

2026.gada 18.martā

R1184/16.03.2026

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 112 0096, kas atrodas **Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2341, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums **Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1413 m². Apskates dienā nav noslēgts un reģistrēts zemesgrāmatā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015**, 2026.gada 16.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

13 000 (trīspadsmit tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

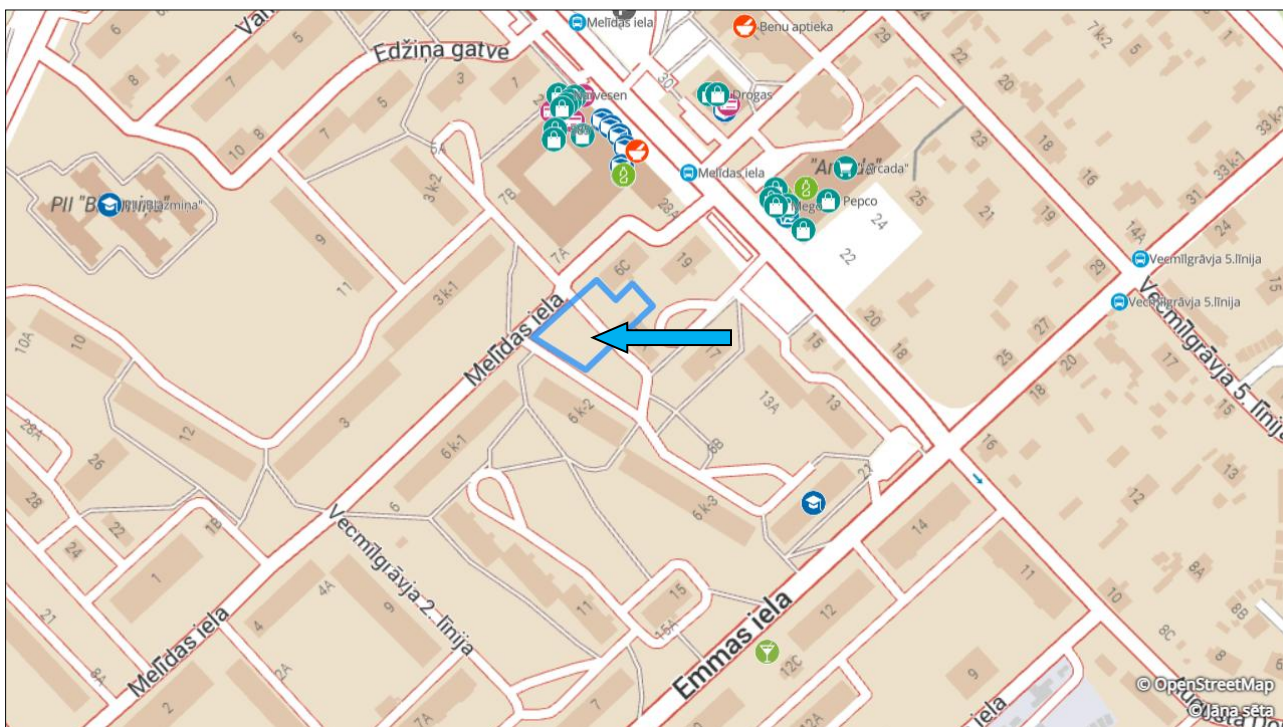
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

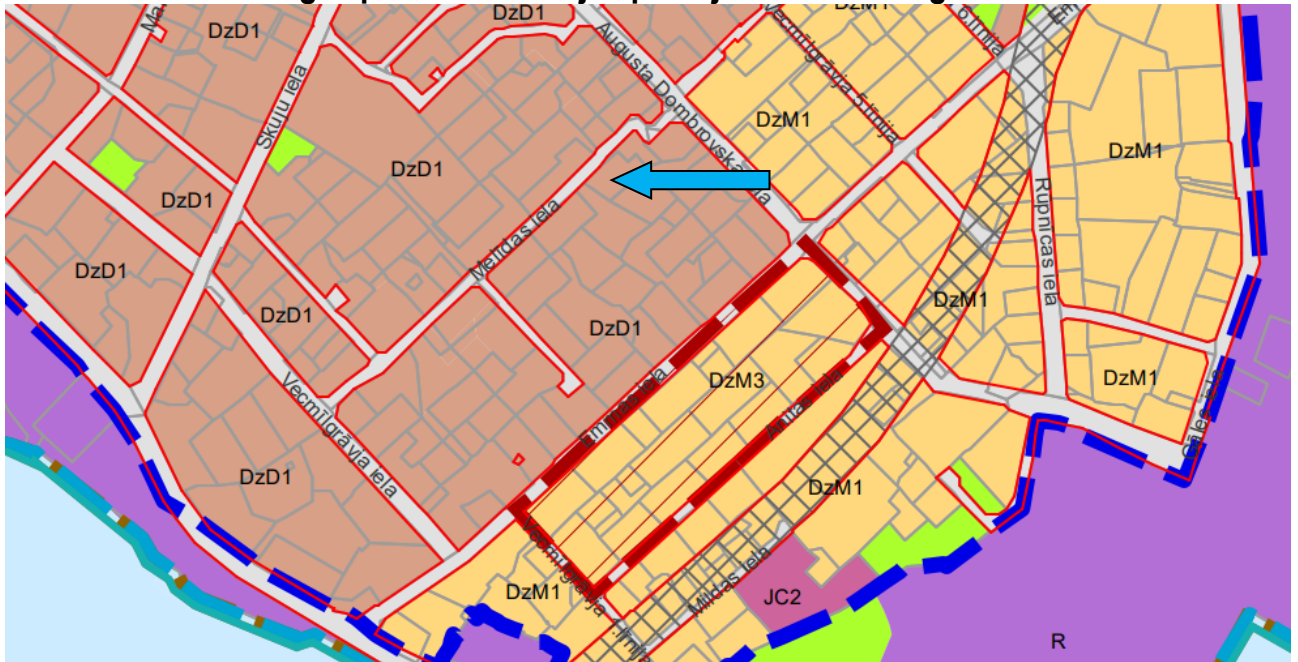
1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.marts
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: GENĀDIJS BOGDANOVŠ ½ domājamā daļa (vērtējamā daļa) SERGEJS SOLDATENKO ½ domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	½ domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 1413 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kur daļā ir citai personai piederoša būve.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv visam zemes gabalam: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0088 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0060 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0431 ha. Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.1413 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0008 ha (sarkano līniju platība ir nenozīmīga).
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Daļā zemes gabala atrodas akciju sabiedrībai "RĪGAS SILTUMS" piederošās centrālā siltumpunkta ēkas (kad. apz.0100 112 0095 001) daļa aptuveni 77 m ² platībā. Zemāk uzskaitīto komunikāciju izvietojums var ierobežot vai sadārdzināt jaunas apbūves veidošanu: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0431 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0360 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0233 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš minēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-


2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ


<https://balticmaps.eu/lv>



Rīgas pilsētas teritorijas plānojums līdz 2030.gadam



 Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)

 Sarkanās līnijas

3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas objekts





"RĪGAS SILTUMS" piederoša centrālā siltumpunkta ēka ar kad.apz.0100 112 0095 001.





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecmīlgrāvja apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 17 km jeb 34 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz A.Dombrovska ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 1/2 domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 1413 m² un kadastra numuru 0100 112 0096. Apskates dienā nav noslēgts un reģistrēts zemesgrāmatā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošo Melīdas ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Melīdas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Neapbūvēto zemes gabala daļu aizņem dabīgs zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Blakus īpašumam	
Kanalizācija	Blakus īpašumam	
Gāzes apgāde	Blakus īpašumam	
Citas izbūves/tīkli	TET blakus īpašumam	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).

4.2.4.5. Citi noteikumi

565. Jaunu mazstāvu dzīvojamo apbūvi atļauts attīstīt, ja tiek saglabāts teritorijai raksturīgais vēsturiski iedibinātais savrupmāju raksturs: māja ir viena ieeja un ne vairāk kā 4 dzīvokļi.
566. Zemes vienībās ar platību līdz 1400 m² maksimālais apbūves blīvums ir 30%, zemes vienībās ar platību no 1400 m² līdz 2000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 20%, zemes vienībās ar platību no 2000 m² līdz 3000 m² maksimālais apbūves blīvums ir 15%, zemes vienībās ar platību 3000 m² vai vairāk maksimālais apbūves blīvums ir 10%.
567. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodalā, 5.1.5. apakšnodalā 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 papildizmantošanas veidi

570. Rindu māju apbūve (11005).
571. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve pie C, D kategorijas ielām un B kategorijas ielas vietējās satiksmes joslās. 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 zemes teritorijas rādītājs (%)
583.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	40
584.	Rindu māju apbūve	48	43	līdz 100		līdz 3	40
585.	Biroju ēku apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
586.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
587.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
588.	Kultūras iestāžu apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10
589.	Sporta būvju apbūve	48	43	līdz 160		līdz 6	10

43. Nenosaka.

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

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

46. Pirmskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

81

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes 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. Pirmskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

47. Vienāda ar stāvu platību.

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

82

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.



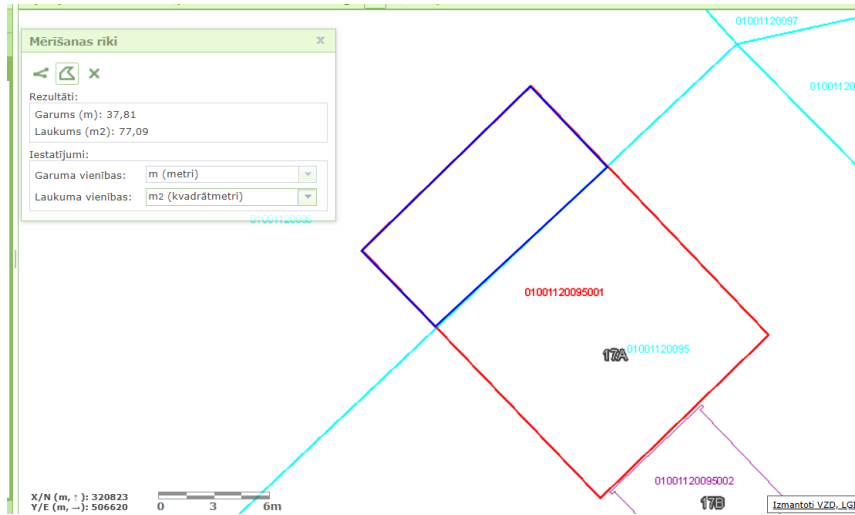
598. Ja zemes vienībā ir esoša savrupmāja vai diviņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).

599. Papildizmantošanas telpām daudzdzīvokļu mājā nodrošina (izbūvē) atsevišķu ieeju.

Noteikumi	Skaidrojums
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.	<p>Atbilstoši RTP TIAN 568. punktam daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājojļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.</p> <p>Auto novietnes ir infrastruktūra, kas paredzēta daudzstāvu dzīvojamās apbūves iedzīvotājiem, līdz ar to tā ir atļauta arī neapbūvētā zemes vienībā, tās apbūvei piemērojot TIAN 583.punktā noteiktos apbūves rādītājus daudzdzīvokļu māju apbūvei: Apbūves intensitāte 160 %, minimālais brīvās zālās teritorijas rādītājs 40%, apbūves augstums/stāvu skaits 6 stāvi.</p> <p>Ņemot vērā, ka RTP Funkcionālais zonējums attēlo teritorijas plānoto attīstību, fakts, ka šobrīd teritorija nav apbūvēta ar daudzstāvu dzīvojamo apbūvi, nav šķērslis uzsākt izbūvēt infrastruktūru, kas šādai apbūvei ir paredzēta.</p> <p>Jāņem vērā, ka atsevišķā zemes vienībā izbūvētā autonovietne pati par sevi nevar kalpot kā objektam minimāli nepieciešamo autonovietņu nodrošinājums, atbilstoši TIAN 193.punktam transportlīdzekļu novietni atbilstoši 2. pielikumā noteiktajām prasībām izvietoj zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā ir nepieciešama. Transportlīdzekļu novietni atļauts izvietot ārpus zemes vienības, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai tā nepieciešama, rīsinājumu pamatojot detālplānojumā, ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi. Tādā gadījumā izstrādājams detālplānojums, kas pamato atsevišķā zemes vienībā izvietotās autonovietnes saistīti ar objektu.</p>
598. Ja zemes vienībā ir esoša savrupmāja vai diviņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro TIAN prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).	<p>Attiecībā uz esošajām savrupmājām daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās (DzD1) piemērojam TIAN prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1), tostarp par apbūves parametriem.</p> <p>Līdz ar to esošas savrupmājas pārbūvē pieļaujams apjoma palielinājums, kas nepārsniedz TIAN noteikto apbūves blīvumu 30 % un maksimālo stāvu skaitu – 3 stāvus. Maksimālais apbūves augstums atbilstoši TIAN 243. punktam ir 12 m.</p>

4.2.7 Apbūves apraksts

Daļā zemes gabala atrodas akciju sabiedrībai "RĪGAS SILTUMS" piederošās centrālā siltumpunkta ēkas (kad. apz.0100 112 0095 001) daļa aptuveni 77 m² platībā.



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

Ieņēmumu 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.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

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 pilsētas teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunajos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērījveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jauniešiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerציālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošo zemes un komercīpašumu objektu prasītās cenas 2026. gadā joprojām neatbilst reālajam darījumu līmenim. Pārdevēju gaidas daudzos gadījumos balstās uz 2021.–2022. gada tirgus maksimuma noskaņojumu, savukārt pircēji un bankas vērtē īpašumus konservatīvāk, ņemot vērā procentu likmju cikla ietekmi, būvniecības izmaksas un ilgāku projekta realizācijas horizontu. Bankas selektīvi finansē attīstības projektus un praktiski nefinansē spekulatīvu zemes iegādi bez skaidras attīstības koncepcijas, saskaņota būvprojekta vai priekšlīgumiem ar nākamajiem nomniekiem. Pat kvalitatīvu zemes gabalu iegāde bez konkrēta attīstības plāna tiek finansēta ierobežoti, pieprasot lielāku pašu kapitāla līdzdalību. Investori komerczemes daudzstāvu apbūves segmentā 2026. gadā izteikti dod priekšroku fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu, inženierkomunikācijām un skaidru apbūves regulējumu. Iekšpagalmu teritorijās attīstība bieži ir sarežģītāka – iespējama ilgstoša būvprojekta saskaņošana, nepieciešamība pēc lokālpilnvarotības vai papildu satiksmes risinājumiem, kas paildzina projekta termiņu un palielina risku. Līdz ar to šādi zemes gabali tiek tirgoti ar būtisku cenu korekciju vai ilgstoši paliek bez darījumiem.

Investīciju apjoms komercplatību segmentā pēdējos gados apliecina, ka Latvijas tirgus joprojām ir interesants gan vietējiem, gan ārvalstu investoriem, taču investoru profils ir mainījies. Aktīvāki ir Baltijas un Skandināvijas kapitāla investori, kā arī vietējie attīstītāji, kuri fokusējas uz mazākiem, pārskatāmiem projektiem. Investīcijas no austrumu kaimiņiem ir būtiski sarukušas, savukārt Rietumu fondi izvēlas konservatīvus, stabilas naudas plūsmas objektus – galvenokārt noliktavas, loģistikas centrus un augstas kvalitātes biroju ēkas ar ilgiem nomas līgumiem. Kopējā aktivitāte ir mērena un cieši saistīta ar globālās ekonomikas svārstībām, procentu likmju dinamiku un ģeopolitisko situāciju reģionā.

Zemes gabali celtniecībai Rīgas mikrorajonos 2026. gadā tiek piedāvāti diapazonā aptuveni 60–120 EUR/m², savukārt tuvāk centram vai centra nomalēs – 100–250 EUR/m². Darījumu aktivitāte mikrorajonos ir augstāka, jo projekti ir mazāki, investīciju apjoms pārskatāmāks un pieprasījums pēc vidējās klases dzīvokļiem saglabājas stabils. Šajā segmentā turpina darboties lielākie attīstītāji, tostarp YIT, Merks un Bonava, kā arī vairāki vietējie vidēja izmēra attīstītāji, kuri realizē 1–3 ēku projektus ar pakāpenisku būvniecību.

Industriālās zemes Rīgas mikrorajonos tiek tirgotas līdz 50–70 EUR/m², savukārt Rīgas nomalēs un tuvākajā Pierīgā, pie stratēģiskajiem ceļiem un maģistrālēm, cenas pārsvarā ir 20–40 EUR/m². Tomēr labi pārredzamās vietās pie intensīvas satiksmes mezgliem vai lielveikaliem nelieli, ap 1500–3000 m² lieli zemes gabali var sasniegt 250–400 EUR/m², īpaši, ja tie piemēroti ātrās ēdināšanas vai mazumtirdzniecības objektiem. Starptautiskie zīmoli, piemēram, McDonald's vai Hesburger, joprojām izvērtē šādas lokācijas, taču lēmumi tiek pieņemti ilgāk un ar rūpīgāku tirgus analīzi nekā pirms dažiem gadiem.

Mazumtirdzniecības tīklu attīstība ir kļuvusi selektīvāka. Pēdējo gadu laikā zemes gabali tirdzniecības centru un veikalu būvniecībai Rīgas mikrorajonos tika iegādāti diapazonā 120–200 EUR/m², atsevišķos

gadījumos pārsniedzot 200 EUR/m² labās fasādes vietās ar augstu plūsmu. 2026. gadā jauni darījumi notiek retāk, un investori rūpīgi izvērtē iedzīvotāju blīvumu, konkurenci un autostāvvietu nodrošinājumu.

Industriālo objektu pārdošanas cenas kopumā ir saglabājušās iepriekšējo 2–3 gadu līmenī. Nelielām, sekundārām noliktavu, ražotņu un servisa ēkām līdz 500 m² cena parasti ir 350–500 EUR/m², ja objekts atrodas labā vietā un ar pieejamām komunikācijām. Lielākiem angāriem virs 500 m² cenas svārstās aptuveni 150–300 EUR/m², būtiski atkarībā no tehniskā stāvokļa, griestu augstuma, piekļuves kravas transportam un infrastruktūras. Modernām, energoefektīvām noliktavām ar ilgtermiņa nomniekiem cenas var būt augstākas, īpaši, ja objekts tiek tirgots kā investīciju produkts ar stabilu ienesīgumu.

Zemes gabali ielu fasādēs ar iespēju realizēt jaukta tipa komerciālu apbūvi 2026. gadā Rīgas centra rajonā tiek piedāvāti diapazonā no 100 līdz 350 EUR/m², savukārt Skanstes rajonā un citās attīstības teritorijās cenas atsevišķos gadījumos sasniedz 400 EUR/m² un vairāk. Cena ir tieši atkarīga no apbūves intensitātes, atļautā stāvu skaita, infrastruktūras izbūves pakāpes un juridiskā skaidrības līmeņa.

Ķekavas, Mārupes, Salaspils, Ropažu un Ādažu novados 2026. gadā komerczemes tirgus ir salīdzinoši stabils, taču darījumi notiek selektīvi un ar rūpīgu ekonomiskā pamatojuma izvērtēšanu. Lielas platības zemes gabali, īpaši virs 6000 m², tiek tirgoti un reāli darījumi notiek diapazonā aptuveni no 7 līdz 25 EUR/m². Cena primāri atkarīga no atrašanās vietas, inženierkomunikāciju pieejamības, piekļuves ceļiem un apbūves intensitātes iespējām. Šādu lielu komercplatību segmentā pircēji pārsvarā ir loģistikas, ražošanas vai noliktavu attīstītāji, kuri vērtē zemes ekonomisko lietderību ilgtermiņā. Ārpus stratēģiskām lokācijām cenu līmenis saglabājas tuvu diapazona apakšējai robežai, īpaši teritorijās ar ierobežotu infrastruktūru vai sarežģītāku piekļuvi.

Savukārt būtiski augstāks cenu līmenis ir zemes gabaliem, kas atrodas pie lielceļu fasādēm vai intensīvas satiksmes mezgļiem. Šādos gadījumos komerczemes cenas minētajos novados svārstās robežās no 30 līdz 65 EUR/m², atsevišķos gadījumos sasniedzot arī augšējo robežu, ja lokācija nodrošina augstu redzamību un komerciālo potenciālu.

Fasādes zemes gabali ir īpaši pieprasīti mazumtirdzniecības, autoservisu, degvielas uzpildes staciju un ātrās ēdināšanas attīstītāju vidū. Šeit izšķirošs faktors ir transporta plūsma un ērta piekļuve, kas tieši ietekmē komerciālās darbības efektivitāti. Tāpēc cenas šajā segmentā ir ievērojami augstākas nekā iekšzemes vai mazāk pieejamās teritorijās.

Mārupes un Ādažu novados, pateicoties augstākai attīstības intensitātei un labākai infrastruktūrai, fasādes gabalu cenas biežāk tuvojas diapazona augšējai robežai. Ķekavas, Salaspils un Ropažu novados cenu amplitūda ir plašāka, un būtiska loma ir konkrētajai mikrolokācijai.

Kopumā 2026. gadā komerczemes tirgus šajos novados ir funkcionējošs, taču bez strauja cenu kāpuma. Lielu platību gabali saglabā relatīvi pieejamu cenu līmeni, savukārt redzamās, stratēģiskās fasādes lokācijas saglabā augstāku vērtību un stabilu pieprasījumu.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgas mikrorajonā Vecmīlgrāvī tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 9 – 15 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

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. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā	x		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā	x		
3. Piebraukšanas iespējas	x		
4. Zemes gabala lielums	x		
5. Zemes gabala konfigurācija	x		
6. Zemes gabala reljefs	x		
7. Teritorijas labiekārtojums		x	
8. Komunikāciju nodrošinājums	x		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, citām personām piederošas būves u.c.)			x
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

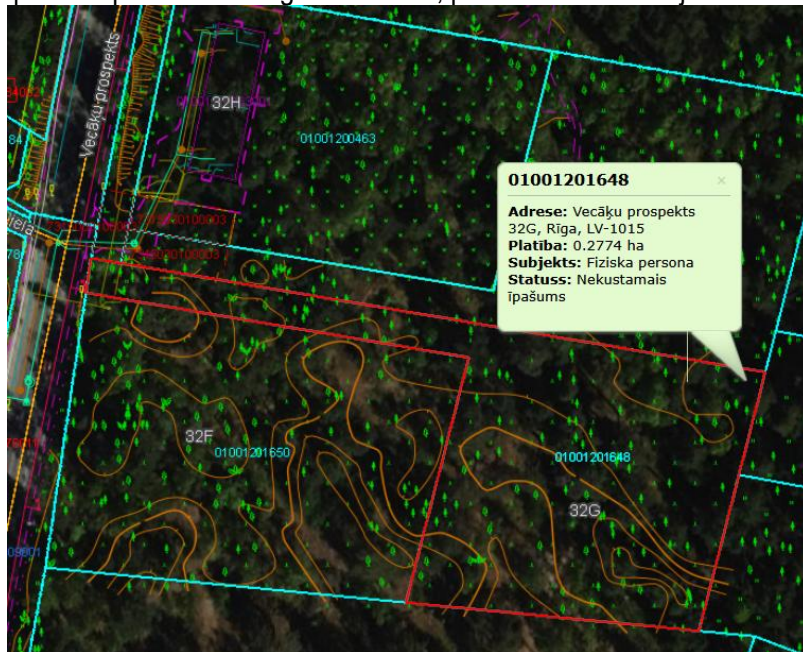
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

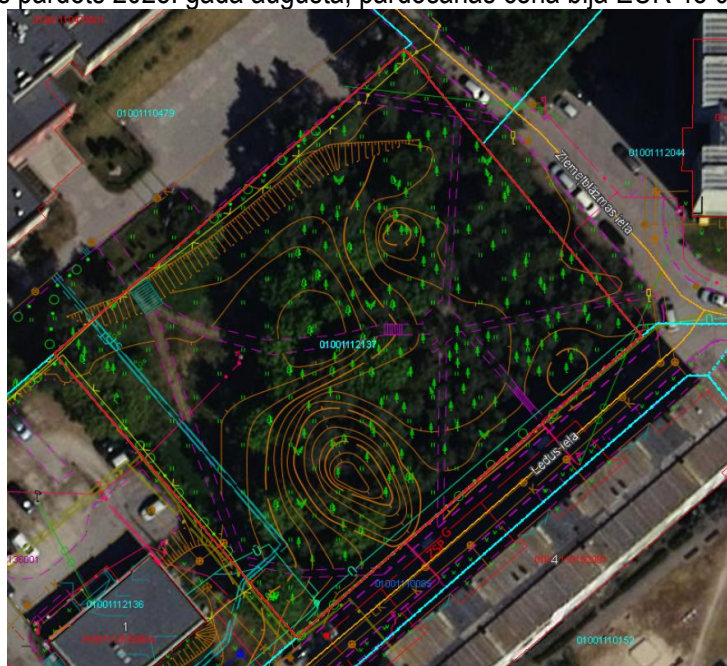
Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīga (Vecmīlgrāvis) kad. nr. 0100 111 0824 sastāvs: fasādes zemes gabals ar kopējo platību 1 750 m² pārdots kopā ar zemes iekšpagalma gabalu ar kad. Nr. 01001110298 ar kopējo platību 548. Abu zemes gabalu kopējā platība ir 2298 (tai sk. sarkanās līnijas 215 m²). Zemes gabali atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kuriem ir neregulāra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība, gāze, pilsētas ūdens un kanalizācija gar īpašuma robežu. Īpašumi pārdoti 2025. gada jūnijā, pārdošanas cena bija EUR 25 000 jeb 11 EUR/m².



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Vecāķu prospekts 32G, Rīga (Vecdaugava) kad. nr. 0100 120 1233 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2 774 m² (tai sk. sarkanā līnija 30 m², aptuveni 400 m² piebraucamā ceļa teritorija). Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība. Pilsētas ūdens un kanalizācija gar īpašuma robežu. Īpašums pārdots 2026. gada februārī, pārdošanas cena bija EUR 32 000 jeb 12 EUR/m².



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīga (Vecmīlgrāvis) kad. nr. 0100 111 2137 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3 746 m² (tai sk. sarkanā līnija 76 m²). Zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība, zemes gabalu šķērso Rīgas siltuma siltumtrase. Gāze, pilsētas ūdens un kanalizācija gar īpašuma robežu. Īpašums pārdots 2025. gada augustā, pārdošanas cena bija EUR 45 000 jeb 12 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	25 000		32 000		45 000	
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 jūnijs	1,03	2026.gada februāris	1,00	2025.gada augusts	1,03
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	25 750		32 000		46 350	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m ²	2 083		2 744		3 670	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	12,36		11,66		12,63	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,05	Lielāks	1,10	Lielāks	1,15
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1,15	Sliktāka	1,05	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala zonējums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, centrālā siltumtrase u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97
10. Citām personām piederošas būves...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	17%	Kopējā korekcija	22%	Kopējā korekcija	7%
Zemes gabala korigētā pārdošanas cena, EUR/m ²	14,40		14,23		13,51	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	14,0
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m ²	1 405
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	19 700

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		19 700
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-1 970
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-2 955
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-985
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-985
Kopējais samazinājums	35,00%	-6 895
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		13 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komerčķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 112 0096, kas atrodas **Melīdas ielā 6C, Rīgas pilsētā, LV-1015** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2341, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 16.martā* ir

13 000 (trīspadsmit tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *97*

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *11*

Izsniegts

SIA "Interbaltija"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003518352*

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 17. septembrim
datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"