60 000		120 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	4 617		1 078		2 048	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	67.58		55.66		58.59	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.01	Mazāks	0.95	Mazāks	0.98
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
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 (juridiskais risks projekta realizēšanai, jo zemes gabalā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90
10. Īpašuma attīstības potenciāls (pamati)...	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.10
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-9%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	-2%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	61.49		52.88		57.42	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	57.3
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība (funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība zem pamatiem daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas vajadzībām), m ²	4 129
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	236 000

Piezīme: tā kā vērtētājam nav pieejams (netika iesniegts) projekts un nav precīzu izbūves apjomu, tādēļ pamatu izbūve tiek ietverta aprēķinos, kā nosacīts uzlabojums. Tā kā zemes gabalā atrodas daudzdzīvokļu ēka ar citām personām piederošiem dzīvokļiem, vērtētājs uzskata, ka lai realizētu projektu, tā pārskatīšanai ir iespējam juridiskais risks.

legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība
Ienākumu pieeja (iznomājama zemes gabala daļai) ar ieņēmumu kapitalizācijas pieeju	7 700
Salīdzināšanas pieeja (zemes gabala atlikušai daļai) ar salīdzināmo darījumu pieeju	236 000
Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	243 700

5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	243 700	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-24 370
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.90	-24 370
3. Finansēšanas faktors ...	0.85	-36 555
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-12 185
Kopējais samazinājums	40.00%	-97 480
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	146 200	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba 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 067 0065, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Riekstu ielā 15** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.12625, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 12.jūlijā* ir

146 200 (simtu četrdesmit seši tūkstoši divi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas 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 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 asistents

E.Liepa
Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128