

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Viskaļu iela 38

Kadastra nr. 0100 085 0159

Novērtējums.



Nr. 2025/04/E205/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m² un uz tās stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000850021019) un būves (kadastra apzīmējums 01000850021020), kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, 2025. gada 8. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

194 350EUR (simts deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti piecdesmit eiro).

Tirgus vērtība – 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	8
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	12
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	12
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	12
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	12
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	13
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	19
5.6. Vērtēšanas pieejas	19
6. Tirgus vērtības aprēķins	20
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	20
7. Rezultātu paziņošana.....	23
8. Apliecinājums.....	23

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m ² un uz tās stāvoša būve (kadastra apzīmējums 01000850021019) un būve (kadastra apzīmējums 01000850021020), kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38.																																
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 8. aprīlis.																																
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rusiņš.																																
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	194 350EUR (simts deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti piecdesmit eiro).																																
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AIVARS PUŠKO.																																
Kadastra nr.	0100 085 0159.																																
Būves	Darbnīca (kadastra apzīmējums 01000850021019) ar platību 3331.4m ² . Katlu māja (kadastra apzīmējums 01000850021020) ar platību 131.5m ² .																																
Zemes gabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m ² .																																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.17. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 0.005 ha. 4.1. Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Viskaļu iela 44, Rīga, Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījuma Nr.100000549934. 0.0657 ha. Noteikta pirmpirkuma tiesība. Tiesību ieguvējs: Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td><td>0.0132</td><td>ha</td></tr><tr><td>7316030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu</td><td>0.2426</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>1.1490</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0050</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0050	ha	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0132	ha	7316030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu	0.2426	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.1490	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																														
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0050	ha																														
7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0132	ha																														
7316030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu	0.2426	ha																														
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																														
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.1490	ha																														
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																														
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha																														
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. <u>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts/graustu stāvoklis.</u>																																
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 8. aprīlis.																																

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtnē.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



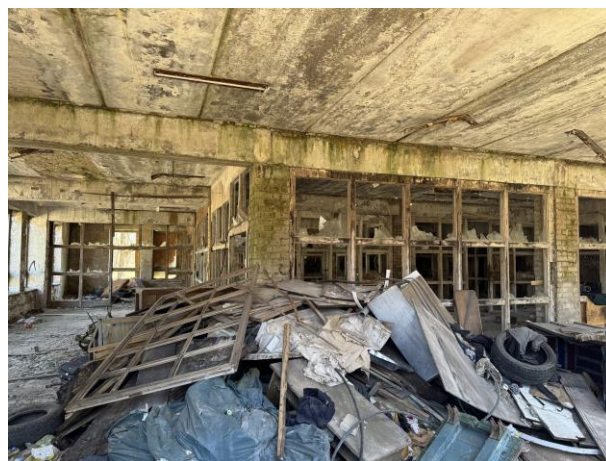
Fasāde.



Iekštelpas.



Fasāde.



Iekštelpas.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



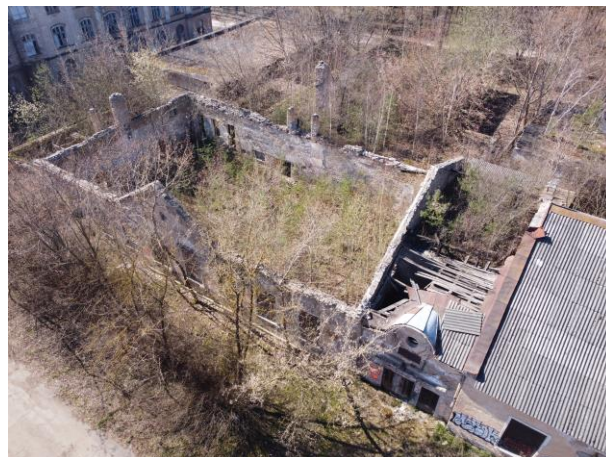
Fasāde.



Fasāde.



Skats no drona.



Skats no drona.



Skats no drona.



Skats no drona.



Skats no drona.

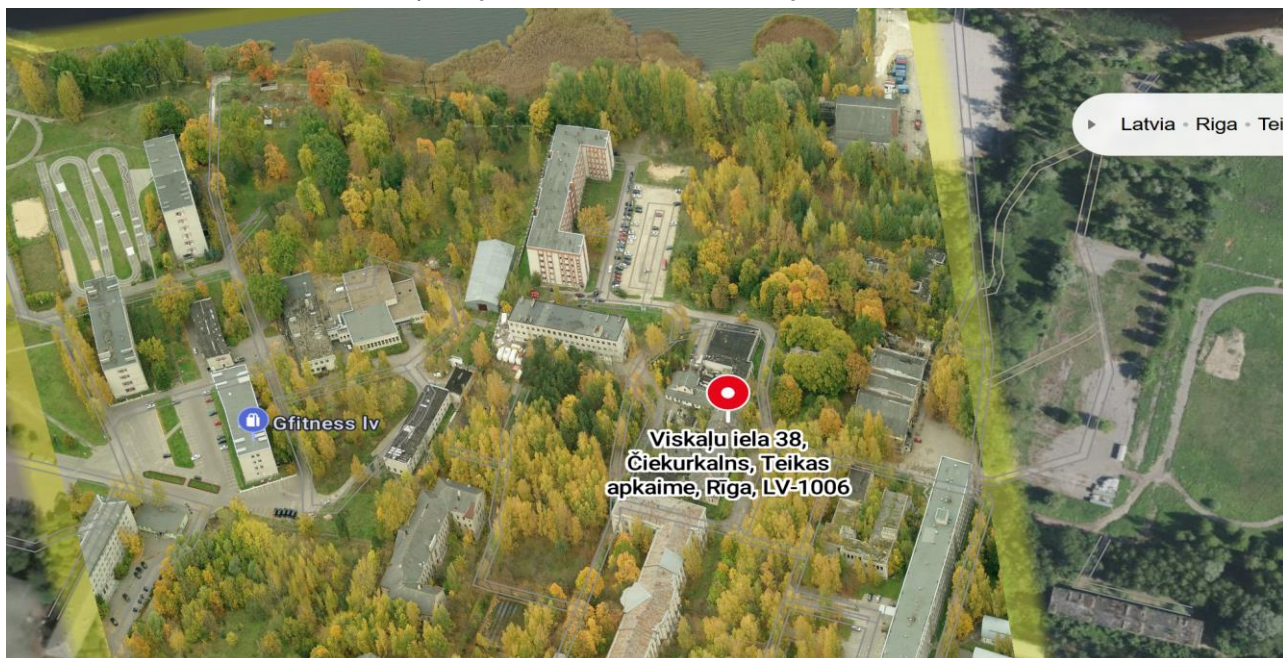


Skats no drona. (apkārtnē)

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā starp Čiekurkalnu un Mežaparku, Viskaļu ielā 38. Blakus ir izvietotas komerciāla rakstura administratīvās, noliktavas un ražošanas ēkas, neapbūvēti zemesgabali un Ķīsezers. Nelielā attālumā novietotas dzīvokļu mājas. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 350m-2,5km attālumā.



<https://www.bing.com/maps>

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Darbnīca (kadastra apzīmējums 01000850021019) ar platību 3331.4m ² .	
pamati	Ķieģeļu mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes, Ruberoīds
stāvu skaits ēkā	1
ārdurvis	Veramas/slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Neapmierinošā/graustu stāvoklī
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Vērtējamās ēkas kopējā platība	3331.4m ² (VZD dati)
ārtelpas	0m ²
pagrabs	0m ²

Ēka ir neapmierinošā/graustu tehniskā stāvoklī, izdemolēta, ar bojātiem konstruktīviem elementiem, demontētām komunikācijām un apdari, bojātu jumtu, pārsegumiem, bez stiklojuma, logi ir izplombēti vai bez stiklojuma. Ēka ir bistāma apkārtējai videi un ilgstoši ir bijusi pakļauta ārējiem klimatiskajiem apstākļiem. Ēkai ir manāmi būtiski defekti pārsegumos: bruksšanas pazīmes pārsegumos un konstrukcijās, iztūkstošām jumta un sienu daļām un atsevišķām konstrukcijām. Ēka faktiski ir nojaucama. Ēkas būvniecības gads – 1953.g.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lietākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.2	-	-	12.9	-
2	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.2	-	-	7.8	-
3	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	3.2	-	-	4.0	-
4	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.2	-	-	14.7	-
5	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.2	-	-	14.4	-
6	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	4.3	-	-	213.9	-
7	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	4.3	-	-	67.0	-
8	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	21.8	-
9	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	31.0	-
10	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	18.6	-
11	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	4.4	-
12	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	2.2	-
13	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	10.6	-
14	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	2.8	-
15	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	3.3	-	-	7.8	-
16	Zāle	Neizņemamā iekšējā	1	4.7	-	-	425.2	-
17	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.0	-	-	17.2	-
18	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.0	-	-	13.0	-
19	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	128.4	-
20	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	21.6	-
21	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	20.5	-
22	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	14.8	-
23	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	6.0	-
24	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	6.8	-
25	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	2.5	-
26	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	1.4	-
27	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	1.8	-
28	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	3.0	-
29	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	31.6	-
30	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	16.1	-
31	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	11.5	-
32	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	12.7	-
33	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	6.6	-
34	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	1.7	-
35	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	21.6	-
36	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	21.7	-
37	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	26.0	-
38	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	8.6	-
39	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	21.0	-
40	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	20.2	-
41	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	48.9	-
42	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	5.2	-
43	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	4.5	-
44	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.4	-	-	3.3	-
45	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	21.8	-
46	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	10.8	-
47	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	12.3	-
48	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	5.9	-
49	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	27.7	-
50	Zāle	Neizņemamā iekšējā	1	4.3	-	-	437.1	-
51	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	3.6	-
52	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	10.1	-
53	Neizmantota telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	1.4	-
54	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	2.5	-
55	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	7.6	-
56	Neizņemamā telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	27.6	-
57	Neizņemamā telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.9	-	-	27.7	-
58	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	2.6	-	-	6.6	-
59	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	100.9	-
60	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	294.2	-
61	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	65.2	-
62	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	29.3	-
63	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	39.5	-
64	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	37.0	-
65	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	72.2	-
66	Vējtveris	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	1.9	-
67	Darbnīca	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	28.2	-
68	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	16.4	-
69	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	2.6	-
70	Duļas telpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	2.3	-
71	Tualetes	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	2.5	-
72	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	12.4	-
73	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	3.8	-	-	27.1	-
74	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	3.15	-	-	33.7	-
75	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.0	-	-	10.8	-
76	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	2.0	-	-	2.3	-
77	Pagrabs	Neizņemamā iekšējā	1	2.45	-	-	73.4	-
78	Pagrabs	Neizņemamā iekšējā	1	2.6	-	-	85.4	-
79	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	14.9	-
80	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	13.3	-
81	Duļas telpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	1.7	-
82	Tualetes	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	2.5	-
83	Gaitenis	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	8.3	-
84	Kabīnēts	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	15.5	-
85	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	16.1	-
86	Priekštelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	9.3	-
87	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.3	-	-	10.8	-
88	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.6	-	-	15.4	-
89	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.6	-	-	21.4	-
90	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.45	-	-	7.4	-
91	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	2.45	-	-	8.5	-
92	Noikšava	Neizņemamā iekšējā	1	3.25	-	-	96.0	-
93	Palligatelpa	Neizņemamā iekšējā	1	2.0	-	-	39.0	-
94	Pagrabs	Neizņemamā iekšējā	1	3.15	-	-	74.6	-
95	Pagrabs	Neizņemamā iekšējā	1	3.15	-	-	79.4	-

Ēkas izvietojums:



Katlu māja (kadastra apzīmējums 01000850021020) ar platību 131.5m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
stāvu skaits ēkā	1
ārdurvis	
tehniskais stāvoklis kopumā	Neapmierinošā/graustu stāvoklī
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Vērtējamās ēkas kopējā platība	131.5m ² (VZD dati)
ārtelpas	0m ²
pagrabs	0m ²

Ēka ir neapmierinošā/graustu tehniskā stāvoklī, izdemolēta, ar bojātiem konstruktīviem elementiem, demontētām komunikācijām un apdari, bojātu jumtu, pārsegumiem. Ēka ir bistāma apkārtējai videi un ilgstoši ir bijusi pakļauta ārējiem klimatiskajiem apstākļiem. Ēkai ir manāmi būtiski defekti pārsegumos: brūkšanas pazīmes pārsegumos un konstrukcijās, iztūkstošām jumta un sienu daļām un atsevišķām konstrukcijām. Ēka faktiski ir nojauicama. Ēkas būvniecības gads – 1957.g.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizmanto telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.9	-	-	131.5	-

Ēkas izvietojums:



4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000850149) ar platību 11490m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Piekļūšana – no Ezermalas ielas vai pa servitūtu caur citai juridiskai personai piederošu īpašumu.

Labiekārtojums – asfaltēti ceļi /laukumi, zālājs.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

Tirgus vērtība 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu **"piespiedu pārdošana"** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtības bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

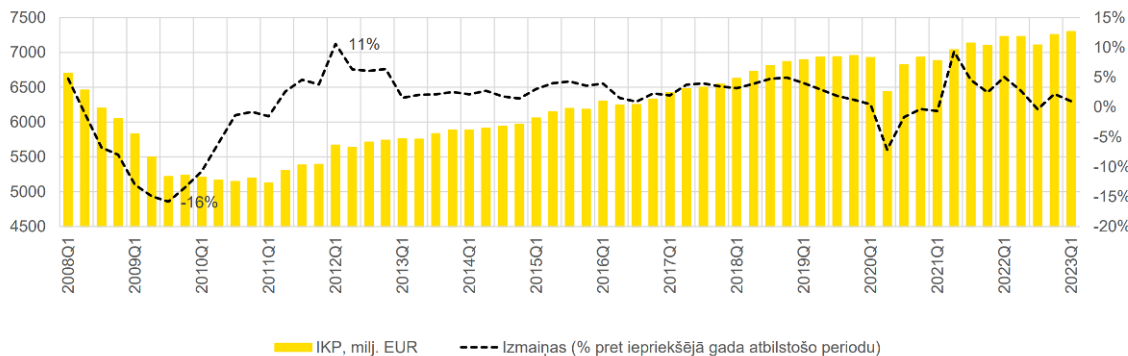
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabals (Jauktas centra apbūves teritorijā JC2) pēc esošās apbūves nojaukšanas.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.

Iekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta (tūkst. eiro) 2015. gada salīdzināmās cenās (Sezon. kor.)



Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzinājuma ar 2022. gada 1. ceturksni **pieauga par 0,7 %**. Šo kāpumu galvenokārt noteica 1,2% pieaugums pakalpojumu sektorā. No otras puses, apstrādes rūpniecībā bija vērojams neliels samazinājums par 0,1%.

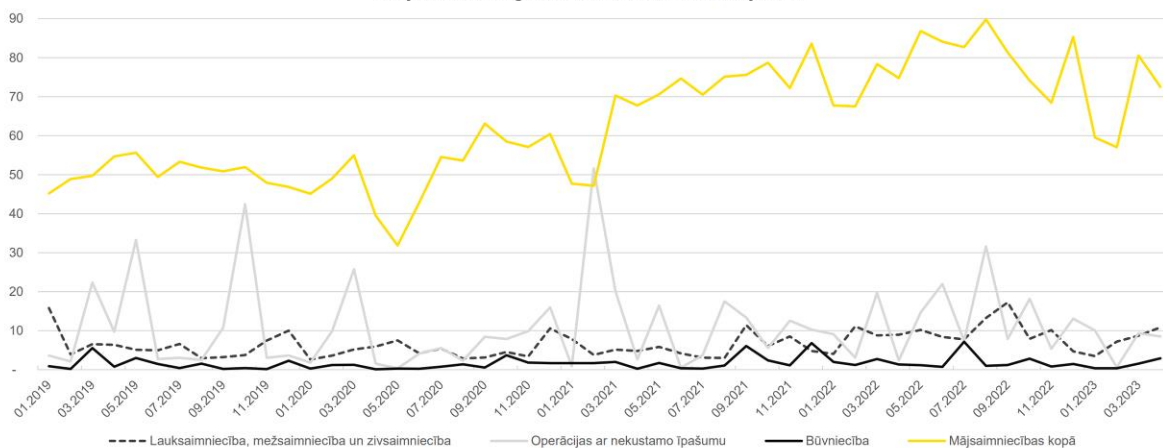
Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts**

ievērojams pieaugums par 17,0 %. Pieaugums bija vērojams visās trijās būvniecības nozares apakšnozarēs. Šīs pozitīvās tendences liecina par ievērojamu būvniecības nozares atveseļošanos pēc ilgstoša lejupslīdes perioda.

Faktiskajās cenās 2023. gada 1. ceturksnī **IKP bija 9 148,7 milj. EUR**.

Datu avots: CSP

No jauna izsniegtie kredīti rezidentiem, milj.EUR

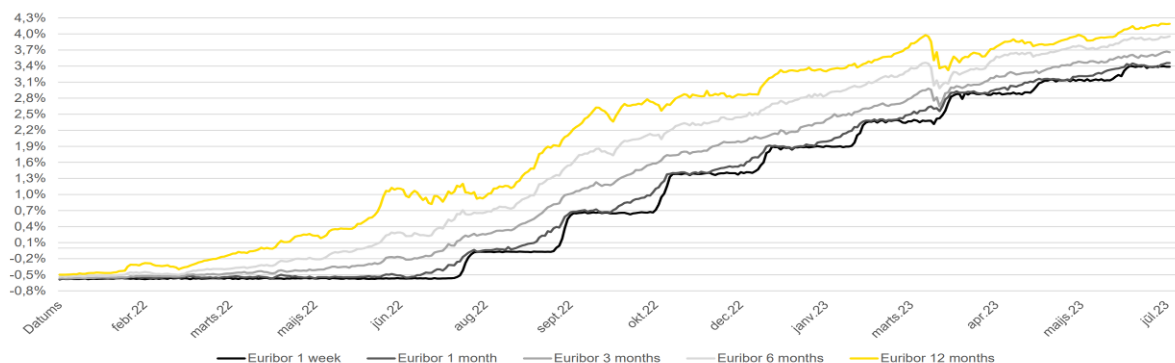


- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz nesenajām pozitīvajām tendencēm kredīvēšanā, joprojām **samazinās** uzņēmumu un mājsaimniecību **interese par kredītiem**.

- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:
— Latvijā 2x;
— Igaunijā 2,2x;
— Lietuvā 1,7x.

Datu avots:
Latvijas Banka,
CSP

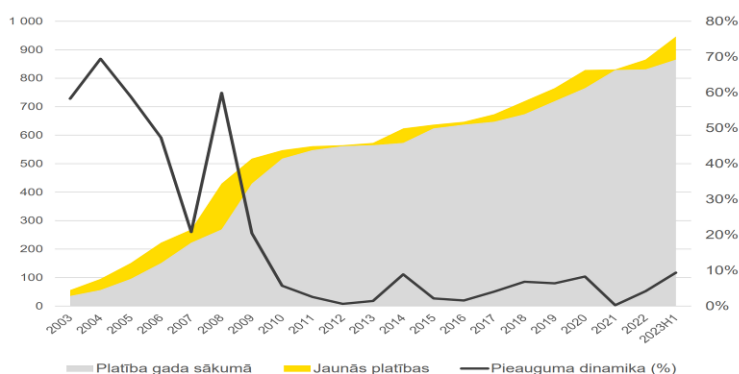
Euribor likmes, 01.2022-07.2023



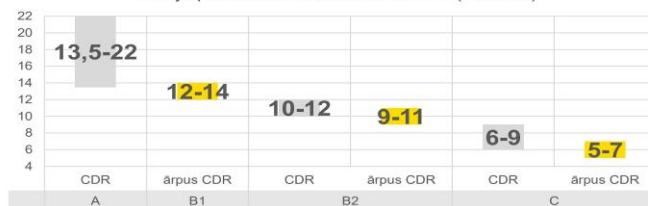
- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4% sliekšnis tika pārkāpts**.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

Datu avots:
Euribor rates,
ECB

Biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvāpjomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

Centrālais darījumu rajons (CBD)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesaistinājums;
- atlasīti rajoni: Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas

- prestīžas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcilis interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākas cenas variantus.

B2 klases biroji

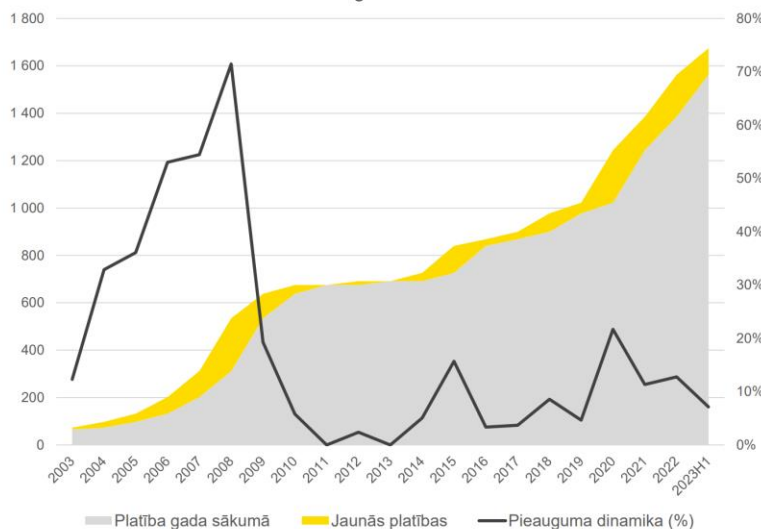
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji

- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- pieņemti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.



Industriālo telpu platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



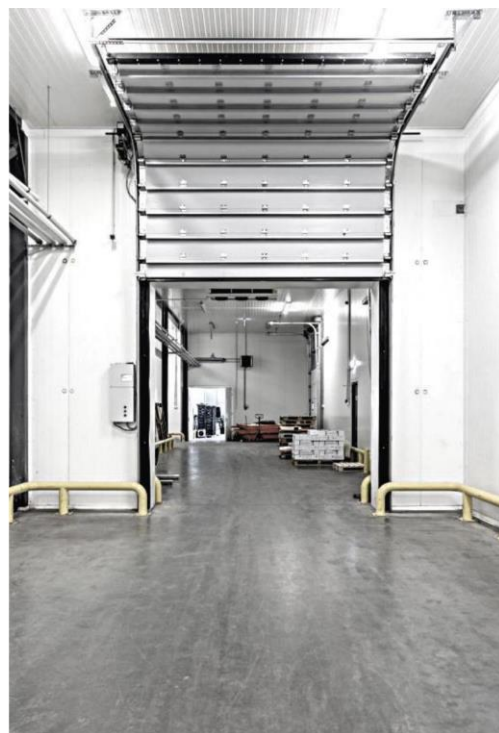
- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību lidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, "**Green Park III**" otro ēku un industriālā parka "**Lidostas parks III**" otro ēku.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai **rūpnīcai Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā**.

**A klases noliktavas**

- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griešņi u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.

B klases noliktavas

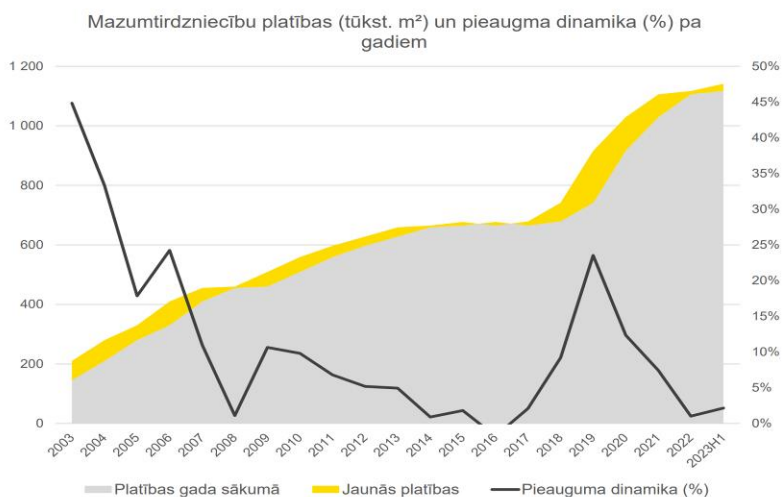
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



- SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

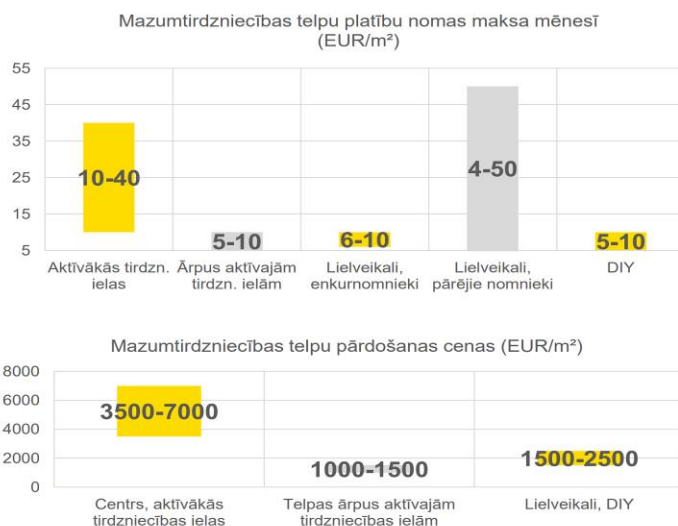
- Populārais **Ielvelikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnietas ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonizētu ar apkārtni. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas** Lidl metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

- **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietojumu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tiks atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā**, un **Dobeles šosejā**, Jelgavā.



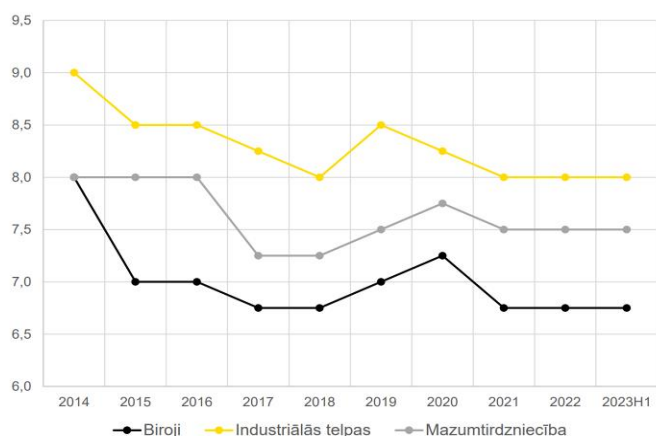
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23



IENESĪGUMA LIKMES

25



Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latvio* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.



Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 50EUR/m²-1000EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, platības, tehniskā stāvokļa, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikti 465 darījumi:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	De
Būve	Komunālā iela 71, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augļdaugavas nov.	D	25/08/2023	1980	3	3 463	0	42 000	12	-	Noliktavas, bunkuri	3
Zeme Būve	Lielā iela 81, Saldus, Saldus nov.	D	24/08/2023	1943	1	374	1 176	90 000	241	-	Rūpniec.	
Būve	Līnību iela 261, Daugavpils	D	23/08/2023	1980	1	1 016	0	11 200	11	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Kēpenes pag., Ūges nov.	D	23/08/2023	1980	2	457	15 000	13 000	28	8 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Eiras, Penkules pag., Dobeles nov.	D	23/08/2023	1961	1	112	15 800	9 000	80	5 696	Rūpniec.	
Zeme Būve	Ditāres, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	23/08/2023	1972	1	154	3 516	12 020	78	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Spridžu Ceriņi, Kokneses pag., Aizkraukles nov.	D	22/08/2023	1990	1	2 226	19 439	115 000	52	59 159	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Smilgas, Līdšte, Saukrastu pag., Saukrastu nov.	D	18/08/2023		1	98	3 413	10 000	102	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 27, Krīstava, Krīstavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	413	1 917	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 25, Krīstava, Krīstavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	411	1 244	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Zelta Vārpa, Pīlāņu pag., Ventspils nov.	D	14/08/2023	1964	1	2 228	12 000	20 000	9	16 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Sakas iela 6, Alžūte, Dienvidkurzemes nov.	D	14/08/2023	1980	2	821	14 074	28 000	34	19 895	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Savienības iela 0K, Jelgava	D	10/08/2023	1968	1	509	713	7 090	14	-	Noliktavas, bunkuri	

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 2113 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:



Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 100EUR/m² līdz pat 800EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Ziepiņkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m². Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m², Čiekurkalnā ir 6 piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m², Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m².

Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilkto komunikāciju esamības, ūdens tilpnes tuvuma un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- slēgta teritorija;
- atrašanās vieta;
- ūdens tilpnes tuvums;
- apbūves iespējas;
- teritorijas plānojums;
- laba zemesgabala platība;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- ēku tehniskais stāvoklis.
- izvietojums iekšpagalmā;
- ierobežots pieprasījums.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja. Apbūves nojaukšanas izmaksas netiek rēķinātās, jo tiek pieņemts, ka potenciāli konstruktīvos elementus var izmantot nākotnes apbūves projektam.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga,
Sprukstes iela 15.
Pārdotā platība-8306m².
JC2 teritorija.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.
Darījums 01.2023 par
172 500EUR.
Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Sprukstes iela 15, Rīga (Čiekurkalns)

Zeme Privātmājām Zeme zem ēkām un pagajumiem

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemai
13/01/2023	1538756	0100090263	8 306	0.8	172 500	21	1/1

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 1 Atbēl 3 Komentāri 1 Karte

Ezermalas iela 15, Rīga

Zeme Privātmājām

X Noņemiet apšaubījamu Aplūpināt Tīrums

Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²
08/12/2022	1480923	100	8 306	0.8	210 000	25

Zeme atrodas netālu no Ķīšezera – 0,3-0,4 km attālumā. Īpašums atrodas teritorijā ar daļēji apbūvētu – tālāk atrodas daudzdzīvokļu ēka, pamata administratīvā ēka, kā arī nepabeigti zemes gabali. Zemes gabala atrašanās vieta ir vairāk piemērota dzīvīgajai apbūvei. Daudzfunkcionāla izmantošana – savrupmājas, rindas mājas, daudzdzīvokļu namu līdz 4 stāviem, komerciāla būve, sporta būve, noliktava, autoparkings, tirdzniecības un pakalpojumu objekti u.c.

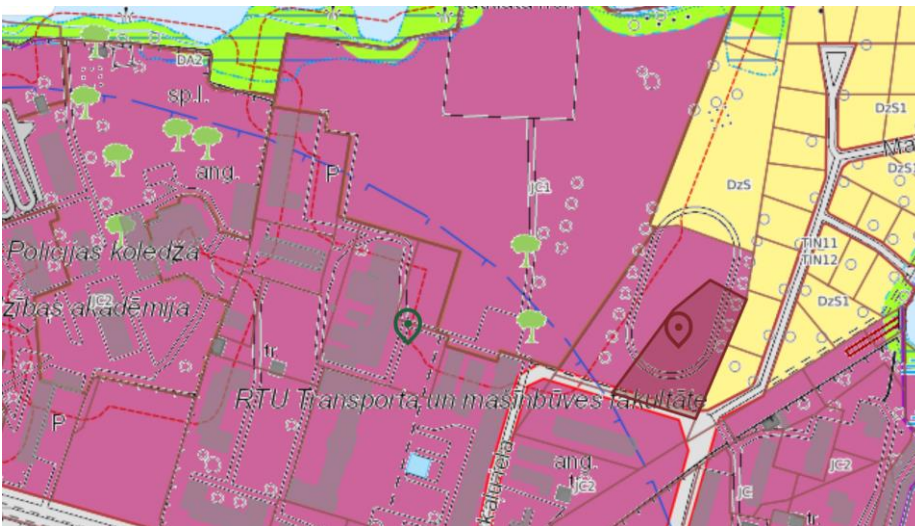
Sabiedriskais transports pieejams pie Ezermalas iela, aptuveni 0,3 km attālumā.

Reljefs ļauj veidot ēkām, Zemes gabals ir ar nelielu koku apaugumu – teritorijā ir vairāki kokiem. Nav izveidoti komunikāciju piekļāvumi. Zemes gabalam ir neregulāra daudsstāva forma.

Starpniekus lūdz netraucēt. Rakstiet uz WhatsApp vai e-pastu, dienās laikā atbildēsim.

Multifunctional use – residential, townhouse, multi-apartment house up to 4 stories, commercial building, sports building, warehouse, parking, trade, etc.

Поддерживать просьба не беспокоить. Пишите на whatsapp или эл. почту, в течение дня отвечаю.



Īpašums 2. Rīga,
Reinvaldu iela 30.
Pārdotā platība-29246m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.
JC1 teritorija.
Darījums 06.2024 par
750 000EUR.
Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Reinvaldu iela 30, Rīga (Pļaviņi)

Zeme Radošāmi Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemai
20/06/2024	1910010	0100120980	29 246	2.9	750 000	26	256 445

Informācija Sludinājumi 3 Darījumi 2 Atbēl 12 Komentāri 1 Karte

Reinvaldu iela 30, Rīga

Zeme

X Noņemiet apšaubījamu Aplūpināt Tīrums

Datums	ID	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²	Zemes cena, EUR/ha
09/04/2024	1825098	28 016	2.8	1 000 000	36	356 939

pašums atrodas stratēģiski izdevīgi vietā daudzu projektu īstenošanai (industriālo, dzīvokļu, tirdzniecības, biroju projektiem).

Attīstība infrastruktūra un sabiedriskā transporta pieejamība nodrošinās ērtu piekļāvumu īpašumam.

- Funkcionālā zonējuma indekss: JC 1
- Apbūves augstums: 3 stāvi
- Apbūves intensitāte: līdz 200%



Īpašums 3. Rīga, Mūkupurva iela 1A. Kopējā platība-10856m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. daļēji jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (~8622 m²) un daļēji apstādījumu un dabas teritorijā (~2234 m²), kā arī lidlauka un tā turpmākās attīstības teritorijā. Darījums 04.2022 par 339 690EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Mūkupurva iela 1A, Rīga (Mūkupurvs)

Zeme Dabiskajamajiem Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme
26/04/2022	1363385	01000962130	10 856	11	339 690	31	312 905
							1/1

Informācija Skaidrinājumi Darījumi Atbildi 4 Komentāri 2 Karte

Mūkupurva iela 1A, Rīga

Zeme

Neņemot apstiprinājumu Apstiprināt

Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²	Zemes cena, EUR/ha
01/03/2022	1455535	01000962130	10 856	11	336 690	31	310 142

Rīgas valdības pavalsts elektroniskā izsolē ar augšupēju nolikuma nosaukumu Mūkupurva ielā 1A, Rīgā (kadestra apzīmējums 0100 096 2130) izsoles sākums: 339 690 EUR (31,01 EUR/m²) Platība: 10 856 m² Zemesgabals atrodas Pārdaugavā, Ziemeļos priekšpilsētā, Mūkupurva apkaimē, kvartālā starp Mūkupurva ielu, Grenču ielu, Kārļa Ulmaņa gatvi un Jūraties ielu, netālu no starptautiskās lidostas „Rīga”. Piekļūšana zemesgabalam nodrošināta no Mūkupurva ielas puses, kas savienojas ar „C” kategorijas ielu (Jūraties ielu) un „B” kategorijas ielu (Kārļa Ulmaņa gatvi), kas ir viena no galvenajām Rīgas magistralēm. Zemesgabala izmantošana: Zemesgabals saistīts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 133 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”, kas izstrādāti ar domu, ko noteiku Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, atbilstoši jaunās centra apbūves teritorijā (LC4). Līdz 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr. 133 izstrādāšanas uzskaitē ir pieņemti Rīgas domes 20.12.2015. saistošie noteikumi Nr. 34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas nosaka zemesgabala atbilstošo daļēji jauktas apbūves ar dzīvojamu funkciju teritorijā (~8622 m²) un daļēji apstādījumu un dabas teritorijā (~2234 m²), kā arī lidlauka un tā turpmākās attīstības teritorijā. Maksimālās apbūves stāvu skaits – 9 stāvu izsoles vērtē: 3000 EUR/ciņas sākums – 01.03.2022. pils.13.10, izsoles nosaukums – 31.03.2022. pils.13.10/Pētnēkšņa izsolē elektroniskā izsolē vietnē izsoles.ta.gov.lv līdz 21.03.2022. at.riga.lv

Īpašums 4. Rīga, starp Latgales un Mazjumpravas ielām Kopējā platība-7089m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. JC4 teritorija. Darījums 08.2024 par 280 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Rīga

Zeme Komercotzējamam Mūc zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme
26/08/2024	1934029	01001252046	7 089	0,7	280 000	39	1/1

Informācija Skaidrinājumi Darījumi Atbildi 10 Komentāri Karte

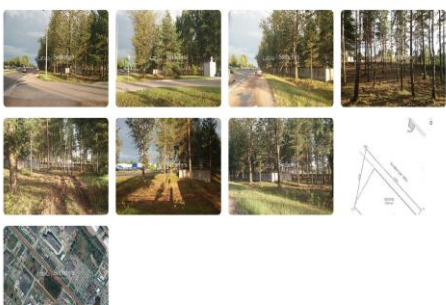
Lastādijas iela, Rīga

Zeme

Neņemot apstiprinājumu Apstiprināt

Datums	ID	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²
02/02/2024	1768285	7 089	0,7	355 000	50

Pārdošana komercotzējamam zemi jauktas centra apbūves teritorijā (LC4). Pēc teritorijas plāna – maksimālā apbūves intensitāte – 220%, minimālā brīvā teritorija – 10%, maksimālā apbūves stāvu skaits – 10 stāvi. Atļauja būvēt nolikuma, autotransporta apkalpošanas objektus, autostāvvietas un divstāvu autostāvvietas, vieglojoties izbūvēt autostāvvietas ar 40 stāvu autostāvvietu, sociālās aprūpes, izglītības un zinātnes, dzīvnieku aprūpes iestāžu būves. Apkalpojošā iela veido pārsvarā autostāvvietas ar auto frīdzveidību, auto remonta angāri, dažādas noliktavas un ar būvmateriālu (frīdzveidību un būvmateriālu) satiksmes frīdzveidības platības. Iepretim, pāri ielai BRC autocentrs, izveidota zemesgabala atbilstošā starp 2 ielām, frontāli gar Maskavas ielu, aizmugurē robeža iet gar Mazjumpravas ielu. Rietumu pusē zemesgabala robežojas ar NESTE Truck degvielas uzpildes staciju.



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		172 500	750 000	339 690	280 000
Zemes gabala platība, m2	11 490	8 306	29 246	10 856	7 089
Viena kvadrātmetra cena, EUR		20,77	25,64	31,29	39,50
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums	darījums
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		20%	0%	0%	0%
atrašanās vieta		V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	S	-5%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	L	5%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	10%
zemesgabala konfigūracija/reljefs		V	0%	V	0%
apgrūtinājums (būve)		S	-10%	S	-10%
kopīpašums		V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %		10%	-5%	-15%	-23%
Kopējā piemaksa, EUR/m2		2,08	-1,28	-4,69	-9,08
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	26,05	22,84	24,36	26,60	30,41
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	299 365				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	299 000				

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	104 650EUR
---	-------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 085 0159, kas atrodas Rīgā, Viskaļu ielā 38, 2025. gada 8. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

194 350EUR (simts deviņdesmit četri tūkstoši trīs simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI