



2026.gada 12.februārī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 068 0212, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000106198 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 7 817 m², dzīvojamās ēkas kad.apz.003 ar kopējo platību 337,9 m², novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Vērtēšanas Objekts ir (viss īpašums ir sadalīts dzīvokļa īpašumos):

- Dzīvokļa īpašums **Nr.1 (3-istabu dzīvoklis)**, ar kadastra numuru 0100 926 3921, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 7 k-1 – 1 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem)**, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000106198, **ar kopējo platību 86,2 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 862/2835.
- Dzīvokļa īpašums **Nr.2 (2-istabu dzīvoklis)**, ar kadastra numuru 0100 926 3920, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 7 k-1 – 2 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem)**, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000106198, **ar kopējo platību 56 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 560/2835.
- Dzīvokļa īpašums **Nr.3 (3-istabu dzīvoklis)**, ar kadastra numuru 0100 926 3919, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 7 k-1 – 3 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem)**, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000106198, **ar kopējo platību 85,4 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 854/2835.
- Dzīvokļa īpašums **Nr.4 (2-istabu dzīvoklis)**, ar kadastra numuru 0100 926 3918, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 7 k-1 – 4 (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem)** īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000106198, **ar kopējo platību 55,9 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 559/2835.

Pie dzīvokļa īpašumiem piederošās zemes kopīpašuma domājamās daļas ir aprūtinātas ar citām personām piederošām daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām (piesaistāmā zeme ar likumisko lietošanas maksu).

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja 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 vērtēšanas Objekts, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9**, 2026.gada 21.janvārī* visvairāk iespējamām piespiedu pārdošanas vērtībām:

- **150 500** (simts piecdesmit tūkstoši pieci 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 (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekšējai apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējais ir apmierinošs tehniskā stāvoklī bez apdares), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu
Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

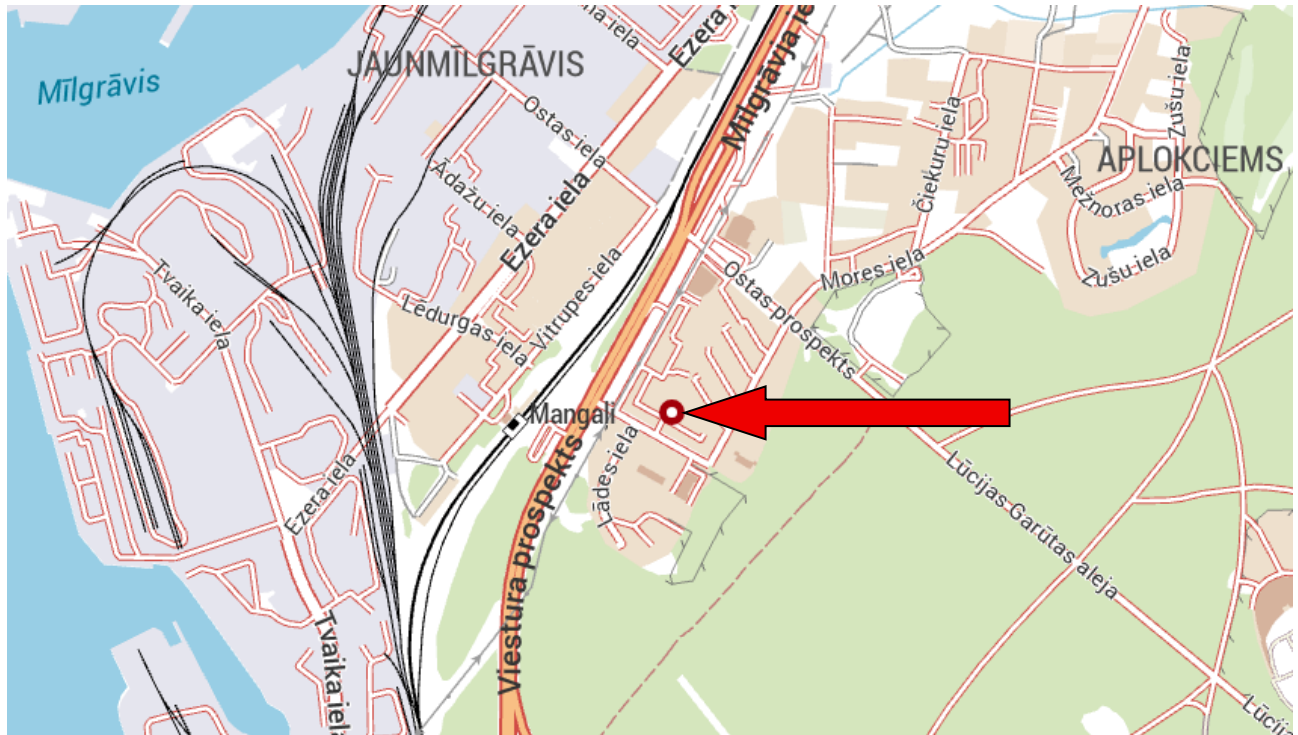
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas kad.apz.003 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9
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	2026.gada 21.janvāris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – Juridiska persona – 1 domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Vērtēšanas Objekts ir: - Dzīvokļa īpašums Nr.1 (3-istabu dzīvoklis), ar kadastra numuru 0100 926 3921, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198, ar kopējo platību 86,2 m² (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 862/2835. - Dzīvokļa īpašums Nr.2 (2-istabu dzīvoklis), ar kadastra numuru 0100 926 3920, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198, ar kopējo platību 56 m² (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 560/2835. - Dzīvokļa īpašums Nr.3 (3-istabu dzīvoklis), ar kadastra numuru 0100 926 3919, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198, ar kopējo platību 85,4 m² (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 854/2835. - Dzīvokļa īpašums Nr.4 (2-istabu dzīvoklis), ar kadastra numuru 0100 926 3918, īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106198, ar kopējo platību 55,9 m² (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 559/2835. Pie dzīvokļa īpašumiem piederošās zemes kopīpašuma domājamās daļas ir apgrūtinātas ar citām personām piederošām daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām (piesaistāmā zeme ar likumisko lietošanas maksu).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar četriem dzīvokļiem – būvniecības stadijā. Zemes nomas maksas gūšana no zemes gabala daļas, uz kuras atrodas citām personām piederošas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Vērtētājs atzīmē, ka telpu tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz1D), sarkanajās līnijās - 199 m ² .

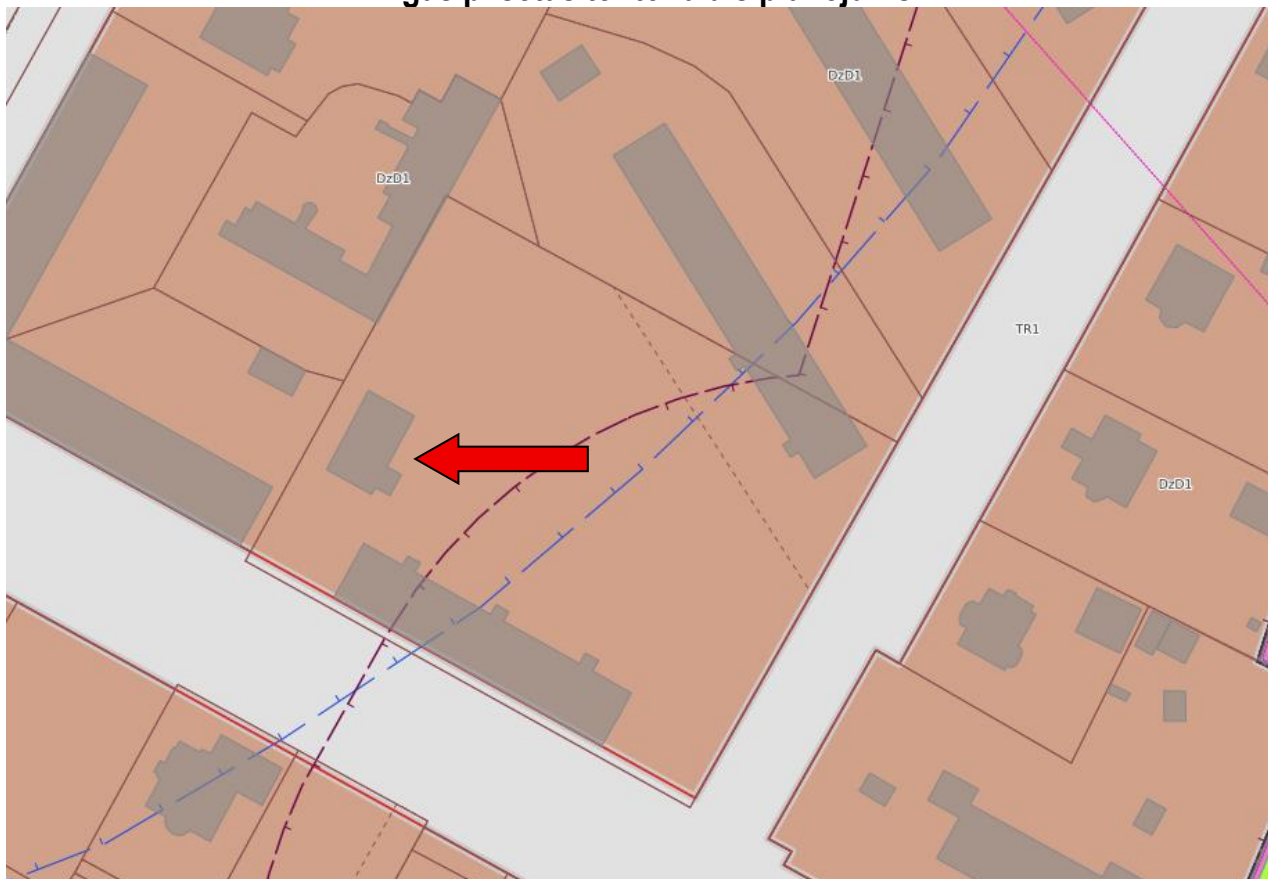
1.10 Labākais izmantošanas veids	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar četriem dzīvokļiem. Zemes nomas maksas gūšana no zemes gabala daļas, uz kuras atrodas citām personām piederošas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no bis.gov.lv . Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-430111-37450, būvniecības stadija – ekspluatācija. Saskaņā ar www.kadastrs.lv dzīvojamā ēka nodota ekspluatācijā 2022.gada 05.augustā. Zemes nomas līgums (2020.gada 29.jūnijā, nomnieks AS Rīgas siltums). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	-noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība līdz nekustamā īpašuma reālai sadalei. Pamats: 2004. gada 16. decembra vienošanās par kopīgā īpašuma lietošanas kārtību līdz nekustamā īpašuma reālai sadalei (<i>vērtēšanas objekts ir viss īpašums</i>). - koplietošanas ceļš 236 m ² .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	- nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212. Nomas termiņš: no 29.06.2020 līdz līgumā noteikto saistību izpildei. Nomnieks: RĪGAS SILTUMS, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003286750. Iznomātājs: Juridiska persona (<i>nomas maksa ir 6%, kas ir virs likumdošanā noteiktās zemes nomas maksas apmēra – 4%</i>). - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 199 m ² .
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, bez iekšējās apdares;

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



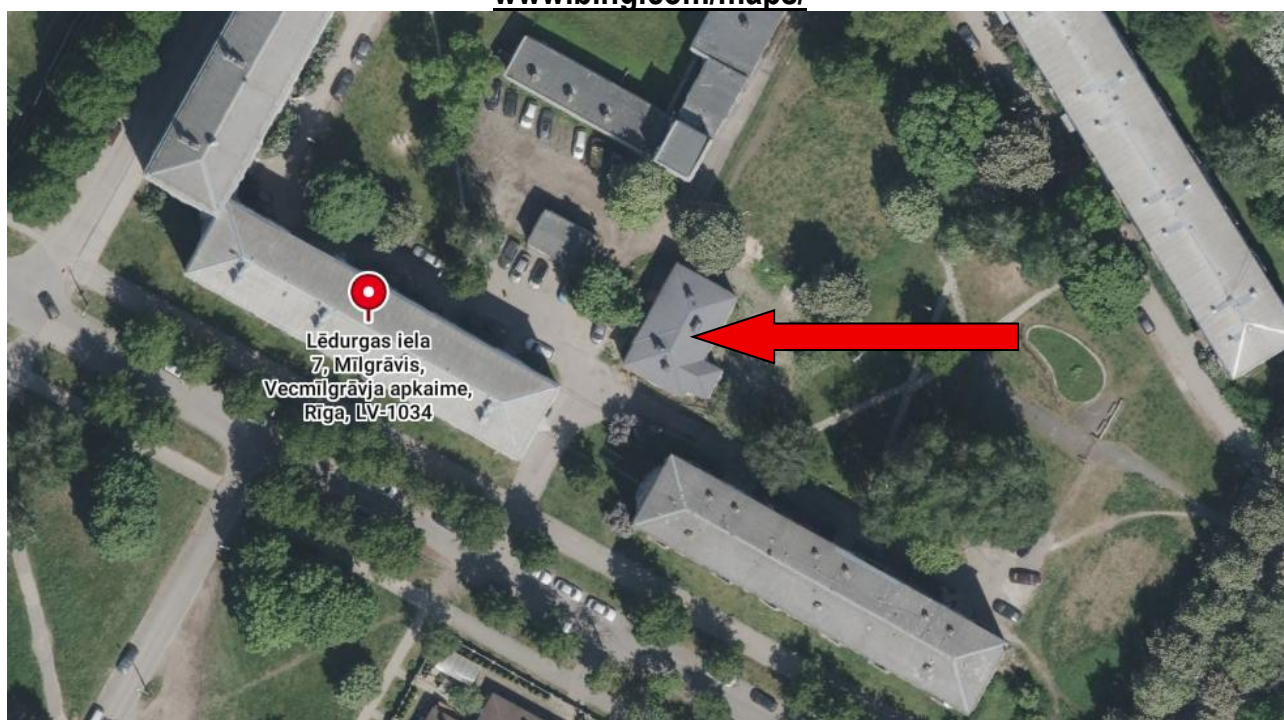
© Jāņa sēta

Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums



-  Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
-  Sarkanās līnijas

www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Dzīvojamā ēka kad.apz.003





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Mīlgrāvja apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 12 km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Viestura prospekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Mangaļi" ir aptuveni 400 m.

	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, kas ir sadalīts domājamās daļās pie dzīvokļu īpašumiem (kopējā zemes gabala platība ir 7 817 m², kadastra numurs 0100 068 0212).

Pie dzīvokļa īpašumiem piederošās zemes kopīpašuma domājamās daļas ir apgrūtinātas ar citām personām piederošām daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām (piesaistāmā zeme ar likumisko lietošanas maksu).

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Lēdurgas ielu, kas klāta ar laukakmeņu bruģa segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Lēdurgas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
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 ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietā pagalmā klāti ar asfaltbetona ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Neapbūvēto zemes gabala daļu klāj dabīgs zālājs, koki un krūmāji.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz1D), sarkanajās līnijās.

4.2.4.5. Citi noteikumi

565. 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.
566. Zemes vienības ar platību līdz 1400 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%, zemes vienības ar platību no 1400 m² līdz 2000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%, zemes vienības ar platību no 2000 m² līdz 3000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 15%, zemes vienības ar platību 3000 m² vai vairāk maksimālais apbūves blīvums ir 10%.
567. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodaļā, 5.1.5. apakšnodaļā un 1. pielikumā.

4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

4.3.1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)

4.3.1.1. Pamatinformācija

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

4.3.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

569. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.3.1.3. Teritorijas papildizmantotā veidi

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

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

572. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m.
573. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, dienesta viesnīcas, pansijas, viesu mājas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot tikai dienesta viesnīcas, pansijas un viesu mājas.
574. Kultūras iestāžu apbūve (12004): ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai: apbūve, ko veido kultūras iestādes ar vienlaicīgo apmeklētāju skaitu līdz 300 cilvēkiem.
575. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbibām bez skatītājiem, apbūve nodarbibām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbibām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
576. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
577. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
578. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
579. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
580. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
581. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
582. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
583.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	40
584.	Rindu māju apbūve	48	43	līdz 100		līdz 3	40
585.	Bīroju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
586.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
587.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
588.	Kultūras iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
589.	Sporta būvju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10

43. Nenosaka.

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

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

46. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
590.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160 ⁴⁶		līdz 6	⁴⁷
591.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
592.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
593.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
594.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
595.	Labiekārtota ārtelpa	48	45	43		44	43
596.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	48	43	43		43	43

43. Nenosaka.

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

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

46. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

4.3.1.5. Citi noteikumi

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

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas kad.apz.003 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs bez apdares.

Vērtētājs atzīmē, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.

Saskaņā ar VZD datubāzi (www.kadastrs.lv) ēkai ir šādi parametri:

Ēka celta 1940.gadā, pēc renovācijas pieņemta ekspluatācijā 2022.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis ir būvniecības stadijā, nepieciešams pabeigt iesāktos apdares darbus.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Apbūves laukums, m ²	190,9
Kopējā telpu platība, m ²	337,9
Iekštelpas, m ²	337,9
Dzīvokļu platība, m ²	283,5

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Vērtēšanas Objekts ir (viss īpašums ir sadalīts dzīvokļa īpašumos).

Telpu eksplikācija saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
pagrabs	2 pagraba telpas, kāpņu telpa	27,1	2,0
1.stāvs	Koplietošanas telpās: 2 kāpņu telpas, gaitenis. Dzīvoklī Nr.1: gaitenis, vannas istaba, virtuve, 3 dzīvojamās istabas, veranda, tualete, pieliekamais. Dzīvoklī Nr.2: gaitenis, 2 dzīvojamās istabas, pieliekamais, virtuve, tualete, vannas istaba.	169,5	2,8
2.stāvs	Dzīvoklī Nr.3: gaitenis, tualete, 3 dzīvojamās istabas, veranda, virtuve, vannas istaba, pieliekamais. Dzīvoklī Nr.4: gaitenis, 2 dzīvojamās istabas, tualete, virtuve, vannas istaba.	141,3	2,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis*
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Rīģipsis	Labs*
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Labs
Jumta konstrukcija	Daudzslīpa koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Bitumena dakstiņi	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Cinkotā skārda	Labs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Metāla	Labs
Iekšējās durvis	Nav zināms	-
Kāpnes	Nav zināms	-

*būvniecības stadijā, nepieciešams pabeigt iesāktos apdares darbus.

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

4.3.2. Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara projektam. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1940.gads, nodošana ekspluatācijā 2022.gadā.

Ēkā nav lifts.

4.3.3. Dzīvokļu novietojums dzīvojamā ēkā ar kad.apz.003

- **Vērtējamais dzīvoklis Nr.1** atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas malā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.
- **Vērtējamais dzīvoklis Nr.2** atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas malā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.
- **Vērtējamais dzīvoklis Nr.3** atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas malā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.
- **Vērtējamais dzīvoklis Nr.4** atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas malā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4.4. Dzīvokļu vispārējs apraksts

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī bez apdares.

Dzīvoklis Nr.1

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 86,2 m². Dzīvokļa telpu augstums ir - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

Dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, vannas istaba, virtuve, 3 dzīvojamās istabas, veranda, tualete, pieliekamais.

Dzīvoklis Nr.2

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 56 m². Dzīvokļa telpu augstums ir - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

Dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, 2 dzīvojamās istabas, pieliekamais, virtuve, tualete, vannas istaba.

Dzīvoklis Nr.3

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 85,4 m². Dzīvokļa telpu augstums ir - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

Dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, tualete, 3 dzīvojamās istabas, veranda, virtuve, vannas istaba, pieliekamais.

Dzīvoklis Nr.4

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 55,9 m². Dzīvokļa telpu augstums ir - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

Dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, 2 dzīvojamās istabas, tualete, virtuve, vannas istaba.

4.4.4.1. Inženierkomunikāciju raksturojums (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem)

Dzīvoklis Nr.1, 2, 3, 4

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošo dzīvokļu tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota naudas plūsmas diskontēšanas metode. 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 iznomāto zemesgabala daļu tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota ieņēmumu kapitalizācijas pieeja, jo vērtēšanas objekta tips, platība un sastāvs ļauj to samērā ātri noslogot, un būtiskas nomas maksu ieņēmumu un īpašuma apsaimniekošanas izdevumu posteņu svārstības nav paredzamas.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;

- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz1D).

Zemes gabala daļā atrodas citām personā piederoša apbūve – daudzdzīvokļu ēka un ēkas daļa, un tas ir nopietns apgrūtinājums vērtēšanas Objektam.

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējama, paredzamu komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Paredzams, ka ilgstoši augstā ģeopolitiskā un politikas nenoteiktība nelabvēlīgi ietekmēs eurozonas tautsaimniecības izaugsmi, palēninot gaidāmo atveseļošanos. Tas atbilst nedaudz vājākai, nekā gaidīts, izaugsmei 2024. gada beigās. Gan iekšzemes, gan tirdzniecības politikas nenoteiktība ir liela. Lai gan pamat aplēse ņemta vērā tikai jauno ASV un Ķīnas tirdzniecības tarifu ietekmi, tiek pieņemts, ka negatīvā ietekme, ko rada nenoteiktība par iespējamu turpmāku pasaules tirdzniecības politikas pārmaiņu iespēju, īpaši attiecībā pret Eiropas Savienību, nelabvēlīgi skars eurozonas eksportu un ieguldījumus. Tiek vērtēts, ka kopā ar ilgstošajām konkurētspējas problēmām tas vēl vairāk samazinās eurozonas eksporta tirgus daļu. Neraugoties

uz šiem kavējošajiem faktoriem, saglabājas nosacījumi, lai eurozonas IKP pieaugums iespēju aplēšu periodā atkal kļūtu spēcīgāks. Gaidāms, ka reālās darba samaksas un nodarbinātības kāpums spēcīga darba tirgus apstākļos, kurā gan vērojams aktivitātes kritums, veicinās atveseļošanos. Galvenais izaugsmes veicinātājs joprojām ir patēriņš. Finansēšanas nosacījumu atvieglošanai, par ko liecina tirgus gaidas par procentu likmju nākotnes virzību, būtu jāveicina arī iekšzemes pieprasījums. Darba tirgum arī turpmāk vajadzētu būt noturīgam, un paredzams, ka bezdarba līmenis 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, 2027. gadā samazinoties līdz 6.2 %. Tā kā sāk izzust daži cikliskie faktori, kuri pēdējā laikā mazinājuši darba ražīgumu, gaidāms, ka darba ražīgums aplēšu periodā pieaugs, lai gan saglabājas strukturālas problēmas. Kopumā gaidāms, ka gada vidējais reālā IKP pieaugums 2025. gadā būs 0.9 % un pēc tam kļūs spēcīgāks, 2026. gadā pieaugot līdz 1.2 % un 2027. gadā – līdz 1.3 %. Salīdzinājumā ar Eurosistēmas speciālistu 2024. gada decembra makroekonomiskajām iespēju aplēsēm IKP pieauguma perspektīva 2025. un 2026. gadam koriģēta un pazemināta par 0.2 procentu punktiem, bet 2027. gadam nav mainīta. Vājāka pieauguma perspektīva galvenokārt skaidrojama ar eksporta un – mazākā mērā – ieguldījumu lejupvērstajām korekcijām, atspoguļojot spēcīgāku nenoteiktības ietekmi, nekā iepriekš pieņemts, kā arī gaidas, ka konkurētspējas problēmas, visticamāk, saglabāsies ilgāk, nekā tika domāts.].

Kopējā SPCI inflācija pēdējos mēnešos palielinājusies, bet paredzams, ka 2025. gadā tā nedaudz samazināsies un pēc tam, sākot ar 2026. gada 1. ceturksni, saruks un svārstīsies ap ECB noteikto 2.0 % inflācijas mērķi. Gaidāms, ka iespēju aplēšu perioda sākumā enerģijas komponenta augšupvērsti bāzes efekti un augstāka pārtikas cenu inflācija pamatā kompensēs SPCI inflācijas (neietverot enerģijas un pārtikas cenas; SPCIX) krituma lejupvērsto ietekmi. Enerģijas izejvielu cenu pieaugums gadumijā atspoguļosies enerģijas cenu gada pārmaiņu tempā 2025. gadā. Lai gan tiek pieņemts, ka naftas un gāzes cenas samazināsies atbilstoši biržā tirgto nākotnes līgumu cenām, enerģijas cenu inflācija visā iespēju aplēšu periodā, visticamāk, joprojām būs pozitīva, lai gan zemāka par vēsturisko vidējo līmeni. Tiek uzskatīts, ka 2027. gadā enerģijas cenu inflācijas kāpumu noteiks jaunu klimata pārmaiņu mazināšanas pasākumu ieviešana. Paredzams, ka pārtikas cenu inflācija līdz 2025. gada vidum palielināsies, un to galvenokārt noteiks nesensais spēcīgais pārtikas izejvielu cenu kāpums, bet pēc tam samazināsies līdz vidēji 2.2 % 2027. gadā. Gaidāms, ka SPCIX inflācija 2025. gada sākumā sāks pazemināties, izzūd dot novēlotas pārcenošanas ietekmei, mazinoties darba samaksas spiedienam un agrāk īstenotās monetārās politikas stingrības palielināšanas ietekmei turpinot ietekmēt patēriņa cenas. Gaidāms, ka SPCIX inflācijas sarukumu galvenokārt noteiks līdz šim samērā noturīgās pakalpojumu cenu inflācijas samazinājums. Kopumā paredzams, ka SPCIX inflācija saruks no 2.2 % 2025. gadā līdz 1.9 % 2027. gadā. Darba samaksas pieaugumam vajadzētu turpināt samazināties salīdzinājumā ar pašreizējo joprojām paaugstināto līmeni, izzūd dot inflācijas kompensācijas spiedienam. Paredzams, ka kopā ar gaidāmo darba ražīguma kāpuma atjaunošanos tas noteiks būtiski lēnāku vienības darbaspēka izmaksu palielināšanos. Tādējādi paredzams, ka iekšzemes cenu spiediens turpinās mazināties, peļņas maržām iespēju aplēšu periodā atveseļojoties. Pieņemot, ka ES tirdzniecības tarifu politika nemainīsies, gaidāms, ka ārējais cenu spiediens, ko atspoguļo importa cenas, joprojām būs mērens. Salīdzinājumā ar 2024. gada decembra iespēju aplēsēm kopējās SPCI inflācijas perspektīva 2025. gadam koriģēta un paaugstināta par 0.2 procentu punktiem saistībā ar pieņēmumiem par augstākām enerģijas izejvielu cenām un euro kursa kritumu, savukārt 2027. gadam tā koriģēta un nedaudz pazemināta saistībā ar nedaudz vājāku enerģijas komponenta perspektīvu iespēju aplēšu perioda beigās.

Tirdzniecības un fiskālās politikas paziņojumi pēc šo iespēju aplēšu pabeigšanas vairojuši nenoteiktību par tautsaimniecības izaugsmes un inflācijas perspektīvu eurozonā.

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazemināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiek galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsāktā Rail Baltica, Dinvidu tilta 4. kārtu un tamlīdzīgiem projektiem un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbērumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps.

Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozē, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas.

Nerimstošā 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. 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.

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktpēja nav liela, arī piedāvājums, visticamāk, kritīsies. Iemesls tam ir augstās būvniecības izmaksas. Ja pēc iepriekšējās krīzes būvmateriāli strauji kļuva lētāki un strādnieki bija ar mieru to pašu darba apjomu veikt par vairākas reizes zemāku samaksu, šobrīd nav pamata ko tādu gaidīt. Latvijai jābūvē Rail Baltic, jāsilina vecās mājas no ES fondu naudas un jāremontē tilti par publiskā sektora investīcijām. Tāpat arī būvmateriālu ražotājiem līgumi par energoresursu piegādi ir noslēgti par noteiktām cenām, un, pat energoresursu cenām samazinoties, kā to varam novērot pašreiz, nav pamata cerēt uz ātru būvmateriālu cenu kritumu.

Savukārt otrreizējo tirgu ietekmēs piedāvājuma un pieprasījuma balanss. Kā rāda mūsu novērojumi, ja vien ir tāda iespēja, patērētājs izvēlas jauno projektu, un arī bankas mudina izvēlēties mājokli jaunajos projektos, kam pieejami labāki finansējuma nosacījumi – izdevīgāka procentu likme un garāks atmaksas termiņš.

Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ augsto komunālo izmaksu apjuma, namīpašuma uzturēšanas izmaksām, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2024. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un

mēdiji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jāērēķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²).

Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Mīlgrāvja apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums un pieprasījums ir līdzsvarā. Vērtēšanas dienā Mīlgrāvja apkaimē piedāvājumā atrodas aptuveni 2 līdzīga tipa 2-3-istabu dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 119 000 līdz 185 000 EUR.

Līdzīga tipa 2-3-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Mīlgrāvja apkaimē Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 1700 EUR/m² līdz 2700 EUR/m².

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

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. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	X		
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...		X	
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...		X	
6. Ēkas lielums ...		X	
7. Ēkas telpu plānojums ...		X	
8. Piebraukšanas iespējas ...	X		
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...		X	
10. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
14. Apgrūtinājumi (zemes gabalā atrodas citām personām piederoša apbūve, zemes nomas līgumu attiecības, 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 pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas pieeju.

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

Ienākumi no realizācijas pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu (celtniecības, pārdošanas izmaksas u.c.) atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu realizējot. 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.

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

Vērtējuma ietvaros aprēķinos tiek pieņemts, ka projekta realizācija aizņems 1 gadu.

Apbūves tehniski ekonomiskie rādītāji (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem):

Vērtējuma ietvaros izmantotā informācija	
Informācija par zemes gabalu un tā apbūves iespējām	
Zemes gabala kopplatība, m ²	7817
Stāvu skaits saskaņā ar esošo izbūvi	2
Informācija par apbūvi un uzlabojumiem	
Ēkas kopplatība saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, m ²	337.90
Ēkas lietderīgā (pārdodamā) platība saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, m ²	283.50
Dzīvokļu platība, m ²	283.50
Dzīvokļu skaits, vienības	4
Dzīvokļu vidējā platība, m ²	70.88

Nosakot 2-3 istabu dzīvokļu pārdošanas cenas (aprēķinā izmantots dzīvoklis 1.stāvā Nr.2 ar kopējo platību 56 m² (t.sk. balkons 0 m²), tika izmantota informācija par sekojošiem nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem:

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Rīga, Krapes ielā 4 - 3 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 56,1 m² (tai sk. ārtelpas 15,1 m²) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 3-stāvu 2022.gada Jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir teicamā tehniskā stāvoklī. Ēkā nav lifts. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 102 000 EUR jeb 1818 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīga, Krapes ielā 4 - 4 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,8 m² (tai sk. ārtelpas 15,1 m²) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 3-stāvu 2022.gada Jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir teicamā tehniskā stāvoklī. Ēkā nav lifts. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 99 900 EUR jeb 1790 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīga, Krapes ielā 4 - 2 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 62,7 m² (tai sk. ārtelpas 17,6 m²) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 3-stāvu 2022.gada Jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir teicamā tehniskā stāvoklī. Ēkā nav lifts. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 114 000 EUR jeb 1818 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula.

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	102 000		99 900		114 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada novembrī	1.00	2025.gada novembrī	1.00	2025.gada novembrī	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	102 000		99 900		114 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez ārtelpām, m²	41.00		40.70		45.10	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2 487.80		2 454.55		2 527.72	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Labāks	0.90
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.95	Mazāks	0.95
8. Dzīvokļa plānojums (terase) ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-20%	Kopējā korekcija	-20%	Kopējā korekcija	-20%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1990.24		1963.64		2022.17	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1992.0			
Vērtējamā dzīvokļa Nr.2 īpašuma kopējā platība bez ārtelpām, m²			56.00			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			111 600			

Balstoties uz iegūto aprēķināto dzīvokļu viena kvadrātmetra tirgus vērtību, tiek veidota dzīvokļu tabula, nosakot pārējo dzīvokļu nākotnes tirgus vērtības.

Dzīvokļa stāvs	Dz.nr. pēc projekta	Istabu skaits	Kopējā platība	Vidējā cena, EUR/m ²	Izvietojuma korekcijas koefic.	Platības koefic.	Koriģētā cena, EUR/m ²	Summa ar pilnu apdari, EUR
1	1	2	86.20	1992.0	1.00	0.90	1792.80	154 500
1	2	2	56.00	1992.0	1.00	1.00	1992.00	111 600
2	3	3	85.40	1992.0	1.05	0.90	1892.40	161 600
2	4	3	55.90	1992.0	1.05	1.00	2091.60	116 900
Kopējie ieņēmumi no projekta realizācijas ar PVN, EUR								544 600
Kopējie ieņēmumi no projekta realizācijas bez PVN, EUR								450 000

Pārdošanas cenas un ieņēmumi	
Kopējie ieņēmumi no projekta realizācijas, EUR	450 000

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus, par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā līdzīgiem objektiem, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu dzīvojamo māju remonta izmaksas ar pilnu iekšējo apdari ir ~ 500 EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Būvizmaksas	
Remonta izmaksas, rēķinot uz ēkas kopējās grīdu platības 1m ² , EUR	337.90
Remonta izmaksas, EUR	500
Dzīvokļu vienkāršotās renovācijas un saskaņošanas izdevumi, EUR	5 000
Būvizmaksas kopā, EUR	173 950

Naudas plūsmas diskontēšanas metode 1 gadam

Ieņēmumu sadalījums pa gadiem		
Periods, gados	0.5	1
Realizācijas apjoms, %	25%	75%
Kopējie ieņēmumi pa gadiem, EUR	112 500	337 500

Izdevumu sadalījums pa gadiem		
Periods, gados	0.5	1
Būvniecības un saskaņošanas izmaksas, EUR	173 950	
Pārdošanas izdevumi (2.5% no ieņēmumiem), EUR	2 813	8 438
Administratīvie izdevumi (2% no ieņēmumiem), EUR	2 250	6 750
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	347	1 042
Kopējie izdevumi pa gadiem, EUR	185 442	20 791

Tīro ieņēmumu sadalījums pa gadiem		
Periods, gados	0.5	1
Ieņēmumi, EUR	112 500	337 500
Izdevumi, EUR	185 442	20 791
Tīrie ieņēmumi, EUR	-72 942	316 709

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.

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, nomas maksu lielumi, telpu noslogojums utt.

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 savstarpēji saistīta nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi pie īpašuma pārdošanas par reversijas cenu 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:

$$d_{WAC} = r_e \times g_e + r_m \times g_m$$

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, %	5,0%	22%
Īpatsvars, %	60%	40%
Svērtā likme	11,80%	

Ņemot vērā būvizmaksu straujo pieauguma tempu, tās netiek diskontētas.

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:

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

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	0.5	1
Tīrie ieņēmumi, EUR	-72 942	316 709
Diskonta likme, ietverot attīstītāja peļņu, %	11.8%	11.8%
Diskonta koeficients	0.95	0.89
Diskontētā naudas plūsma, EUR	-68 985	283 281
Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR	214 000	

5.5.2 Vērtējamā īpašuma *apbūvēto zemes gabalu daļu* tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju

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

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

Šo procesu sauc par ieņēmumu kapitalizāciju.

Metode ietver četrus pamatsoļus:

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

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

Vērtēšanas Objekts ir dzīvojamā māja ar būvniecības stadijā esošiem 4 (četriem) dzīvokļiem, un zemes gabala daļa, kam Zemesgrāmatā ir nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212. Nomas termiņš: no 29.06.2020 līdz līgumā noteikto saistību izpildei. Nomnieks: RĪGAS SILTUMS, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003286750. Iznomātājs: Juridiska persona (nomas maksa ir 6%, kas virs likumdošanā noteiktās zemes nomas maksas, vērtēšanas gaitā tika izmantota likumdošanā noteiktā nomas maksa 4%).

Uz daļas no atlikušā zemes gabala daļas atrodas daudzdzīvokļu mājas ar dzīvokļiem, vērtēšanas gaitā tika izmantota likumdošanā noteiktā nomas maksa 4%.

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

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

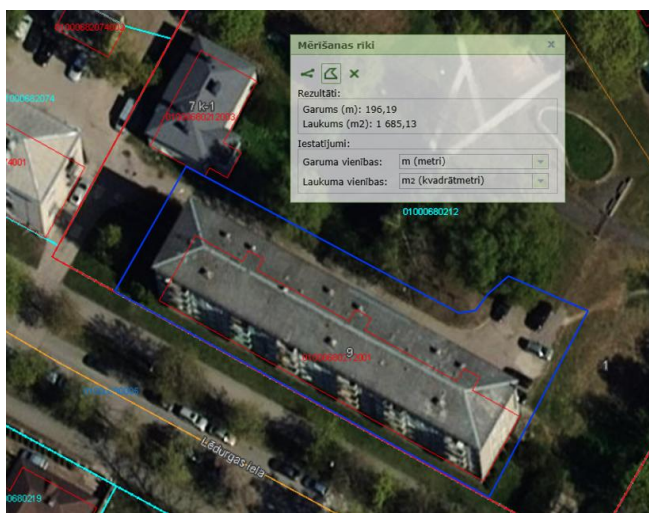
Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta otrā daļa paredz, ka zemes likumiskās lietošanas maksa ir 4% gadā no lietotās zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par 50 eiro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

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

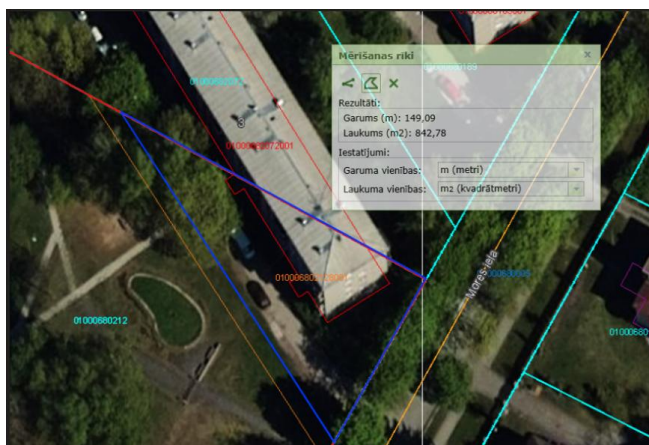
2026. gada universālā kadastrālā vērtība zemes gabalam ar kopējo platību ir 7817 m² ir 227 894 EUR jeb 29,15 EUR/ m². 2026. gada fiskālā kadastrālā vērtība zemes gabalam ar kopējo platību ir 7817 m² ir 227 894 EUR jeb 19,27 EUR/ m².

Zemes gabala daļai 955 m² - nomas maksa AS Rīgas siltums vajadzībām kadastrālā vērtība ir 27 842 EUR.

Funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas 1685 m² zem daudzdzīvokļu ēkas kadastrālā vērtība ir 49 124 EUR.



Funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas 842 m² zem daudzdzīvokļu ēkas kadastrālā vērtība ir 24 547 EUR.



Nosakot izdevumus, var secināt, ka saskaņā ar noslēgtā līguma noteikumiem, tādi izdevumi, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, t.sk. kopšanu, principā nav.

Ieņēmumu aprēķina tabula

	Platība, m ²	Kadastrālā vērtība, EUR	Nomas maksa %/gadā	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Zemes gabala daļa 955 m ² - nomas maksa AS Rīgas siltums vajadzībām	955.00	27842	4%	0.98	1 091
Funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas 1685 m ² nomas maksa zem daudzdzīvokļu ēkas ar kad. apz. 001	1685.00	49124	4%	0.98	1 926
Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļas 842 m ² nomas maksa zem daudzdzīvokļu ēkas ar kad. apz. 001	842.00	24547	4%	0.98	962
Kopā					3 979

Iznomātāja izdevumi

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis - fiskālais (1.5% no kadastrālās vērtības)	67 100	1.50%	1 007
Objekta neparedzētie izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	3 979	10.00%	398
Kopā			1 405

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķins

Ieņēmumi, EUR	3 979
Izdevumi, EUR	1 405
Tīrie ieņēmumi, EUR	2 574
Kapitalizācijas likme, %	7.0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	36 800

legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība
Ienākumu pieeja (dzīvokļu aprēķināšanai) ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi	214 000
Ienākumu pieeja (iznomājama zemes gabala daļai) ar ieņēmumu kapitalizācijas pieeju	36 800
Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	250 800

5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

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

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

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

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		250 800
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors	0.90	-25 080
2. Fiziskā stāvokļa faktors	0.90	-25 080
3. Finansēšanas faktors	0.85	-37 620
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-12 540
Kopējais samazinājums	40.00%	-100 320
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		150 500

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 pārlicību:

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 068 0212, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000106198, 2026.gada 21.janvārī* visvairāk iespējamām piespiedu pārdošanas vērtībām:

150 500 (simts piecdesmit tūkstoši pieci 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 (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī bez apdares), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem 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