



2022.gada 02.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 16,17**
(saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Eksporta ielā 16A),
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 012 0014, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 16,17 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Eksporta ielā 16A)**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.16928 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4 028 m², uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas, 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 piekrit 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, Eksporta ielā 16,17 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Eksporta ielā 16A)**, 2022.gada 24.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir:

43 800 (četrdesmit trīs tūkstoši astoņi 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

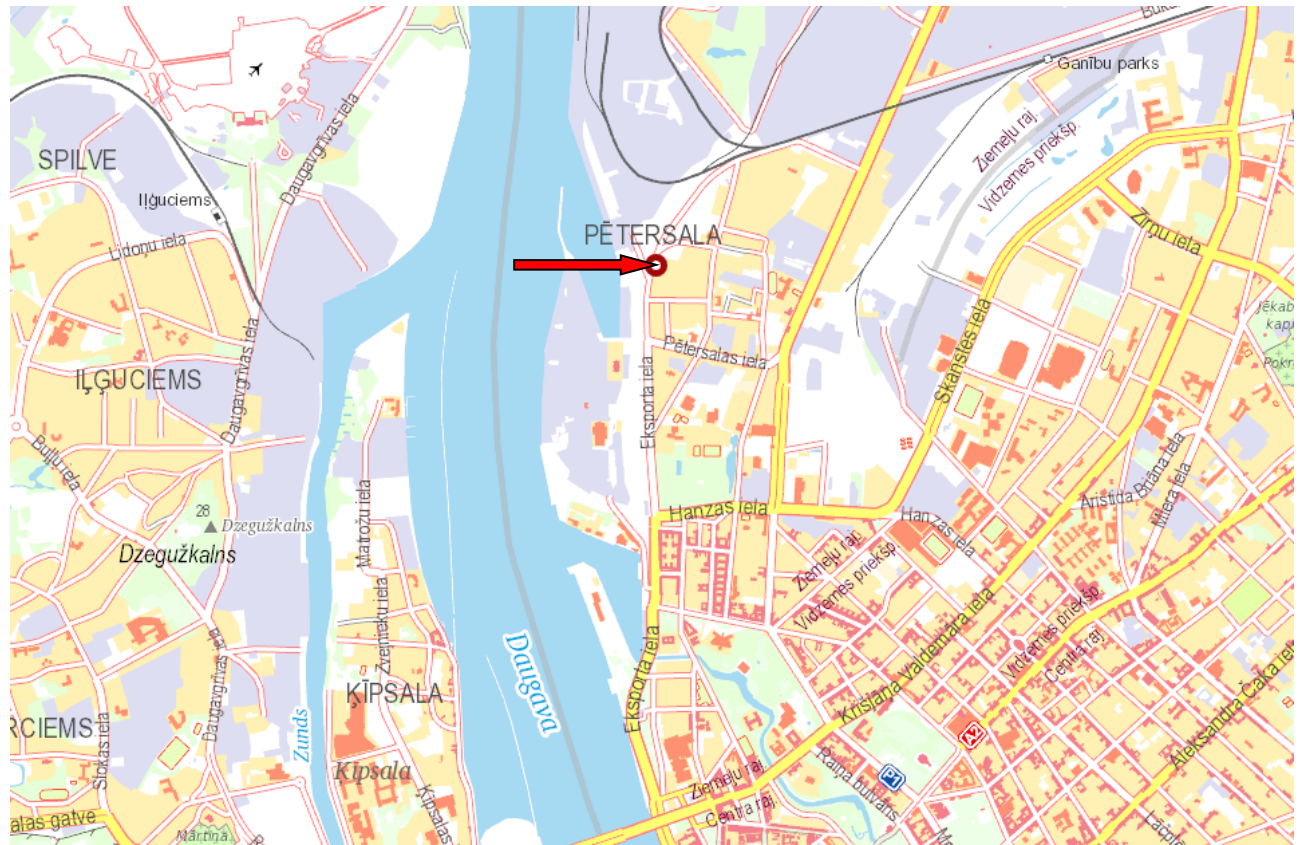
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
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 ar ienākumu pieeju izmantojot kapitalizācijas metodi
 - 5.5.2 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, Eksporta ielā 16,17 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Eksporta ielā 16A).
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 24.novembrī
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 - Akciju sabiedrība "ZEMES ĪPAŠNIEKU ĢILDE", reģ.Nr.40003974813 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 4 028 m ² , uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā (~3 388 m ²) un ielu teritorijā (~640 m ²). Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~3 388 m ²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~640 m ²).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Nomas gūšana no zemes gabala, kas atrodas zem daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījums. Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 374 m ² ; Rīgas elektrotīkliem piederoši 3 ievadi; Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu; Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 135 m ² ;

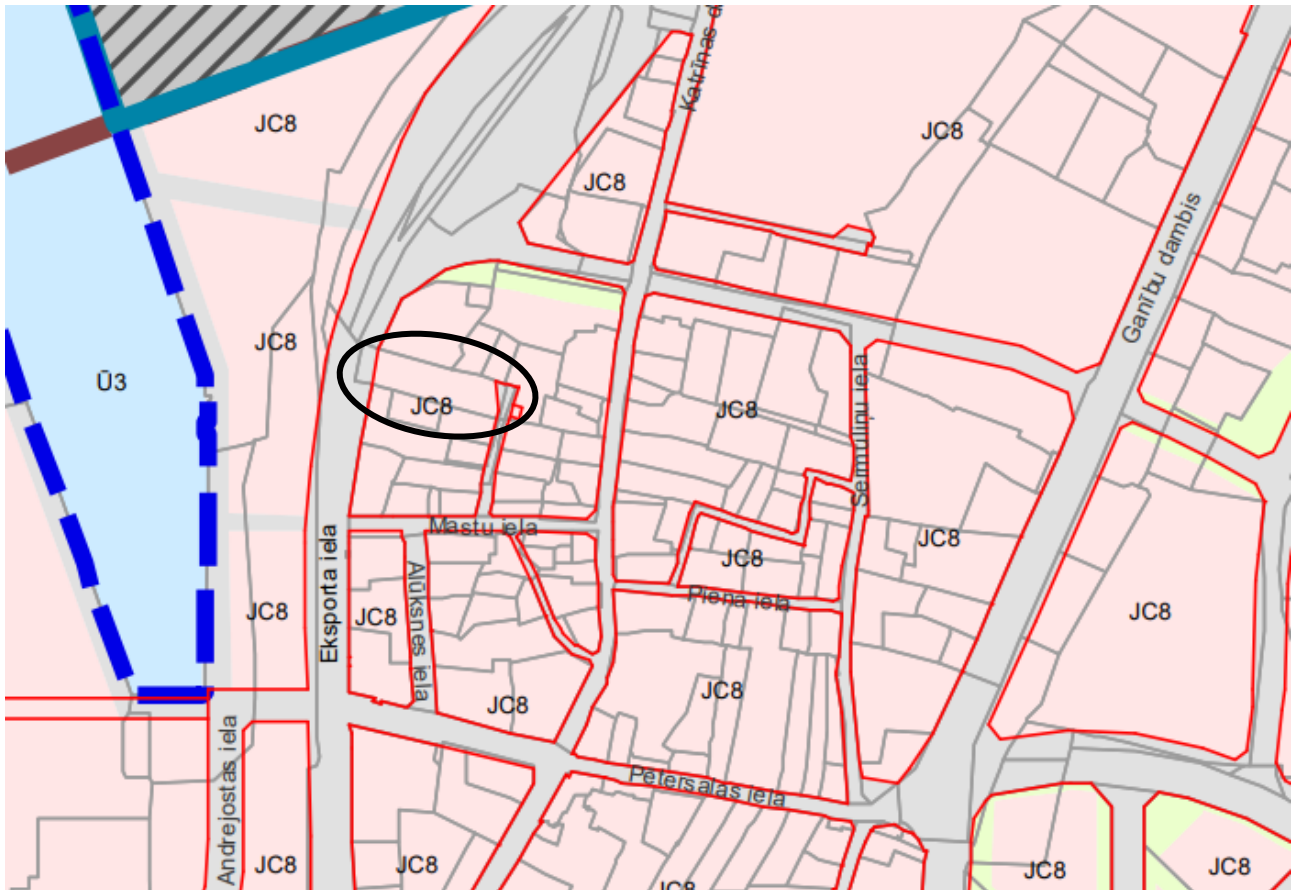
<p>1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Zemes gabalā atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas. Nomas līgumi vērtētājam netika iesniegti.</p> <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 482 m², bet saskaņā ar teritoriālo plānojumu un www.kadastrs.lv uzmērījumu sarkanās līnijas ir ~640 m² (skat.atzinuma 4.2.6 punktā uzmērījumus).</p> <p>zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa; Kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija ar saimnieciskās kanalizācijas maģistrāliem kolektoriem – saskaņā ar teritoriālo plānojumu atrodas sarkano līniju teritorijā.</p>
<p>1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem</p>	<p>- nomas līgumi - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi</p>
<p>1.15 Citi izdarītie pieņēmumi</p>	<p>-</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2030.gadam (izstrādē esošs)

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



Vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Pētersalas mikrorajonā, pie Eksporta ielas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 4 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Ganību dambja. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvietā atrodas uz Eksporta 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 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4 028 m² un kadastra numuru 0100 012 0014.

Zemes gabalā atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas. Nomas līgumi vērtētājam netika iesniegti.

Visticamāk visa zemes gabala teritorija ir piesaistāma šīs apbūves uzturēšanai.

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

Piebraukšana zemes gabalam no divām pusēm:

- no pašvaldībai piederošas Eksporta ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Eksporta ielā ir augstas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.
- no Mastu ielas puses pa pašvaldībai piederošu Vēžu ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Vēžu ielā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietas pagalmā klāti ar asfaltbetona ceļu segumu.

Zemes vienība ar kad.apz.0100 012 0014 8001 ar kopējo platību 414 m², kurā atrodas kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, no ielas un pārējā vērtējamā zemes gabala ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Pārējais zemes gabals no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Ierīkots zālājs un atsevišķi stāvoši koki/krūmi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

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

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā (~3 388 m²) un ielu teritorijā (~640 m²).

5.2. Jauktas apbūves teritorija

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

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

5.7. Ielu teritorija

507. Ielu teritorija (I) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 507.1. ceļš;
- 507.2. laukums;
- 507.3. transporta infrastruktūras objekts;
- 507.4. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;
- 507.5. transportlīdzekļu novietne, ja tas paredzēts ar detālplānojumu;
- 507.6. ielu un laukumu apstādījumi, ielu, tajā skaitā aleju un bulvāru, stādījumi;
- 507.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
- 507.8. būves saskaņā ar Noteikumu 2.13.apakšnodaļas prasībām.

2.13. Apbūve starp sarkanajām līnijām

129. Starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot šādas īslaicīgas lietošanas būves, ja tās netraucē attiecīgajā teritorijā esošo kultūrvēsturisko vērtību uztverei:

129.1. tirdzniecības un pakalpojumu vai komerciāla rakstura objekts ar platību līdz 15 m² (piemēram, minibanka, apdrošināšanas polišu tirdzniecības punkts, objekts ar elektroniskiem vai automātiskiem tirdzniecības automātiem u.tml.);

129.2. degvielas uzpildes stacija;

129.3. ceļš, kas paredzēts pieklūšanas nodrošināšanai, ja nav izbūvēts pastāvīgs ceļš pieklūšanai.

130. Starp ielu sarkanajām līnijām var izvietot reklāmas un izkārtnes, skulptūras, strūklakas, pieminekļus un tamlīdzīgus dekoratīvus un labiekārtojuma elementus, kā arī izbūvēt apakšzemes autostāvvietas vietās, kur to pieļauj hidroģeoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi. Pieļaujamo autonomvietņu skaitu precīzē atbilstoši Noteikumu 79.punkta prasībām.

131. Gaisa telpā starp sarkanajām līnijām, ja tas netraucē esošās apbūves funkcionēšanai, kā arī esošo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatāciju un

apkalpošanu, var izvietot transporta infrastruktūras elementus, gājēju tiltiņus, platformas.

132. Starp sarkanajām līnijām, kas norobežo inženierkomunikāciju koridoru, apbūve ir iespējama atbilstoši teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, ja tiek nodrošināta netraucēta inženierkomunikāciju izbūve un ekspluatācija.

133. Teritorijā starp sarkanajām līnijām, kas norobežo tuneļa izbūvei nepieciešamo teritoriju un kas attēlota Plānojuma grafiskās daļas plānā „RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, un kuru nav paredzēts izmantot tuneļa izbūvei tuvāko piecu gadu periodā, papildus Noteikumu 129.punktā noteiktajām būvēm kā terminētai izmantošanai var būvēt arī citas būves atbilstoši teritorijas atļautajai izmantošanai.

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

135. Vizuāli vienlaicīgi uztveramā ielas (laukuma) posmā var uzstādīt tikai vienu no Noteikumu 129.1.apakšpunktā paredzētajām būvēm, izņemot, ja tiek nodrošināts vienots arhitektoniskais risinājums vairāku būvju uzstādīšanai. Minētās būves arhitektonisko veidolu vai šādu būvju kopuma arhitektonisko risinājumu nosaka arhitektūras konkursa ceļā konkrētai vietai, noteiktam būvju skaitam un platībai, kas iepriekš saskaņota RD Satiksmes departamentā, Būvvaldē un vairāku būvju kopuma gadījumā – arī VKPAI.

136. Ja būvlaide sakrīt ar sarkano līniju, ēkas ielas fasādes izvirzījumus (erkers, balkons, jumtiņš virs ieejas un tamlīdzīgi arhitektoniski veidojumi) veido augstāk nekā 3 m virs ietves pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās un augstāk nekā 4 m virs ietves pārējās teritorijās, neatkarīgi no ietves platuma, un to projekcija uz zemes izvirzās ārpus zemesgabala robežas (teritorijā starp sarkanajām līnijām) ne vairāk par 50% no ietves platuma vai 1,5 m, ja ietves platums pārsniedz 3 m, bet, sākot ar 6.stāvu, katra stāva fasādes izvirzījums nedrīkst pārsniegt platumu, ko aprēķina, 0,3 m reizinot ar attiecīgo ēkas stāva kārtas numuru.

137. Sabiedriskā transporta pieturvietā var uzstādīt Noteikumu 129.1.apakšpunktā norādīto būvi, ja tās kreisajā pusē (no kuras tuvojas transports) ir paredzēta nojume, kur ir izvietots soliņš un atkritumu tvertne, nojumes kreisā puse ir slēgta, bet caurredzama.

Pēc izstrādē esoša Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~ 3 388 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~640 m²).

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. Viegļās 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.

4.7. 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, elektromobiļu 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

- 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.

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 metode 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, **zemes gabals zem citām personām piederošām dzīvojamām mājām**, brīvā pārdošanā nonāk reti. Parasti zemes un ēku īpašnieki risina zemes un ēku apvienošanas jautājumu savstarpēji vienojoties.

Izmaksu metode apbūves gabalu, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas, tirgus vērtības noteikšanā netiek izmantota.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota ieņēmumu kapitalizācijas metode, kas nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo investīciju apjomu.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav 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 pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā (~3 388 m²) un ielu teritorijā (~640 m²).

Saskaņā ar izstrādē esošo Rīgas pilsētas teritoriālo plānojumu līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~ 3 388 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~640 m²).

Vērtēšanas objekta esošās izmantošanas veids – zemes gabals, uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas – noslēgtie zemes nomas līgumi vērtētājam netika iesniegti un nav zināmi.

Nomas gūšana no zemes gabala, kas atrodas zem daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām formāli atbilst labākajam izmantošanas veidam, bet citām personām piederošas apbūves atrašanās uz zemes ir nopietns apgrūtinājums novērtējamam zemes gabalam.

Tomēr, ņemot vērā zemes gabala un apbūves īpašnieku piespiedu nomas attiecības, tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2022.gadā situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem t.sk. karš Ukrainā. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Pieaugums saglabājās arī farmaceitisko un medicīnas preču kategorijā. Līdz ar ierobežojumu samazināšanu rīkot dažādus kultūras pasākumus, pieauga arī kultūras preču un atpūtai paredzēto preču mazumtirdzniecība.

Nedaudz saruka tekstilizstrādājumu un cita veida mājsaimniecības piederumu mazumtirdzniecība, kā arī grāmatu, avižu, kancelejas piederumu, audio un video ierakstu mazumtirdzniecība un apģērbi, apavu un ādas izstrādājumu mazumtirdzniecība. Saruka arī ziedu, augu, sēkļu, mēslošanas līdzekļu, istabas dzīvnieku un to barības mazumtirdzniecība.

Sadalījumā pa tirdzniecības vietām, līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos, visstraujāk pieauga mazumtirdzniecība ārpus veikaliem, stendiem un tirgiem un tirdzniecība pa pastu vai Interneta veikalos. Visās pārējās kategorijās bija vērojams sarukums, īpaši tirdzniecībā lietoto preču veikalos.

Šogad var izcelt Lidl aktivitāti tirdzniecības tīkla paplašināšanā. Tāpat ekspluatācija tika nodoti 44 tūkst. kvadrātmetru jaunu biroju platību, kas ir būtisks pieaugums šajā segmentā. Ir sekmīgi realizējušies daži lielākie pārdošanas darījumi (Berģu loģistikas centrs un tirdzniecības centrs Liepājā) investoriem, kas tikai apliecina faktu, ka investoru apetīte objektu iegādei nav mazinājusies.

Vērts atgādināt, ka tieši pirms pandēmijas, 2019. gadā un 2020. gadā, pabeigti vairāki vērienīgi projekti (atklāta Akropole, paplašināta Alfa, atvērta Sāga, Lidl veikalu grupa, VIA Jūrmala Outlet, kam sekoja Origo nākamā kārtā, arī Domina paziņoja par attīstības plāniem). Tobrīd tirgū "ieplūda" tūkstošiem kvadrātmetru jaunu tirdzniecības telpu. Un tā tirgus bija sācis sliekties uz nomnieku pusi. Zīmoliem, kas stāvēja rindā, gaidīja parādāties brīvas telpas sava biznesa attīstībai, šāda izdevība radās, tika aizpildīti gandrīz visi tirdzniecības centri.

Rīgas Centrālās dzelzceļa stacijas apkaimē notiek lielveikala "Origo" paplašināšanās un jau pieminētā A klases biroju "Origo One" būvniecība. Rīgas un Stopiņu novada robežā atvērta jauns dzīvesstila tirdzniecības centrs "Sāga", tā kopplatība 57 000 kvadrātmetru. Paredzams, ka jaunu tirdzniecības centru atvēršana vēl pastiprinās konkurenci tirgotāju starpā. Lai piesaistītu klientus, tirdzniecības centrus arvien vairāk pielāgos dažādām izklaidēm un ģimeņu atpūtai.

Tomēr koronavīrusa izraisītā uzņēmumu dīkstāve, tirdzniecības centru apmeklējumu ierobežojumi, visticamāk, ietekmēs arī tirdzniecības telpu būvniecību un pieprasījumu pēc nomas telpām. 2022.gadā pieaudzis arī tukšo tirdzniecības telpu īpatsvars. Visvairāk apmeklētajos tirdzniecības centros, piemēram, "Spice", "Alfa", "Domina" un "Akropole", brīvo tirdzniecības telpu skaits gan bija mazs, nepārsniedzot 3,6% no iznomājamās platības. Toties mazāk apmeklētos tirdzniecības centros brīvo platību skaits sasniedza 19%.

2020.gada sākumā, Vecrīgā tirdzniecībai labās vietās nomas maksa sasniedza 60 eiro par kvadrātmetru, taču 2022.gada sākumā raksturīgākā nomas maksa vidēji bija 24 eiro par kvadrātmetru.

Citur Vecrīgā nomas maksa gan bija tikai 12 eiro par kvadrātmetru, jo tirdzniecības vieta nespēja piesaistīt pietiekami daudz pircēju. Rīgas centra apkārtnē pērn raksturīgākā nomas maksa svārstījās no 15 līdz 20 par kvadrātmetru, savukārt aiz pilsētas centra nomas maksa sasniedza vien astoņus eiro par kvadrātmetru.

Nekustamo īpašumu eksperti spriež, ka koronavīrusa pandēmijas izraisīto seku un ģeopolitisko faktoru ietekmē šogad neiznomāto biroju platības palielināsies, jo jau šī gada sākumā ekspluatācijā tika nodotas vairākas jaunas biroju ēkas, tostarp Jaunajā Teikā "Henrihs", Pārdaugavā ilgi gaidītais "Z-Towers" 29 000 kvadrātmetru kopplatībā.

Savukārt "Origo One" un "Riverside Offices" papildinās biroju platības vēl par 20 500 kvadrātmetru. Palielinoties piedāvājumam un sarūkot pieprasījumam, biroju īpašnieki būs spiesti samazināt nomas maksu, jo diez vai atmaksātos ilgstoši uzturēt tukšas telpas.

Vēl viena gada tendence – iespējamais nomas maksas samazinājums. Pragmatiski domājoši iznomātāji bija uz sadarbību vērsti un tā vietā, lai paliktu ar tukšām telpām, samazināja nomas maksu, pat par 50%. Viesnīcu segmentā daudzi centās pārprofilēties, viesnīcas pārveidot par apartamentiem. Tas daļēji palīdzēja saglabāt ienākumus un daži piemēri ir veiksmīgi, tomēr reālāk to izdarīt ir nelieliem *boutique* tipa objektiem.

Viens no darījumu veidiem, kas Latvijā kļūst populārāks, ir komercīpašuma sale and leaseback (pārdošana ar atpakaļnomu). Uzņēmums, kas vēlas iegūt kapitālu, pārdod savu komercīpašumu, kurā veic uzņēmējdarbību. Pēc objekta pārdošanas, tas turpina darbu tajās pašās telpās, taču kā nomnieki. Investoriem tā ir garantija zemākam riskam, bet iepriekšējiem īpašniekiem šāds modelis ļauj iegūt līdzekļus investīcijām. Ņemot vērā energoresursu krīzes ietekmi uz daudzām nozarēm, šādi darījumi varētu notikt biežāk.

2020.-2022 gads parādīja, ka viss pasaulē ir mainīgs, dažādi globāli notikumi var uzrasties negaidīti, taču vienlaicīgi varam arī secināt, ka ne visi satricinājumi nes būtiskas cenu izmaiņas nekustamo īpašumu sektoram. Covid-19 un Krievijas agresija Ukrainā ir skāruši visu pasauli, daudzi ir zaudējuši darbu un ienākumus, neskatoties uz to, īpašumu cenas ir palikušas gandrīz nemainīgas, un tā nav tikai vienas valsts tendence. Lielākas vai mazākas ekonomiskās krīzes laikā īpašumu cenas krita, un daudzi prognozēja, ka arī augšminēto globālo apstākļu ietekmē tās samazināsies, bet, kā tirgus rāda, tā vismaz pagaidām nav. Karadarbības Ukrainas teritorijā un pret Krieviju vērsto sankciju ietekmi mēs izjutīsim 2022/2023.gada ziemā.

Komerctelpu segmentam ir svarīgi, lai atjaunotos starptautiskais tūrisms. Globālā ekonomiskā recesija var ievilkties, bet Baltijas valstīs situācija ekonomikā ir stabila un nav slikta. Neesam tik lielā mērā atkarīgi no starptautiskajiem tirgiem. Pēdējās dekādēs nav bijuši strauji uzplaukumi un lieli kritumi. Situācija normalizēsies un investori to redz: panikas nav ne finanšu, ne nekustamā īpašuma tirgos.

2022 otrajā ceturksnī industriālo telpu segmentā tika novērotas tirgus aktivitātes. Capitalica Green Logistics Fund iegādājās loģistikas kompleksu, kas sastāv no divām jaunbūvēm (9500 kv.m.) Jūri industriālajā parkā Tallinā, Titanium Fund kļuva par jauno īpašnieku Saku Metallproperty (atpakaļnomas darījums), kas atrodas Rae parish Igaunijā. Ievērojami darījumi biroju segmentā ietvēra nesen atjaunotās Pērnavas ielā 132 biroju ēkas pārdošanu uzņēmumam Colonna un kompleksa Sōle 14 (bijušās Telia telpas, daļēja pārdošanas-atpakaļnomas darījums) iegādi EKE. Ienesīgums pašlaik paliek nemainīgs, bet augstākas procentu likmes, visticamāk, radīs zināmu ietekmi. Tirgū vērojams augšupvērstis spiediens uz ienesīgumu, nomācot investīciju aktivitāti 2022. gada otrajā pusgadā.

Key Investment Figures in the Baltic States, Q2 2022

Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	5.5%	5.5%	5.25%
Retail	6.7%	7.0%	7.0%
Retail (grocery-led)	6.0%	6.5%	6.0%
Industrial	6.7%	6.5%	6.5%

Source: Colliers

Koncerns Summus Capital 2022.gada 2. ceturksnī iegādājās tirdzniecības centru Damme (ceturkšņa lielākais darījums), kam sekoja Lumi Capital OU, B klases biroju ēkas Indi Centrs iegāde. Turklāt vairāki mazāki mazumtirdzniecības objekti maintīja īpašniekus (piemēram, EF Mall iegādājās lielveikalu Elkor Plaza). Rīgas centrā tika iegādāti objekti attīstībai – Estmak Capital OU iegādājās zemi Lāčplēša ielā 76 par 6,5 milj EUR un VPH Grup par 4,5 milj EUR iegādājās bijušo Rīgas Piena kombināta objektu Valmieras ielā 2, savukārt industriālie attīstītāji Piche & Sirin turpināja iegādāties zemes gabalus ap 10 miljoniem eiro Lidostā Rīgā. Tirgus joprojām ir aktīvs, un nākamajos ceturkšņos ir gaidāmi vairāki ievērojami darījumi. Lielākā interese ir investoriem, kuri jau ir iepazinuši Baltijas tirgu. Ienesīgums šobrīd saglabājas stabils.

Galvenie Colliers 2022 Global Investor Outlook aptaujas atklājumi ir šādi:

- Trīs populārākie aktīvi joprojām ir rūpniecība un loģistika, un 69% respondentu, visticamāk, ieguldīs šajā īpašumā 2022. gadā. Tiem seko vēlme ieguldīt birojos (57%) un daudzdzīvokļu īpašumu objektos (40%).
- Eiropas viesnīcu sektors atkal ir investoru redzeslokā, pateicoties ceļojumu un tūrisma atdzimšanai. Taču darbaspēka trūkums apgrūtināja dažu viesnīcu darbības atjaunošanu. Viesnīcu pārveidošana joprojām ir tendence, kas piesaista spēlētājus, kuri meklē objektus ar pievienoto vērtību.
- Investori prognozē cenu pieaugumu luksusa mazumtirdzniecības un ikdienas preču tirdzniecības vietās. Tradicionālie iepirkšanās centri, visticamāk, piedzīvos pārejas periodu, un universālveikalu pārveidošana būs potenciāls pārmaiņu priekšvēstnesis tuvākā un vidējā termiņa tendencēm.
- Alternatīvie segmenti, kas Eiropā piesaista vislielāko uzmanību, ir zinātnes par dzīvību, studentu mājokļi, mājokļi par pieņemamu cenu, kā arī datu centri. Dabas zinātnes (Life science) tirgus Eiropā atpaliek no ASV, un datu centru tirgus ir mazāk nobriedis salīdzinājumā ar Āziju, kas var apgrūtināt ienākumus nesošu aktīvu nodrošināšanu pietiekamā apjomā.
- Iekārotākās biroja atrašanās vietas ir Londona (45%), Parīze (30%), Berlīne (30%), Minhene (30%). Investori skatās uz birojiem kā uz potenciālu jomu, kur viņi var redzēt lielāku atdevi salīdzinājumā ar tirgu.
- Aptauja liecina, ka daudzdzīvokļu īpašumi kļūst arvien pievilcīgāki, īpaši investoru vidū Ziemeļvalstīs un Dienvidēiropā. Tradicionālie māju īpašnieku tirgi, piemēram, Polija, izraisa ievērojamu interesi, jo sociālās un ekonomiskās tendences liecina, ka arvien vairāk cilvēku vēlas īrēt dzīvokļus.

Lai gan investoru noskaņojums par investīcijām viesnīcu un restorānu nozarē kopumā tiek vērtēts kā piesardzīgs, atveseļošanās gaidas un investīciju aktivitāte jau ir acīmredzama. 2022. gadā finanšu līdzekļi, visticamāk, tiks koncentrēti tirgos, kur būs pietiekams vietējais patēriņš un tūrisma nozares atveseļošanās jau ir acīmredzama, piemēram - Eiropa un ASV. (Dati: www.colliers.com)

Interesi par Latvijas tirgu Rīgas investīciju un tūrisma aģentūrai (RITA) paiduši divu lielo starptautisko viesnīcu operatoru pārstāvji. Tā ir cerīga ziņa pēc piedzīvotā ceļotāju plūsmas apsūkuma, kam sekojis arī robs tūrisma infrastruktūrā. Pagājušā gada izskaņā – decembrī – Rīga piedzīvoja šim laikam necerēti lielu Kanādas un ASV tūristu pieplūdumu. Tomēr vēl ir pārāgi teikt, ka tas iezīmē atkušņa sākumu sastingušajā tūrisma nozarē.

Jau pirmajā pandēmijas gadā piedzīvotais tūristu skaita kritums atstājis paliekošu nospiedumu arī uz Latvijas tūrisma infrastruktūru. Salīdzinot ar 2019. gadu, 2021. gadā viesnīcu skaits valstī sarucis par 43%.

Galvenie cenu ietekmējošie faktori, iegādājoties zemi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektu attīstībai un vienģimenes ēku celtniecībai, 2022.gadā bija inženierkomunikāciju pieejamība, zemesgabala izmantošanas iespējas, piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte, zemesgabala attālums līdz pilsētas vai novada centram, infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri, slimnīcas un citi) pieejamība un attālums, kā arī sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība.

2021./2022. gadā Latvijā un Rīgā vērojama tirgus aktivitātes samazināšanās, salīdzinājumā ar 2019./2020. gadu (kas varētu būt skaidrojams ar būvniecības izmaksu pieaugumu un banku kreditēšanas politiku) - pircēji meklē un pērk zemes gabalus mazumtirdzniecībai, loģistikai, biroju un dzīvokļu ēku attīstībai. Investoru uzmanības lokā ir Rīgas centrs, mikrorajoni un Pierīga - vietās ar labu infrastruktūru.

Ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību radīja ne tikai Covid-19 ierobežojumi, bet arī karš un augstās energoresursu cenas, komercīpašumu investīciju tirgus Latvijā ir saglabājis aktīvs. Augstās inflācijas un būvzīmumu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietojumam, apstādināti būvprojekti, aizvien biežāk izdara izvēli par labu jau esošu privātmāju iegādei nevis to būvniecībai. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem.

Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Tirgus apstākļiem atbilstošs investīciju objektu piedāvājums ir zems. Pārdevēji nav gatavi pārdot piederošos īpašumus par pircēju piedāvāto cenu, jo nav alternatīvu plānu iegūto līdzekļu ieguldīšanai vai steidzami risināmas saistības ar banku. Lai arī kopumā tirgū ir liels piedāvājumu skaits investīciju objektiem, bieži vien pārdošana noris pasīvi, jo to cenas nav atbilstošas tirgus apstākļiem.

Vismazāk piedāvājumu ir tirdzniecības centru un veikalu telpu segmentā, jo tie ir vislikvidākie objekti nomas tirgū un īpašniekiem nes lielāko atdevi. Lielākais piedāvājums ir veciem, industriāliem objektiem, nerekonstruētiem biroju kompleksiem un cita veida īpašumiem, kam nepieciešami lieli finansiālie ieguldījumi to pilnvērtīgai izmantošanai un profesionāla pieredze to veiksmīgai attīstīšanai.

Kapitāla atdeve, par kuru notiek darījumi un vērojama pircēju aktivitāte, ir no 7,5% līdz pat 10%, atkarībā no īpašuma veida, atrašanās vietas un kvalitātes, industriālajiem objektiem no 9 līdz 12%.

Komercapbūves zemes

Nekustamo īpašumus speciālisti jau vairāk, kā divus gadus informē, ka vairākkārt krities pieprasījums pēc attīstībai, piem. daudzdzīvokļu māju celtniecībai, paredzētiem apbūves gabaliem segmentos, kas ir saistīti ar TUA saņemšanas nosacījumu izmaiņām.

Tajā pašā laikā, "ekskluzīvajā" centrā joprojām kvalitatīvi zemes gabali vairāk nepaliek, darījumi paretam notiek un par cipariem virs EUR 1500/m².

Pēdējo gadu dārgākie zemju pārdevumi: Elizabetes ielā 81 zemesgabals ar platību 1650 m² ZTI organizētajā izsolē 2015.gada decembrī tika pārdots par EUR 2 115 000 jeb 1282 EUR/m², zemes gabals ar platību 1 626 m² Brīvības un Dzirnāvu ielu krustojumā 2015.gada augustā tika pārdots par EUR 2 268 060 jeb 1579 EUR/m², blakus Swedbankas galvenajam birojā 2017.gadā pārdots zemes gabals ar platību 5282 m² ar īpašuma potenciālam un atrašanās vietai neatbilstošu apbūvi (1898.gada administratīvā ēka 685,4 m²) par EUR 4 700 000 jeb 890 EUR/m² uz zemes platību.

Cenas zemes gabaliem jauno projektu māju celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 50-90 EUR/m², bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m², pie kam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk.

Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un NCC.

Dārgiem dzīvokļiem, mājām ir ievērojami pagarinājis pārdošanas laiks. Pārdevēji mēģina noturēt iepriekšējās cenas, bet nav skaidrs, cik tas ilgi izdosies.

Liela nozīme ir iespējai novietot auto pie ēkas, kurā atrodas telpas, bet tuvāk centram gan renovētās, gan arī nerenovētās mājās, kurām parasti pazemes stāvvietas nav, šī iespēja tikpat kā nepastāv.

Pie stratēģiskiem ceļiem, labi pārrēķināmās vietās, pie lielveikaliem ar lielām pircēju plūsmām nelielus, ap 2000m², gabalus pērk līdz pat EUR 300/m² – pēdējie darījumi Krasta ielā 85, Ulmaņa gatvē, pie hiperveikala MAXIMA, pircēji Mcdonalds, Rigaburger.

Tīklu tirgotāji pēdējos gados pirka zemes gabalus TC būvniecībai arī Rīgas mikrorajonos, cenas bija diapazonā 100-170 EUR/m².

Vidējās cenas zemes gabaliem jauno projektu māju celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 25-90 EUR/m², bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m², pie kam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk. Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un NCC.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplātibās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Līdz 2021.gadam investīcijas joprojām nāca no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem. Uzsākoties karadarbībai Ukrainā, jaunu projektu attīstīšana ar ārvalstu kapitāla piesaisti netiek uzsākta. Investīcijas no Krievijas ir apturētas, savukārt rietumu investori nogaida, līdz stabilizēsies ģeopolitiskā situācija.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem.

Ar zemes īpašniekam nepiederošu apbūvi apgrūtināti zemes gabali.

Vērtētāju rīcībā nav pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, jo šādi īpašumi – zemes gabali zem citām personām piederošām ēkām brīvā pārdošanā nenonāk jeb nonāk reti. Parasti zemes un ēku īpašnieki risina zemes un ēku apvienošanas jautājumu savstarpēji vienojoties. Darījumu apstākļi publiskoti netiek.

Tāpēc grūti ir noteikt kādu konkrētu cenu līmeni zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas.

Zemes gabalu zem citām personām piederošām ēkām t.sk. daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām iegāde kādu laiku skaitījās labs bizness, jo šie zemes gabali ģenerēja stabilu naudas plūsmu. Tomēr, pēdējos gados atsākušās politiskas „spēles” ap šo jautājumu, kas ievērojami paaugstināja riskus saistībā ar potenciālajiem ienākumiem no iznomāšanas.

No 2022. gada 1. janvāra tiek izbeigtas piespiedu nomas attiecības, un to vietā daļītā īpašuma gadījumos zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku attiecības regulē jauns tiesību institūts “likumiskās zemes lietošanas tiesības”. Minētās izmaiņas ir veiktas, pamatojoties uz Tieslietu ministrijas ieviesto piespiedu nomas reformu, un stājas spēkā pakāpeniski atkarībā no konkrētas situācijas.

Kopš 2022. gada 1. janvāra maksa par likumiskās zemes lietošanas tiesībām piespiedu daļītā īpašumā un nomas maksa piespiedu nomā netiek aplikta ar PVN. Ir noteikts vienots likumiskās lietošanas maksas apmērs par citai personai piederošas zemes lietošanu daļītā īpašuma situācijās – **četri procenti gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.**

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 (citai personai piederoša apbūve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot ienākumu pieeju.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju izmantojot kapitalizācijas metodi

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.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās ienākumus, vērtētāji ņēma vērā, objekta novietojumu, nekustamā īpašuma labāko izmantošanas veidu, platības, tehnisko stāvokli un citus ietekmējošos faktorus.

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4028 m² un kadastra numuru 0100 071 0008, uz kura atrodas citai personai piederoša apbūve – kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija kad.apz.0100 012 0014 002, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kad.apz.0100 012 0014 003 un kad.apz.0100 012 0019 001 daļas.

Zemes nomas līgumi zem daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām vērtētājam netika iesniegti, bet ņemot vērā izmaiņas no 2022.gada 1.janvāra, kur ir noteikts vienots likumiskās lietošanas maksas apmērs par citai personai piederošas zemes lietošanu daļītā īpašuma situācijās – **četri procenti gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības**, attiecīgi vērtēšanas gaitā vērtētājs balstījās uz likuma noteikto maksas apmēru.

No 2022. gada 1. janvāra šādā apmērā ir jāmaksā par zemi daļītā īpašuma gadījumos, kuros pušu attiecības neregulē spēkā esošs nomas līgums vai tiesas spriedums.

Novērtējamā zemes gabala kadastrālā vērtība 2022.gada 01.janvārī ir 298 182 EUR par visu zemes gabalu ar kopējo platību 4028 m² (informācija no VZD elektroniskās datu bāzes, www.kadastrs.lv), aprēķinos tika izmantota zemes gabala daļa 3388 m² (bez ceļa teritorijas un sarkanajām līnijām 640 m²).

Nosakot izdevumus, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu, vērtētājs pieņem, ka par inkasāciju apsaimniekotājs saskaņā ar līgumu parasti prasa 10% no pārskaitītās naudas, izmaksas, kas ir saistītas ar nekustamā īpašuma nodokli, sedz īpašnieks. Citu izdevumu, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, t.sk. kopšanu, principā nav.

Ieņēmumu aprēķina tabula:

	Zemes gabala daļas kadastrālā vērtība, Eur	Zemes nomas maksas likme, %	Nomas maksa gadā, EUR	Rēķinu apmaksas riski	Ieņēmumi gadā, EUR
Zemes gabala daļa 3388 m ² , uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve - daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas.	250 805	4.0%	10 032.18	0.98*	9 832
Kopā					9 832

*neskatoties uz to, ka vērtētājam nav informācija par noslēgtiem nomas līgumiem, mēs uzskatām, ka nav šķēršļu noslēgt nomas līgumus īsā laika periodā par likumā noteikto nomas maksu.

Iznomātāja izdevumi:

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Nomas maksas inkasācijas izdevumi (saskaņā ar pastāvošiem nomas līgumiem 10% gadā no līgumā atrunātās summas)	9 832	10.00%	983
Nekustamā īpašuma nodoklis (1.5% no kadastrālās vērtības)	298 182	1.50%	4 473
Kopā			5 456

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 5-10% apmērā.

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un iespējamos riskus, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne zemāku par 6 %.

Tirgus vērtības aprēķins:

Ieņēmumi, EUR	9 832
Izdevumi, EUR	5 456
Tīrie ieņēmumi, EUR	4 376
Kapitalizācijas likme, %	6.0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	73 000

5.5.2 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 apgrūtināta 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.

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		73 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.85	-10 950
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	1.00	0
3. Finansēšanas faktors ...	0.85	-10 950
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.90	-7 300
Kopējais samazinājums	40.00%	-29 200
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		43 800

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 012 0014, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 16,17 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Eksporta ielā 16A)** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.16928, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2022.gada 24.novembrī* ir

43 800 (četrdesmit trīs tūkstoši astoņi 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

6. PIELIKUMI

11/30/22, 4:33 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000120014	-	298182	16928	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	298182
Kopplatība:	0.4028
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	298182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	163802 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	298182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	163802 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000120014	1/1	298182	Eksporta iela 16A, Rīga, LV-1045

Kadastrālā vērtība (EUR):	298182
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	04.02.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4028
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	298182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	163802 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000120014002	1/1	1020	Eksporta iela 16A, Rīga, LV-1045	Kanalizācijas notekūdeņu sūkņu stacija
01000120014003	0/1	-	Vēžu iela 9, Rīga, LV-1045	Dzīvojamā ēka

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/4

11/30/22, 4:33 PM

Ekrānizdruka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4028
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4028

Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
010001200148001	Eksporta iela 16A, Rīga, LV-1045

Kadastrālā vērtība (EUR):	23592
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0414	ha

010001200148002	Eksporta iela 16A, Rīga, LV-1045
-----------------	----------------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	274589
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.3614	ha

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.3614	ha
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0414	ha

Aprūtinājumi

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/4

11/30/22, 4:33 PM

Ekrānizdruka

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0374	ha
2	-	061001	Rīgas elektrotīkliem piederoši 3 ievadi	0.00	-
3	-	020801	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.00	-
4	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabelu kanalizāciju	0.00	-
5	-	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0135	ha
6	-	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0482	ha
7	-	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-
8	-	061001	kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija ar saimnieciskās kanalizācijas maģistrāliem kolektoriem	0.00	-

