

28050/38720 d.d. no nekustamā īpašuma



**Mazā Stacijas iela 8A un 8B, Rīga,
LV-1083**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai

2025.gada 09.decembris

Par **28050/38720** domājamām daļām no nekustamā īpašuma ēkas Mazā Stacijas iela 8A, (lietošanā telpu grupa , kadastra apzīmējums 0100 065 018 001 001), Rīga un apbūvētas zemes Mazā Stacijas iela 8B, Rīga, LV-1083 tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **telpu grupas (kadastra apzīmējums 0100 065 0018 001 001; kopējā platība 281,2 m²) un apbūvētas zemes vienības 28050/38720 domājamajai daļai, kas ir 28050/38720 d.d. no administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 0100 065 0018 001) 387,9 m² platībā, kuras īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000071875 ar kadastra Nr. 0100 565 0051 un 28050/38720 d.d. no apbūvētas zemes (kadastra apzīmējums 0100 065 0023) 830 m² platībā, kuras īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000521799 ar kadastra Nr. 0100 065 0023.**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 05.decembrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Novērtējamo objektu **tirgus vērtības** apskates datumā noapaļojot ir:

<u>Telpu grupa (kadastra apzīmējums)</u>	<u>Domājamās daļas</u>	<u>Telpu grupas d.d. tirgus vērtība (EUR)</u>	<u>Apbūvētās zemes d.d. tirgus vērtība (EUR)</u>
0100 065 0018 001 001	28050/38720	108 500,- EUR (viens simts astoņi tūkstoši pieci simti euro)	31 102,- EUR (trīsdesmit viens tūkstotis viens simts divi euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

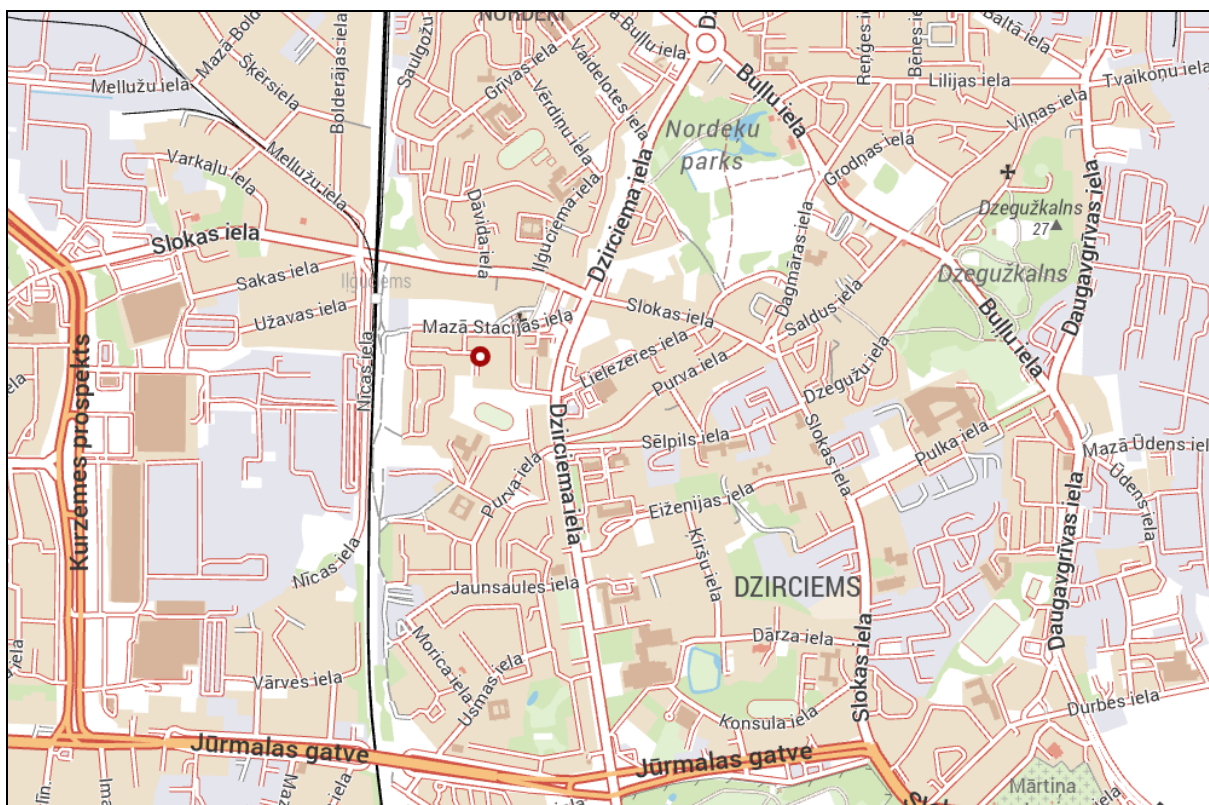
Saturs

1. Kopsavilkums	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	8
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	9
6. Topogrāfiskais plāns	11
7. Telpu grupas plāns	12
8. Foto attēli	13
9. Teritorijas plānojums	19
10. Vērtības definīcija.....	27
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	27
12. Atrašanās vieta	28
13. Zemes gabala īss apraksts.....	29
14. Telpu grupas īss apraksts	30
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	32
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	32
17. Tirgus analīze	33
18. Novērtēšanas pieejas.....	35
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	35
20. Zemes d.d. salīdzināmo objektu īss apraksts	36
21. Zemes d.d. aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	37
22. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	38
23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	41
24. Iegūtā vērtība	42
25. Neatkarības apliecinājums	42
26. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	43

1. Kopsavilkums

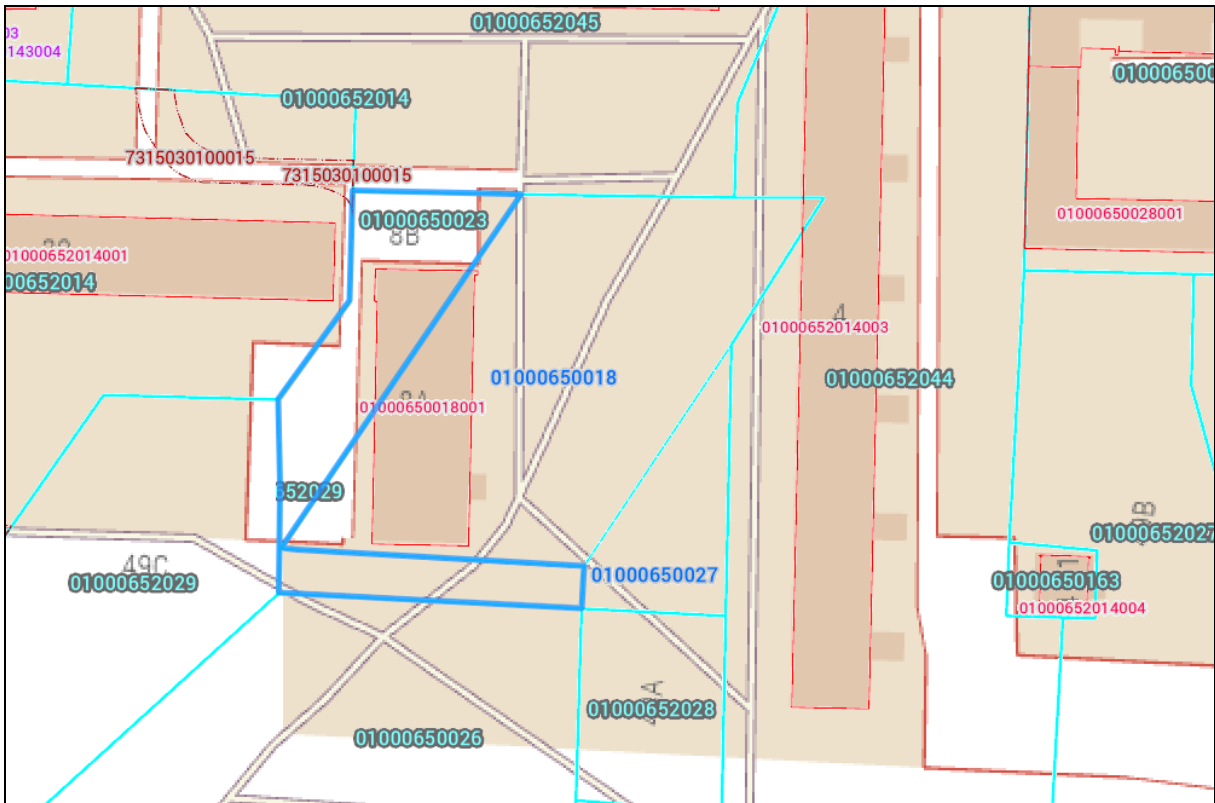
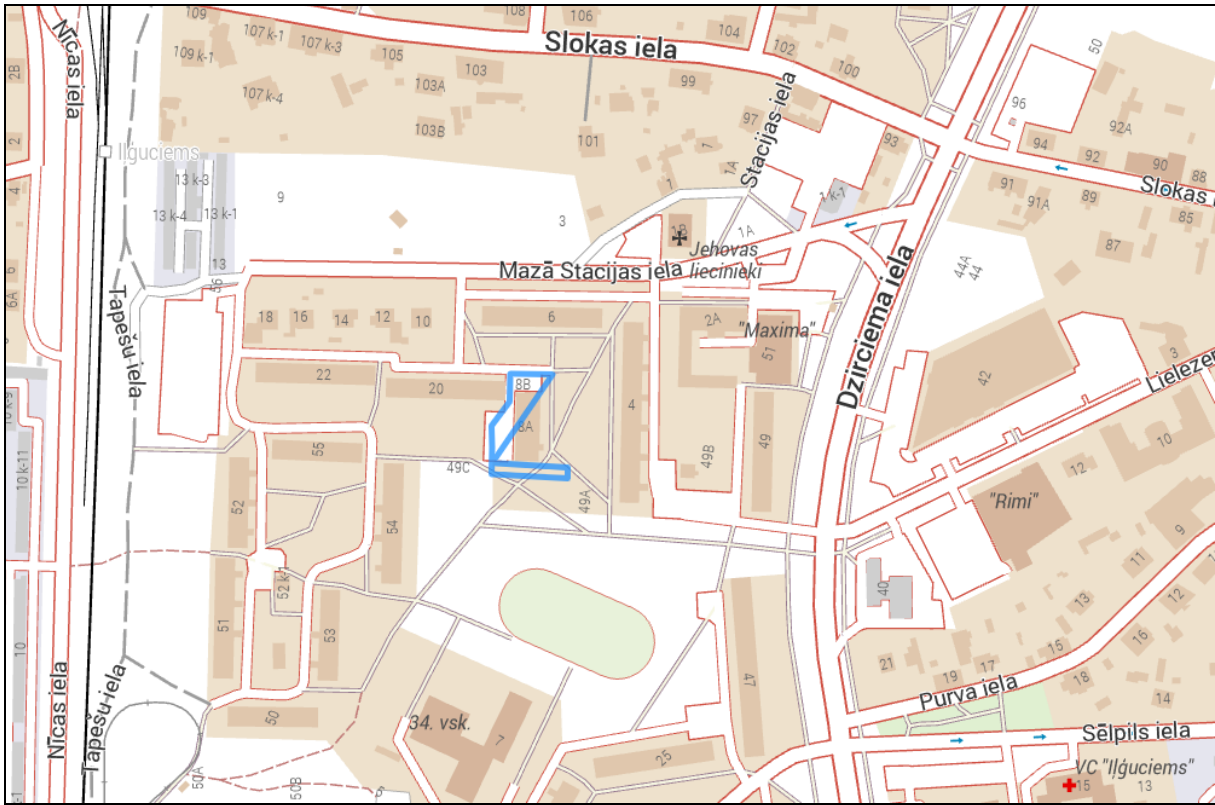
Novērtējamais īpašums:		28050/38720 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ēkas Mazā Stacijas iela 8A, (lietošanā telpu grupa , kadastra apzīmējums 0100 065 018 001 001), Rīga un apbūvētas zemes Mazā Stacijas iela 8B, Rīga	
Kadastra apz. ēka:		0100 065 0018 001	
Kadastra apz.. telpu grupām:		0100 065 0018 001 001	
Kadastra apz. zeme:		0100 065 0023	
Īpašnieks:	Zeme – 28050/38720 d.d. Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360 Ēka – 28050/38720 d.d. – Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360		
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos Nr. 1000000521799 un Nr.100000071875	
Zemes gabala platība		830 m²	
Administratīvās ēkas kopējā platība:		387,9 m²	
Telpu grupas 0100 065 0018 001 001 platība:		281,2 m²	
Esošais izmantošanas veids:		Administratīvā ēka	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Administratīvā ēka	
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai	
Apgrūtinājumi:	1.1. Atzīme - noteikta nekustama īpašuma lietošanas kārtība. 1.2. Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par ēkai Mazajā Stacijas ielā 8A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000650018001), piesaistāmā zemesgabala Mazajā Stacijas ielā 8B, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000650023), un zemesgabala Mazajā Stacijas ielā 8A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000650018), daļas lietošanas kārtību Nr.RD-16-530-lī. Žurn. Nr. 300004464618, lēmums 30.11.2017, tiesnese Inguna Helmane		
	1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0053 ha 1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem. 0.0012 ha 1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0043 ha 1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0044 ha 1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0021 ha 1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0023 ha 1.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0022 ha 1.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. 0.0016 ha 1.9. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 0.0119 ha 1.10. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 0.0018 ha 1.11. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā. 0.0037 ha 1.12. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā. 0.0035 ha 1.13. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā. 0.0062 ha 1.14. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0041 ha 1.15. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0008 ha 1.16. Pamats: 2013.gada 29.maija Rīgas domes uzziņa Nr.2-19/RD-13-123-uz, 2012.gada 13.decembra apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300003445485, lēmums 05.06.2013, tiesnese Kristīne Anuže		
	2.1. Atzīme - uz zemesgabala atrodas būves ar kadastra apzīmējumu 0100 065 0018 001 daļa. 2.2. Pamats: 2013.gada 29.maija Rīgas domes uzziņa Nr.2-19/RD-13-123-uz. 2.3. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu. Žurn. Nr. 300003461082, lēmums 28.06.2013, tiesnese Kristīne Anuže		
	Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.		
	Vērtības:		
Tirgus vērtība telpu grupai Kad. apz 0100 065 0018 001 001		108 500,- EUR (viens simts astoņi tūkstoši pieci simti euro)	
Zemes tirgus vērtība 28050/38720 d.d. kad. apz 0100 065 0018		31 102,- EUR (trīsdesmit viens tūkstotis viens simts divi euro)	
Zemes tirgus vērtība par 1 m²		51,75 EUR (piecdesmit viens euro 75 centi)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 05.decembrī	
Piezīmes	• Ēka daļēji atrodas uz zemes vienības Mazā Stacijas iela 8A, Rīgā (kad. apz. 0100 065 0018), kas vēsturiski ir bijusi privātpašumā, nav reģistrēta zemesgrāmatā. • Uz zemes gabala atrodas atsevišķi koki, līdz ar to veicot saimniecisko darbību zemes gabalā jāievēro Ministru kabineta 02.05.20212 noteikumi Nr.309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Rīgas Domes 12.06.2024 saistošie noteikumi Nr.RD-24-276-sn "Par koku, kas aug ārpus meža, aizsardzību, uzturēšanu un ciršanu" • Ēkai atslēgta apkure, ūdens un gāzes padeve		

2. Novietnes plāns

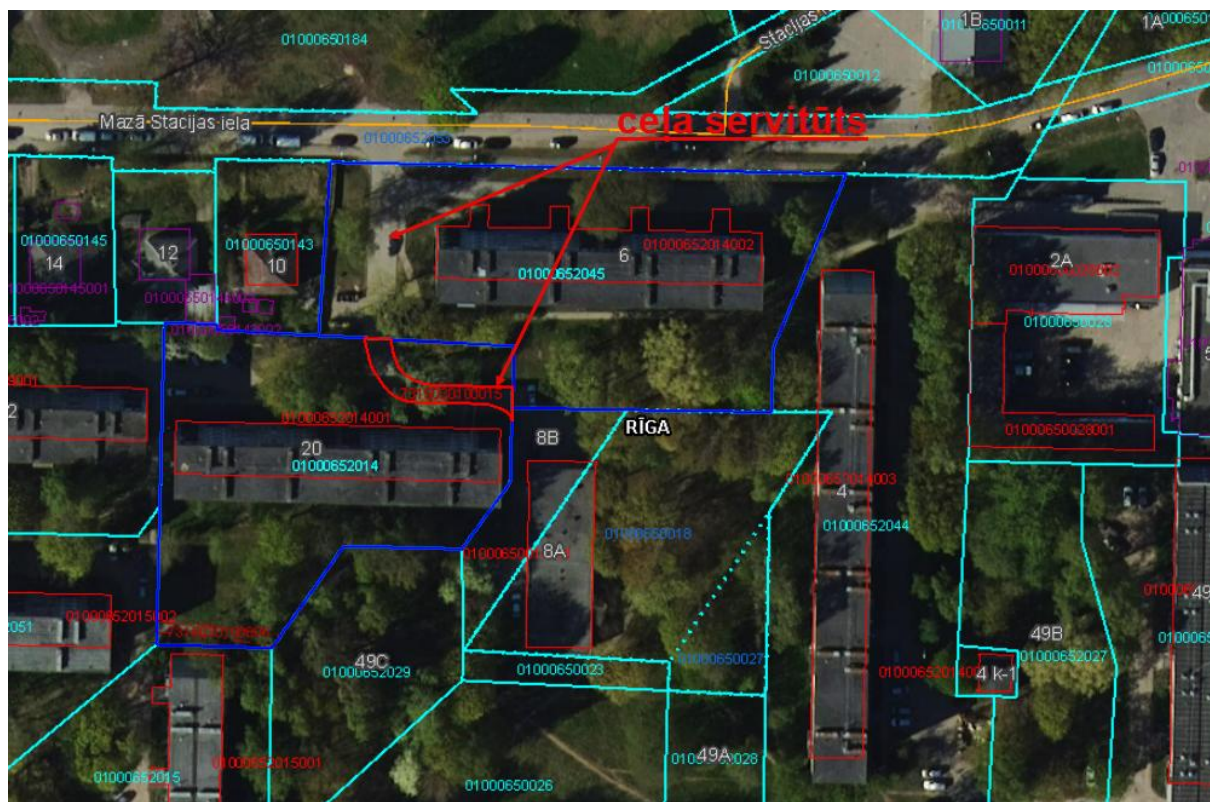
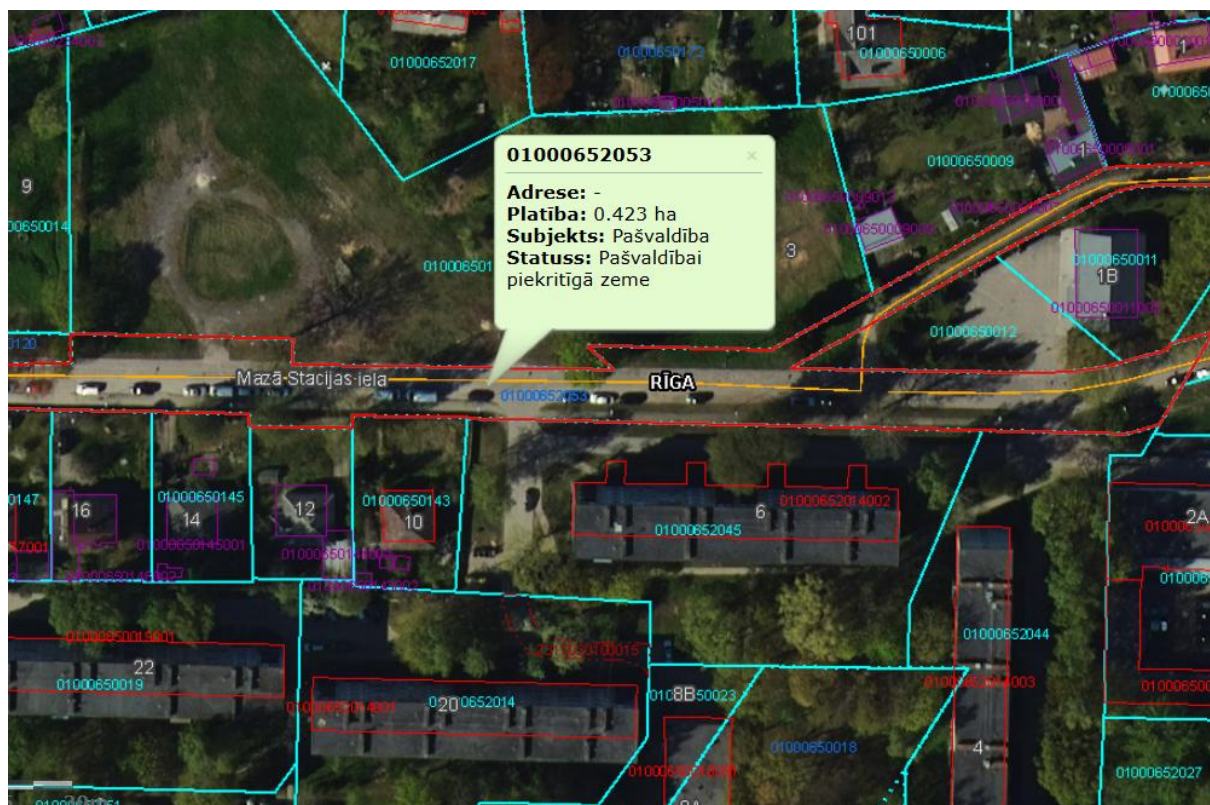


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



4. Piebraucamais ceļš

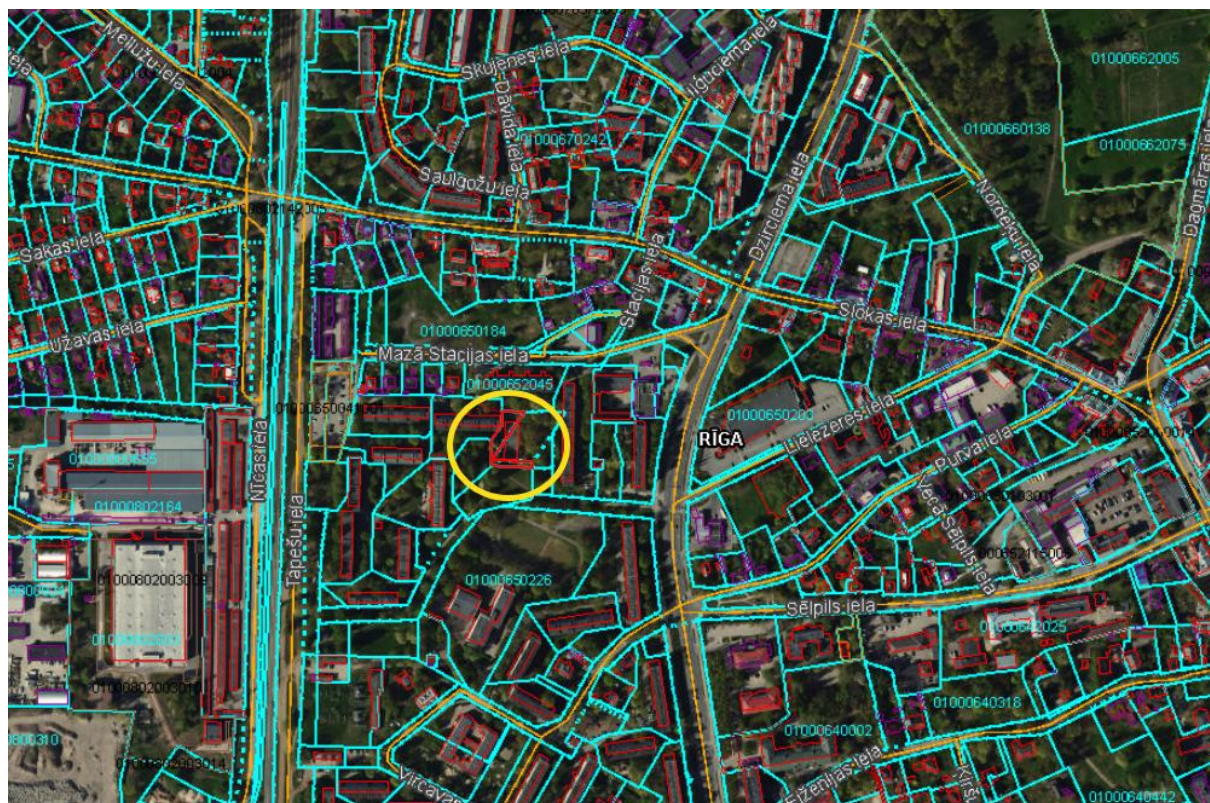


Izmantoti Nekustamā Īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

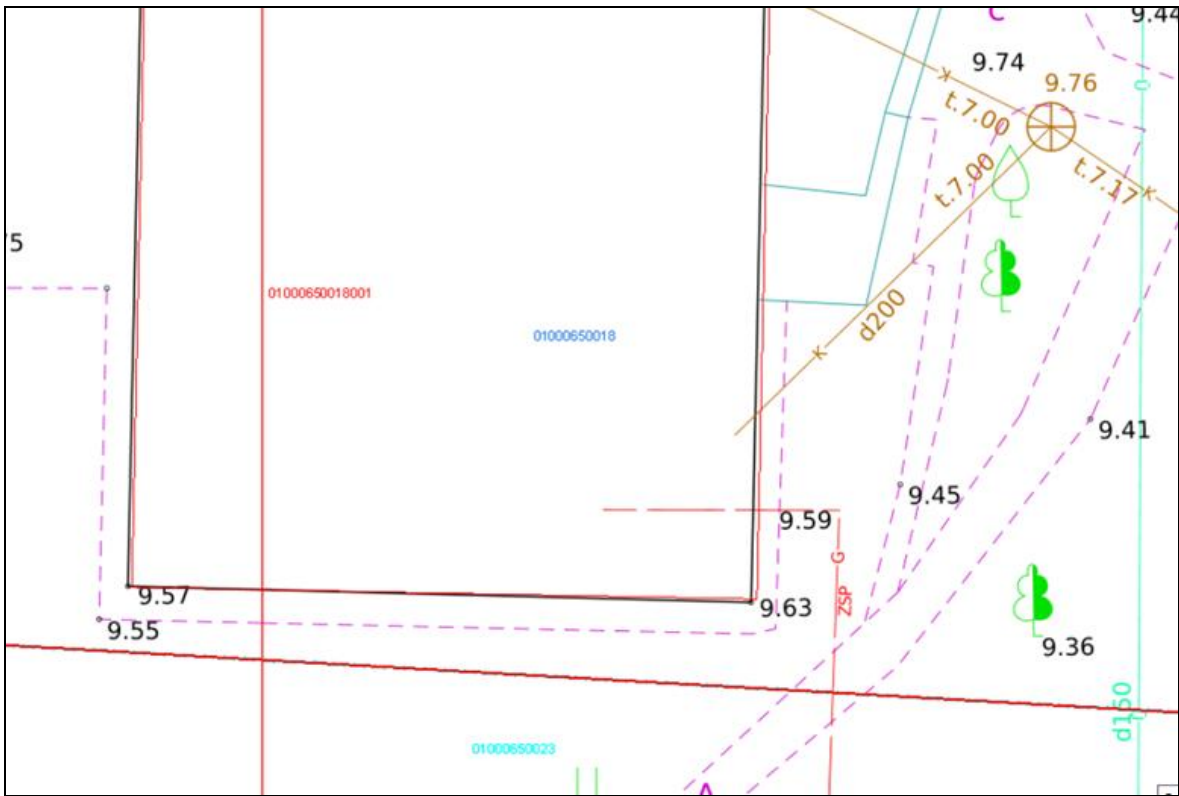
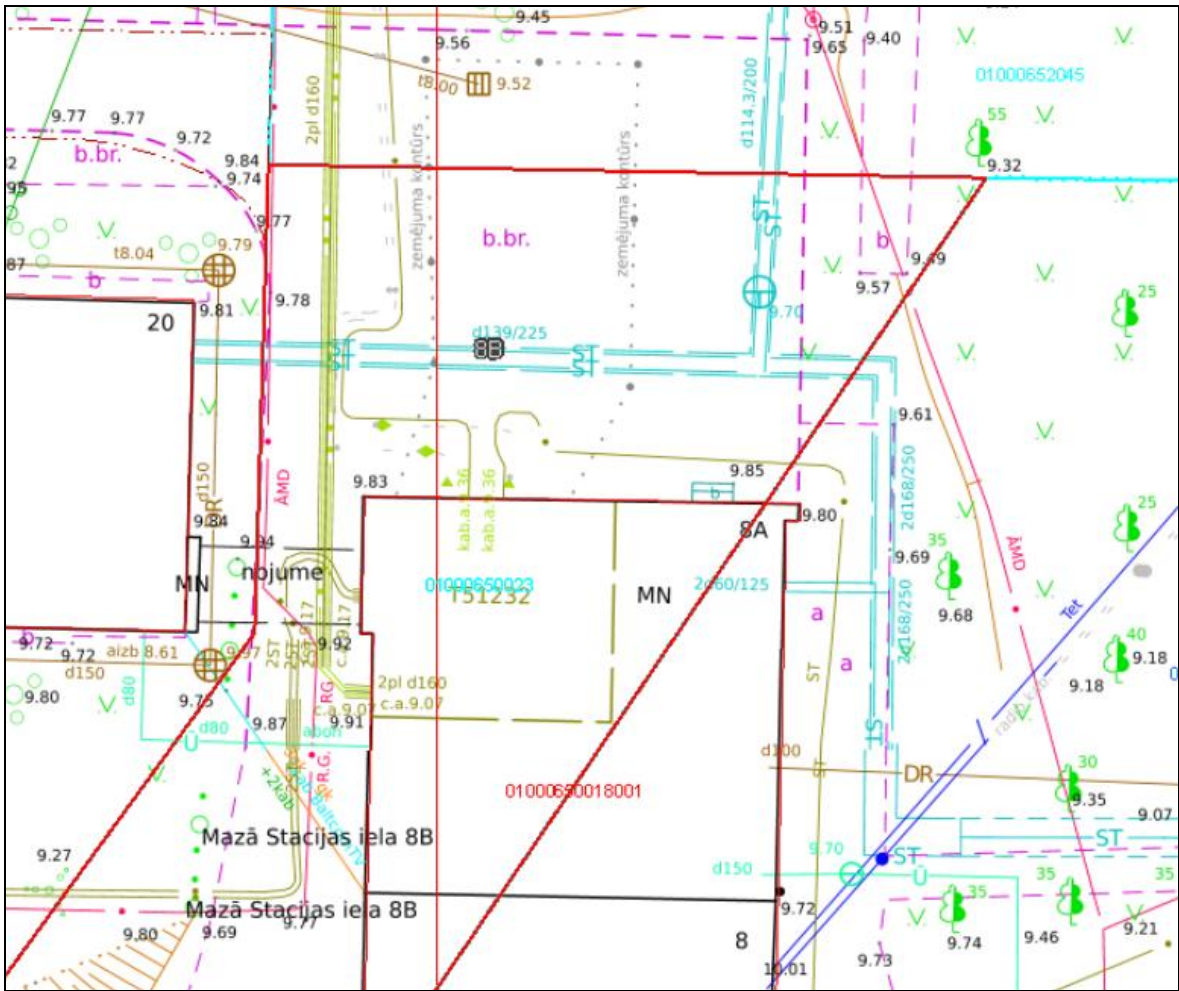
Piebraukšana no Mazās Stacijas ielas pa RD un privātpersonām piederošiem zemes gabaliem, kur reģistrēta ceļa servitūta tiesības.
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Novērtējamais īpašums: 28050/38720 d.d. no Mazā Stacijas iela 8A un 8B, Rīga

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



6. Topogrāfiskais plāns



Ēkai ir centralizēta elektrības, ūdensvada un gāzes pieslēgums, kā arī tai ir siltuma trases ievads

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

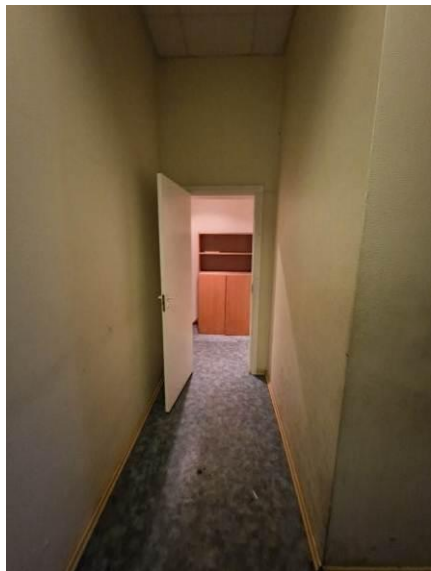
8. Foto attēli

Nedzīvojamā ēka

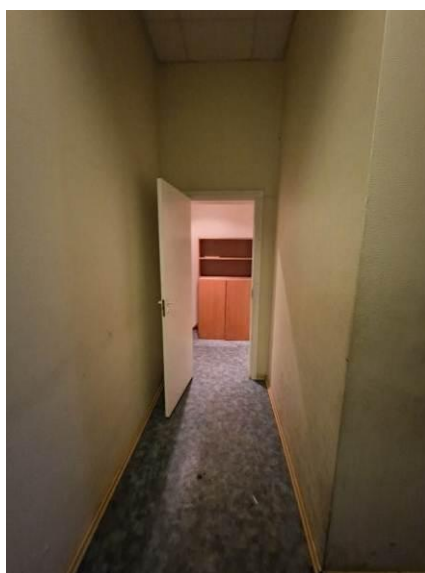
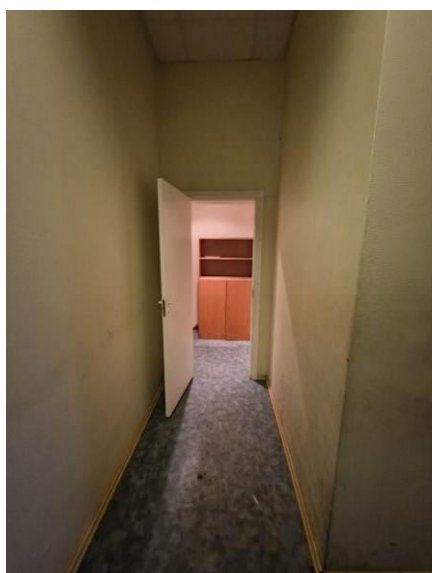


Iekštelpas







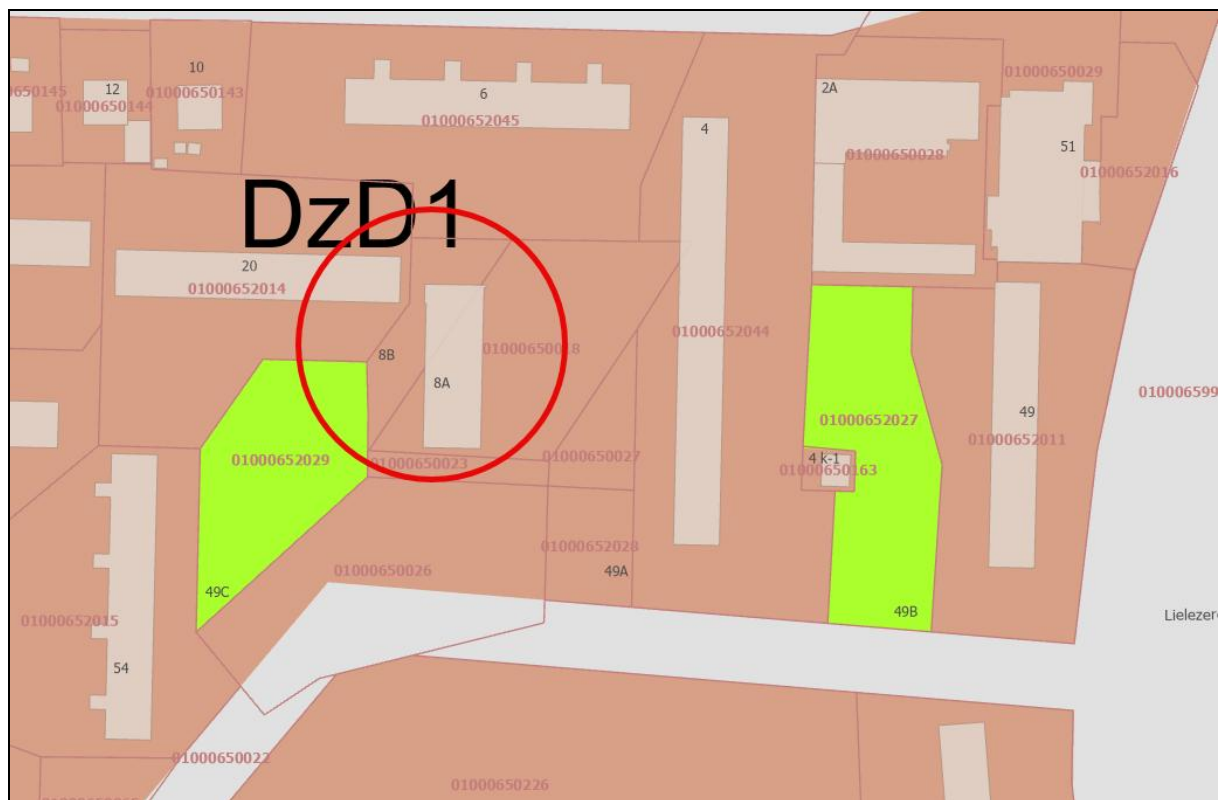


Zemes gabals, stāvlaukums un servitūta ceļš





9. Teritorijas plānojums



	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)

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- **Kadastra apzīmējums:** 01000650023 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- **Adrese:** Mazā Stacijas iela 8B, Rīga, LV1083
- **Platība:** 830 m²
- **Lietošanas mērķis:** Komerccarbības objektu apbūve
- **Piederība:** pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilktā ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Izziņas identifikators: 01000650023_20251208132011

Lpp. 1 (7)

Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Rīgas teritorijas plānojums](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Rīgas valstspilsētas pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2015.-2030.gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Rīgas attīstības programma 2022.-2027.gadam](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Apstādījumu struktūras un publisko ārtelpu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Uzņēmējdarbības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Meliorācijas attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Mājokļu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ūdens teritoriju un krastmalu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Ainavu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Aizsargjoslu un aprobežojumu tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Transporta attīstības tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Rīgas brīvostas tematiskais plānojums](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums teritorijai starp Puškina ielu un Riepiņu ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Jenotu ielu, Augusta Deglava ielu, Ilūkstes ielu, Zebiekstes ielu un Sesku ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Gailezera ielu, Hipokrāta ielu, Bikernieku ielu un Sergeja Eizenšteina ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Glūdas ielu, Maskavas ielu, iekškvartāla ceļu \(atrodas sarkanajās līnijās\) un Daugavu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanai kvartālam starp Andreja Saharova ielu, Dravnieku ielu, Ulbrokas ielu, Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielu un Dzeņu ielu, Rīgā.](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Izziņas identifikators: 01000650023_20251208132011

Lpp. 2 (7)

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- [Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija \(DzD1\)](#), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas \(TIN11\)](#), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- [Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas \(TIN12\)](#), platība: 830 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%

4.3.1. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZD1)

[4.3.1.1. Pamatinformācija](#)

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

[4.3.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi](#)

569. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).

[4.3.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi](#)

570. Rindu māju apbūve ([11005](#)).

571. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve pie C, D kategorijas ielām un B kategorijas ielas vietējās satiksmes joslas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

572. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m.

573. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, dienesta viesnīcas, pansijas, viesu mājas. Pie E kategorijas ielas atļauts izvietot tikai dienesta viesnīcas, pansijas un viesu mājas.

574. Kultūras iestāžu apbūve (12004): ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai: apbūve, ko veido kultūras iestādes ar vienlaicīgo apmeklētāju skaitu līdz 300 cilvēkiem.

575. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai.

Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.

576. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).
577. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve ([12008](#)).
578. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).
579. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
580. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
581. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
582. Ārtelpa bez labiekārtojuma ([24002](#)).

4.3.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
583.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	40
584.	Rindu māju apbūve	¹	²	līdz 100		līdz 3	40
585.	Biroju ēku apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
586.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
587.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
588.	Kultūras iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
589.	Sporta būvju apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
590.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160 ³		līdz 6	⁴
591.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
592.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
593.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10
594.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	¹	²	līdz 160		līdz 6	10

Izziņas identifikators: 01000650023_20251208132011

Lpp. 4 (7)

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
595.	Labiekārtota ārtelpa	¹	⁵	²		⁶	²
596.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	¹	²	²		²	²

¹ Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

² Nenosaka.

³ Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

⁴ Vienāda ar stāvu platību.

⁵ Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

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

4.3.1.5. Citi noteikumi

597. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā funkcionālajā zonā DzD noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

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

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

5.1.1. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN11)

5.1.1.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

1093. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēt zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie kanalizācijas tīkli.

5.1.2. TERITORIJAS, KURĀS IERĪKOJAMAS CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES SISTĒMAS (TIN12)

5.1.2.1. Pamatinformācija

Nenosaka

Izziņas identifikators: 01000650023_20251208132011

Lpp. 5 (7)

5.1.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.2.3. Citi noteikumi

1094. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli.

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

-
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
 - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

Izziņas identifikators: 01000650023_20251208132011

Lpp. 7 (7)

10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 05.decembrī**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

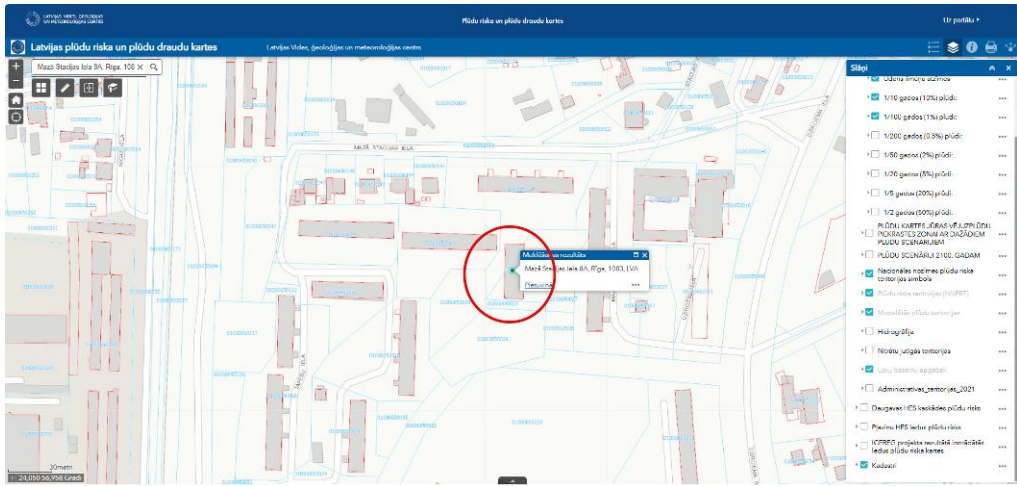
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;

- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas, Dzirciema apkaimē.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie apbūvētā zemes gabala no Mazās Stacijas ielas pa Rīgas domei un privātpersonām piederošiem kopīpašumiem, kur reģistrētas ceļa servitūta tiesības. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~200m attālumā uz Dzirciema ielas.	
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – daudzstāvu dzīvojamās mājas un sabiedriskās ēkas. Infrastruktūras objekti atrodas blakus.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā netika konstatēti	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu) riskā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13.Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		830 m ²				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025				
Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:		29 098,- EUR				
Zemes universālā kadastrālā vērtība:		29 880,- EUR				
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0189	ha
	-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0012	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0830	ha
	-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0116	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0130	ha
Uzlabojumi:			Bruģēta teritorija			
Pieejamās komunikācijas:			EL; UK, ST			
Konfigurācija:			Neregulārs daudzstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			--			

14. Telpu grupas īss apraksts



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000650018001001	-

Nosaukums:	Administratīvā telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	29
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	76020	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	146224	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	281.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	281.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	281.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.6	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	12.7	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.0	-
4	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	0.7	-
5	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	0.5	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	8.8	-

7	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	59.3	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	13.0	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	18.3	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.9	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	5.3	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	5.3	-
13	Mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.5	-
14	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.3	-
15	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.4	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	6.7	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.8	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	25.6	-
19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.5	-
20	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.8	-
21	Mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.0	-
22	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.6	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	14.6	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	22.5	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	18.6	-
26	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.1	-
27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	10.4	-
28	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	22.6	-
29	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

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

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

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 dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **administratīvās ēkas vajadzībām**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Laba atrašanās vieta
- Elektrības, ūdens, kanalizācijas un siltuma centralizēti pieslēgumi

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- ēkas tehniskais stāvoklis
- ēka daļēji atrodas uz zemesgrāmatā neregistrēta zemes gabala, kas kādreiz piederējis privātpersonai

17.Tirgus analīze

Pēdējo divu gadu laikā (2023–2025) Rīgas nedzīvojamo telpu un ēku darījumu tirgus C un D segmentos (komercplatības, biroji, noliktavas u.c.) saglabāties mēreni aktīvs. Īpaši pieprasītas ir biroju ēkas (NĪLM 1220) ar platībām 100–400 m², kas atbilst vidēja izmēra uzņēmumu vajadzībām. Darījumu apjoms ir stabils, bet cenu līmenis nedaudz pieaudzis A klases biroju segmentā, kamēr B/C klases telpām saglabājusies mērena dinamika.

Tirgus kopējās tendences

Darījumu apjoms: Komercīpašumu darījumi Latvijā 2023. gadā sasniedza ap 133 miljoniem eiro. Rīgā lielākā daļa darījumu koncentrējās biroju un tirdzniecības telpu segmentā.

Jaunas platības: Rīgas biroju tirgu 2023–2025. gadā papildināja ap 100 000–200 000 m² jaunu biroju telpu. Tas palielināja konkurenci un radīja spiedienu uz vecāku C/D segmenta ēku pievilcību.

Pieprasījuma struktūra: Mazākas platības (100–400 m²) ir pieprasītas uzņēmumiem ar 10–40 darbiniekiem, īpaši hibrīddarba apstākļos.

Biroju ēkas (NĪLM 1220, platības 100–400 m²)

Darījumu aktivitāte: Mazāku biroju telpu pārdošanas darījumi notiek gan jaunajos A klases centros (*Elemental Business Centre, Novira Plaza, Gustavs*), gan vecākās C/D klases ēkās, kur cenas ir zemākas.

Pircēju profils: Vietējie uzņēmumi un starptautisko kompāniju pārstāvniecības, kas meklē modernu infrastruktūru. C/D segmentā bieži pircēji ir investori, kas telpas pielāgo nomai.

Brīvo telpu īpatsvars: Jaunajos projektos brīvo telpu apjoms saglabāties ap 15–18%, bet vecākās ēkās tas ir lielāks, kas liecina par tirgus pārorientāciju uz modernām telpām.

Cenu dinamika

A klases biroji (salīdzinājumam): pārdošanas darījumu cenas ap 2000–2500 EUR/m².

C/D segmenta biroji: darījumu cenas svārstās ap 200–1200 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas un ēkas stāvokļa.

Mazākas platības (100–400 m²): saglabā stabilu pieprasījumu, jo tās ir elastīgas un piemērotas hibrīddarba vajadzībām.

Galvenie secinājumi

C un D segmenta darījumi Rīgā saglabājas stabilā līmenī, bet konkurenci palielina jauno A klases projektu ienākšana.

Mazāku platību biroji (100–400 m²) ir pieprasīti, īpaši uzņēmumiem, kas optimizē izmaksas un pielāgojas hibrīddarba modelim.

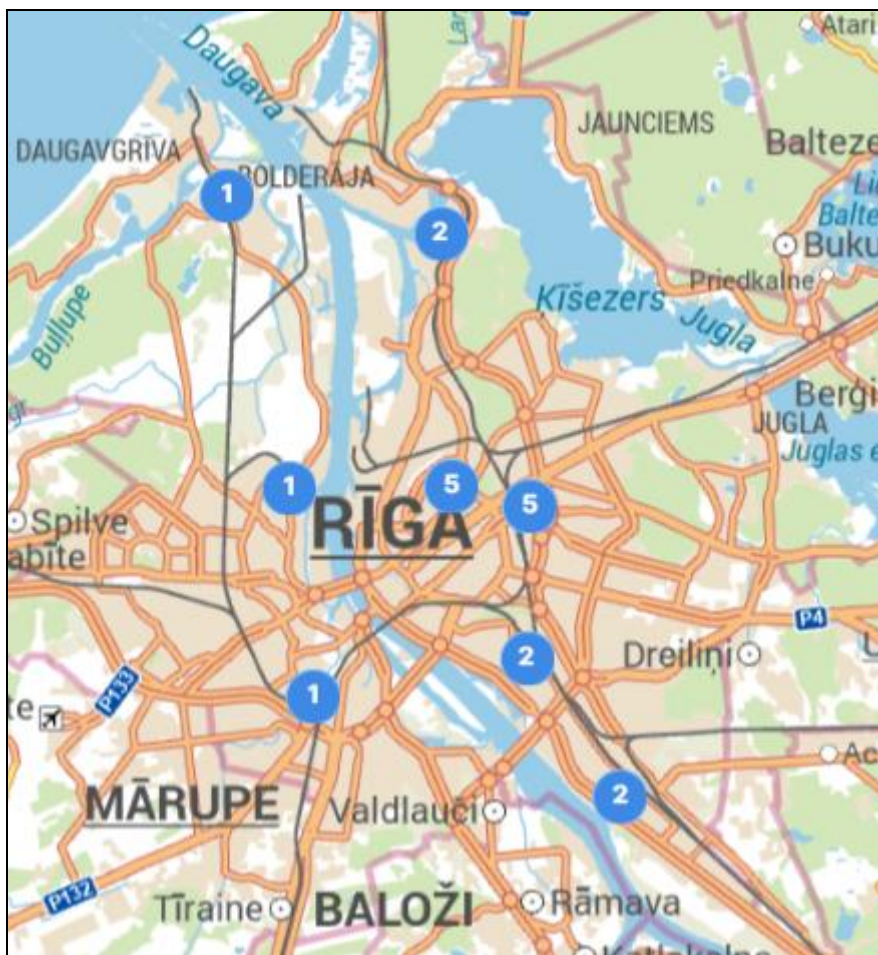
Cenu līmenis C/D segmentā saglabājas mērenā amplitūdā, kamēr A klases biroji demonstrē cenu pieaugumu.

Tirgus attīstību turpmākajos gados noteiks energoefektivitātes prasības un modernu biroju projektu pieejamība, kas var vēl vairāk samazināt pieprasījumu pēc vecākām C/D klases ēkām.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums (no 08/12/2023-15/10/2025).

Kategorija ↓	Adrese ↓	Īraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdoth platība, m ² ↓	Kop. platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Iekšt. platība, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↑	Veids ↓	Dom. daļas ↓
Zeme Būve	Stūres iela 5A, Rīga	📍 D	11/08/2025	2002	1	176	176	981		37 000	210	Biroji	1/1
Zeme Būve	Mežroziņu iela 20, Rīga	📍 D	19/06/2025	1922	1	151	452	1 062		37 500	249	Biroji	1/3
Zeme Būve	Carnikavas iela 3C, Rīga	📍 D	14/10/2025	1959	4	135	3 984	127		37 500	278	Biroji	671/19797
Zeme Būve	Carnikavas iela 3C, Rīga	📍 D	15/10/2025	1959	4	145	3 984	136		41 930	290	Biroji	1439/39594
Zeme Būve	Ieriķu iela 15, Rīga	📍 D	18/04/2024	1961	3	219	1 532	282		69 000	315	Biroji	1957/13673
Zeme Būve	Brīvības gatve 199A, Rīga	📍 D	07/08/2025	1995	2	206	206	427		86 700	422	Biroji	1/1
Zeme Būve	Festivāla iela 8, Rīga	📍 D	22/08/2024	1995	2	400	400	912		180 000	450	Biroji	1/1
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 100, Rīga	📍 D	14/03/2024	1996	5	361	3 264	161		163 700	453	Biroji	301/2720
Zeme Būve	Aleksandra Čaka iela 72, Rīga	📍 D	29/08/2024	2002	4	277	3 595	107		150 000	542	Tirdzniecība	77/1000
Zeme Būve	Maļnavas iela 13, Rīga	📍 D	09/09/2025	1936	2	190	190	773		132 000	695	Biroji	1/1
Zeme Būve	Ganību dambis 29B, Rīga	📍 D	02/12/2024	1995	1	292	292	520		205 700	706	Biroji	1/1
Zeme Būve	Latgales iela 121, Rīga	📍 D	03/01/2024	1920	2	169	169	513		125 000	740	Biroji	1/1
Zeme Būve	Zāliņa iela 4, Rīga	📍 D	23/04/2025	1934	2	161	322	1 057		133 000	826	Biroji	1/2
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 100, Rīga	📍 D	21/12/2023	1996	5	294	3 264	131		250 000	850	Biroji	49/544
Zeme Būve	Lubānas iela 41B, Rīga	📍 D	26/05/2025	1953	2	331	331	1 071		300 000	905	Biroji	1/1
Zeme Būve	Matīsa iela 81, Rīga	📍 D	15/04/2024	1905	2	383	1 624	309		365 000	952	Tirdzniecība	59/250

Kartē attēlots darījumu ģeogrāfiskais izvietojums.



Avots: www.cenubanka.lv; VCG ekspertu grupa

18. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

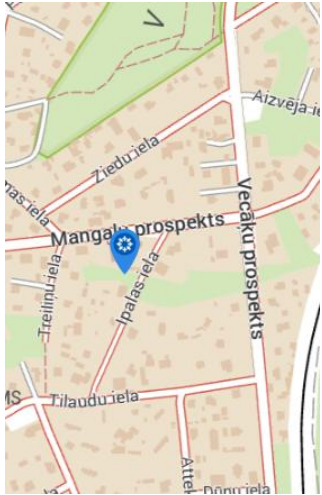
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

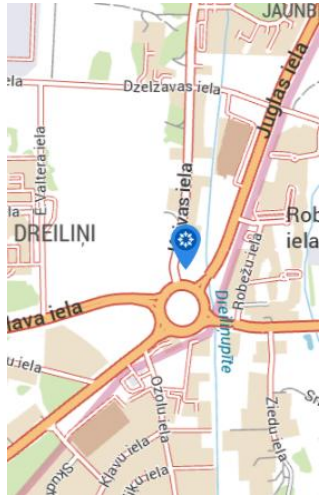
Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

20. Zemes d.d. salīdzināmo objektu īss apraksts

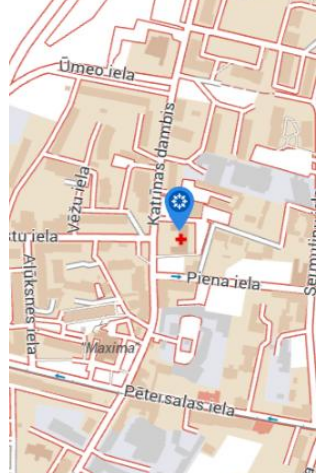
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Mangaļu prospekts 29, Rīga (kad. apz. 01001201857)
	D.D. platība / kopējā platība:	1/4 / 2336 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Labāka
	Pārdošanas datums:	04.07.2024
	Cena:	36 210,- EUR
	Piezīmes:	NĪLM 0801

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Kaivas iela 9, Rīga (kad. apz. 01000920857)
	D.D. platība / kopējā platība:	560/2007 / 2007 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Labāka
	Pārdošanas datums:	23.10.2025
	Cena:	33 600,- EUR
	Piezīmes:	NĪLM 0801

Salīdzināmais objekts Nr. 3

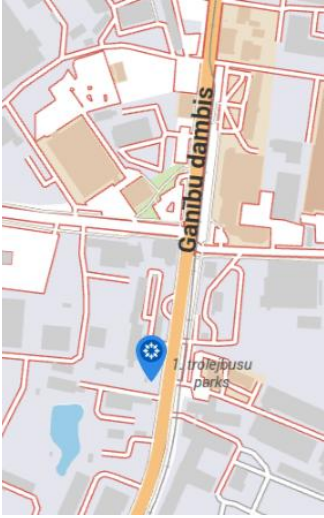
	Atrašanās vieta:	Katrīnas dambis 14, Rīga (kad. apz. 01000120093)
	D.D. platība / kopējā platība:	23/250 / 2243 m²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Labāka
	Pārdošanas datums:	25.08.2025
	Cena:	15 000,- EUR
	Piezīmes:	NĪLM 0801

21. Zemes d.d. aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

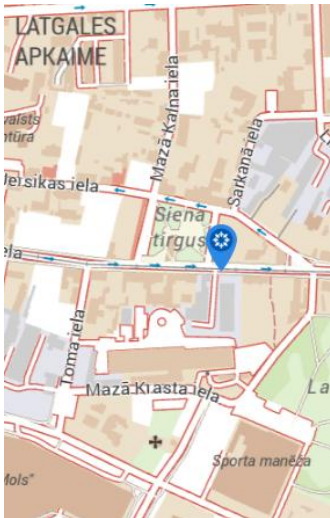
	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	36 210			33 600			15 000		
Platība, m2	601	584			560			206		
Cena par m2, EUR	---	62,0			60,0			72,8		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	04.07.2024	0%	0,0	23.10.2025	0%	0,0	25.08.2025	0%	0,0
Koriģējamā vērtība:	---	62,0			60,0			72,8		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,1	Nedaudz labāks	-5%	-3,0	Nedaudz labāks	-5%	-3,6
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,1	Nedaudz labāks	-5%	-3,0	Nedaudz labāks	-5%	-3,6
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtojuma apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	-3,1	Nedaudz labāks	-5%	-3,0	Nedaudz labāks	-5%	-3,6
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz sliktāks	5%	3,0	Atbilst	0%	0,0
Zemes gabala konfigurācija	---	Labāks	-10%	-6,2	Labāks	-10%	-6	Labāks	-10%	-7,3
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz lielāks	8%	6,1
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		46,5	-25%	-15,5	48,0	-20%	-12,0	60,7	-17%	-12,1
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	51,75									
Nekustamā īpašuma tirgus. vērtība , EUR	31 102									

22. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Ganību dambis 29B, Rīga
	Zemes platība:	520 m ²
	Ēkas platība:	291,5 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Labākas
	Pārdošanas datums:	02.12.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	205 700,- EUR
Piezīmes:		Būves galvenais lietošanas veids 1220 Zeme IR īpašuma sastāvā
		

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Latgales iela 121, Rīga
	Zemes platība:	513 m ²
	Ēkas platība:	169,0 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Labākas
	Pārdošanas datums:	03.01.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	125 000,- EUR
Piezīmes:		Būves galvenais lietošanas veids 1220 Zeme IR īpašuma sastāvā
		

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Katrīnas dambis 14-203, Rīga
	Zemes platība:	-- m ²
	Ēkas platība:	189,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Labākas
	Pārdošanas datums:	25.08.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	110 145,- EUR
Piezīmes:		Būves galvenais lietošanas veids 1220 Zeme NAV īpašuma sastāvā
		

23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	205 700			125 000			110 045		
Ēku un būvju platība, m2	281,2	291,5			169			189,9		
Zemes platība, m2	601	520			513			--		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	705,7			739,6			579,5		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	02.12.2024	0%	0	03.01.2024	0%	0	25.08.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	705,7			739,6			579,5		
Novietojums rajonā	---	Labāks	-10%	-70,6	Nedaudz labāks	-5%	-37,0	Nedaudz labāks	-5%	-29,0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-35,3	Nedaudz labāks	-5%	-37,0	Nedaudz labāks	-5%	-29,0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Nedaudz labāks	-3%	-21,2	Nedaudz labāks	-3%	-22,2	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz lielāks	-5%	-37,0	Nedaudz lielāks	-5%	-29,0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-35,3	Nedaudz labāks	-5%	-37,0	Nedaudz labāks	-5%	-29,0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-35,3	Nedaudz labāks	-5%	-37,0	Nedaudz labāks	-5%	-29,0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-35,3	Nedaudz labāks	-5%	-37,0	Nedaudz labāks	-5%	-29,0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala ietekme uz kopējo vērtību	---	Lielāks	-15%	-105,9	Lielāks	-15%	-111,0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		367,0	-48%	-338,7	384,6	-48%	-355,0	405,7	-30%	-173,8
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	385,8									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	108 500									

Piezīmes: aprēķinā ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iekļauta arī zemes cena.

24. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Tirgus vērtība telpu grupai Kad. apz 0100 065 0018 001 001	108 500,- EUR (viens simts astoņi tūkstoši pieci simti euro)
Tirgus vērtība zemes 28050/38720	31 102,- EUR (trīsdesmit viens tūkstotis viens simts divi euro)

25. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas.

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

26. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu izdrukas
- Zemes robežu, apgrūtinājuma plāns
- GEO Rīga izdruka
- Telpu grupas inventarizācijas lietas kopija
- Zemes un ēkas lietošanas līguma kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Informācija par īpašumu

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu izdrukas
- Zemes robežu, apgrūtinājuma plāns
- GEO Rīga izdruka
- Telpu grupas inventarizācijas lietas kopija
- Zemes un ēkas lietošanas līguma kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Informācija par īpašumu
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija