

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs SIA "Latvijas Universitātes Nekustamā īpašuma aģentūra"

# Hapakā grāvis, Rīga

Kadastra Nr. 0100 104 0010



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

Rīga, 2023. gada 17. aprīlī  
Reģ. Nr. V/23-834  
Par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
Hapaka grāvis, Rīga, novērtēšanu

Pasūtītājs SIA "Latvijas Universitātes Nekustamā īpašuma aģentūra"

Godātie pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 104 0010, kas atrodas **Hapaka grāvis, Rīga** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000418613, novērtēšanu. **Vērtējamais objekts** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 58 700 m<sup>2</sup>.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta visvairāk iespējamo tirgus vērtību. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.

Vērtēšanas **mērķis** ir vērtējuma iesniegšana Pasūtītājam, tā tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2023. gada 5.aprīlī, **Vērtējamā objekta** aprēķināta:

- tirgus vērtība ir **EUR 70 000 (septiņdesmit tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu,  
Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

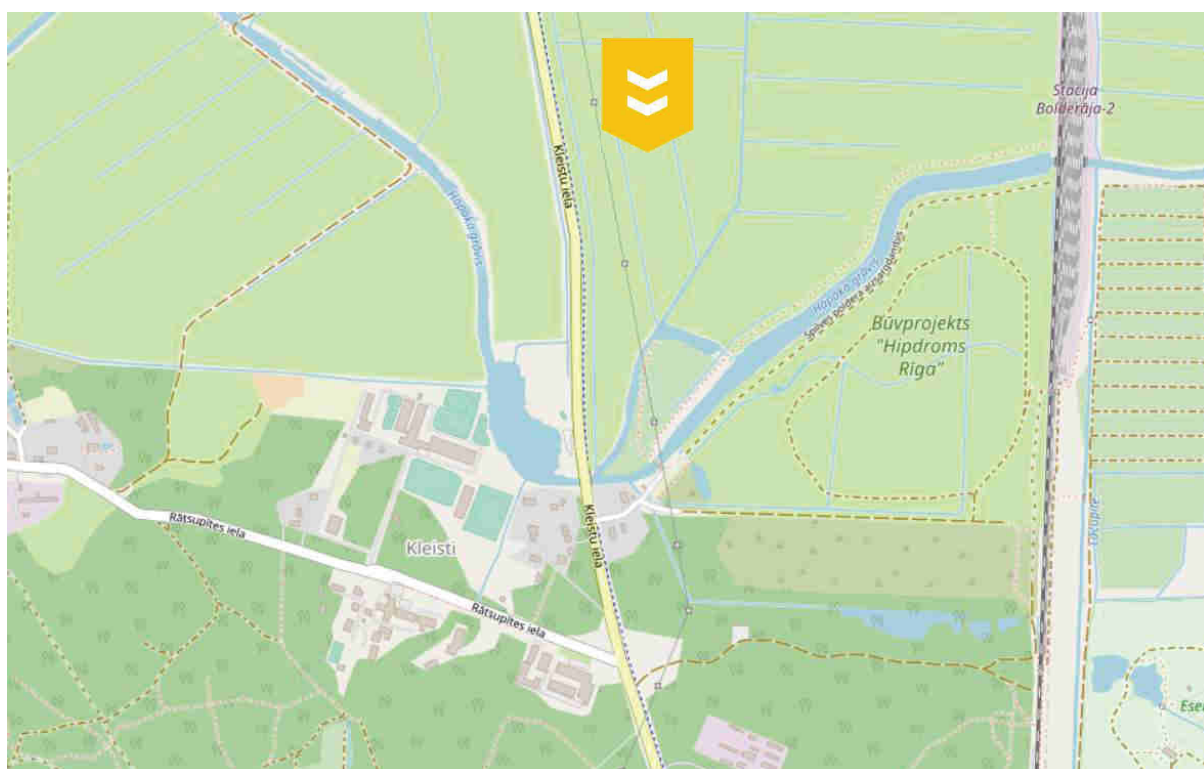
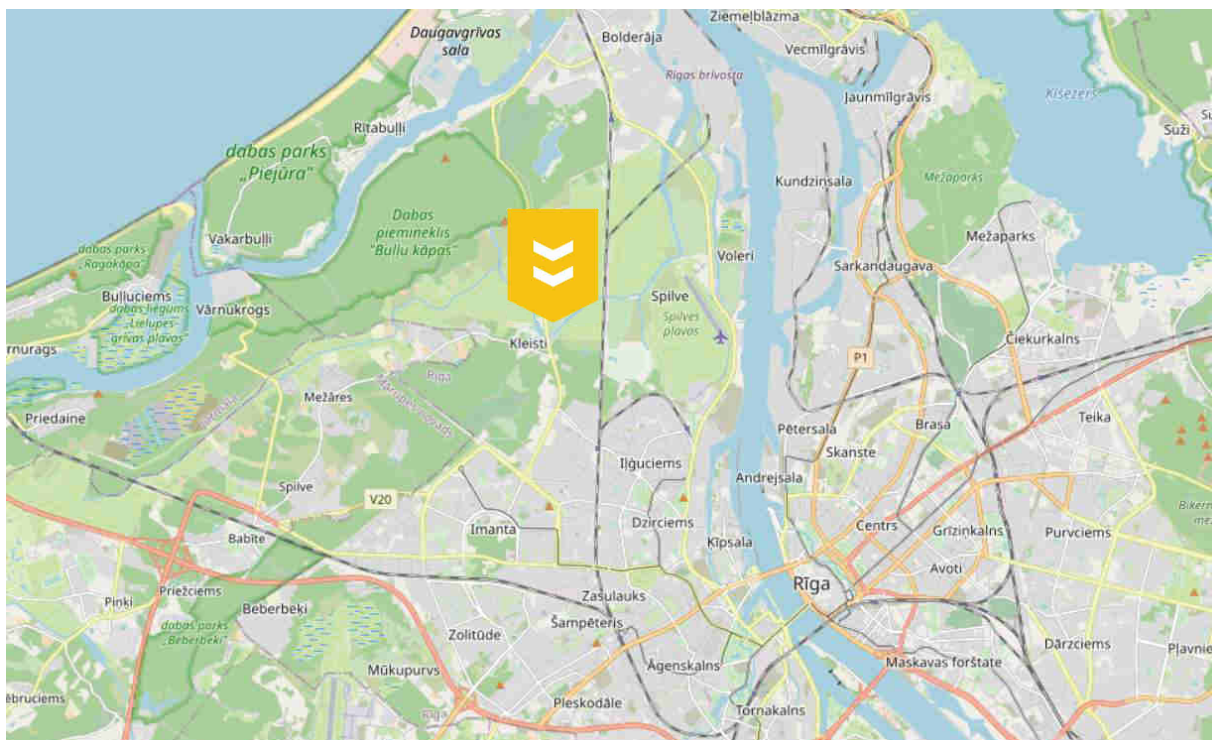
## Saturs

<b>Saturs</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Vērtējama objekta novietojums kartē</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Vērtējama objekta fotoattēli</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Galvenā informācija</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Vērtējamā objekta raksturojums</b> .....	<b>8</b>
4.1. Vērtējamais objekts .....	8
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta .....	8
4.3. Zemes gabala raksturojums .....	9
<b>5. Vērtību definīcijas</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Tirgus situācijas raksturojums</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas</b> .....	<b>18</b>
<b>10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita</b> .....	<b>21</b>
<b>11. Neatkarības apliecinājums</b> .....	<b>24</b>
<b>12. Slēdziens</b> .....	<b>24</b>
<b>Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori</b> .....	<b>25</b>

### ***Pielikumi:***

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

## 1. Vērtējama objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

## 2. Vērtējama objekta fotoattēli



Skats uz vērtēšanas objektu



Skats uz vērtēšanas objektu



Skats uz vērtēšanas objektu



*Piebraucamais ceļš – Kleistu iela, kuras malā atrodas vērtēšanas objekts*



*Blakus esošo zemes gabalu labiekārtojums, apbūve*

## 3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	No apbūves brīva zemes gabala teritorija
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību, pasūtītāja paša vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai.
Īpašuma adrese	Hapaka grāvis, Rīga
Īpašuma kadastra Nr.	0100 104 0010
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000418613
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Īpašnieks: Latvijas Universitāte, nodokļu maksātāja kods 90000076669.
<b>Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	
Zemes gabals	kadastra apz. 0100 104 0010 - 58 700 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids	No apbūves pilnībā brīva zemes gabala teritorija, bez aktīvas izmantošanas. Izvietota pilsētas perifērā zonā, Spilves poldera, mazapgūtu teritoriju daļā. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals daļēji atrodas jauktas centru apbūves teritorijā (JC1), daļēji perspektīvā transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) un pavisam nedaudz dabas un apstādījumu teritorijā (DA1).
Labākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.
Objekta īres un nomas līgumi	Nav
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	<b>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000418613 un LR VZD Kadastra reģistrā fiksētie:</b> -augstsprieguma tīkla gaisvadu elektropārvades līnija ar 110 kV spriegumu un tās aizsardzības zonu 11284 kvm. Esošam apgrūtinājumam ir būtiska tirgus vērtību samazinoša ietekme.
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	<b>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000418613 un LR VZD Kadastra reģistrā fiksētie:</b> • Atzīme: Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. • Atzīme: Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads.
Nelikumīgas pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Nav
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 70 000</b>
Objekta apsekošanas datums	05.04.2023.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	17.04.2023.
Pieņēmumi	-
Īpaši pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000478233 izdruka;</li> <li>Zemes robežu plāns;</li> <li>LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.</li> </ul>

## 4. Vērtējamā objekta raksturojums

### 4.1. Vērtējamais objekts

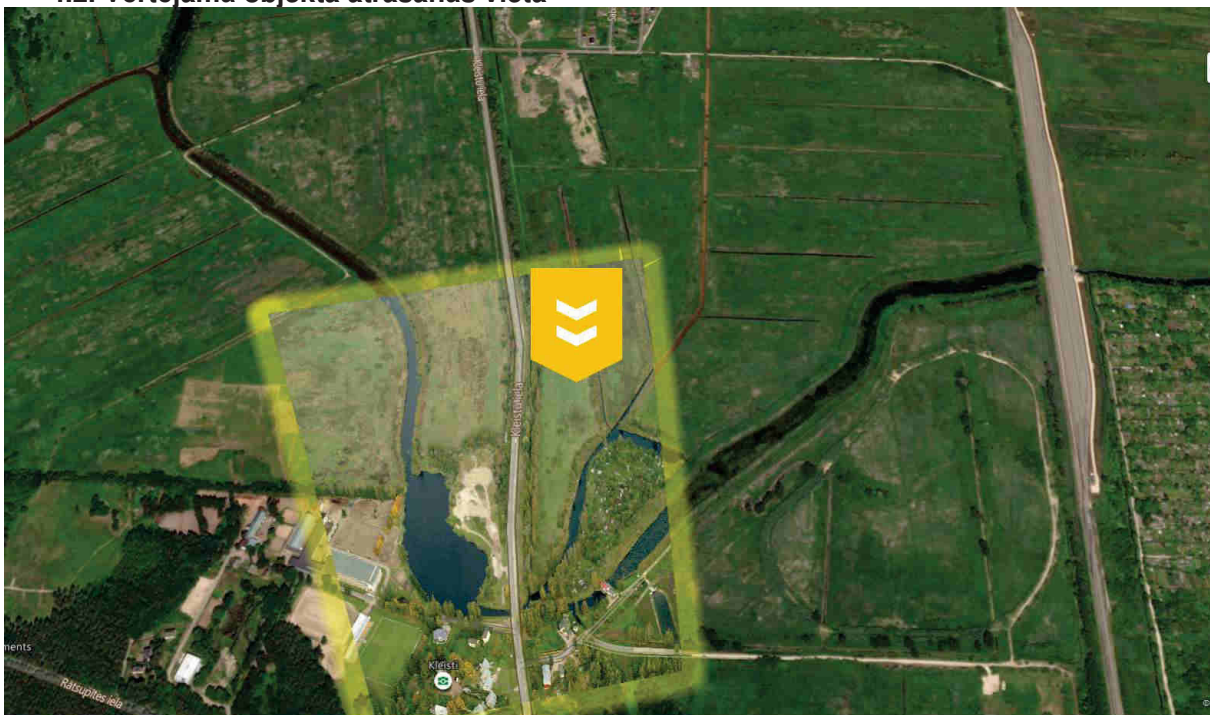
Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 0100 104 0010, kas atrodas **Hapaka grāvis, Rīga** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr. 100000418613.

#### **Vērtējamā objekta sastāvs:**

- zemes gabals 58 700 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 0100 104 0010), kā arī ar zemes gabalu nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā, LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

### 4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Avots: bing.com

Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Kurzemes priekšpilsētā. Izvietots kvartālā, ko ierobežo Kleistu iela, Hapaka grāvis un dzelzceļa līnija.

Apskatāmā pilsētas daļa - Kleisti ar izteikti retinātu apbūvi. Kleisti atrodas starp pilsētas dzīvojamajiem mikrorajoniem Imanta un Bolderāja, netālu no robežas ar Babītes pagastu. Faktiski tā ir pilsētas nomale ar minimālu infrastruktūras nodrošinājumu.

Tuvākie vietējas infrastruktūras objekti – veikali, izglītības un veselības iestādes atrodas mikrorajonā Imanta. Imanta atrodas ~ 2-3 km attālumā no vērtēšanas objekta. Pilsētas centrs ~ 15km attālumā no vērtēšanas objekta.

Kleistu/Rātsupītes ielas rajonā apkārtnes apbūvi veido atsevišķas daudzdzīvokļu ēkas un sabiedriska rakstura objekti – sporta un izglītības iestādes. Rātsupītes ielas sākumposmā atrodas RSU Mikrobioloģijas institūta ēku apbūve, arī sporta centrs “Kleisti”. Tuvāk vērtēšanas objektam pie Kleistu ielas, apbūvi veido atsevišķas vienkimeņu dzīvojamās ēkas.



Vērtēšanas objektu ieskauj plaši, neapgūti zemju masīvi, kuri agrākajā periodā daļēji izmantoti mazdārziņu vajadzībām. Zemes gabalu izmantošanu ietekmē paaugstinātie gruntsūdeņi, izbūvētā novadgrāvju sistēma – faktiski apskatāmā teritorija ir Spilves polderis, kuru ierobežo Hapaka grāvis. Kleistu ielas tālākā posmā, apskatāmā tipa zemju masīvā, uzsākta arī savrupmāju apbūves zonas izveide.

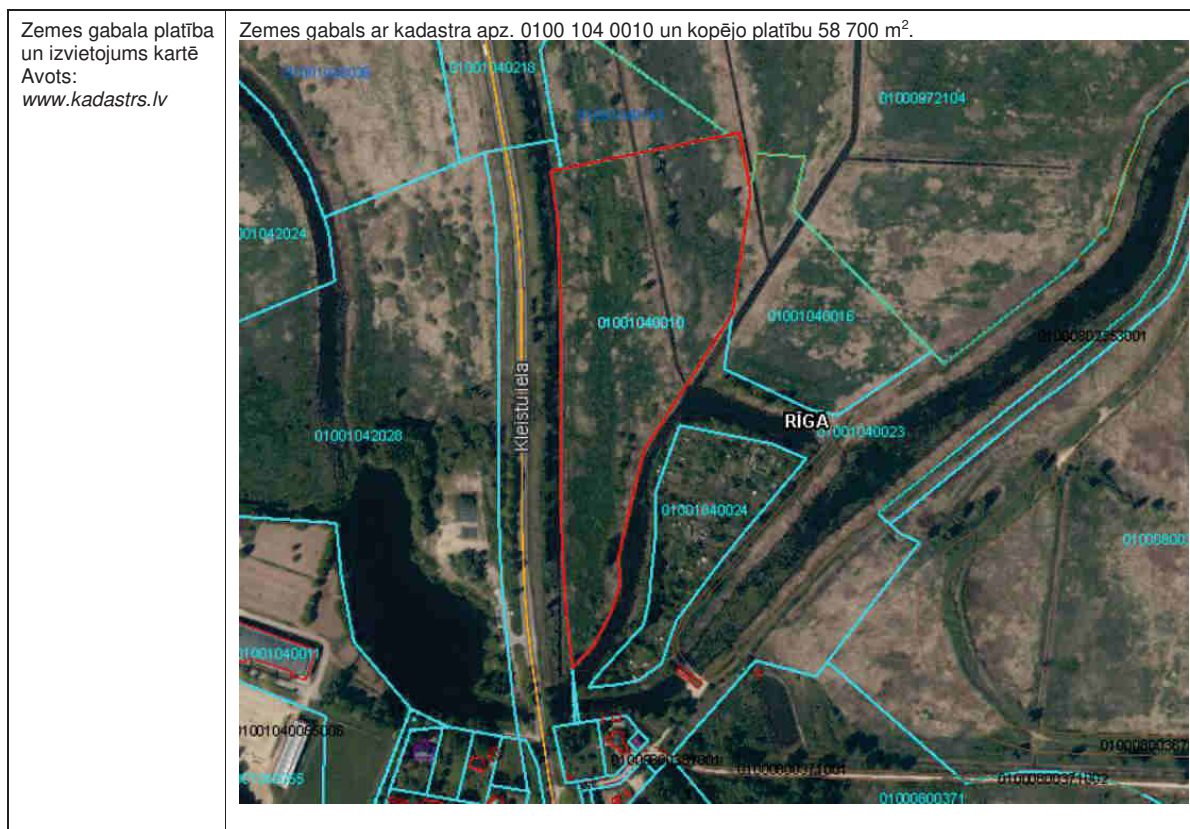
Apkārtējās teritorijas ar polderim raksturīgu, retinātu apaugumu.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina autobusu līnijas nr.36, 56, kuri kursē pa Kleistu ielu un savieno Daugavgrīvu/Bolderāju ar Imantu un Ziepniekkalnu. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas pie Mikrobioloģijas institūta teritorijas, ~ 400-500m attālumā no vērtēšanas objekta. Maršruta autobuss kursē apmēram divas reizes stundā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu daļēji apmierinošs.

Kleistu ielai salīdzinoši nesekmīgi veikti rekonstrukcijas darbi un šodien tā ir labā tehniskā stāvoklī, ar jaunu segumu, izbūvētiem labiekārtojuma elementiem. Gājēju plūsma zemas intensitātes. Gar Kleistu ielu izbūvēts arī veloceliņš.

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums uzskatāms par apmierinošu – pieejamība un ekspozīcija ir laba, tomēr izvietojums pilsētas perifērajā zonā, poldera teritorijā, attālināti no vietējas infrastruktūras objektiem un ar daļēji apmierinošu sabiedriska transporta pieejamību, nosaka ierobežotu pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma objektiem šajā pilsētas daļā.

### 4.3. Zemes gabala raksturojums



Topogrāfija  
Avots:  
[www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)



Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Rīgas pilsētas teritorijas plānu



- Funkcionālais zonuējums**
- Funkcionālais zonuējums
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS3)
  - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)
  - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)
  - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC5)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC7)
  - Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
  - Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR3)
  - Transporta infrastruktūras teritorija (TR2)
  - Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
  - Tehniskās apbūves teritorija (TA1, TA2)
  - Dabas un apstādījumu teritorija (DA1)
  - Dabas un apstādījumu teritorija (DA2)
  - Dabas un apstādījumu teritorija (DA3)
  - Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)
  - Ūdeņu teritorija (Ū1, Ū2, Ū3)

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

**Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)** ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

**4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi**

- 634. Savrupmāju apbūve (11001).
- 635. Rindu māju apbūve (11005).
- 636. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 637. Biroju ēku apbūve (12001).
- 638. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
- 639. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 641. Sporta būvju apbūve (12005).
- 642. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 643. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 644. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 645. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 646. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- 647. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 648. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

**4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**

- 649. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 650. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un pasažieru termināļi – atļauti, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.


**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

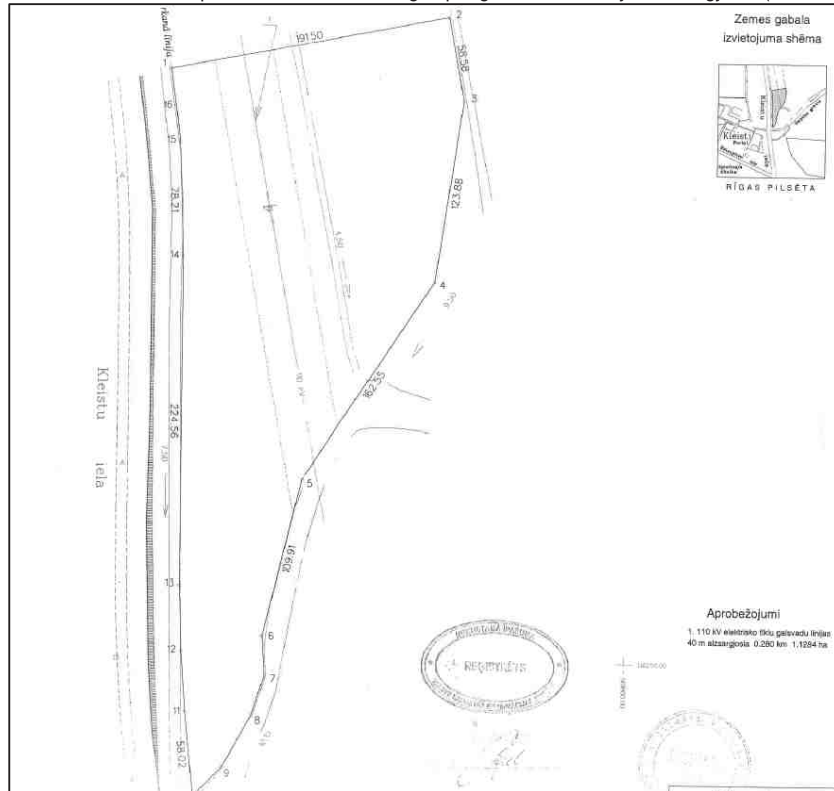
Forma, izvietojums

Neregulāra daudzstūra formas zemes gabals. Ar vienu malu pieguļ Kleistu ielai, ar vienu malu pieguļ Hapaka grāvim, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošiem neapbūvētiem zemes gabaliem.

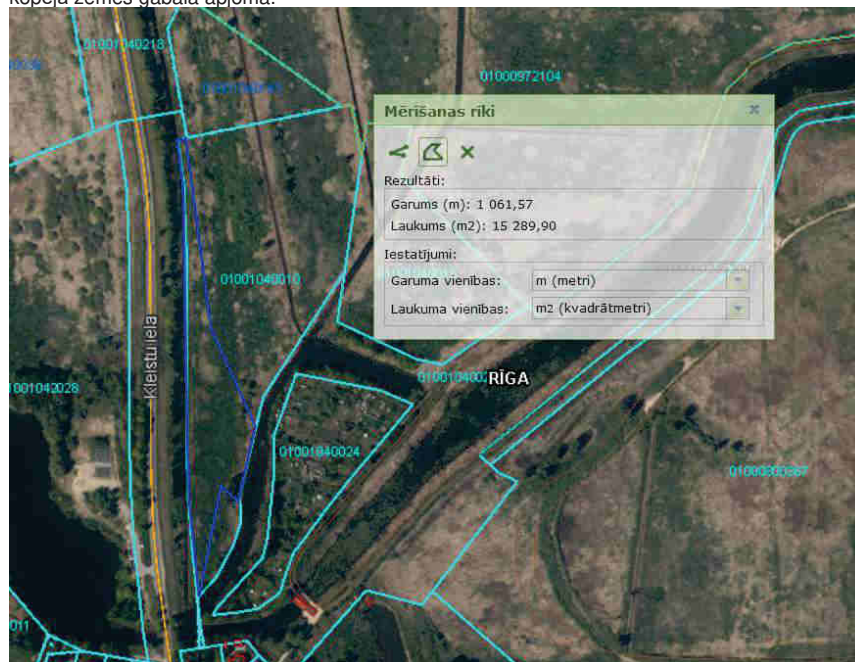
<p>Pieklūšana pie īpašuma</p>	<p>Piebraukšana pie zemes gabala pa pašvaldībai piekritīgo Kleistu ielu. Piebraucamais ceļš – asfalta seguma. Tieša iebrauktuve zemes gabalā nav izbūvēta. Starp vērtēšanas objektu un Kleistu ielas braucamo daļu stiepjas zaļās zonas josla ar izbūvētu novadgrāvi.</p> 
<p>Apbūve un labiekārtojums</p>	<p>Zemes gabals no apkārt esošajiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem nav norobežots. Zemes gabals nav kopts. Uz zemes gabala nav apbūves. Zemes gabalu šķērso novadgrāvju tīkls.</p>
<p>Reljefs/Apaugums</p>	<p>Reljefs līdzens. Zemes gabalu klāj nekopts zāliens, dažviet maznozīmīgs apaugums.</p>
<p>Inženierkomunikācijas</p>	<p>Zemes gabalam nav pieslēgumu centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem. Centralizēti gāzes apgādes un elektroapgādes inženiertehnisko komunikāciju tīkli stiepjas pa Kleistu ielu.</p>

Zemesgabala apgrūtinājumu plāns  
Sarkanas līnijas/  
aplūstošā  
teritorija/ceļa servitūts  
caur vērtējamo  
zemesgabalu

Esošs Zemes robežu plāns, kurā atzīmēta augstspriegumu elektrolinijas aizsargjosla (11 284 m<sup>2</sup>)



Vērtētāju rīcībā nav precīzas informācijas par vērtēšanas objekta sastāvā esošās zemes gabala daļas, kas atrodas ielu sarkano līniju robežās, esošo apjomu. Veicot nosacītus mērījumus konstatēts, ka orientējošais zemes gabala apjoms, kas iekļauts sarkano līniju robežās (perspektīvā ceļa zona) ir ~ 1,5 ha, jeb ~ 25% no kopējā zemes gabala apjoma.



Esošo apgrūtināto teritoriju daļu (augstspriegumu tīklu aizsargjosla un sarkano līniju robežās esoša daļa) izvietojums nav savstarpēji sakrītošs, un arī teritorijas daļa, kas izvietojas starp tām, ar maz ticamu lietderīgo izmantošanu, tādējādi konstatēts, ka faktiski "lietderīgais (perspektīvā izmantojams)" zemes gabala apjoms vērtēšanas objektā nepārsniedz ~ 40-50% no kopējā zemes gabala apjoma.

## 5. Vērtību definīcijas

**Tirgus vērtība** ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

## 6. Tirgus situācijas raksturojums

### Ekonomiska situācija.

Sarežģītā ģeopolitiskā situācija 2022.gadā radījusi milzīgu globālu ietekmi uz pasaules ekonomiku – mainījušās tirdzniecības plūsmas, par prioritāti izvirzot drošības apsvērumus un cīņu par globālo ietekmi, nevis komerciālu loģiku.

2022 gads iesākās ar lielām cerībām par ekonomiskās aktivitātes stabilizēšanos Baltijā pēc pandēmijas ierobežojumu samazināšanās un investīciju apjoma pieauguma prognozēm, ko nedaudz aizēnoja augstā inflācija. Taču straujās izmaiņas ģeopolitiskajā situācijā, sankciju piemērošana un tirdzniecības saišu pārraušana ar Krieviju un Baltkrieviju, prognozēm lika strauji mainīties.

2022.gada 1.pusgadā vēl pilnā apmērā nebija jūtamas kara sekas. Ekonomika pieauga par 3,9%, salīdzinot ar 2021.gada 1.pusgadu. Kāpumu ietekmēja zemā bāze 2021.gada sākumā un pakāpeniska Covid-19 ierobežojumu atcelšana. Tomēr 2.pusgadā izaugsme gada griezumā samazinājās līdz 0,3%, pasliktinoties eksporta importa saldo bilancei un samazinoties privātā patēriņa un investīciju pieauguma tempiem.

Kopumā Latvijas ekonomika 2022. gadā gan Covid-19 krīzi, gan arī kara un energoresursu cenu kāpuma radītās problēmas ir pārvarējusi labāk, nekā sākotnēji gaidīts, un iekšzemes kopprodukts (IKP), salīdzinājumā ar 2021. gadu ir palielinājies par 2,0%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes publiskotie dati.

Ekonomikai atgūstoties no Covid-19 ierobežojumiem, strauja izaugsme pērn bijusi gandrīz visās pakalpojumu nozarēs un lielāko devumu IKP pieaugumā nodrošinājis 15,7% pieaugums komercpakalpojumu nozarēs. Būtiska loma bijusi arī 57,5% pieaugumam izmitināšanas un ēdināšanas nozarē un 26,6% pieaugumam mākslas, izklaides un atpūtas nozarē. Ļoti veiksmīgi pērn attīstījusies informācijas un komunikācijas pakalpojumu nozare, uzrādot 14,0% pieaugumu.

Kopumā pagājušā gada dati rāda, ka Krievijas sāktā kara negatīvā ietekme pērn atspoguļojusies lielākoties tikai vairumtirdzniecības nozares apjomu kritumā par 18,7% salīdzinājumā ar 2021. gadu. Negatīva dinamika pērn saglabājusies būvniecības nozarē, kas pēc 9,8% krituma 2021.gadā pērn samazinājusies vēl par 11,3%, strauji pieaugot būvniecības izmaksām un kavējoties līgumu pārslēgšanai.

Sagaidāms, ka ģeopolitiskā nenoteiktība un augstās cenas turpinās ietekmēt ekonomisko attīstību arī 2023.gadā. Visticamāk 2023.gada pirmajā pusē būs vērojami ļoti mēreni ekonomikas izaugsmes tempi. Ekonomikas ministrija prognozē, ka kopumā 2023.gadā IKP saglabāsies tuvu 2022 gada apjomiem, ja esošajā ģeopolitiskajā situācijā nenotiks būtiskas izmaiņas.

Siltā ziema un valsts atbalsta pasākumi ir mīkstinājuši energoresursu cenu kāpuma negatīvo ietekmi uz mājāsaimniecību patēriņu, pasaules tirgos jau ir vērojams būtisks energoresursu cenu kritums, un pēdējo mēnešu laikā ir uzlabojusies arī Latvijas ārējās tirdzniecības partnervalstu un eirozonas attīstības prognozes 2023. gadam.

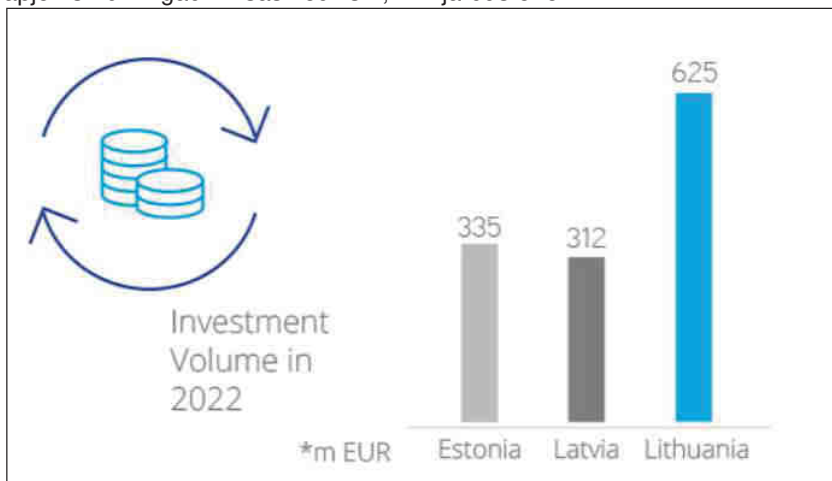
Šobrīdējie operatīvie indikatori Latvijai ir pozitīvāki un par krasu iespējamu kritumu nesignalizē. Mazumtirdzniecībā janvārī ir saglabājies salīdzinoši spēcīgs pieaugums, gada sākumā būtiski pieaugušas valsts investīcijas pamatkapitāla veidošanā, norādot uz būvniecības aktivitātes palielināšanos, un pēdējos mēnešos turpinājuši uzlaboties arī uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma rādītāji. Latvijas kopējais ESI indekss februārī ir paaugstinājies līdz pozitīvākajam līmenim kopš pagājušā gada marta, vienlaikus uzlabojoties gan patērētāju, gan būvnieku un rūpnieku konfidencei. Tomēr jāatzīmē, ka patērētāju noskaņojums joprojām ir negatīvāks nekā Covid-19 krīzes laikā un jauni, negaidīti un nekompensēti cenu kāpumi var atstāt arī visai negatīvu ietekmi uz privātā patēriņa līmeni.

Latvijas Bankas 2023. gada marta – makroekonomiskās prognozes:

- Inflācijas prognoze ir pazemināta visam prognožu periodam – 2023. gadam līdz 10.0 % (2022. gada decembra prognoze bija 10.9 %), 2024. gadam – līdz 2.7 % (4.4 %), bet 2025. gadam – līdz 2.6 % (3.0 %).
- Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognoze 2023. gadam palielināta uz 0.5 % (decembrī tika prognozēts 0.3 % kritums), un tas savukārt samazina IKP pieaugumu turpmākajos gados – 2024. gadā tas gaidāms 3.7 % (decembra prognoze – 4.4 % pieaugums) un 2025. gadā 3.3 % (3.5 %).

## Investīcijas.

Pēc 2021. gada rekorda 2022. gadā investīciju apjomi gan Igaunijā, gan Latvijā atgriezās “normālā” 300 miljonu eiro līmenī, savukārt Lietuvā gada beigās bija aktīvas, kopējais investīciju apjoms ceturtajā ceturksnī pārsniedza 165 miljonus eiro un 625 miljonus eiro kopumā pagājušajā gadā. Rezultātā Baltijas investīciju apjoms 2022. gadā ir sasniedzis 1,2 miljardus eiro.



Avots: *Colliers.com*

Sagaidāms, ka 2023. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada pirmajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu un labāku cenu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2023. gadā saglabāsies zem tradicionālā 1 miljarda eiro sliekšņa, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē. Pārrobežu sadarbība varētu kļūt pamanāmāka: investori, kā arī daži citi tirgus dalībnieki no Baltijas meklē iespējas Polijā un citās CAE valstīs, savukārt vairākas ārvalstu mazumtirdzniecības ķēdes un zīmoli izskata Baltiju kā iespēju Euribor procentu likmju izmaiņu ietekmē dažādu banku produktu, piemēram, krājkontu, hipotēku kredītu un aizdevumu, procentu likmju līmenis mainās.

ECB prognozē, ka inflācija eirozonā 2022.gadā kopumā būs sasniegusi vidēji 8,4%, bet nākamgad un 2024.gadā tā samazināsies attiecīgi līdz 6,3% un 3,4%.

Jaunākie Centrālās statistikas pārvaldes dati apstiprina, ka gada inflācija Latvijā turpina mazināties un šā gada martā patēriņa cenu indekss gada laikā palielinājās par 17,3%, salīdzinot ar 20,3% pieaugumu februārī. Šāds gada inflācijas apmērs bijis mazākais kopš 2022. gada jūnija.

Kopumā patēriņa cenas attīstās paredzami, un sagaidāms, ka patēriņa cenu pieauguma temps gada izteiksmē turpinās mazināties arī turpmāk. Ekonomikas attīstības bāzes scenārijā netiek sagaidīta energoresursu cenu

eskalācija 2023. gadā, tādējādi papildus nepalielinot inflāciju. Tas nozīmē, ka līdz vasarai gada inflācija Latvijā mazināsies, sasniedzot 10%, ko noteiks energoresursu cenu stabilizēšanās un pērnā gada augstā bāze, bet jau šā gada nogalē inflācija sasniegs 3% – 4%.

## **Zemes īpašumu tirgus.**

Pēdējos gados visaktīvākais bija privātai un daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecībai izmantojamo zemes gabalu segments. Tomēr arī komerciāla rakstura apbūvei piemēroto zemes gabalu darījumu skaits ar pozitīvu pieauguma tendenci, gan darījuma skaita, gan pārdošanas cenu griezumā.

Analizējot datus par zemes gabalu pārdošanas rādītājiem, vērtētāji konstatējuši, ka darījumu skaits ar zemes gabaliem 2019.gadā bija salīdzinoši lielāks kā 2020.gadā. Daļēji tas pamatojams ar Covid-19 radītās nenoteiktības ietekmi, daļēji ar faktu, ka pilsētas centrā un tā perifērajā zonā, arvien vairāk sarūk jaunai apbūvei piemērotu zemes gabalu skaits. Analizējot pārdošanas cenu rādītājus, nākas konstatēt, ka ierobežotā piedāvājuma apstākļi, sekmējuši pārdošanas cenu pieaugumu. Interese par zemes gabalu iegādi saglabājas salīdzinoši augsta arī 2022. gada pirmajā pusē.

Komerčiālās apbūves zemes tirgū bija pircēji, kas interesējas gan par zemes gabaliem Rīgas centrā, kur būtu iespējams uzbūvēt biroju ēkas, jaunas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, gan zemes gabaliem pilsētas mikrorajonos, kuri piemēroti daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, vietējas infrastruktūras objektu un industriāla tipa objektu būvniecībai.

Pieaugot iedzīvotāju maksātspējai un aktivizējoties banku kreditēšanai, savu aktivitāti saglabājis arī segments - zemes gabali pilsētas mikrorajonos, kuri piemēroti daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei, vietējas infrastruktūras objektu būvniecībai.

Mainoties vispārējai ekonomiskai situācijai, pilsētas centram pietuvinātas daļās, kur vēsturiski izvietota industriāla rakstura apbūve, mainās arī īpašumu izmantošanas veids un agrākās rūpnieciskās teritorijas pakāpeniski tiek pārveidotas par darījuma vai pat dzīvojamām teritorijām. Lai arī bieži šajās teritorijās saglabājusies vēsturiskā apbūve, tomēr tā šodien jau ar vērtību samazinošu, nevis paaugstinošu ietekmi. Tirgū novērota situācija, kad bieži vien pārdošanas cena tiek attiecināta uz zemi, nevis ēkām, jo apbūves turpmākas izmantošanas iespējas ir ierobežotas. Kā liecina tirgus dati šādu agrāko rūpnieciska rakstura teritoriju ar fiziski un morāli novecojušu apbūvi centra perifērajā zonā un tuvajā Pārdaugavā, pārdošanas cenas svārstās robežās no 60 -100 EUR/m<sup>2</sup> attiecinot uz zemes gabala platību, piedāvājuma cenas sasniedz arī 100-150 EUR/m<sup>2</sup> robežas. Pilsētas attālākos rajonos šādu zemes gabalu pārdošanas cenas svārstās 30-50 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes gabaliem, platībā līdz 2000 m<sup>2</sup>, kas atrodas pašā Rīgas centrā pie aktīvām ielām, 1 m<sup>2</sup> cenas svārstās no 1000 EUR līdz pat 3000 EUR/m<sup>2</sup>, bet zemes gabalu, kas atrodas pilsētas centrā, bet pie zemākas intensitātes ielām, 1 m<sup>2</sup> cenas svārstās no 300 līdz pat 700 EUR/m<sup>2</sup>. Pilsētas centra perifērajā zonā pie aktīvas plūsmas ielām (piem.A.Čaka, Lāčplēša, Eksporta, u.tmldz., ielu rajoni) zemes gabalu pārdošanas cenas ~ 100-200 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Centra perifērajā zonā, kur zemākas plūsmas intensitāte un apkārtne atrodas arī vēsturiskā industriālā apbūve zemes gabalu pārdošanas cenas ~ 80-120 EUR/m<sup>2</sup>, piedāvājuma cenām sasniedzot arī 150-200 EUR/m<sup>2</sup>. Zemes cenas pilsētas "jaunā darījuma centra" apkaimē (Skanstes, Sporta ielu rajons) ar labu pieejamību un inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumu ir vidēji no 250 līdz 400 EUR/m<sup>2</sup>. Jāuzsver, ka potenciālās zemes gabalu pārdošanas cenas ir būtiski atkarīgas no iespējamā "nākotnes apbūves" rakstura. Augstākās pārdošanas cenas sasniedz zemes gabali, kuros nākotnē būs iespējama apbūve ar augsta ienesīguma komercietelpām, jeb "premium" klases daudzdzīvokļu ēku, viesnīcu ēku, apbūvi.

Zemes gabalu, kas atrodas pilsētas „aktīvajos” mikrorajonos, maģistrālo ielu 1.līnijās un paredzēti komerciāla rakstura apbūvei, pārdošanas cenas svārstās robežās no ~ 60 - 150 EUR/m<sup>2</sup>, atsevišķos gadījumos sasniedzot pat 200-300 EUR/m<sup>2</sup>. Zemes gabali pilsētas mikrorajonos, ne maģistrālo ielu malās, bet ar normālu pieejamību un racionālu izmantošanu, kas piemēroti jauktas apbūves izveidei (pamatā daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves izveidei), pārdošanas cenas svārstās robežās no ~ 40- 85 EUR/m<sup>2</sup>.

Apskatot situāciju jauktas un dzīvojamās apbūves teritoriju segmentā, konstatēts, ka zemes gabali, kas piemēroti daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku (5-9 stāvi) vai komerciāla rakstura ēku būvniecībai Rīgas pilsētas populārākajos mikrorajonos (piem.Purvciems, Imanta u.c.) tiek iegādāti vidēji par ~ 50-90 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas attālākos pilsētas rajonos (piem.Vecmīlgrāvis, Bolderāja) šādiem zemes gabaliem svārstās ~ 10-25 EUR/m<sup>2</sup>



robežās. Zemes gabali, kas izvietoti iekškvartālu zonā un kuru potenciālas apbūves iespējas vēl nav skaidri zināmas (nav veikta publiskā apspriešana) pārdošanas cenas svārstās ~ 15-25 EUR/m<sup>2</sup> robežās, savukārt iekškvartālu apbūves gabalu, kuros ir zināms, ka tie var tikt apbūvēti (ir saskaņota projekta dokumentācija vismaz minimālā sastāvā) pārdošanas cenas svārstās ~ 30-50 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Ņemot vērā specifiskos iekškvartālu apbūves nosacījumus, katrs gadījums izskatāms individuāli.

Apskatot situāciju ar vērtēšanas objektam atbilstošu zemes gabalu pārdošanas datiem konstatēts, ka faktiski apskatāmā tipa zemes gabalu pārdošanas gadījumi ir ļoti reti. Zemes gabali, kas sava fiziskā stāvokļa dēļ nav piemēroti tūlītējai ekspluatācijai, jo nepieciešami nozīmīgi teritoriju papildus sagatavošanas izdevumi, vairumā gadījumu tiek iegādāti kā investīciju tipa objekti – pircēji veic pirkumus par salīdzinoši zemām iegādes cenām, bez nodoma apgūt zemes gabalus tuvākajā perspektīvā. Šos darījumus veic par privātiem līdzekļiem, nepiesaistot aizdevējus. Zemes gabali ~ 2-15 ha platībā, kuri pēc zonējuma paredzēti apbūvei, bet kuri ar reljefa īpatnībām, neatbilstošu grunts stāvokli (piem.applūstoši, vai neatbilstoša grunts nestspēja) vai citādi ierobežotu tūlītēju izmantošanu, Rīgas pilsētā tiek pārdoti par cenām ~ 1-3 EUR/m<sup>2</sup>. Rīgai tuvākajos pagastos (piem.Babītes, Mārupes, Olaines, Ādažu pagastos) agrākās lauksaimniecības teritorijas, kas pēc zonējuma reģistrētas kā perspektīvās apbūves zemes, bet kuru apgūšana saistīta ar nozīmīgiem papildus izdevumiem teritoriju iepriekšējā sagatavošanā (piem.zemes gabali polderu zonās, zemes gabali ar paaugstinātu grunts ūdeņu zonām vai neatbilstošu grunts sastāvu), pārdošanas cenas svārstās 0,3-1,0 EUR/m<sup>2</sup> robežās.

Apskatāmajā pilsētas daļā, pēdējo 10 gadu laikā fiksēti tikai 3-4 pārdošanas gadījumi, ar vērtēšanas objektam līdzīga tipa zemes gabaliem, pie tam daļā gadījumu pircējs bijusi valsts vai pašvaldība, kas atsavinājusi zemes gabalus ar sarkano līniju aprobežojumiem. Zemes gabalu pārdošanas cenas nav būtiski mainījušās un svārstās ~ 1,1-2,4 EUR/m<sup>2</sup> robežās.

Vērtējuma sagatavošanas brīdī apskatāmā tipa zemes gabali vērtēšanas objekta tuvumā, publiskā piedāvājumā nav konstatēti.

2022.gada marta sākumā Covid-19 radīto nenoteiktību ārējā vidē pilnībā aizēnoja Krievijas uzsāktā kara darbība Ukrainā. Esošo apstākļu kopums, t.sk. būtiskais energo resursu cenu pieaugums un vispārējs straujais inflācijas kāpums, kā arī CB realizētā politika inflācijas ierobežošanai, var būtiski ietekmēt turpmāku nekustamo īpašumu tirgus attīstību. Kā liecina pēdējo mēnešu novērojumi, strauju darījuma skaita samazināšanos piedzīvo mājokļu tirgus segments, kas nes līdz arī negatīvu cenu korekciju. Komerčiāla rakstura objektu segmentā darījuma skaita vai nomas/pārdošanas cenu samazinājums netiek novērots, tomēr ievērojot vispārēju ekonomiskās situācijas recesiju, tuvākajā nākotnē sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams precīzi prognozēt.

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus, tomēr tirgū esošais ierobežotais piedāvājums, nosaka, ka komerciāla rakstura nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks vairumā gadījumu nepārsniedz 9-18 mēnešus.

Vērtēšanas Objektam, esošā sastāvā un stāvoklī, pārdošanas termiņš 12 (divpadsmit) mēneši būtu uzskatāms par optimālu termiņu šāda īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

## 7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – no apbūves pilnībā brīva zemes gabala teritorija, bez aktīvas izmantošanas.

Izvietota pilsētas perifērā zonā, Spilves poldera, mazapgūtu teritoriju daļā.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals daļēji atrodas jauktas centru apbūves teritorijā (JC1), daļēji perspektīvā transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) un pavisam nedaudz dabas un apstādījumu teritorijā (DA1)..

Vērtējamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam.

### **Objekta vērtību ietekmējošie faktori**

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Izvietojums rekonstruētas maģistrālas ielas malā, ar labu ekspozīciju;
- Racionāla konfigurācija;
- Zemes gabala atļautā/potenciāli iespējamā izmantošana – jauktas apbūves izveidei;

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Zemes gabals izvietots Spilves poldera zonā;
- Teritoriju šķērso augstsprieguma elektrolīnija;
- Zemes gabala izmantošanu ierobežo esošā novadgrāvju sistēma, paaugstinātais grunts ūdeņu līmenis;
- Nav izveidota tieša iebrauktuve teritorijā – jāšķērso novadgrāvis;
- Apskatāmā tipa zemes gabalu iegādi nefinansē kredītiestādes.

## **8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem Tres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## **9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas**

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad īpašums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

## Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, EUR uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

## Ieņēmumu pieeja

Metode balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ieņēmumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ieņēmumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ieņēmumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo īpašumu vērtēšanā, ieņēmumu no īpašuma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ieņēmumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ieņēmumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ieņēmumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ieņēmums, kā arī ieņēmums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ieņēmumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ieņēmuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ieņēmumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + \dots + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ieņēmums,

*i*- diskonta likme,

*n*- apskatāmo ieņēmumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ieņēmumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ieņēmums no tā apsaimniekošanas, gan arī ieņēmums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ieņēmumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ieņēmums no īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

*R*- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

*Tiešo kapitalizāciju* lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

*Naudas plūsmas diskontēšana* tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

*Diskonta likme* ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

*Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas*, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

## ***Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju. Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc

arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

## 10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt ar tirgus pieeju.

### **Tirgus pieeja**

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo ģeometri pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem ģeometriem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos ģeometri salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo ģeometri tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie ģeometri atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo ģeometri pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Rīgas pilsētā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala platības (bez augstsprieguma elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā esošās platības) viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, ģeometri sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz ģeometri vērtību.

Vērtēšanas objekta zemes gabals ~ 1,5ha platībā ietilpst ielu sarkano līniju robežās ar perspektīvo izmantošanu – transporta infrastruktūras objekta izvietojumam. Kā liecina līdzšinējie novērojumi, zemes gabalu daļas, kas tiek atsavinātas pašvaldības vai valsts vajadzībām tiek atpirktas par cenām, kas nav zemākas par šo zemes gabalu kadastrālajām vērtībām (vairumā gadījumu būtiski augstākām). Tā kā vērtēšanas objekta spēkā esošā kadastrālā vērtība 2023.gadā ir 116253 EUR, jeb 1,98 EUR/m<sup>2</sup>, kas ir augstāka kā aprēķinātā tirgus vērtība, vērtētāji uzskata, ka sarkano līniju zonā esošā zemes gabala daļa iekļaujama aprēķinu platībā, jo pat, ja tiks realizēta šīs zemes daļas atsavināšana, ir maz ticams, ka atsavināšanas cena būs zemāka par aprēķināto tirgus vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz platības 1 m<sup>2</sup> vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām. Par salīdzināmiem vērtētāji izmantoja četrus pēdējo 5 gadu laikā pārdotus objektus.

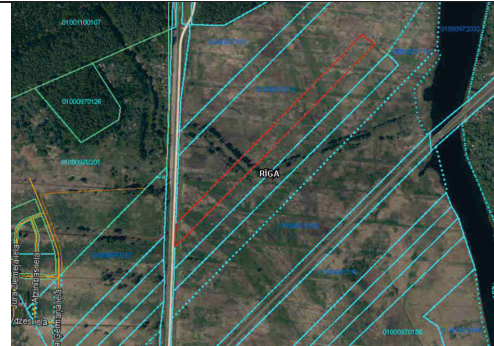
Pievienota aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### **Salīdzinošu objektu raksturojums:**

Objekts nr.1. 2018.gada decembrī pārdots zemes gabals, kas atrodas Daugavgrīvas šosejas malā, "Spilves lidlauka" zonā. Zemes gabals 80 252 m<sup>2</sup> kopplatībā. Bez nozīmīgiem inženiertehnisko komunikāciju tīklu aizsargjoslu apgrūtinājumiem. Ir sarkano līniju zonā ietilpstoša daļa ~ 1ha apjomā. Racionāla konfigurācija, līdzens reljefs. Bez nozīmīga apauguma un apbūves. Centralizēti inženiertehnisko komunikāciju tīkli gar ielu. Esošais zonējums – rūpnieciskās apbūves teritorija. Pārdošanas cena 180 086 EUR (pircejs pašvaldība).



Objekts nr.2. 2019.gada septembrī pārdots zemes gabals, kas atrodas Spilves poldera zonā, starp Daugavgrīvas šoseju un dzelzceļa līniju. Izvietots iekškvartālā, pieejamība pa lokālu, zemes seguma ceļu. Zemes gabals 46 702 m<sup>2</sup> kopplatībā. Pārdotas 5/6 domājamās daļas, jeb 38 918 m<sup>2</sup>. Bez nozīmīgiem inženiertehnisko komunikāciju tīklu aizsargjoslu apgrūtinājumiem. Ir sarkano līniju zonā ietilpstoša daļa ~ 1,1 ha apjomā. Neracionāla konfigurācija, līdzens reljefs. Bez nozīmīga apauguma un apbūves. Esošais zonējums – rūpnieciskās apbūves teritorija. Pārdošanas cena 64 670 EUR (pircejs Rīgas Brīvostas pārvalde).



Objekts nr.3. 2021.gada februārī pārdots nekustamais īpašums - zemes gabals, kas atrodas Imantas sānu daļā, mežu masīvā. Blakus Lāčupes kapi. Izvietots iekškvartālā, pieejamība pa lokālu, zemes seguma ceļu. Zemes gabals 79 182 m<sup>2</sup> kopplatībā, no tiem 994m<sup>2</sup> elektroapgādes līniju aizsargjoslā. Zemes gabalā atrodas dzīvojamā ēka, daļēji apmierinošā stāvoklī. Lokālas komunikācijas. Ir sarkano līniju zonā ietilpstoša daļa ~ 0,45 ha apjomā. Racionāla konfigurācija, līdzens reljefs. Ar blīvu meža apaugumu. Esošais zonējums – dzīvojamā savrupmāju apbūves teritorija. Pārdošanas cena 120 000 EUR (pircejs juridiska persona).



Objekts nr.4. 2021.gada augustā pārdots nekustamais īpašums - zemes gabals, kas atrodas tieši līdzās vērtēšanas objektam, Kleistu ielas malā, starp Hapaka grāvja atzariem. Ekspozīcija laba, pieejamība pa lokālu, zemes seguma ceļu. Zemes gabals 19 122 m<sup>2</sup> kopplatībā, no tiem 3900 m<sup>2</sup> elektroapgādes līniju aizsargjoslā. Zemes gabals vēsturiski izmantots mazdārziņu vajadzībām. Ir sarkano līniju zonā ietilpstoša daļa ~ 0,5 ha apjomā. Racionāla konfigurācija, līdzens reljefs. Bez nozīmīga apauguma vai apbūves. Esošais zonējums – pamatā Dabas un apstādījumu teritorija (DA2), daļēji arī TR1 un DA1. Pārdošanas cena 17 401 EUR (pircejs fiziska persona).



## Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Rīga, Daugavgrīvas šoseja bnr	Rīga, Ogelmausi	Rīga, Balteglu iela 30	Rīga, Kleistu iela bnr	VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ZEMES GABALS
Pārdošanas cena, EUR	180 086	64 670	120 000	17 401	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Darījuma laiks	12.2018.	08.2019.	02.2021.	08.2021.	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	180 086	64 670	120 000	17 401	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	80 252	38 918	78 188	15 222	47 416
Zemes gabala lietderīgās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	2,2	1,7	1,5	1,1	1,5
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena, EUR	180 086	64 670	120 000	17 401	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums pilsētā (infrastruktūra)	-10%	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā (ekspozīcija, piebraukšanas ērtības, apkārtējā apbūve)	0%	10%	10%	0%	
Zemes gabala lielums	10%	0%	10%	-20%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabalā esoša apbūve, labiekārtojums (segums, žogs, u.tmldz.)	0%	0%	-10%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	10%	0%	0%	
Zemes gabala atļautā/potenciāli iespējamā izmantošana (zonējums/apbūves augstums), projekta esamība	0%	0%	0%	30%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-10%	0%	-20%	0%	
Zemes gabala esošas izmantošanas uzlabojumi vai ierobežojumi (aplūšanas risks, esoši nomnieki, koplietošanas ceļi, apaugums, dzelzceļš, mežaudzes, reljefs u.tmldz.)	-20%	0%	-20%	0%	
Zemes gabala papildus platību ietekme	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-30%	20%	-30%	10%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR	1,6	2,0	1,1	1,3	1,5
Zemes gabala aprēķinātā pārdošanas cena, EUR					€ 69 899
<b>noapaļojot</b>					<b>€ 70 000</b>

## 11. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 5. aprīlī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Anda Zvirbule. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

## 12. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2023. gada 5. aprīlī, **Vērtējamā objekta** aprēķināta:

- tirgus vērtība ir **EUR 70 000 (septiņdesmit tūkstoši eiro)**;

Anda Zvirbule

SIA "LATIO" sertificēta vērtētāja

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149



## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai Īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šo materiālu precizitāti.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, tirgus cenu iespējamās svārstības, pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000418613

Kadastra numurs: 01001040010

Hapaka grāvis, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 104 0010. <i>Žurn. Nr. 300002307704, lēmums 03.12.2007., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		58700 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas Universitāte, nodokļu maksātāja kods 90000076669.		1
1.2. Pamats: 2007.gada 24. jūlija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 9/9. <i>Žurn. Nr. 300002307704, lēmums 03.12.2007., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme:Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads.		
1.2. Atzīme:Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas.		
1.3. Atzīme: augstsprieguma tīkla gaisvadu elektropārvades līnija ar 110 kV spriegumu un tās aizsardzības zonu 11284 kvm.		
1.4. Pamats: 2007.gada 24. jūlija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 9/9. <i>Žurn. Nr. 300002307704, lēmums 03.12.2007., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 14.04.2023. 11:11:30.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01001040010	-	116235	100000418613	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	116235
Kopplatība:	5.8700
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	127132 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	127132 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001040010	1/1	116235	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	116235
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.8700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	127132 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020801	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.0000	ha
2	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.00	-
3	-	02050602	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām no 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem pilsētās un ciemos	1.1284	ha

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------

90000076669	Latvijas Universitāte	1/1	valsts	01001040010	Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050
-------------	--------------------------	-----	--------	-------------	--

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Robežpunktu koordinātas  
LKS-92 TM koordinātu sistēmā

Nr.	X	Y
1	316446.38	501952.40
2	316484.81	502139.96
3	316427.11	502151.07
4	316304.60	502133.00
5	316168.11	502044.84
6	316081.22	502019.44
7	316034.19	502021.21
8	316007.31	502012.39
9	315971.69	501993.26
10	315951.44	501973.64
11	316009.14	501967.74
12	316049.88	501964.65
13	316094.60	501962.94
14	316319.07	501962.33
15	316397.19	501959.17
16	316421.76	501955.96

Mēroga koeficients 0,999600

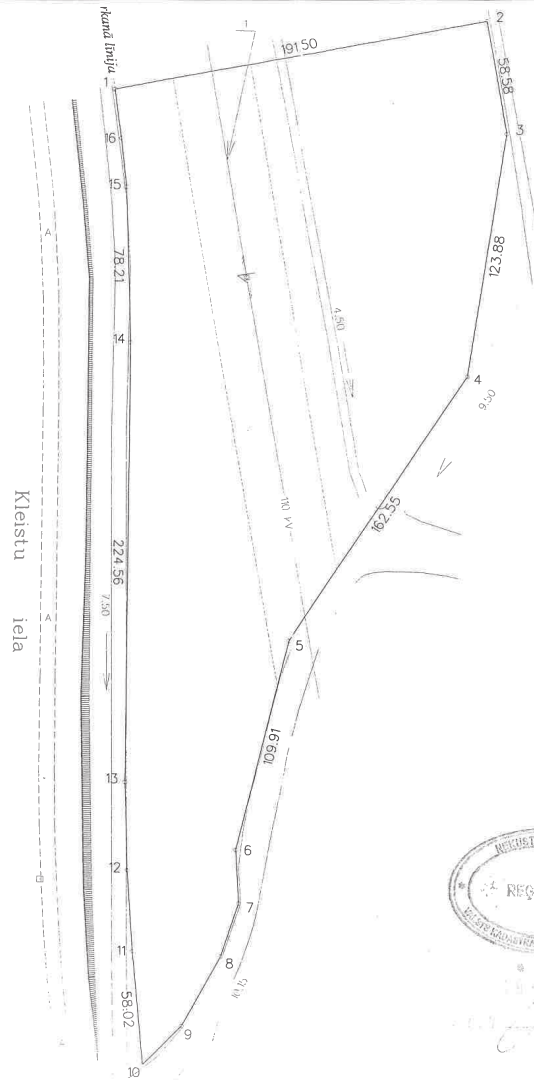
Attālumi

6-7	27,10 m
7-8	28,30 m
8-9	40,45 m
9-10	28,21 m
11-12	40,88 m
12-13	44,77 m
15-16	24,79 m
16-1	24,88 m

Mērogs 1:2000

Kopplatība 58700 m<sup>2</sup>

	teritorija	grupa	grunts
kods	0100	104	0010



Zemes gabala  
izvietojuma shēma



Aprobežojumi

1. 110 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas  
40 m aizsargjosla 0.280 km 1.1284 ha

38200.00  
50000.00



Valsts zveināts mērnieks

J. Balodis 08.08.00



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga  
Hapakā grāvis

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 01001040010

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Rīgas pilsētas zemes komisija 18/07/2000

Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu - projekts

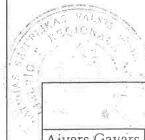
Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Zvērināts mērnieks Jānis Balodis

izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 58700 m<sup>2</sup>

Nodalījuma (folijas) Nr. \_\_\_\_\_



VALSTS ZEMES DIENĒSTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Aivars Gavars | Biroja vadītājs(-a)

24/10/2007

310000866505



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *149*

*Anda Zvirbule*

vārds, uzvārds

*200974-12210*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2018. gada 10. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2018. gada 10. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 9. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA «Latio»*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".