

2026.gada 15.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lapeņu ielā 27,**
piespiedu pārdošanas vērtību

ZTI Baiba Baltā

Ļoti cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 018 2075, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lapeņu ielā 27**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000074495 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 12 004 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lapeņu ielā 27**, 2025.gada 29.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir:

1 237 000 (viens miljons divi simti trīsdesmit septiņi tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Vērtētājs ir konstatējis, ka publiski pieejamā informācija norāda, ka zemes gabalā ir piesārņojums (skat. publiski pieejamo informāciju: <https://tv3.lv/zinas/latvija/ilqi-gaiditaja-un-darqaja-skanstes-parka-analizes-atklajusas-butisku-vides-piesarnojumu/>).

Potenciālā piesārņojuma arsenāls nav noteikts, ģeoloģiskā izpēte nav veikta. Neviena tūlītēja vides saistību vai sanācības pienākumu apjoms vērtējumā netika iekļauts. Zemes gabala vērtējums ir sagatavots, balstoties uz informāciju, kas bija pieejama vērtēšanas datumā, un neietver iespējamus izdevumus vai riskus, kas saistīti ar vides sanācību. Kad piesārņojuma apjoms būs apstiprināts un sanācības izmaksas noteiktas, vērtētāji iesaka atkārtoti izvērtēt un aktualizēt īpašuma tirgus vērtību, lai precīzi atspoguļotu ar to saistīto ietekmi.

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

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

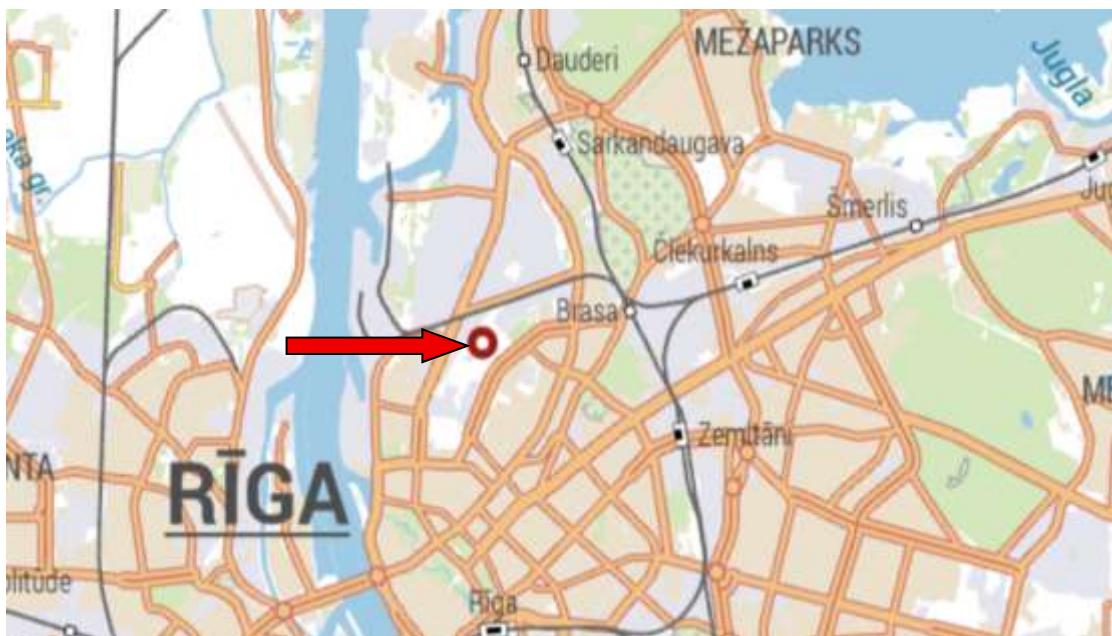
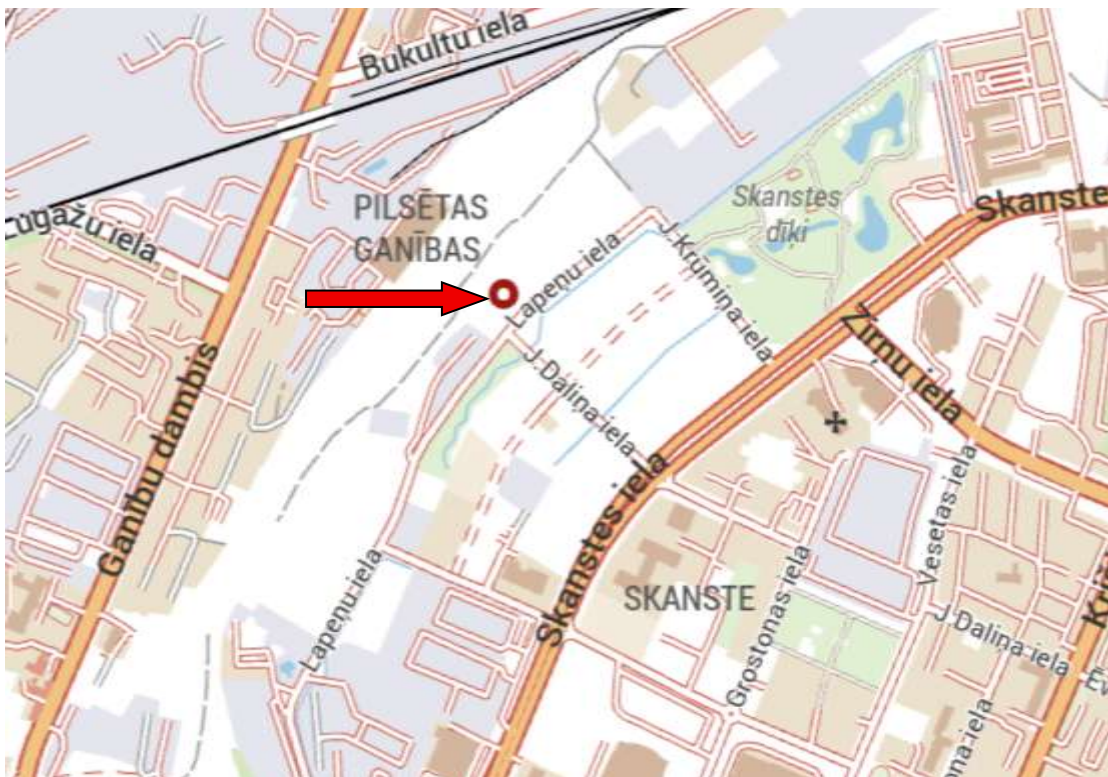
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Lapeņu ielā 27
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	ZTI Baiba Baltā
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 29.decembris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – Juridiska persona – 1 domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 12 004 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals (<i>zemes gabalā atrodas grunts krautnes</i>).
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, saskaņā ar www.kadastrs.lv veiktajiem uzmērījumiem vērtējamais īpašums atrodas: zemes gabala daļa ~ 8226 m ² , kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa- starpgabals ~ 2693 m ² , kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa ~ 1085 m ² , kas atrodas transporta apbūves teritorijā (TR1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala daļas izmantošana mūsdienu prasībām atbilstošas komerciāla rakstura ēkas būvniecībai, zemes gabala daļas izmantojama komerciāla rakstura apbūvei, pievienojot to piegulošam zemesgabalam un zemes gabala daļas izmantošana piebraucamā ceļa infrastruktūras vajadzībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes vienības Lapeņu iela, Rīga (kadastra apzīmējums 0100 018 2075) sadalījuma plāns LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv) Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no geolativija.lv.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdrukas (www.kadastrs.lv) informāciju: - individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā (12 004 m²) - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (12 004 m²) - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (88 m²) - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (98 m²)
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabala daļa ~ 1085 m ² atrodas tehniskās apbūves teritorijā, kas tiks izmantota ielu infrastruktūras vajadzībām (skat. Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no geolativija.lv). <i>Vērtētājs ir konstatējis, ka publiski pieejamā informācija norāda, ka</i>

	zemes gabalā ir piesārņojums (skat. publiski pieejamo informāciju: https://tv3.lv/zinas/latvija/ilgi-gaiditaja-un-dargaja-skanstes-parka-analizes-atklajusas-butisku-vides-piesarnojumu/). Potenciālā piesārņojuma arsenāls nav noteikts, ģeoloģiskā izpēte nav veikta. Neviena tūlītēja vides saistību vai sanācijas pienākumu apjoms vērtējumā netika iekļauts. Zemes gabala vērtējums ir sagatavots, balstoties uz informāciju, kas bija pieejama vērtēšanas datumā, un neietver iespējamus izdevumus vai riskus, kas saistīti ar vides sanāciju. Kad piesārņojuma apjoms būs apstiprināts un sanācijas izmaksas noteiktas, vērtētāji iesaka atkārtoti izvērtēt un aktualizēt īpašuma tirgus vērtību, lai precīzi atspoguļotu ar to saistīto ietekmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtētājs ir konstatējis, ka publiski pieejamā informācija norāda, ka zemes gabalā ir piesārņojums (skat. publiski pieejamo informāciju: https://tv3.lv/zinas/latvija/ilgi-gaiditaja-un-dargaja-skanstes-parka-analizes-atklajusas-butisku-vides-piesarnojumu/). Potenciālā piesārņojuma arsenāls nav noteikts, ģeoloģiskā izpēte nav veikta. Neviena tūlītēja vides saistību vai sanācijas pienākumu apjoms vērtējumā netika iekļauts. Zemes gabala vērtējums ir sagatavots, balstoties uz informāciju, kas bija pieejama vērtēšanas datumā, un neietver iespējamus izdevumus vai riskus, kas saistīti ar vides sanāciju. Kad piesārņojuma apjoms būs apstiprināts un sanācijas izmaksas noteiktas, vērtētāji iesaka atkārtoti izvērtēt un aktualizēt īpašuma tirgus vērtību, lai precīzi atspoguļotu ar to saistīto ietekmi.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



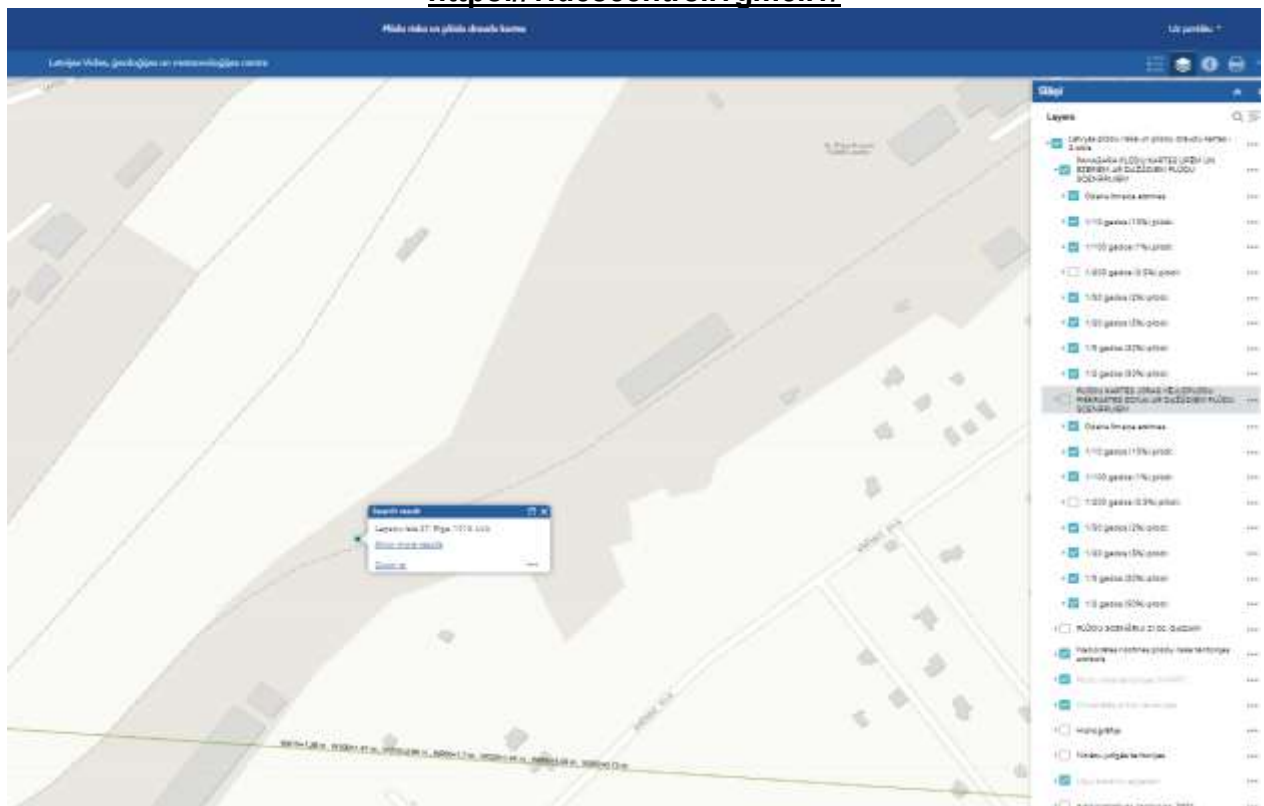
©Jāṇa sēta

Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no geolattvija.lv



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR3)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)

<https://videscentrs.lv/mc.lv/>



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Skanstes apkaimē Lapeņu ielā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 5 km jeb 11 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Skanstes ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ganību parks" ir aptuveni 2.5 km.

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

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 12 004 m² un kadastra numuru 0100 018 2075.

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, saskaņā ar www.kadastrs.lv veiktajiem uzmērījumiem vērtējamais īpašums atrodas: zemes gabala daļa ~ 8226 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa- starpgabals ~ 2693 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); pārējā teritorija - zemes gabala daļa transporta tehniskās apbūves teritorijā ~ 1085 m², kas atrodas transporta apbūves teritorijā (TR).



Vērtētājs ir konstatējis, ka publiski pieejamā informācija norāda, ka zemes gabalā ir piesārņojums (skat. publiski pieejamo informāciju: <https://tv3.lv/zinas/latvija/ilgi-gaiditaja-un-dargaja-skanstes-parka-analizes-atklajas-butisku-vides-piesarnojumu/>).

Potenciālā piesārņojuma arsenāls nav noteikts, ģeoloģiskā izpēte nav veikta. Neviena tūlītēja vides saistību vai sanācijas pienākumu apjoms vērtējumā netika iekļauts. Zemes gabala vērtējums ir sagatavots, balstoties uz informāciju, kas bija pieejama vērtēšanas datumā, un neietver iespējamus izdevumus vai riskus,

kas saistīti ar vides sanācību. Kad piesārņojuma apjoms būs apstiprināts un sanācijas izmaksas noteiktas, vērtētāji iesaka atkārtoti izvērtēt un aktualizēt īpašuma tirgus vērtību, lai precīzi atspoguļotu ar to saistīto ietekmi.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Jāņa Daliņa puses pa pašvaldībai personām piederošu Lapeņu ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļa segumu, gājēju celiņi klāti ar dekoratīvā bruģakmens segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Lapeņu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	☒	nav	☐
ir	☒	nav	☐
ir	☒	nav	☐
ir	☒	nav	☐

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu (atrodas grunts krautnes).

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Piebraukšanas ceļš un autostāvvietas pagalmā klāti ar zemes segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Zemesgabalu klāj dabīgs zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (uz Lapeņu ielas)	
Siltumapgāde	-	
Ūdensapgāde	Nav nodota ekspluatācijā	
Kanalizācija	Nav nodota ekspluatācijā	
Gāzes apgāde	-	
Citas izbūves/tīkli	-	

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas komerciāla rakstura apbūve t.sk. daudzstāvu dzīvojamās mājas, tirdzniecības objekti, ražošanas objekti.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma, saskaņā ar www.kadastrs.lv veiktajiem uzmērījumiem vērtējamais īpašums atrodas: zemes gabala daļa ~ 8226 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa- starpgabals ~ 2693 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa transporta tehniskās apbūves teritorijā ~ 1085 m², kas atrodas transporta apbūves teritorijā (TR1).

4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

4.5.8.1. Pamatinformācija

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

4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.3. Teritorijas papildizmantotā veidi

888. Viegls rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zolās teritorijas rādītājs (%)
890.		98	98	98		98	98

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

4.5.8.5. Citi noteikumi

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

4.7. Transporta infrastruktūras teritorija

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

4.7.1.1. Pamatinformācija

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

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
929. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.
930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantotā veidi

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

4.7.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jauniv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
932.	Inženiertehniskā infrastruktūra	106		103		103	
933.	Transporta lineārā infrastruktūra	106		104		104	
934.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	106		105		103	
935.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	106		105		līdz 1	

103. Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

104. Nenosaka.

105. Nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

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

4.7.1.5. Citi noteikumi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

944.1. plānotā iela paredzēta kā publiskās infrastruktūras daļa;

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

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

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

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

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

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

4.9.4. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)

4.9.4.1. Pamatinformācija

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

4.9.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

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

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

4.9.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

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

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

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

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

4.9.4.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1058.		127	127	127		127	127

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

4.9.4.5. Citi noteikumi

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālā plānojumu, vērtējamais Objekts (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 018 0217) atrodas zemes gabala daļa ~ 8226 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa- starpgabals ~ 2693 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4); zemes gabala daļa transporta tehniskās apbūves teritorijā ~ 1085 m², kas atrodas transporta apbūves teritorijā (TR1).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas un no apbūves brīvi zemes gabali, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabala daļas izmantošana mūsdienu prasībām atbilstošas komerciāla rakstura ēkas būvniecībai, zemes gabala daļas izmantojama komerciāla rakstura apbūvei, pievienojot to piegulošam zemesgabalam un zemes gabala daļas izmantošana piebraucamā ceļa infrastruktūras vajadzībām.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Investīciju un nekustamā īpašuma tirgus.

Latvijā investīcijas šogad aug, un būvniecības produkcija pirmajā pusgadā kāpa par teju 8% pret pērno gadu. To veicina publiskā sektora projekti, kas saistīti ar ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Publiskās investīcijas spēlēs lielu lomu arī nākamgad, bet to piensums varētu sarukt 2027. gadā, kad Atveseļošanas fonda projekti būs pabeigti.

Pozitīvi, ka arī privātais sektors vairāk investē. Reaģējot uz mājokļu tirgus atveseļošanu, aktivizējusies dzīvojamo ēku būvniecība un kāpj būvatļauju skaits. Pēc pāris gadiem ar zemu pieprasījumu, māsaimniecību vēlme ņemt hipotekāro kredītu ir krietni augusi. Māsaimniecību kredītportfelis jūnijā pieauga par 8% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – straujākais temps, kāds redzēts pēc finanšu krīzes. Zemākas procentu likmes veicināja arī uzņēmumu kredītportfeļa kāpumu par gandrīz 11% pret pērno gadu. Prognozējam, ka, pateicoties zemākām procentu likmēm, šogad kreditēšana kopumā būs spēcīga. Priekšnoteikumi ilgtspējīgam uzņēmumu kreditēšanas pieaugumam vidējā termiņā ir prognozējama uzņēmējdarbības vide, spēcīgas izaugsmes perspektīvas, zems ēnu ekonomikas līmenis un finansiāli veselīgi uzņēmumi.

Māsaimniecības iegādājas nekustamos īpašumus, jaunu automašīnu reģistrācija ir ievērojami augusi, bet atgūšanos privātajā patēriņā īsti nemana. Komerbanku karšu tēriņi otrajā ceturksnī liecina par vien nedaudz augstāku pirkumu apjomu nekā pērno. Mazumtirdzniecība stagnē, un to uz leju velk ārkārtīgi bēdīgi

rezultāti pārtikas mazumtirdzniecībā. Viens no švakā patēriņa iemesliem, īpaši pārtikas nozarē, varētu būt pieaugošā inflācija. Pārtikas cenas ir bijušas viens no inflācijas virzītājiem, un šogad novērotā sliktā raža tuvākajos mēnešos var radīt papildus spiedienu uz cenām atsevišķās svaigu produktu grupās. Inflācija 2025. gadā vidēji būs 3,7% apmērā, bet turpmākajos gados noturēsies zem 3% atzīmes, ko noteiks mazāks spiediens no enerģijas cenām un spēcīgāks eiro kurss. Patērētāju noskaņojums ir pakāpies līdz ilgtermiņa vidējam līmenim, mājāsaimniecību noguldījumi palielinās, nodarbinātības līmenis ir gandrīz atgriezies 2019. gadā reģistrētajā augstākajā punktā, bezdarbs turpinās sarukt. Arī bruto algas šogad un turpmākos gadus augs par straujiem 7,5%, turpinot balstīt pirkspējas kāpumu. Tāpēc, lai gan šogad patēriņš joprojām būs vārgs, gaidām, ka tas manāmi straujāk pieaugs 2026. un 2027. gadā (Avots: <https://www.swedbank-research.com/latvian/ekonomikasapskats/2025/q2/index.csp>)

Nekustamais īpašums.

Pērn investīciju apjoms komercīpašumos Latvijā samazinājās par 36%, kas gan bija mazākais kritums starp Baltijas valstīm. Kopējais investīciju apjoms Baltijas investīciju tirgū 2024. gadā sasniedza zemāko līmeni pēdējās desmitgadēs – 830 miljonus eiro. Neskatoties uz neskaidrībām, mazumtirdzniecības segments kļuvis par dominējošo, veidojot 50% no visām investīcijām. Biroju un viesnīcu darījumu apjoms ir būtiski sarucis, liecinot par investoru prioritāšu maiņu. Savukārt, industriālais nekustamais īpašums saglabā stabilitāti, ko veicina "Built-to-Suit" projekti. 2025. gada otrajā ceturksnī Latvijas kopējais investīciju apjoms nekustamajā īpašumā sasniedza 100 miljonus eiro, iezīmējot 25% pieaugumu salīdzinājumā ar 2024. gada zemākajiem rādītājiem. Lai gan tirgū ienāk vairāk īpašumu, investoru loks aktīviem virs 5 miljoniem eiro joprojām ir ierobežots.

Ārvalstu kapitāla atgriešanās iespēja joprojām ir neskaidra, un 2025. gadā tirgus galvenie virzītāji ir vietējie investori. Biroju segmentā uzņēmumi aktīvi samazina telpu apjomu vai meklē izmaksu ziņā efektīvākas un ESG prasībām atbilstīgākas telpas. Rīgā jaunu biroju būvniecības temps palēninās, un nākamais attīstības vilnis gaidāms vēlāk. Tirgus dalībnieki pauž bažas par jauna plānojuma redakcijas operatīvu apstiprināšanu. Zemo tirgus likviditāti un salīdzinoši nelielo investoru loku joprojām uzskata par fundamentāliem izaicinājumiem, kas kavē tirgus izaugsmi.

Lai gan ārvalstu investoru apetīte ir samazinājusies ģeopolitiskās situācijas dēļ, vietējie investori arvien aktīvāk meklē ieguldījumu iespējas. Kopumā Baltijas reģiona investoru vidū 2025. gadā vērojama tendence koncentrēt ieguldījumus aizsardzības un tehnoloģiju nozarēs, reaģējot uz globālajiem notikumiem un tehnoloģiju potenciālu. Lai gan kapitāla aizplūdes bažas pastāv, nekustamā īpašuma tirgus Baltijas valstīs turpina pielāgoties pārmaiņām un meklēt stabilitāti, vietējiem investoriem kļūstot par arvien nozīmīgākiem tirgus dalībniekiem.

Pēdējie pāris gadi komerciālā nekustamā īpašuma tirgum ir bijuši sarežģīti. Taču 2025. gads patiešām ir sācies pozitīvi. Tas kļuvis iespējams, pateicoties tam, ka gada Euribor likme, kas 2023. gadā sasniedza gandrīz 4,2 %, ir samazinājusies līdz 2,1 %. Pēc banku analītiķu prognozēm, līdz 2025. gada beigām tā varētu pietuvoties 1,5 %. Tas ir labs atbalsts vietējiem investoriem un viņu interesei par jauniem ieguldījumu objektiem.

. Pašreizējais tirgus apstākļos Rīgā, kvalitatīvu aktīvu ar stabilu naudas plūsmu ienesīgums vidēji ir šāds:

biroju nekustamajam īpašumam — 6,5–7,5 % gadā,

tirdzniecības objektiem — 7–8,0 %,

dzīvojamam nekustamajam īpašumam — 6–6,5 %,

industriālajiem un loģistikas objektiem — ap 7 %.

Protams, pērkot īpašumu, visi ienesīguma rādītāji tiek aprēķināti individuāli. Vispārinātu pieeju nav iespējams piemērot katram gadījumam – katram īpašumam ir savas specifiskas priekšrocības un izaicinājumi. To mēs redzam arī darījumos – šogad turpinās tendence, ka investori dod priekšroku objektiem ārpus Rīgas, galvenokārt tirdzniecības un industriālajā sektorā. To lielā mērā izskaidro fakts, ka reģionos īpašumiem ir pievilcīgākas cenas un augstāki ienesīguma rādītāji salīdzinājumā ar Rīgu (Avots: Collier).

Būtisks uzņēmēju intereses pieaugums novērojams attiecībā uz Rīgas centra namīpašumiem. Pēc stagnācijas perioda šis segments ir aktīvs kopš pagājušā gada otrās puses. Vietējie investori lieliski jūt pieprasījumu un citādi izvērtē riskus. Turklāt, atšķirībā no ārvalstu investoriem, bieži realizē projektus bez būtiska banku finansējuma, kā rezultātā iegūst izdevīgāku ienesīguma aprēķinu. Pēdējā pusgada laikā namīpašumi ir viens no vispieprasītākajiem investīciju objektiem. Un nav svarīgi – tā ir ēka ar īrniekiem, kas jau nodrošina naudas plūsmu, vai arī tā prasa pilnīgu rekonstrukciju. Pie pareizas profesionālas pieejas šādiem objektiem var būt 9–11 % ienesīgums gadā.

Namīpašuma ēkas ne vienmēr tiek iegādātas ar kalkulatoru rokās. Izsolēs par šādiem īpašumiem arvien biežāk piedalās investori, kuriem tas ir vairāk kā hobijs. Viņi pērk savas ģimenes vajadzībām, dvēselei – vēlas atjaunot un nodot mantojumā kādas vēsturiskas ēkas. Vēlas atstāt savu vārdu pilsētas un cilvēku atmiņā. Tāpēc viņi nepievērš tik lielu uzmanību ienesīgumam un ir gatavi ilgtermiņa ieguldījumiem. Šādam darījumam pieskaitāma arī nesen noslēgtā Valsts nekustamo īpašumu (VNĪ) izsole par ēku Stabu ielā 18. Tajā piedalījās 12 (!) pretendenti, un rezultātā sākumcena 825 000 eiro pieauga līdz 1,855 miljoniem eiro. Šo summu samaksāja uzņēmums Ital-Amo, kas pārvalda restorānu Italissimo.

To pašu var teikt arī par ēku Kaļķu ielā 24 Vecrīgā, kas tika pārdota izsolē pagājušā gada beigās. Tās pārdošanas cena bija 1,841 miljons eiro – būtiski augstāka nekā profesionāļu novērtējums.

Apbūves zemes gabalu tirgus.

Tirgus attīstība komercapbūves zemes segmentā Rīgas centrā pēdējos trīs gados veido skaidru ciklisku līkni: 2023. gadā aktivitāte bija salīdzinoši stabila, 2024. gadā tā ievērojami saruka, savukārt 2025. gadā tirgus atkal sāk pamazām atdzīvoties, lai arī līdz iepriekšējo gadu dinamiskumam tas vēl nav nonācis.

- 2023. gads Rīgas centrā pagāja piesardzīga optimismā. Lai arī finansējuma nosacījumi kļuva stingrāki un būvniecības izmaksas kāpa, attīstītāji un investori joprojām interesējās par komercapbūves projektiem. Rīgas centrā notika vairāki darījumi ar zemes gabaliem vai ēkām, kuras plānots pielāgot komerciālai funkcijai — birojiem, viesnīcām vai jauktas izmantošanas apbūvei. Pieprasījums bija vislielākais tur, kur vieta piedāvāja skaidru projektu: fasādes gabali uz noslogotām ielām, klusā centra īpašumi ar premium potenciālu, kā arī zemes gabali pie lielajiem attīstības mezgļiem, piemēram, Skanstē. 2023. gadā tirgus vēl saglabāja pietiekamu kustību, darījumi notika, un investori bija gatavi uzņemties noteiktu attīstības risku.
- 2024. gads iezīmējās kā skaidri zemākais punkts šī segmenta aktivitātes līknē. Procentu likmes saglabājās augstas, biroju tirgus attīstība kļuva piesardzīga, bet komerciālo objektu investīciju vide — nenoteikta. Rezultātā interese par brīviem komercapbūves zemes gabaliem būtiski mazinājās. Darījumi notika galvenokārt tikai tad, ja īpašums nāca kopā ar jau izstrādātu un saskaņotu projektu vai atbilstošu biznesa modeli, kas spēja pārliecināt investorus un bankas. Daudzos gadījumos īpašumi izsolēs vai brīvajā tirgū nenonāca līdz pārdošanai, jo interesentu vēlme maksāt bija zemāka nekā īpašnieku cerības. 2024. gadā tirgus Rīgas centrā kļuva izteikti selektīvs — tas bija gads, kad investori gaidīja.
- 2025. gads, savukārt, rāda piesardzīgu, bet manāmu atdzīvošanos. Lai gan aktivitāte vēl ne tuvu nesasniedz 2023. gada līmeni, tirgus vairs nav tik sastindzis kā 2024. gadā. Attīstītāji atgriežas pie interesēm par zemes gabaliem, kas ļauj uzsākt komercprojektus ar pietiekami skaidru ekonomisko pamatojumu — īpaši viesnīcu, augstākas klases īres namu un jauktās apbūves segmentā. Lieli īpašnieki, tostarp valsts un pašvaldība, aktīvi pārstrukturē portfeli, izsludinot izsoles un nomas konkursus centra rajonos, kas veicina tirgus kustību, pat ja konkrētu darījumu skaits pagaidām ir neliels. Pircēji 2025. gadā kļuvuši mērķtiecīgāki, izvērtē naudas plūsmu un projekta gatavību daudz rūpīgāk nekā iepriekš, taču tirgū atgriezusies interese un spēja pieņemt lēmumus.

2025. gadā vēl aizvien dominē “value-add” un “core+” darījumi – gatavas ēkas ar potenciālu uzlabot, vai zeme ar ļoti konkrētu attīstības scenāriju. Neapbūvēta komercapbūves zeme bez projekta tiek pārdota reti vai ar ievērojamu cenu korekciju pret īpašnieka sākotnējām gaidām.

Kopumā komercapbūves zemes tirgus Rīgas centrā pēdējos trīs gados piedzīvojis kritumu un pakāpenisku atkopšanos. Ja 2023. gads vēl bija aktīvs un elastīgs, tad 2024. gads bija izteikts stagnācijas

brīdis. 2025. gads, savukārt, iezīmē jaunu posmu — uzmanīgu optimisma atgriešanos un mērķtiecīgu interesi par kvalitatīviem objektiem, kas var nest stabili prognozējamu vērtību. Tirgus kļūst nobriedušāks, mazāk impulsīvs un daudz vairāk orientēts uz projektiem ar reālu komerciālu dzīvotspēju.

Analizējot tirgu, jāsecina, ka šobrīd tirgū eksponēto īpašumu skaits ievērojami pārsniedz darījumu skaitu, kas liecina par to, ka pārdevēji nav gatavi akceptēt potenciālo pircēju piedāvātās cenas. Šobrīd tirgū ir eksponēti apmēram 10 īpašumi Rīgas pilsētas Centra apkaimē, kuru sastāvā ir apbūvējami zemes gabali vai gruntsgabali ar kapitāli renovējamām ēkām.

2024/2025. gadā pilsētas aktīvajā centrā notikušie lielākie darījumi:

- 2024. gada augustā pārdots 3 zemes gabalu kopums Skanstes apkaimē, G.Kluča 6, Hanzas 14C, un starpgabals ar kopējo platību 6145m², par kopējo summu 2 300 000 eur jeb 374 eur/kv.m. (ar pieslēgumiem kvartāla inženierkomunikāciju tīkliem).
- 2024. gada martā ir pārdots zemes gabals Kr.Barona ielā 57 (ar tirdzniecības, biroju un dzīvojamās apbūves potenciālu) ar platību 678 m², par 220 000 eur jeb 324 eur/kv.m.;
- 2024. gada februārī ir pārdots zemes gabals Feodora Samanska ielā 1 (ar tirdzniecības centra apbūves potenciālu) ar platību 4298 m², par 2 340 261 eur jeb 545 eur/kv.m.;
- 2025. gada septembrī viena darījuma ietvaros pārdoti 2 neregulāras formas zemes gabali Republikas laukumā 1A, (ar piesaistītu viesnīcas ēkas būvniecības ieceri), ar kopējo platību 3508m², par 1 529 700 eur jeb 436 EUR/kv.m.

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 u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins.

Vērtējamais Objekts: zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 018 0217 atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8), dabas apstādījumu teritorijā (DA4), transporta infrastruktūras teritorijā (TR1, TR3) ar kopējo platību 12 004 m².

Lai aprēķinātu vērtēšana Objekta tirgus vērtību, tas tika nosacīti sadalīts trīs daļās (skat. zemāk sadali):

- zemes gabala daļa ~ 8226 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4);
- zemes gabala daļa- starpgabals ~ 2693 m², kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8) un dabas apstādījumu teritorijā (DA4);
- zemes gabala daļa transporta tehniskās apbūves teritorijā ~ 1085 m², kas atrodas transporta apbūves teritorijā (TR1).

Vērtēšanas objekta kopējā tirgus vērtība tiek aprēķināta saskaitot tās sastāvā ietilpstošās augstāk minētās daļas.

5.5.1. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu 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

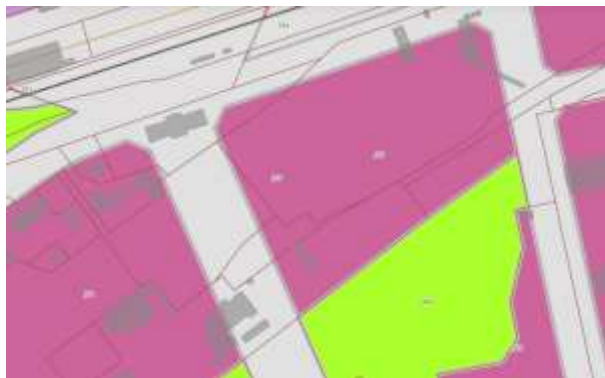
Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Hanzas iela 14F, Rīga, Hanzas iela 14I, Rīga (kad. Nr. 0100 018 2021; 0100 018 2007) ar kopējo platību 5154 m² (zemes gabalos atrodas nojaucamā apbūve ar kopējo platību 596 m², kas fiziski un morāli nolietojusies). Saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības plānu zemesgabals atrodas daļēji: Jauktas centra apbūves teritorijā JC40 (~40% no kopplatības); Publiskas apbūves teritorijā P10 (~55% no kopplatības) un neliela daļa līdz 5% no kopplatības – Dabas un apstādījumu teritorijā DA 24. 2023.gada decembra pārdevums, pārdošanas cena 1 568 000 EUR jeb 304.76 EUR/m².



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Republikas laukumā 1A sastāvs: divi zemes gabali ar kopējo platību 3508 m². Saskaņā Rīgas pilsētas spēkā esošo teritorijas plānojumu atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8). Neregulāras formas zemes gabals ar skatu uz Daugavas upi. Pieejami pieslēgumi pilsētas inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 1 529 700 EUR jeb 436 EUR/zemes m².



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Laktas ielā 40 sastāvs: zemes gabals (zemesgabalā atrodas nojauicama apbūve) ar kopējo platību 5703 m². Saskaņā Rīgas pilsētas spēkā esošo teritorijas plānojumu atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8). Zemes gabals visā garumā robežojas ar parku Skanstes revitalizācijas projekta ietvaros. Pieejami pieslēgumi pilsētas inženierkomunikācijām līdzīgi vērtēšanas Objektam. Īpašums ir piedāvājumā 2025.gada decembrī, piedāvājuma cena ir 1 996 000 EUR jeb 350 EUR/zemes m².



Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas 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	1 568 000		1 529 700		1 996 000	
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	Piedāvājums	0.70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada decembrī	1.00	2025.gada septembris	1.00	Piedāvājumā 2026.gada janvārī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 568 000		1 529 700		1 397 200	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez tehniskās apbūves teritorijas, m²	5 154		3 508		5 703	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	304.23		436.06		244.99	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.85	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.90	Mazāks	0.96
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1.05	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.99	Labāks	0.99
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-25%	Kopējā korekcija	-46%	Kopējā korekcija	-5%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	228.17		235.47		232.74	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	232.13
Vērtējamā zemes gabala daļas kopējā platība bez tehniskās apbūves teritorijas~ 8226 m ² , m ²	8 226
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība (apbūves gabalam, kas atrodas jauktās apbūves un dabas apstādījumu teritorijā), noapaļoti, EUR	1 910 000

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena starpgabalam, kas tās konfigurācijas dēļ ir pievienojams blakus zemes gabalam (tiek pieņemta 70% apmērā no zemes gabala pamatdaļas), noapaļoti, EUR	162.49
---	--------

Vērtējamā zemes gabala daļas - starpgabala kopējā platība ar dabas apstādījumu teritoriju ~ 2693 m ² , m ²	2 693
legūtā tirgus vērtība (starpgabalam), noapaļoti, EUR	438 000

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena pārējai apbūves teritorijai, kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā (tiek pieņemta 50% apmērā no zemes gabala pamatdaļas), noapaļoti, EUR	116.07
Vērtējamā zemes gabala daļas - pārējā apbūves teritorija, kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā kopējā platība ~ 1085 m ² , m ²	1 085
legūtā tirgus vērtība pārējai apbūves teritorijai, kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā, noapaļoti, EUR	126 000

Vērtēšanas Objekta iegūtā kopējā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR	2 474 000
---	-----------

Piezīme: Vērtētājs ir konstatējis, ka publiski pieejamā informācija norāda, ka zemes gabalā ir piesārņojums (skat. publiski pieejamo informāciju: <https://tv3.lv/zinas/latvija/ilgi-gaiditaja-un-dargaja-skanstes-parka-analizes-atklajasas-butisku-vides-piesarnojumu/>).

Potenciālā piesārņojuma arsenāls nav noteikts, ģeoloģiskā izpēte nav veikta. Neviena tūlītēja vides saistību vai sanācijas pienākumu apjoms vērtējumā netika iekļauts. Zemes gabala vērtējums ir sagatavots, balstoties uz informāciju, kas bija pieejama vērtēšanas datumā, un neietver iespējamus izdevumus vai riskus, kas saistīti ar vides sanāciju. Kad piesārņojuma apjoms būs apstiprināts un sanācijas izmaksas noteiktas, vērtētāji iesaka atkārtoti izvērtēt un aktualizēt īpašuma tirgus vērtību, lai precīzi atspoguļotu ar to saistīto ietekmi.

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

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

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

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību 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	2 474 000	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-247 400
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.95	-123 700
3. Finansēšanas faktors ...	0.95	-123 700
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.70	-742 200
Kopējais samazinājums	50.00%	-1 237 000
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	1 237 000	

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;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 018 2075, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lapeņu ielā 27** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000074495, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 29.decembrī* ir

1 237 000 (viens miljons divi simti trīsdesmit septiņi 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 iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

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