SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2025.gada 25.martā

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Piestātne KPS-16,**
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 562 0084, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Piestātne KPS-16,** ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000387421 un sastāv no piestātnes KPS-16 kad.apz.0100 062 2051 004 ar kopējo garumu 162.0 m, kas atrodas uz Satiksmes ministrijai piederoša zemes gabala kad.apz.0100 062 2051 (netiek iekļauts vērtējamā īpašuma sastāvā), turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts", novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Piestātne KPS-16,** 2025.gada 07.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir:

**90 000** (deviņdesmit tūkstoši) **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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

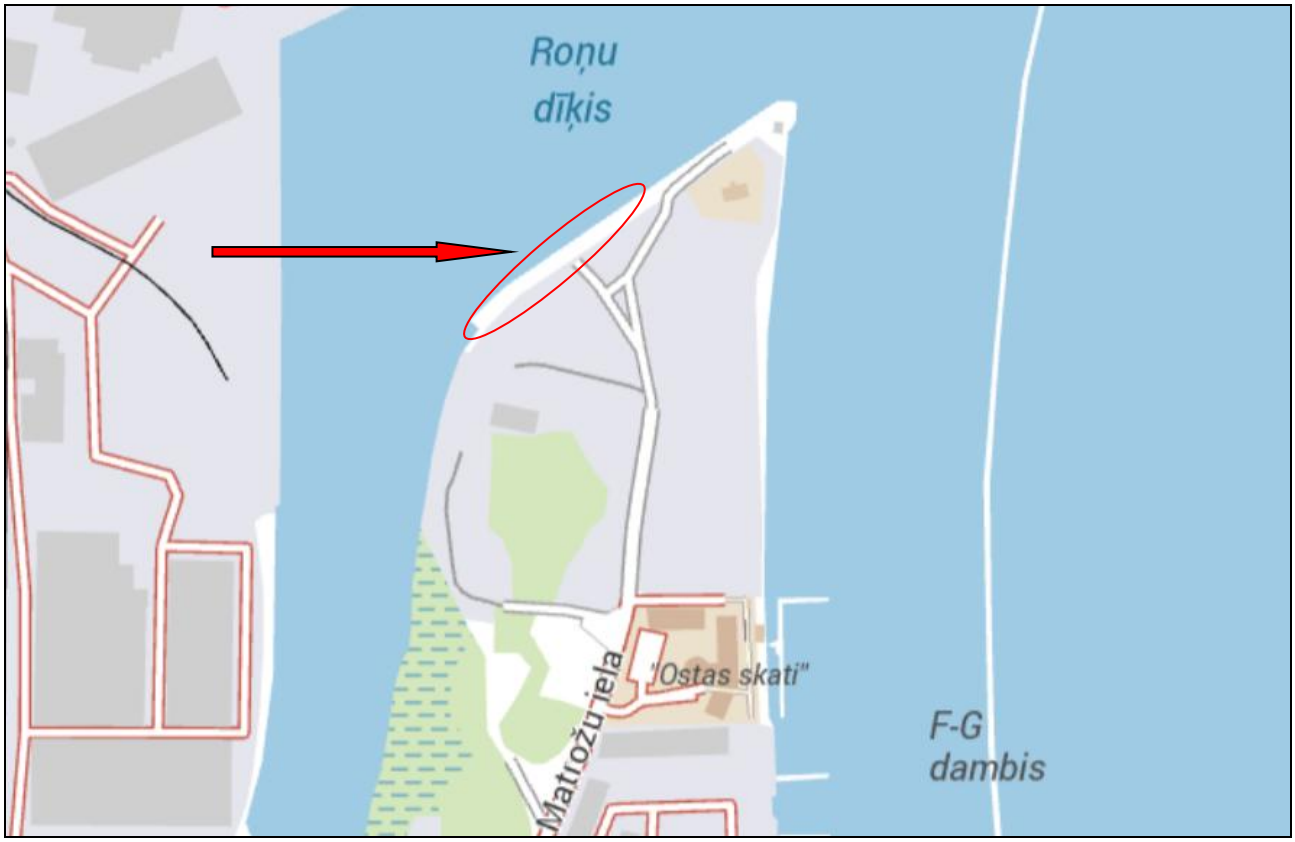
# SATURS

1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
    1.10 Labākais izmantošanas veids
    1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
    1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
    1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
    1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Zemes gabala apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
        4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
        4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
    4.3 Apbūves apraksts
        4.3.1 Piestātnes KPS-16 kad.apz.0100 062 2051 004 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
        5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ieņēmumu pieeju.
        5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju
        5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
        5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

# 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

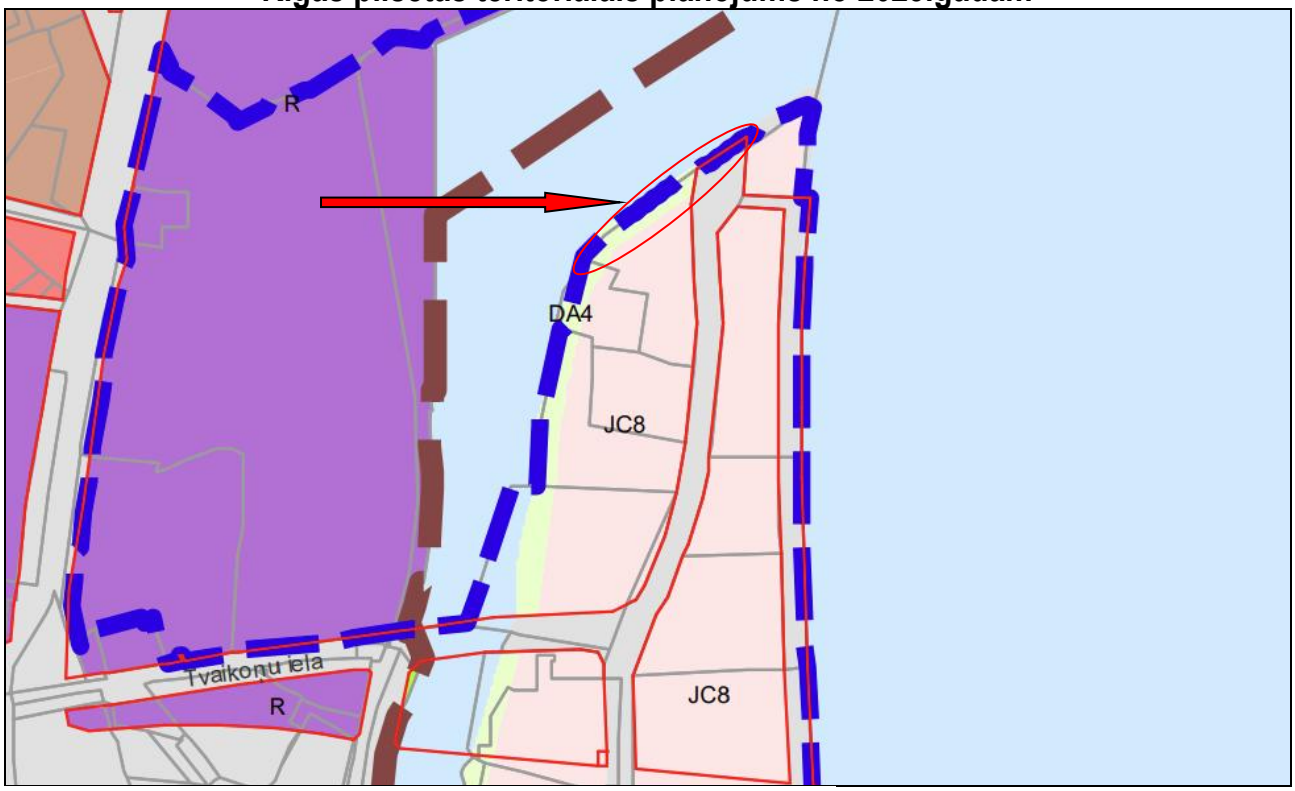
| | |
|---|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums | Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Piestātne KPS-16.** |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Jānis Tunnis |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2025.gada 07.martā. |
| 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 – SIA "RIGA YACHT MARINA " – 1 domājamā daļa (vērtēšanas Objekts). Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2035.gada 12.aprīlim.<br><br>Zemes gabals kad.apz.0100 062 2051 – Satiksmes ministrija – 1 domājamā daļa. Saskaņā ar zemesgrāmatu kadastra numurs 0100 062 2051 (skat. pielikumā) ir nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 062 2051. Nomas termiņš: 2035.gada 12.aprīlim. Iznomātājs: Satiksmes ministrija reģistrācijas numurs 90000088687. |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs | Piestātnes KPS-16 kad.apz.0100 062 2051 004 ar kopējo garumu 162.0 m, kas atrodas uz Satiksmes ministrijai piederoša zemes gabala kad.apz.0100 062 2051 (netiek iekļauts vērtējamā īpašuma sastāvā). |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana | Ēku (būvju) nekustamais īpašums - piestātne KPS-16. |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Pēc spēkā esošo Rīgas teritoriālā plānojuma no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA4 ~ 300 m²), un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 ~ 110 m²). Nomātais zemes gabals jaukta centra apbūves teritorijā (JC8). |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids | Mūsdienu prasībām atbilstošs ēku (būvju) nekustamais īpašums - piestātne KPS-16. |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija | Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv).<br>Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).<br>Zemes nomas līgumus ZNL-201/05.<br>Vienošanās par 2005.gada 12.aprīļa Zemes nomas līguma ZNL-201/05 grozījumiem un papildinājumiem.<br>2005.gada 12.aprīļa vienošanās par grozījumiem.<br>Lēmums lietā arhīva Nr.3-12/1121.<br>Lēmums lietā Nr.C46020017. |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi | Vērtēšanas Objekts daļēji atrodas uz Rīgas valstspilsētai piederoša zemes gabala kad.apz.0100 062 9008 (transporta infrastruktūras teritorija). Nomas līgums netika iesniegts. |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi | Būve saistīta ar citām personām piederošiem zemes gabaliem. |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | - nomas līgumi, izņemot vērtētājiem iesniegtie;<br>- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



©Jāņa sēta

## Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no 2023.gadam



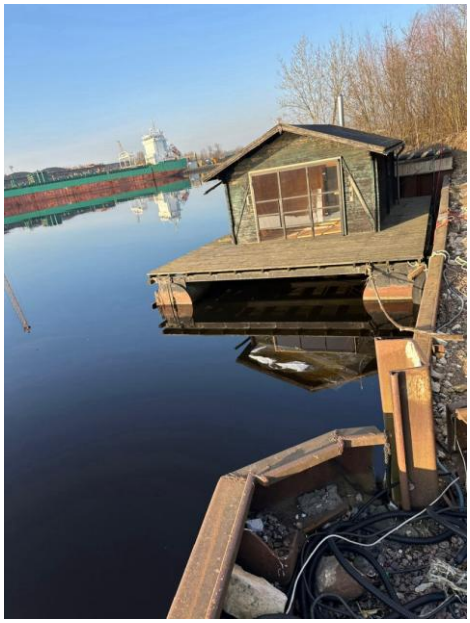
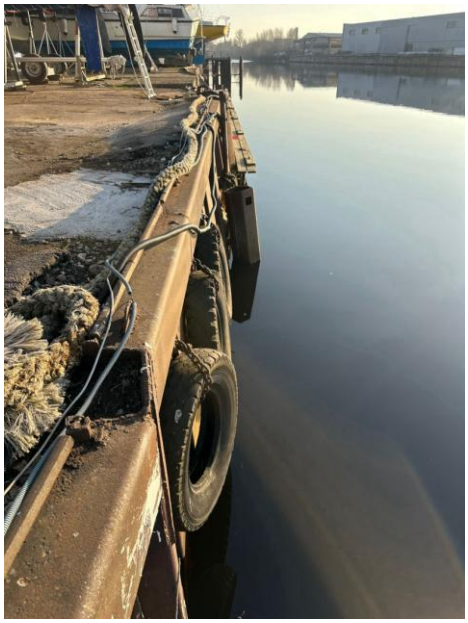

Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

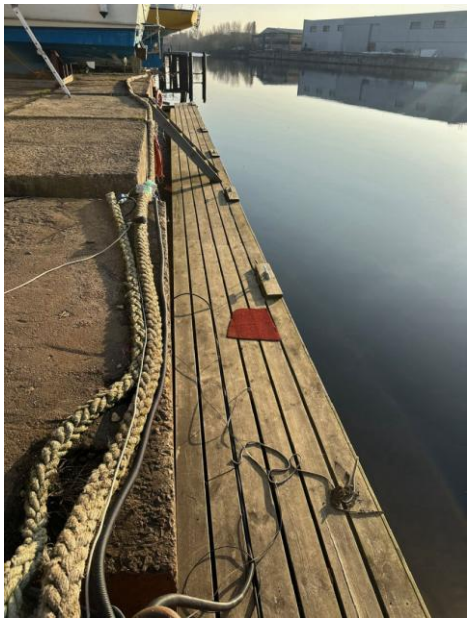
Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)

Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR3)

**www.bing.com/maps/**

# 3. FOTOATTĒLI

| Piebraucamais ceļš | |
|---|---|
| | |
| Piestātne KSP-16 kad.apz.0100 062 2051 004 | |
|  |  |



# 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Ķīpsalas apkaimē. Daugavas upes krastā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 5.5 km jeb 12 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Matrožu ielas.

| | 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 Nomātā zemes gabala apraksts

Satiksmes ministrijai piederošs zemes gabals ar kopējo platību 8 784 m²* un kad.apz. 0100 062 2051.

***zemes gabals ir nomā līdz 2035.gada 12.aprīlim – nomnieks ir apbūves īpašnieks SIA "RIGA YACHT MARINA".**

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabaliem plānā ir neregulāras forma un tie ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabalu konfigurācija un reljefs ir piemērots komercobjekta uzturēšanai.

### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš klāts ar grants ceļu segumu.

Nomātais zemes gabals no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas darījumu apbūve.

### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošo Rīgas teritoriālā plānojuma no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA4 ~ 300 m²), un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 ~ 110 m²). Nomātais zemes gabals jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

#### 4.5.7.5. Citi noteikumi

869. Jaunu mazstāvu dzīvojamo apbūvi atļauts attīstīt, ja tiek saglabāts teritorijai raksturīgais vēsturiski iedibinātais savrupmāju raksturs: mājā ir viena ieeja un ne vairāk kā 4 dzīvokļi.

870. Zemes vienībās ar platību līdz 1400 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%, zemes vienībās ar platību no 1400 m² līdz 2000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%, zemes vienībās ar platību no 2000 m² līdz 3000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 15%, zemes vienībās ar platību 3000 m² vai vairāk maksimālais apbūves blīvums ir 10%.

871. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodaļā, 5.1.5. apakšnodaļā un 1. pielikumā.

### 4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

#### 4.5.8.1. Pamatinformācija

872. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

#### 4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

#### 4.5.8.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

888. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

#### 4.5.8.4. 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 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 890. | | 98 | 98 | 98 | | 98 | 98 |

98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

#### 4.5.8.5. Citi noteikumi

891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

#### 4.9.3.5. Citi noteikumi

1048. Minimālais kapsētas labiekārtojums un tehniskā infrastruktūra:

1048.1. autostāvvietas pie galvenajām ieejām;

1048.2. publiskās tualetes;

1048.3. atkritumu konteineru novietnes, tostarp dalītai sadzīves atkritumu un zaļo atkritumu (bioloģiski noārdāmo atkritumu) savākšanai;

1048.4. galveno ceļu apgaismojums;

1048.5. soli;

1048.6. ūdensņemšanas vietas (ūdensapgāde).

1049. Kapsētas paplašināšanai izstrādā vienotu būvniecības ieceres dokumentāciju saskaņā ar normatīvajiem aktiem.

1050. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

### 4.9.4. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)

#### 4.9.4.1. Pamatinformācija

1051. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Teritorijā atļauts plašs ar rekreāciju saistītu izmantošanas veidu spektrs. Tajā ietverti esošie un plānotie parki, skvēri un citas labiekārtotās un nelabiekārtotās dabas un apstādījumu teritorijas. Prasības šīs teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

#### 4.9.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1052. Labiekārtota ārtelpa (24001): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1053. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

#### 4.9.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1054. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1055. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1056. Kultūras iestāžu apbūve (12004): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1057. Sporta būvju apbūve (12005): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

#### 4.9.4.4. 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 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1058. | | 127 | 127 | 127 | | 127 | 127 |

127. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

#### 4.9.4.5. Citi noteikumi

1059. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

## 4.7. Transporta infrastruktūras teritorija

### 4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

#### 4.7.1.1. Pamatinformācija

927. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu ielu satiksmei, tostarp sabiedriskā transporta, velosipēdu un gājēju satiksmei, nepieciešamo infrastruktūru un tās attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi (ietverot sabiedriskā transporta pieturvietas, sabiedriskā transporta maršrutu galapunktu būves, elektromobīļu uzlādes stacijas u.tml.).

#### 4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

929. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.

930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

#### 4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Atvērt skaidrojumu (Ctrl + klikšķis)

931. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido īslaicīgas lietošanas būves – tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti.

#### 4.7.1.4. 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 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 932. | Inženiertehniskā infrastruktūra | 106 | | 103 | | 103 | |
| 933. | Transporta lineārā infrastruktūra | 106 | | 104 | | 104 | |
| 934. | Transporta apkalpojošā infrastruktūra | 106 | | 105 | | 103 | |
| 935. | Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve | 106 | | 105 | | līdz 1 | |

103. Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

104. Nenosaka.

105. Nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

106. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

#### 4.7.1.5. Citi noteikumi

936. Apbūves parametrus tirdzniecības un pakalpojumu objektiem un transporta apkalpojošās infrastruktūras būvēm nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

937. Teritorijās ārpus satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas izbūve vai pārbūve, ņemot vērā esošo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu vai ielas izbūves vai pārbūves risinājumus, atļauts ierīkot teritorijas brīvdabas sporta un aktīvas atpūtas nodarbībām.

938. Teritorijā starp sarkanajām līnijām ir atļauta esošu būvju atjaunošana, ievērojot šo noteikumu prasības attiecībā uz neatbilstošas izmantošanas būvēm. Paplašinot esošu būvi, kas daļēji atrodas starp sarkanajām līnijām, paplašināt var tikai daļu, kas atrodas ārpus teritorijas starp sarkanajām līnijām, izņemot esošas dzīvojamās mājas, kam nepieciešami būtiski funkcionālie uzlabojumi (piemēram, vējtveris, tualete u.tml.).

939. Izvietojot jaunu apbūvi teritorijā starp sarkanajām līnijām, tā nedrīkst atrasties daļēji starp sarkanajām līnijām un daļēji ārpus tām.

940. Teritorijā starp sarkanajām līnijām, kas norobežo tuneļa izbūvei nepieciešamo teritoriju, būvniecība ir atļauta tikai pēc tuneļa izbūves, ja to pieļauj tuneļa tehniskā konstrukcija un tuneļa būvprojekts.

941. Gaisa telpā starp sarkanajām līnijām, ja tas netraucē esošās apbūves funkcionēšanai un esošo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatācijai un apkalpošanai, var izvietot transporta infrastruktūras elementus, gājēju tiltiņus, platformas u.tml.

942. Projektējot, pārbūvējot un izbūvējot jaunas ielas, nodrošina piekļūšanu pie visām zemes vienībām, ar kurām (jaunā) iela robežojas, ja tas nepieciešams. Šis nosacījums var neattiekties uz gadījumiem, kad zemes vienībai jau ir piekļūšana no citas ielas vai ir iespējams nodrošināt piekļūšanu no citas, zemākas kategorijas ielas.

943. Pilsētas sabiedriskā transporta satiksmi plāno un organizē galvenokārt pa C vai D kategorijas ielām.

944. Plānojot teritorijas attīstību, jaunas E kategorijas ielas sarkanās līnijas projektē, ja plānotā situācija atbilst vismaz diviem no šiem nosacījumiem:

944.1. plānotā iela paredzēta kā publiskās infrastruktūras daļa;

944.2. teritorijā, kurai ceļš nodrošina piekļuvi, plānots, ka vienlaikus uzturēsies 1000 vai vairāk cilvēki;

944.3. plānotā ceļa satiksmes intensitāte pārsniedz 250 transportlīdzekļus jebkurā vienā diennakts stundā;

944.4. ielā plānots izvietot pazemes inženiertīklus, kam nepieciešama nepārtraukta piekļuve to apkalpošanai.

945. Starp sarkanajām līnijām izvietotās autonovietnes un velonovietnes neiekļauj citiem objektiem normatīvi nepieciešamo autostāvvietu un velonovietņu skaitā.

946. Prasības Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas šai teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

947. Ielās un laukumos nodrošina lietusūdens savākšanu un novadīšanu kanalizācijas sistēmā, izmanto zaļos lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājumus vai kombinē abus iepriekšminētos veidus.

### 4.7.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR2)

#### 4.7.2.1. Pamatinformācija

948. Transporta infrastruktūras teritorija (TR2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu dzelzceļa satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu dzelzceļa uzņēmumu darbību un to attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

#### 4.7.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

949. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

950. Transporta lineārā infrastruk¬tūra (14002): dzelzceļš un citas kompleksas transporta inženierbūves, tai skaitā tilti, estakādes, tuneļi un citas līdzīgas būves, kas veido lineāru dzelzceļa satiksmes infrastruktūru.

951. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves dzelzceļa satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā dzelzceļa pasažieru stacijas, depo, termināļi, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, daudzstāvu autostāvvietas u.tml.

#### 4.7.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

952. Biroju ēku apbūve (12001).

953. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

954. Noliktavu apbūve (14004).

Avots: www.rdpad.lv

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Piestātnes SPK-16 kad.apz.0100 062 2051 004 apraksts

Piestātnes izbūves gads nav zināms, pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā. Piestātne KPS-16 ir 162 m gara hidrauliskā konstrukcija, kas ļauj tauvot ūdens transporta līdzekļus.

Ēkas tehniskie parametri:

| | |
|---|---|
| Garums, m | 162.0 |

## 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.

Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai netika izmantota, jo vērtētāju rīcībā nav pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, jo šādi īpašumi, **apbūve - piestātne uz citām personām piederoša zemes gabala**, brīvā pārdošanā nonāk reti.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota ienākumu pieeja ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi. Šī metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par līdzīgu būvju izbūves celtniecības izmaksām.

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 nevienu 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 teritoriālā plānojuma no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA4 ~ 300 m²), un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 ~ 110 m²). Nomātais zemes gabals jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi – nomas objekts – piestātne ūdens transporta līdzekļiem, kas atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mūsdienu prasībām atbilstoša piestātne ūdens transporta līdzekļiem.

Ņemot vērā to, ka ir noslēgts ilgtermiņa nomas līgums par zemes nomu, kā arī to, ka piestātne atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala, kur ir iespējamas īpašnieku piespiedu nomas attiecības, tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši esošajam izmantošanas veidam.

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

Ostas iekšējo ūdeņu daļa (akvatorija) ir valsts īpašums, kas nodota valdījumā Rīgas Brīvostas pārvaldes – turpmāk RBP. Kopējās hidrotehniskās būves (moli, straumes regulēšanas dambji, viļņlauži, krasta nostiprinājumi), navigācijas iekārtas, kuģu ceļi ir valsts vai pašvaldības īpašums, kas atrodas RBP valdījumā. Piestātnes ir valsts, pašvaldības, RBP, kā arī juridisko vai fizisko personu īpašums. RBP valdījumā nodotās piestātnes iznomātas attiecīgajā teritorijā strādājošiem ostas uzņēmumiem. Piestātņu sadalījums pa īpašniekiem parādīts diagrammā nr.1. RBP pārvaldījumā esošā valstij vai pašvaldībai piederošā zeme tiek iznomāta dažāda veida saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī virszemes ēku, būvju un komunikāciju īpašniekiem. Nekustamā īpašuma īpašumtiesības Rīgas Brīvostas teritorijā ir fiziskām un juridiskām personām, tai skaitā Latvijas valstij un Rīgas pašvaldībai. Nekustamā īpašuma apsaimniekošana un ar to saistītā komercdarbība ostā notiek saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ostas noteikumiem un pamatojoties uz ostas pārvaldes un attiecīgās uzņēmējsabiedrības noslēgto līgumu.

Ēkas, būves un virszemes un pazemes inženierkomunikācijas ir fizisku un juridisku personu īpašums. Būvniecība un rekonstrukcijas darbi ostā var tikt veikti tikai ar RBP saskaņojumu un atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Brīvostas akvatorijas piemērotību kuģošanas vajadzībām nodrošina hidrotehnisko būvju kopums. Prasības kuģošanas drošībai ostā tiek realizētas saskaņā ar Rīgas Brīvostas noteikumiem, kas paredz nosacījumus akvatorija hidrobūvēm no kuģošanas drošības un navigācijas viedokļa.

Piestātnes ir aprīkotas ar dažāda veida kravu pārkraušanas tehniku atbilstoši pārkraujamo kravu specifikai un tehnoloģijām, piestātnes aprīkojums ir piestātnes nomnieka/īpašnieka īpašums.

Piestātņu infrastruktūra Rīgas brīvostā pagaidām nav uzskatāma par kravu apgrozījuma pieaugumu ierobežojošu faktoru.

Kuģošanas kanāls. Daugavas kuģu ceļa galvenā kuģošanas kanāla garums ir 12.2 jūras jūdzes un platums 100 m. Ostā kuģojama ir arī Mīlgrāvja caurtece un Sarkandaugavas kuģu ceļš. Galvenajā kuģošanas kanālā kuģu iegrime ir atšķirīga dažādos ostas rajonos.

Ostas akvatorijā ienākošo kuģu maksimālais pieļaujamais garums ir L=298 m, platums B=33 m, kas ļauj pie atsevišķu termināļu piestātnēm uzņemt Panamax tipa kuģus ar kravnesību 75 000 dwt. Rīgas brīvostas iekšējā akvatorijā ir 4 kuģu apgriešanās baseini un 4 reidi kuģu stāvēšanai, kurus drīkst izmantot ārkārtas gadījumos.

Piestātnes.

Daži desmiti metru no ūdensmalas līdz jūgendstila ēkām pilsētas centrā. Pārdesmit kilometri no centra - nomalēs. Tik raibs ir Rīgas jahtklubu un laivu piestātņu spektrs. Tas, nepilnu pusgadu ilgā ūdens aktivitāšu sezonā, ar ūdens teritorijām un ūdensmalām bagātajā pilsētā paver "paralēlo pasauli" gan interesentiem krastā, gan lietpratējiem uz ūdeņiem.

Lai arī ostas pašas par sevi – ar to raibo dažāda izmēra laivu un jahtu bildi, ir pieredzes vērti un zīmīgi pilsētdzīves pieturpunkti, tomēr unikālākā un sauszemes ikdienai slēptākā pieredze gūstama tieši uz ūdeņiem – vai tie būtu skati uz krastmalu apbūves kontrastiem, būvdarbu rosība ostā, sausajos dokos izceltie lielie kuģi Mīlgrāvī, vai Daugavas mūžīgie makšķernieki, kas turpat blakus kuģu ceļam manāmi jebkuros laika apstākļos.

Pilsētas centrā Daugavas labajā krastā līdzās prāmju terminālam ilggadīgi darbojas vairāki **jahtklubi**, kur sezonas laikā skatāms visplašākais buru un motorizēto peldlīdzekļu spektrs. Šeit vasaras vakaros dažkārt neviļus uzjundī Vidusjūras ostu sajūtas. Savukārt līča krastā skatu uz ostas ainavu dažādās diennakts stundās var baudīt vairākās dažāda stila kafejnīcās, restorānos un klubos.

Pie Ķīpsalas mazās laivu un jahtu piestātnes pirms dažiem gadiem papildinājis **Pilsētas jahtklubs** (www.pilsetasjahtklubs.lv) ar askētiskām peldošajām mājiņām, kas ir arī tālākais punkts, ko augšup pa Daugavu līdz Vanšu tiltam var sasniegt buru jahtas.

Jahtu stāvvietu cenas Rīgā var atšķirties atkarībā no izvēlētās piestātnes, jahtas izmēriem un sniegtajiem pakalpojumiem, kas ir no 80 – 180 EUR mēnesī + PVN skat. līdzīgas piestātnes:

**Pakalpojuma cenas**

**Peldlīdzekļu stāvvieta** līdz 26 pēdām – 80,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 27 – 30 pēdām – 115,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 31 – 34 pēdām – 130,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 35 – 38 pēdām – 145,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 39 – 42 pēdām – 165,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 43 – 46 pēdām – 180,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 47 – 50 pēdām – 210,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 51 – 56 pēdām – 230,00 € / mēnesī

https://jahtas.eu/stavvieta/vasaras-sezona/.

http://www.kipsala.lv/laivu-glabasana/

https://www.marinamalina.eu/s78/laivu-piestatne/

https://pilsetasjahtklubs.lv/

https://rop.lv/en/news/improving-marina-infrastructure-riga

Piestātņu būvniecības izmaksas Latvijā var ievērojami atšķirties atkarībā no vairākiem faktoriem, tostarp piestātnes veida (piemēram, koka, betona vai metāla konstrukcijas), tās izmēriem, atrašanās vietas, grunts apstākļiem, nepieciešamās infrastruktūras un citiem specifiskiem nosacījumiem, kas ir sākot ar 10 000 EUR/metrā.

Piestātņu pārdošanas darījumi notiek ļoti reti, ir zināms, ka Rīgas Brīvosta un Satiksmes ministrija ļoti reti atbalsta pirmpirkuma tiesību izmantošanu, lai iegādātos tās īpašumā esošās piestātnes, kuras uzņēmumi pašlaik lieto.

### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori | Tirgus vērtību ietekmē | | |
|---|---|---|---|
| | Pozitīvi | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Novietojums pilsētas rajonā ... | X | | |
| 2. Novietojums pilsētas rajona daļā ... | X | | |
| 3. Būves veidols ... | | X | |
| 4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ... | | X | |
| 5. Būves tehniskais stāvoklis ... | | X | |
| 6. Būves lielums ... | | X | |
| 7. Būves konfigurācija ... | | X | |
| 8. Piebraukšanas iespējas ... | | X | |
| 9. Zemes gabala lielums proporcionāli būves lielumam ... | | X | |
| 10. Zemes gabala konfigurācija ... | | X | |
| 11. Zemes gabala reljefs ... | X | | |
| 12. Teritorijas labiekārtojums ... | | X | |
| 13. Komunikāciju nodrošinājums ... | | X | |
| 14. Apgrūtinājumi (būve atrodas un citai personai piederoša zemes gabala, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ... | | | X |
| 15. Īpašuma attīstības potenciāls ... | | X | |

### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

#### 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ienākumu pieeju ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot ienākumu pieeju ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Naudas plūsmas diskontēšanas metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu (pārraudzīšanas, nekustamā īpašuma nodoklis, neparedzētie remonti u.c.) atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot.

Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, diskontējot katra gada gaidāmos ienākumus ar brīvā tirgus piedāvāto diskonta likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Īpašums tiek izmantots – piestātnes un jahtu glabāšanas vajadzībām, tāpēc, lai noteiktu potenciālās nomas maksas, vērtētāji analizēja publiskajā piedāvājumā esošo informāciju, datus no citu nekustamo īpašumu kompānijām, kas aktīvi darbojas komercīpašumu nomas tirgū un no vērtējumiem, kas agrāk veikti SIA Interbaltija, kā arī noslēgto nomas līgumu.

Lai noteiktu potenciālos ieņēmumus no nomas maksām, vērtētāji analizēja 2005.gada 12.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu, kas ir nostiprināts, kā nomas tiesība Zemesgrāmatā. Saskaņā ar zemesgrāmatu kadastra numurs 0100 062 2051 (skat. pielikumā) ir nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 062 2051. Nomas termiņš: 2035.gada 12.aprīlim. Iznomātājs: Satiksmes ministrija reģistrācijas numurs 90000088687. Zemes nomas maksa ir noteikta 1,5% no kadastrālās vērtības gadā bez PVN.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamos ienākumus, vērtētāji ņēma vērā potenciālo Jahtu stāvvietu cenas Rīgā, kas atkarībā no izvēlētās piestātnes, jahtas izmēriem un sniegtajiem pakalpojumiem ir no 80 – 180 EUR mēnesī + PVN skat. līdzīgas piestātnes:

**Pakalpojuma cenas**

**Peldlīdzekļu stāvvieta** līdz 26 pēdām – 80,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 27 – 30 pēdām – 115,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 31 – 34 pēdām – 130,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 35 – 38 pēdām – 145,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 39 – 42 pēdām – 165,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 43 – 46 pēdām – 180,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 47 – 50 pēdām – 210,00 € / mēnesī

**Peldlīdzekļu stāvvieta** no 51 – 56 pēdām – 230,00 € / mēnesī

https://jahtas.eu/stavvieta/vasaras-sezona/.

http://www.kipsala.lv/laivu-glabasana/

https://www.marinamalina.eu/s78/laivu-piestatne/

https://pilsetasjahtklubs.lv/

https://rop.lv/en/news/improving-marina-infrastructure-riga

Vērtēšanas ietvaros veicot aprēķinus vērtētājs pieņem, ka vidējā izmēra jahtas stāvvietas maksa mēnesī ir 100 EUR/vieta+ PVN. Visi turpmāk aprēķinos izmantotie cipari ir bez PVN.

Tiek pieņemts, ka nomnieki sedz visus izdevumus, kas saistīti ar uzturēšanu – komunālos pakalpojumus un funkcionāli nepieciešamās teritorijas uzturēšanu atbilstoši un nav nepieciešams no nomniekiem iekasēt apsaimniekošanas maksu.

Vērtēšanas ietvaros tiek veidota naudas plūsma atlikušajiem 10 gadiem (līdz 2035.gada 12. aprīlim), kur tiek plānots Jahtu stāvvietu pakāpeniski aizpildīt ar potenciālajiem nomniekiem. *Saskaņā ar Zemes nomas līguma nosacījumiem – līguma izbeigšanās un pirmstermiņa atcelšana 16.punktu…nomniekam ir pienākums pēc savas iniciatīvas , nodot iznomātājam Zemes gabalu kopā ar visiem uzlabojumiem un ne sliktākā stāvoklī, kāds tas bija iznomāšanas brīdī.*

Būve – Jahtu piestātne ir izvietota Rīgā Ķīpsalā samērā izdevīgi, tā atrodas labā vietā, kur ir attīstīta komerciāla rakstura vide.

| | m/m2 | Jahtu gab. (izmēri stāvvietai 10*3=30m2) | Stāvvietas platība, m/m2 |
|---|---|---|---|
| Piestātne (garums) | 162 | 32 | 5 |
| Nomātais zemes gabals līdz 2035.gadam (platība) | 8784 | - | - |
| Zemes gabala lietderīgā platība jahtu stāvvietām atskaitot piebraucamo ceļu un vietu starp korpusiem, tiek pieņemta 85% no kopējās platības | 7466 | 249 | 30 |

**Potenciālo bruto ieņēmumu aprēķina tabula**

| | **Skaits, gab** | **Nomas maksa mēnesī, EUR** | **Ieņēmumi gadā, EUR** |
|---|---|---|---|
| Jahtu stāvvietas | 249 | 100.0 | 298 656 |
| **Kopā** | | | **298 656** |

| **Ieņēmumu un Izdevumu sadalījums** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Periods, gados | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **Ieņēmumi** | | | | | | | | | | |
| Noslogojums, % | 15% | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% |
| Ieņēmumi no nomas maksām, EUR | 44 798 | 59 731 | 74 664 | 89 597 | 104 530 | 119 462 | 134 395 | 149 328 | 164 261 | 179 194 |
| **Izdevumi** | | | | | | | | | | |
| Objekta pārraudzīšanas izdevumi pieņemti 2550 EUR mēnesī | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 | 30 600 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis zeme un būve (1.5% no fiskālās kadastrālās vērtības), EUR | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 | 18 224 |
| Zemes gabala noma - 8784 m2 (saskaņā ar nomas līgumu 1.5% no fiskālās kadastrālās vērtības), EUR | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 | 12 347 |
| Objekta apdrošināšana (tiek pieņemtas 0.08% no pietātnes būvniecības izmaksām), EUR | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 | 1 280 |
| Neparedzētie izdevumi pieņemti 2% no ieņēmumiem, proporcionāli pa gadiem, EUR | 896 | 1 195 | 1 493 | 1 792 | 2 091 | 2 389 | 2 688 | 2 987 | 3 285 | 3 584 |
| Uzkrājumi kapitāliem remontiem pieņemti 50 EUR/m² gadā | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 |
| **Izdevumi kopā** | 71 347 | 71 646 | 71 944 | 72 243 | 72 542 | 72 840 | 73 139 | 73 438 | 73 736 | 74 035 |
| **Tīrie ieņēmumi, EUR** | **-26 549** | **-11 914** | **2 720** | **17 354** | **31 988** | **46 622** | **61 256** | **75 890** | **90 525** | **105 159** |

Diskontējot naudas plūsmu, tiek aprēķināta īpašuma tīro ieņēmumu vērtība noteiktā laika posmā. Vērtējamais īpašums aprēķina perioda beigās nebeidz pastāvēt, tādēļ tiek aprēķināta arī reversijas pašreizējā vērtība, un šīs naudas plūsmas pašreizējā vērtība arī ir īpašuma vērtība.

Nosakām diskonta likmi.

Diskontēšanas procedūras viena no svarīgākajām sastāvdaļām ir konkrētā investīciju projektā iesaistītā kapitāla prasītās ienesīguma likmes (diskonta likme) noteikšana. Diskonta likmes aprēķinam parasti tiek izmantota viena no trim metodēm:

1. Kumulatīvā metode;
2. Kapitāla aktīvu izcenošanas modelis;
3. Diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena.

Konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi vērtētāji aprēķina kā projektā iesaistītā kapitāla vidējo svērto cenu. Pašreizējā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls un šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$d_{WAC} = r_e X g_e + r_m X g_m$$

kur
$d_{WAC}$ – diskonta likme, %
$r_e$ – izskatāmā projekta riskiem atbilstoši prasītais pašu kapitāla ienesīgums;
$r_m$ - aizņemtā kapitāla cena (kredīta procentu likme);
$g_e$ un $g_m$ – pašu un aizņemtā kapitāla daļas kopējā finansējumā.

Ņemot vērā iepriekš norādītos nosacījumus, tirgu vērtības aprēķinam izmantotā diskonta likme ir

| Diskonta likmes aprēķins ar svērto metodi | | |
|---|---|---|
| | Kreditors | Attīstītājs |
| Peļņa, % | 8.0% | 16% |
| Īpatsvars, % | 50% | 50% |
| Svērtā likme | 12.00% | |

Vērtētāji uzsver, ka dažādiem investīciju projekta dalībniekiem riski ir atšķirīgi atkarībā no dalībnieka funkcijām projektā un tie tiek subjektīvi vērtēti atkarībā no pašu dalībnieku viedokļa. Pēc būtības tas nozīmē, ka, diskontējot viena un tā paša projekta naudas plūsmu, ir iespējams, ka projekta virzītājs un kreditors analīzei izmantos atšķirīgas diskonta likmes un viņu slēdzieni par vienu un to pašu projektu var būt atšķirīgi.

Nekustamā īpašuma šodienas vērtību veido pa atsevišķiem aprēķina posmiem diskontētās naudas plūsmas un reversijas summa, kas izsakāma ar formulu:

Šodienas vērtība = $\frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + .. + \frac{C_n}{(1+i)^n} + \frac{R_n}{(1+i)^n}$, kur

C – tīrie ienākumi attiecīgajā gadā,

R – reversija – īpašuma iespējamā tirgus vērtība n-tajā gadā,

i – naudas plūsmas diskonta likme,

| Tīro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķins | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Periods, gados | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Tīrie ieņēmumi, EUR | -26 549 | -11 914 | 2 720 | 17 354 | 31 988 | 46 622 | 61 256 | 75 890 | 90 525 | 105 159 |
| Diskonta likme, % | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% | 12.0% |
| Diskonta koeficients | 0.89 | 0.80 | 0.71 | 0.64 | 0.57 | 0.51 | 0.45 | 0.40 | 0.36 | 0.32 |
| Diskontētā naudas plūsma, EUR | -23 704 | -9 498 | 1 936 | 11 029 | 18 151 | 23 620 | 27 709 | 30 651 | 32 644 | 33 858 |
| **Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR** | **146 000** | | | | | | | | | |

### 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$\mathbf{V}_{\text{īpašumam}} = \mathbf{V}_{\text{zemei}} + \mathbf{V}_{\text{apbūvei}}, \text{ kur}$$

$$\mathbf{V}_{\text{apbūvei}} = \mathbf{V}_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \textbf{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietošanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku , kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir nenovēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti , vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvietas izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m² vai tilpuma 1m³. Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins netiek veikts, jo pieder zemes īpašniekam, uz kura daļas atrodas citai personai piederoša būve, kas ir Vērtēšanas objekts – piestātne KPS - 16.

*Piestātņu būvniecības izmaksas Latvijā var ievērojami atšķirties atkarībā no vairākiem faktoriem, tostarp piestātnes veida (piemēram, koka, betona vai metāla konstrukcijas), tās izmēriem, atrašanās vietas, grunts apstākļiem, nepieciešamās infrastruktūras un citiem specifiskiem nosacījumiem.*

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus, kā arī aptaujājot būvniecības uzņēmumus un būvekspertus par būvizmaksām pēdējo gadu laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu būvju - piestātņu būvizmaksas ir no 10 000 – 50 000 EUR/m. Ņemot vērā esošo piestātnes izbūvi, kas ir metāla konstrukcijas un ir paredzēta nelielu peldlīdzekļu piestāšanās vajadzībām, pieņemam zemākās būvniecības izmaksas – 10 000 EUR/metrā.

**Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins**

| Būves nosaukums | **Pamatceltne - ēkas (būves) nekustamais īpašums - piestātne KPS - 16** |
|---|---|
| Būves izmēri, m | 162.00 |
| 1 m aizvietošanas izmaksas, EUR | 10 000 |
| Būves aizvietošanas izmaksas kopā, EUR | 1 620 000 |
| Gatavības pakāpe | 100% |
| Jaunās būves pašreizējā vērtība, EUR | 1 620 000 |
| Nekustamā īpašuma vērtības zudums: | |
| fiziskais vērtību zudums | 24% |
| funkcionālais vērtību zudums | 25% |
| ārējo faktoru ietekme | 80% |
| 1 m faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR | 1140 |
| Būves faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR | 184 680 |

| | |
|---|---|
| Apbūves vērtība, EUR | 184 680 |
| **Nekustamā īpašuma kopējā vērtība noapaļoti, EUR** | **185 000** |

**Piezīme:** Būves fiziskais vērtības zudums ir pieņemts atbilstoši www.kadastrs.lv datiem

Funkcionālais nolietojums procentuāli uzrāda ieguldījuma apmēru būves funkcionālo trūkumu novēršanai ~ 25%. Ekonomiskais nolietojums tiek pieņemts 80% analizējot ar ieņēmumu pieeju iegūto vērtības rezultātu.

### 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

**Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un pašreizējo tirgus situāciju, vērtētājs secināja, ka Izmaksu pieeja neatspoguļo vērtēšanas objekta patieso tirgus vērtību, tādēļ Ienākumu pieeja tika pieņemta par noteicošo tirgus vērtības aprēķinos.**

| Aprēķina pieeja | Iegūtā tirgus vērtība | Svara koeficients | Rezultāts |
|---|---|---|---|
| Izmaksu pieeja | 185 000 | 0.1 | 18 500 |
| Ienākumu pieeja | 146 000 | 0.9 | 131 400 |
| **Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR** | **150 000** | | |

### 5.5.4 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** | **150 000** | |
|---|---|---|
| | | |
| **Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins** | | |
| **Faktori** | **Korekcijas** | **Vērtības izmaiņas, EUR** |
| **1. Tirgus ekspozīcijas faktors** | 0.90 | -15 000 |
| **2. Fiziskā stāvokļa faktors** | 0.90 | -15 000 |
| **3. Finansēšanas faktors** | 0.90 | -15 000 |
| **4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors** | 1.00 | 0 |
| **5. Papildus izmaksu faktors** | 0.90 | -15 000 |
| **Kopējais samazinājums** | **40.00%** | **-60 000** |
| | | |
| **Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR** | **90 000** | |

### 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) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;

- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;

- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 562 0084, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Piestātne KPS-16** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000387421, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 07.martā* ir

**90 000** (deviņdesmit tūkstoši) **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 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 asistents

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