

## Nekustamā īpašuma



**Strengu iela 18, Rīga,  
LV-1063**

**Tirgus vērtības aprēķins**

2026.gads  
Rīga

**Rīgas valstspilsētas pašvaldībai**

2026.gada 22.aprīlis

Par nekustamā īpašuma  
**Strengu iela 18, Rīga, LV-1063**  
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 **Strengu iela 18, Rīgā**, kas sastāv no **apbūvētas zemes vienības** (kadastra apzīmējums 0100 125 0600) **2889 m<sup>2</sup>** platībā un **būves** (kadastra apzīmējums 0100 125 0108 001) ar kopējo platību **294 m<sup>2</sup>**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodaļījumā **Nr. 100000568275** ar kadastra Nr. **0100 125 0642**.

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 **2026.gada 10.aprīlī**.

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

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**96 500,- EUR**  
**(deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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

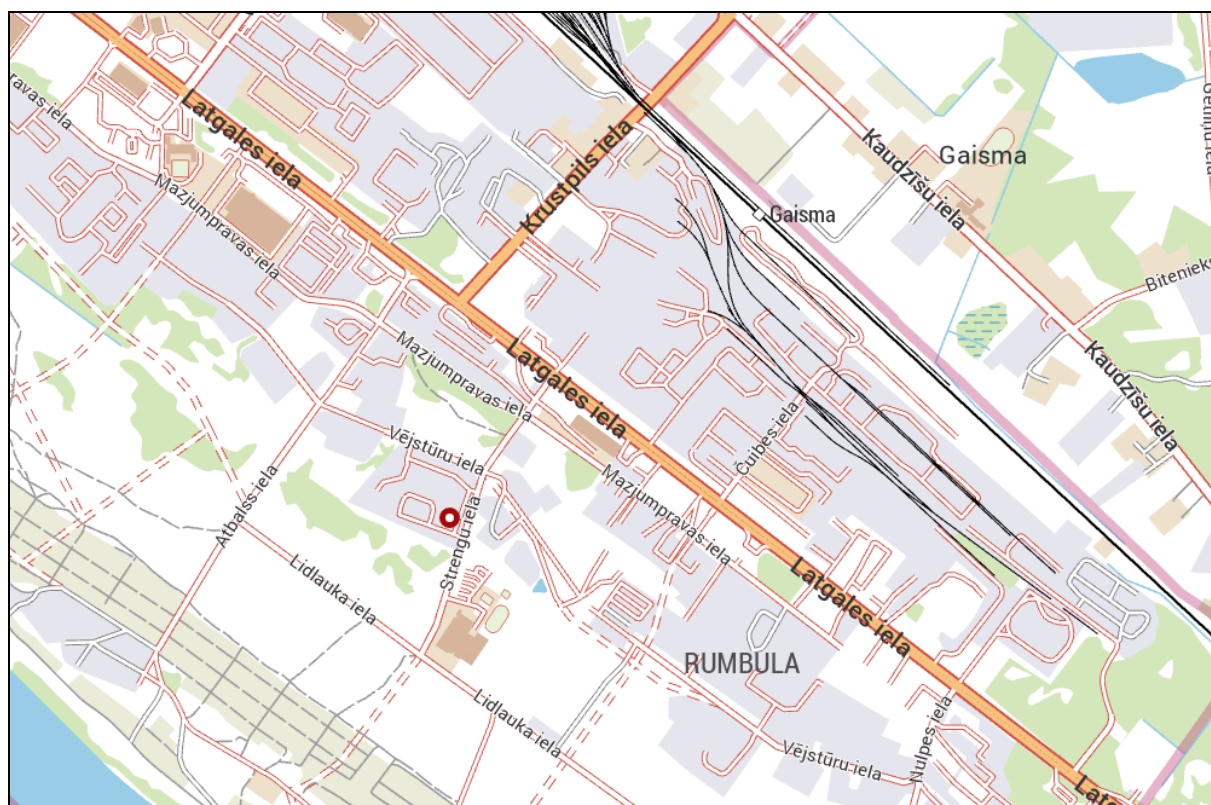
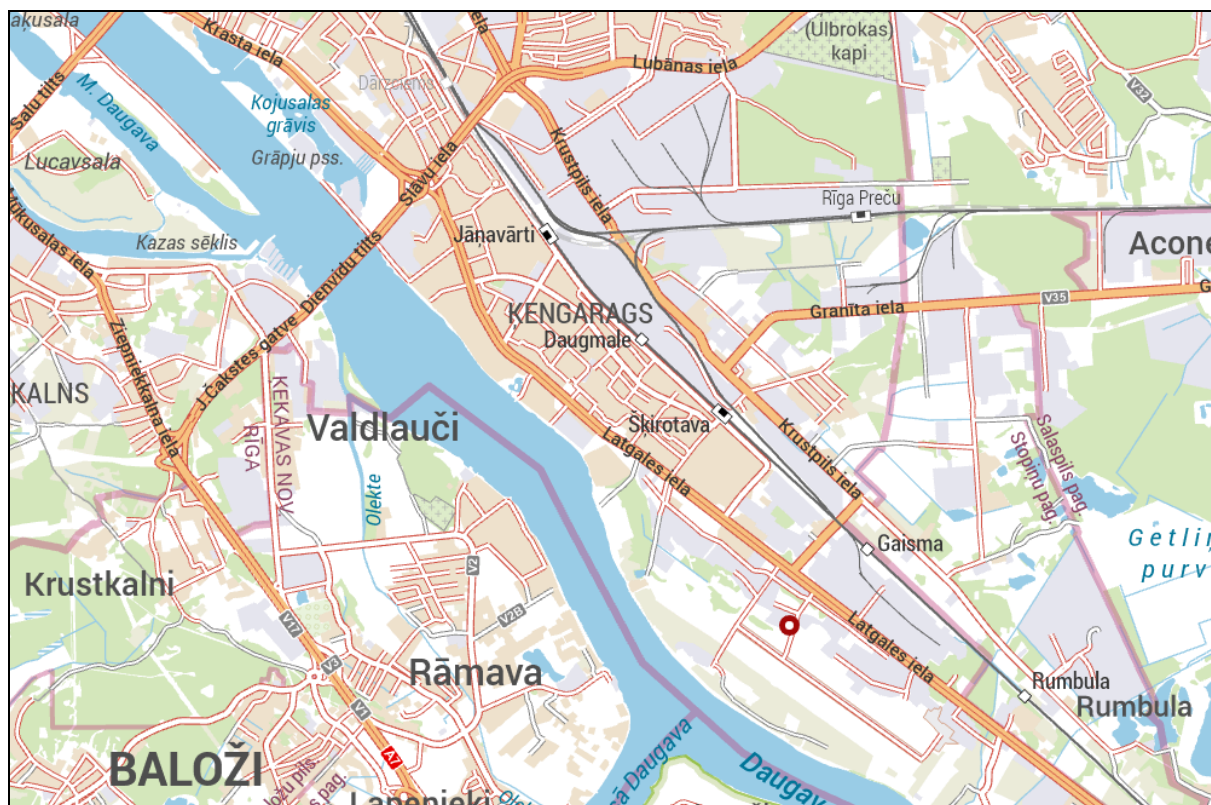
|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Kopsavilkums .....                                                 | 4  |
| 2. Novietnes plāns .....                                              | 5  |
| 3. Situācijas plāns .....                                             | 6  |
| 4. Piebraucamais ceļš .....                                           | 7  |
| 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē .....                            | 9  |
| 6. Topogrāfiskais plāns .....                                         | 10 |
| 7. Telpu plāni.....                                                   | 12 |
| 8. Foto attēli .....                                                  | 13 |
| 9. Teritorijas plānojums .....                                        | 16 |
| 10. Vērtības definīcija.....                                          | 24 |
| 11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....                           | 24 |
| 12. Atrašanās vieta .....                                             | 25 |
| 13. Zemes gabala īss apraksts.....                                    | 26 |
| 14. Nolikšanas ēkas īss apraksts.....                                 | 27 |
| 15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....             | 28 |
| 16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību ..... | 28 |
| 17. Tirgus analīze .....                                              | 29 |
| 18. Novērtēšanas pieejas.....                                         | 30 |
| 19. Diskonta/kapitalizācijas likmes noteikšana.....                   | 31 |
| 20. Aprēķins ar ienākumu pieeju .....                                 | 33 |
| 21. Aprēķins ar ienākumu pieeju .....                                 | 33 |
| 22. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....                        | 34 |
| 23. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....                             | 35 |
| 24. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....             | 38 |
| 25. Nosacītās vērtības aprēķins.....                                  | 39 |
| 26. Iegūtā vērtība .....                                              | 40 |
| 27. Neatkarības apliecinājums .....                                   | 40 |
| 28. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....                           | 41 |

# 1. Kopsavilkums

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novērtējamais īpašums:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Strengu iela 18, Rīga                                                                          |                                                                                                 |
| Kadastra nr.:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0100 125 0642                                                                                  |                                                                                                 |
| Īpašnieks:                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360                                 |                                                                                                 |
| Objekta juridiskais apraksts:                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000568275         |                                                                                                 |
| Zemes gabala platība                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2889 m <sup>2</sup>                                                                            |                                                                                                 |
| Noliktavas kopējā platība:                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 294,0 m <sup>2</sup>                                                                           |                                                                                                 |
| Esošais izmantošanas veids:                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Noliktava                                                                                      |                                                                                                 |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Noliktava                                                                                      |                                                                                                 |
| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:                                                | Pozitīvie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | • Laba atrašanās vieta                                                                         |                                                                                                 |
|                                                                                     | Negatīvie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | • Ēkas tehniskais stāvoklis<br>• Nav centralizētu komunikāciju (UK; E; LK) pieslēgumi          |                                                                                                 |
| Vērtējuma pasūtītājs:                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360                                 |                                                                                                 |
| Vērtējuma mērķis:                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai                                 |                                                                                                 |
| Apgrūtinājumi:                                                                      | <div>1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu. 0.0008 ha</div> <div>1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0011 ha</div> <div>Žurn. Nr. 300004359690, lēmums 20.06.2017, tiesnese Inese Kazjonova</div> <div>(Nav spēkā no 01.02.2025)</div> <div><b>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</b></div>                         |                                                                                                |                                                                                                 |
| Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemes vienības, apbūves vērtība atsevišķi: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 96 500,- EUR<br>(deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti euro)                                   | Zemes vienības vērtība:<br>59'102,- EUR (20,46 EUR /m2)<br><br>Apbūves vērtība:<br>37 398,- EUR |
|                                                                                     | Ienākumu pieeja<br>(ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību: 0%):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja<br>(ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību: 100%): |                                                                                                 |
| Pielietotās vērtēšanas pieejas:                                                     | 76 800,- EUR<br>(septiņdesmit seši tūkstoši astoņi simti euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 96 500,- EUR<br>(deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti euro)                                   |                                                                                                 |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2026.gada 10.aprīlī                                                                            |                                                                                                 |
| Piezīmes                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Izmantojot Zemes gabalu jāievēro Ministru kabineta 02.05.2012 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”</li><li>Zemes gabalā <b>NAV</b> reģistrēti centralizētu komunikāciju pieslēgumi</li><li>Nekustamais īpašums ir iznomāts SIA “LAURENC” reģ.Nr.40003794396, līguma termiņš 2026.gada 1.septembris. Nomas līgums <b>NAV</b> reģistrēts zemesgrāmatu nodalījumā. Līdz ar ko, tas juridiski nav uzskatāms par ilglaicīgu nekustamā īpašuma apgrūtinājumu</li></ul> |                                                                                                |                                                                                                 |

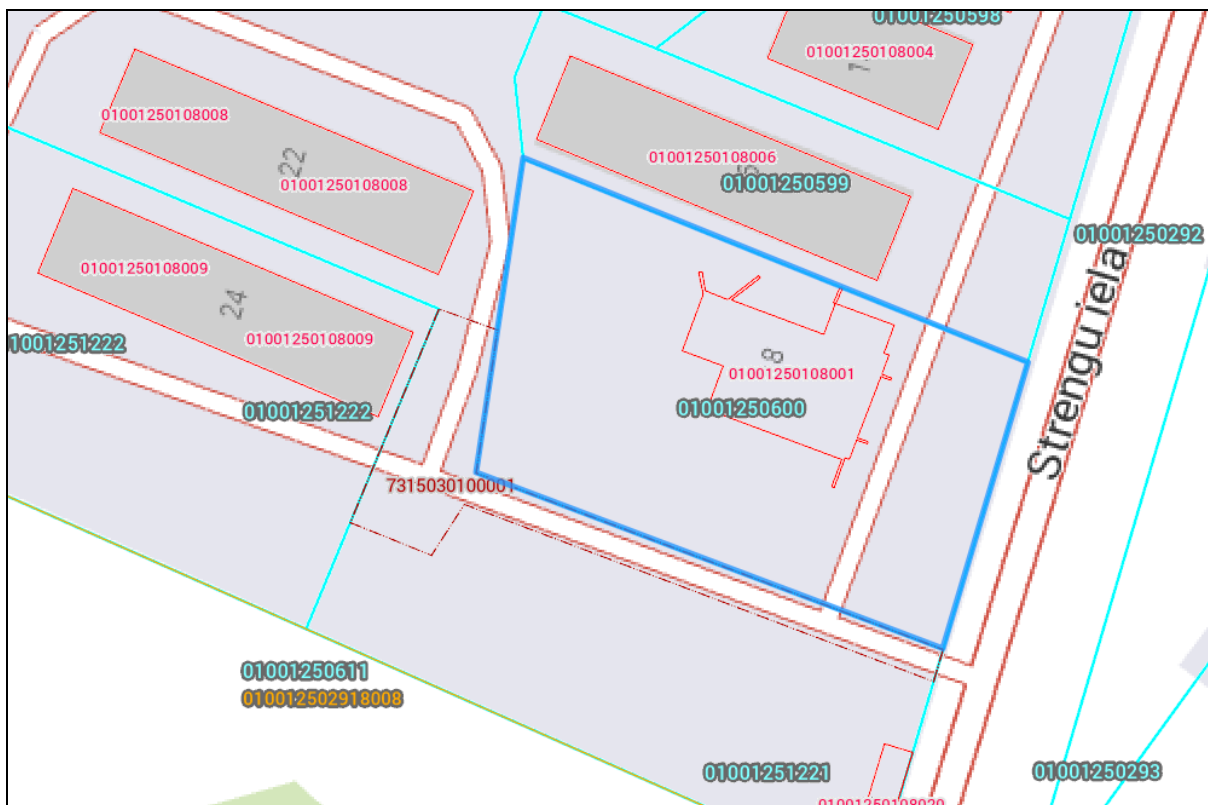
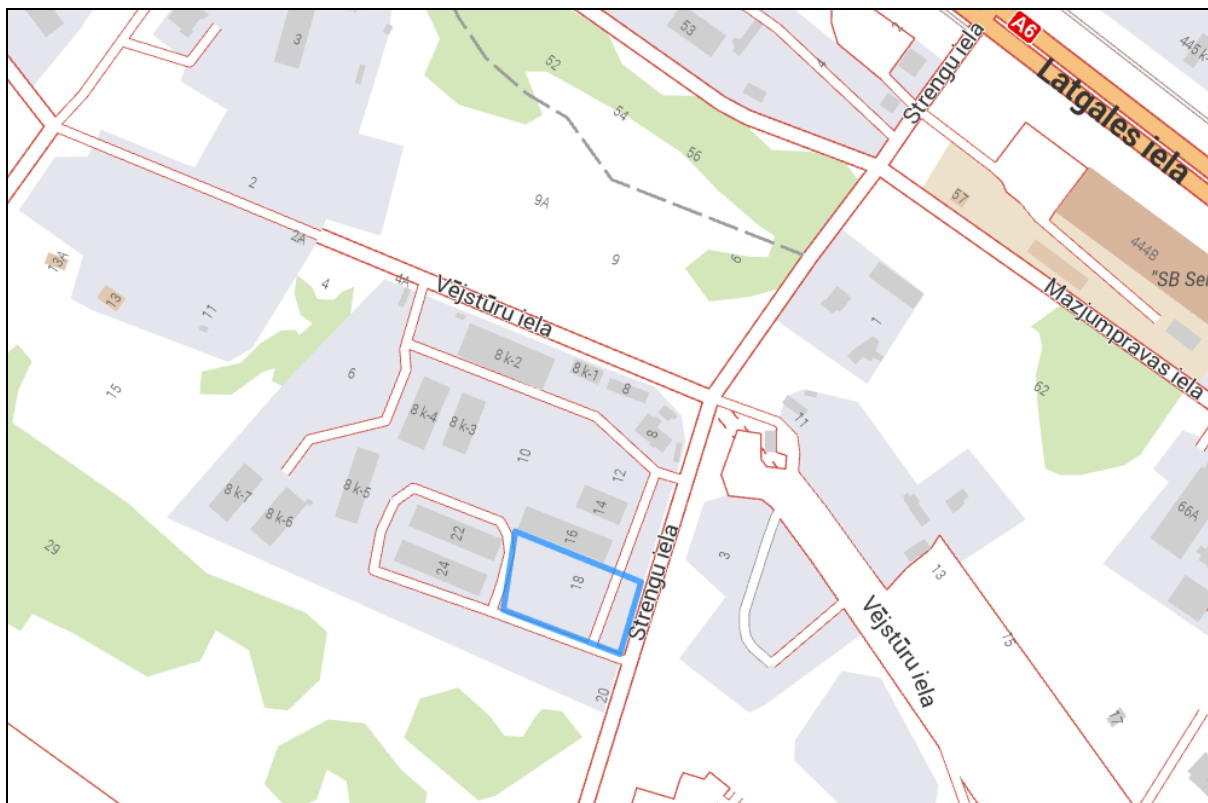


## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

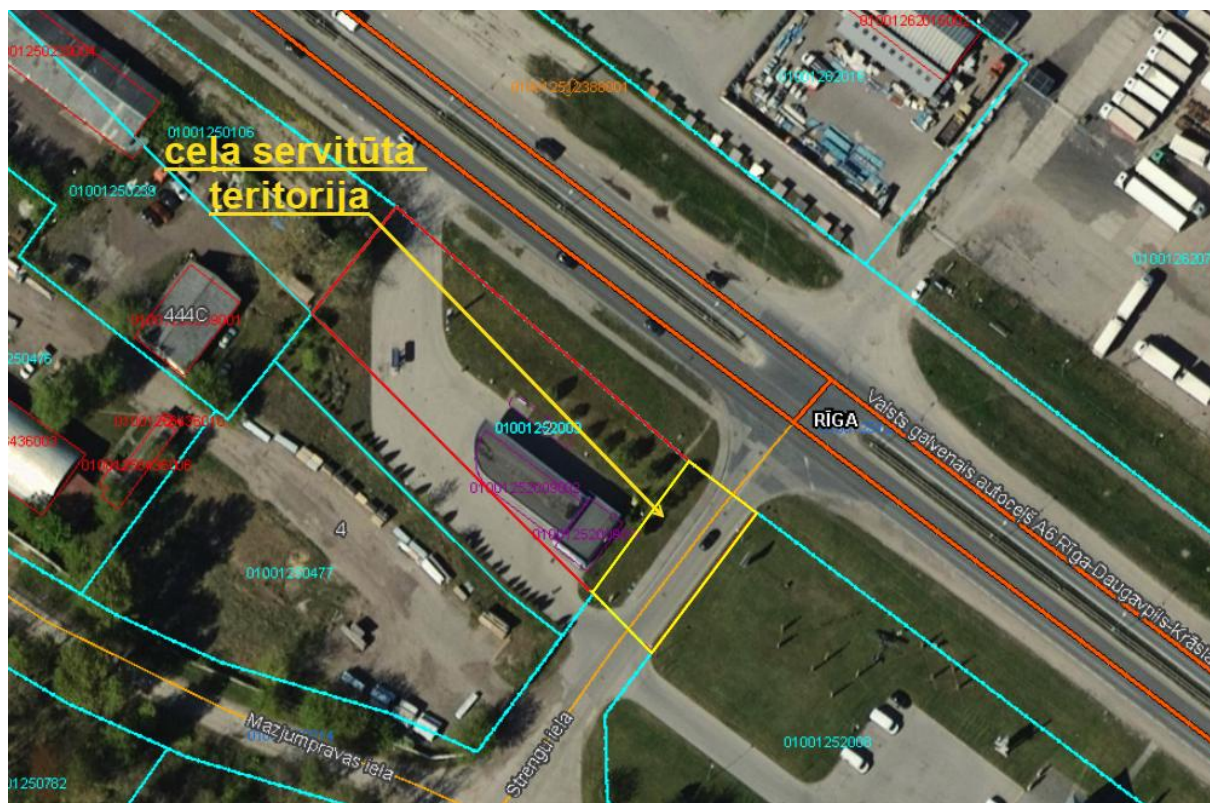
### 3. Situācijas plāns



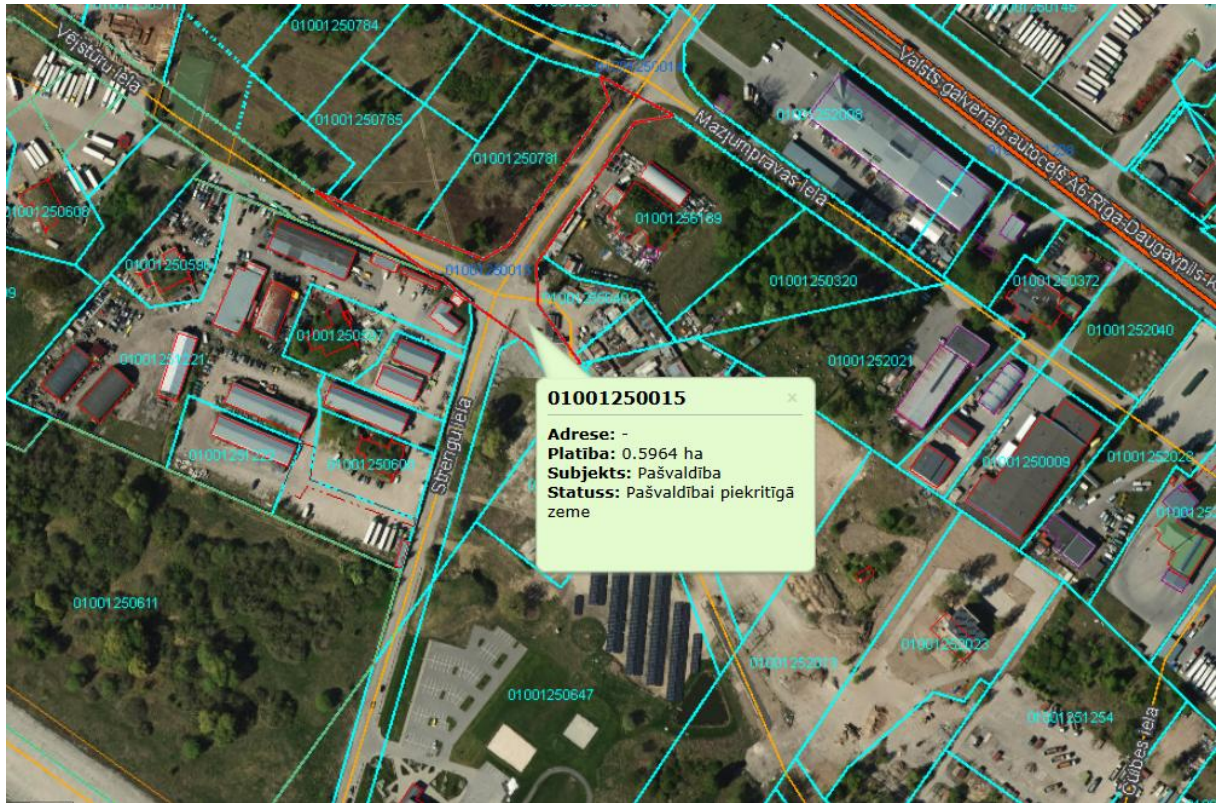
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



## 4. Piebraucamais ceļš







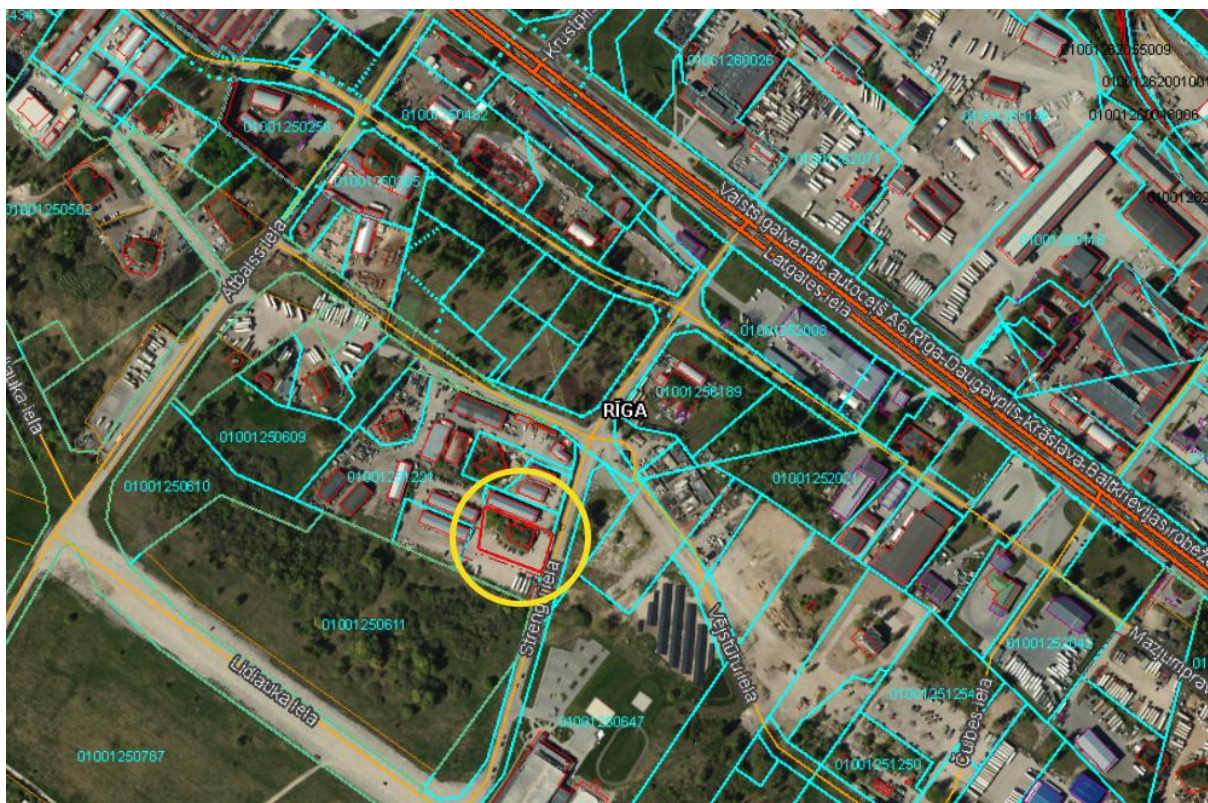
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Latgales ielas puses pa Strenģu ielu, kas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai un atrodas ceļa servitūta teritorijā.  
 informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

**Novērtējamais īpašums:** Strenģu iela 18, Rīga



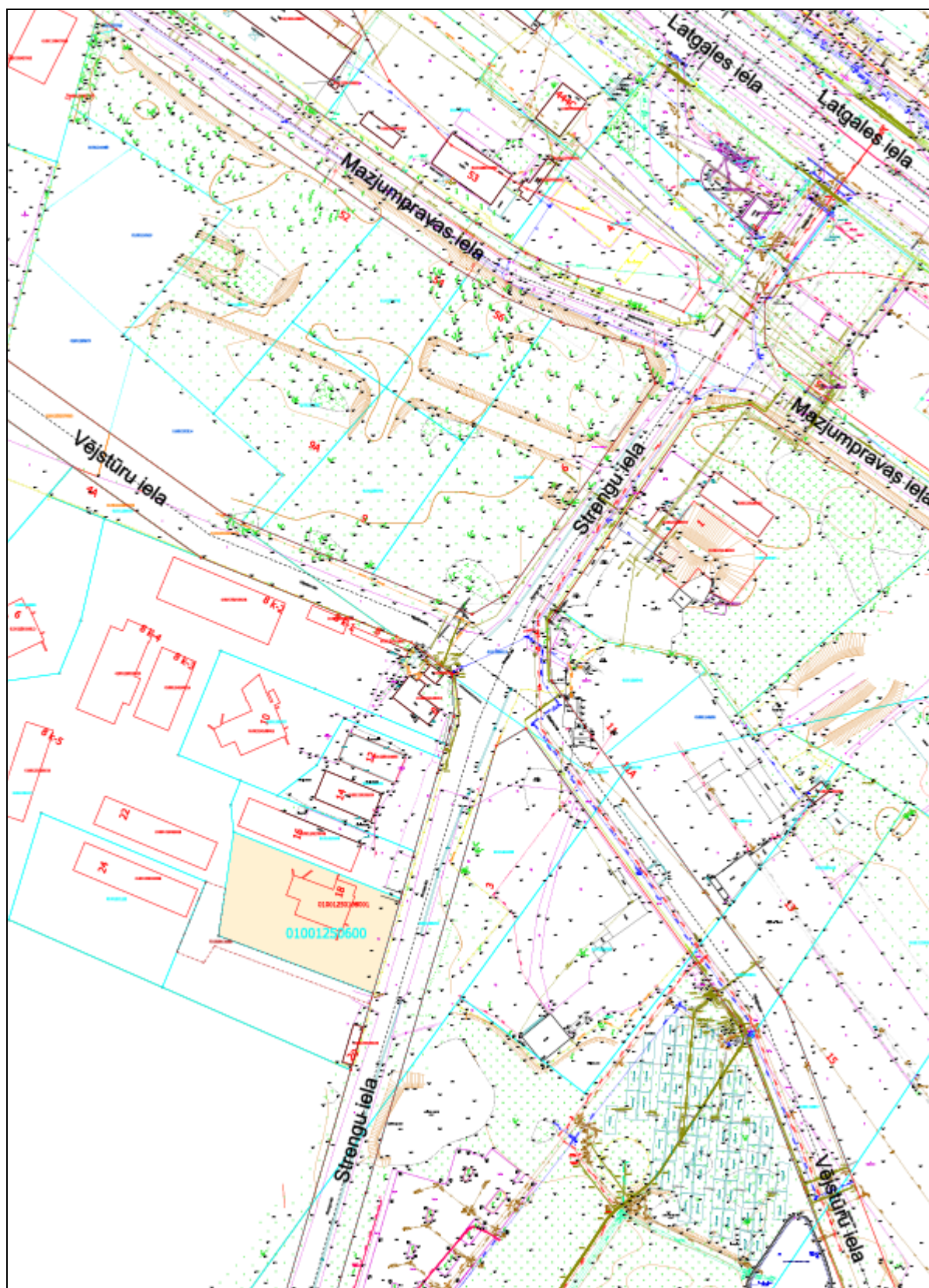
## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.



## 6. Topogrāfiskais plāns





**Biežāk izmantotie  
Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas  
objektu apzīmējumi**

**Virszemes ūdensobjekti**

— - virszemes ūdensobjekti

**Ceļi**

— - ceļa, ielas mala  
- - - - - takas, zemes ceļa mala

**Ūdensvada un kanalizācijas tīkli**

— - kanalizācijas spiedvads  
— - pašteses kanalizācija  
— - lietus kanalizācija  
— - pazemes ūdensvads  
— - virszemes ūdensvads  
— - drenāža

**Gāzes apgādes tīkli**

— - pazemes zemspiediena gāzes vads  
— - pazemes vidēja spiediena gāzesvads  
— - pazemes augstā spiediena gāzesvads  
— - virszemes zemspiediena gāzesvads

**Elektronisko sakaru tīkli**

— - elektronisko sakaru kabelu kanalizācija  
— - elektronisko sakaru kabelis  
— - elektronisko sakaru gaisvadu kailvadu līnija  
— - elektronisko sakaru gaisvadu piekarkabelis  
— - elektronisko sakaru gaisvadu optiskais piekarkabelis

**Elektriskie tīkli**

— - 0,4 kV zemsprieguma elektrokabelis  
— - 6–20 kV vidsprieguma elektrokabelis  
— - 110 kV augstsprieguma elektrokabelis  
— - 0,4 kV zemsprieguma elektrolīnija  
— - 6–20 kV vidsprieguma elektrolīnija  
— - 110 kV augstsprieguma elektrolīnijas  
— - tramvaja, trolejbusa zemsprieguma elektrokabelis  
— - tramvaja, trolejbusa elektrības gaisvadu līnija  
— - apgaismes kabelis  
— - apgaismes gaisvadu elektrolīnijas  
— - dzelzceļa kabelis  
— - dzelzceļa gaisvadu elektrolīnija

**Siltumtīkli tīkli**

— - pazemes siltumtrase  
— - virszemes siltumtrase

**Zemes vienības robeža**

— - uzmērīta zemes vienība  
- - - - - projektēta zemes vienība

**Aizsargjoslas**

— - sarkanā līnija

Informācijas sagatavošanā izmantoti  
(detalizētāk apzīmējumus skatīt):

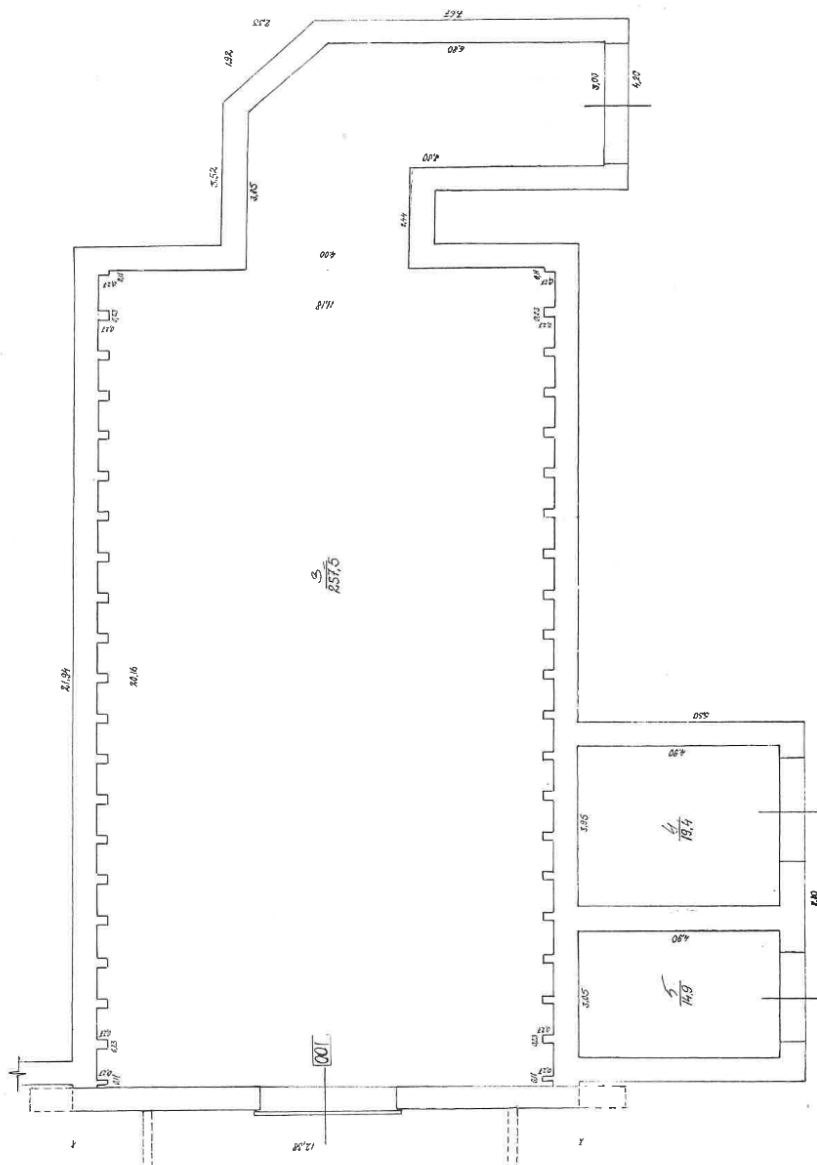
Ministru kabineta 24.04.2012. noteikumi Nr. 281  
"Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas  
un tās centrālās datubāzes noteikumi" 1 pielikumā  
(<https://likumi.lv/doc.php?id=246998>)

Sagatavots: RVP Īpašuma departamentā  
15.10.2025.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

## 7. Telpu plāni

BŪVES 1/1 STĀVA PLĀNA SHĒMA

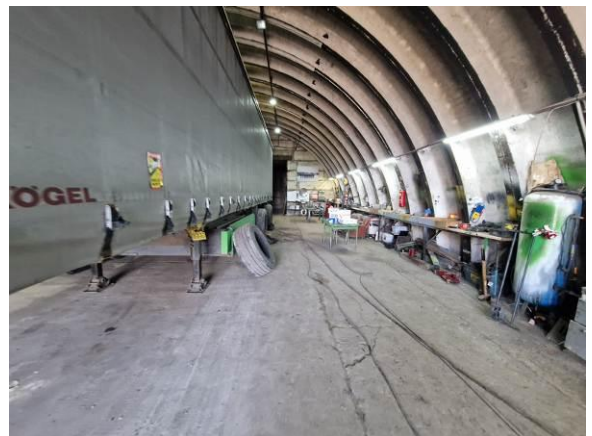


Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 15 / 008 / 001



## 8. Foto attēli

Noliktavas ēka (kad. apz. 0100 125 0108 001)







**Piegulošā teritorija un iela**





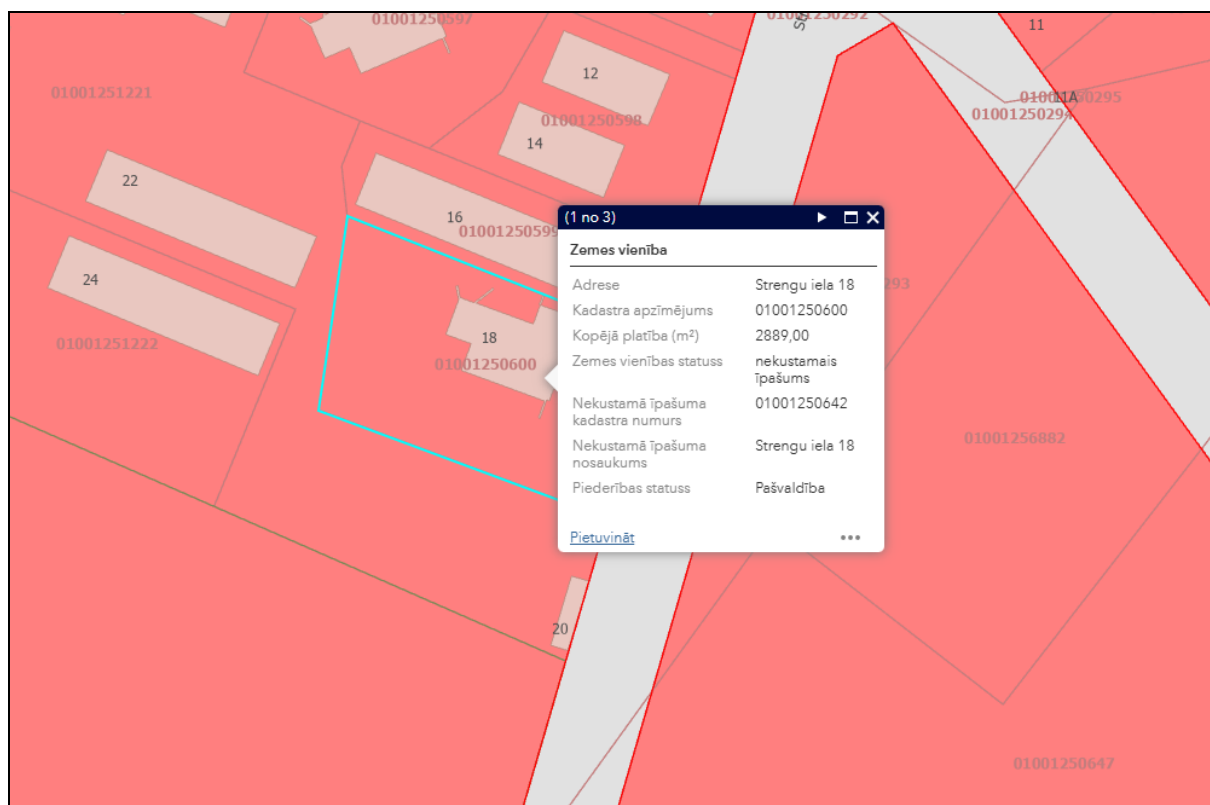


Strengu iela



Strengu iela

## 9. Teritorijas plānojums



### Funkcionālais zonējums

- 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)

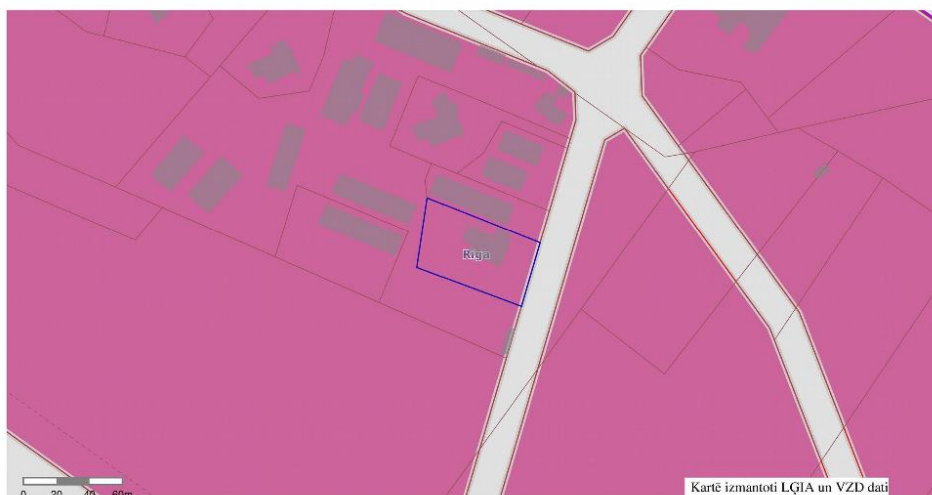


## Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

### INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- Kadastra apzīmējums: 01001250600 (skatīt vairāk [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))
- Adrese:
- Platība: m<sup>2</sup>
- Lietošanas mērķis:
- Piederība:

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



Izziņas identifikators: 01001250600\_20260421161114

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 Jēnotu ielu, Augusta Deglava ielu, Ilūkstes ielu, Zebiekstes ielu un Sesku ielu, Rīgā](#)
- Pašvaldības tematiskais plānojums: [Tematiskais plānojums kvartālā starp Gaiļezera ielu, Hipokrāta ielu, Bīkernieku 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: 01001250600\_20260421161114

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:

- [Jauktas centra apbūves teritorija \(JC2\)](#), platība: 2887 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 100.0%

#### 4.5.2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2)

##### 4.5.2.1. Pamatinformācija

672. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) 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.

##### 4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

673. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).
674. Rindu māju apbūve ([11005](#)).
675. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).
676. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
677. 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.
678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve ([12003](#)).
679. Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).
680. Sporta būvju apbūve ([12005](#)).
681. 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.
682. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).
683. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve ([12008](#)).
684. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).
685. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
686. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

687. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

#### 4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

688. Viegļās 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.

689. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un termināļi, 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.

#### 4.5.2.4. 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 (%) |
|------|----------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 690. | Savrupmāju apbūve                            | <sup>1</sup>                           | 30                              | <sup>2</sup>            |                      | līdz 3                          | <sup>2</sup>                                     |
| 691. | Rindu māju apbūve                            | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 3                          | 40                                               |
| 692. | Daudzdzīvokļu māju apbūve                    | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 40                                               |
| 693. | Biroju ēku apbūve                            | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 694. | Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 695. | Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve            | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 696. | Kultūras iestāžu apbūve                      | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 697. | Sporta būvju apbūve                          | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 698. | Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve      | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 699. | Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve        | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220 <sup>3</sup>   |                      | līdz 6                          | 10 <sup>4</sup>                                  |
| 700. | Veselības aizsardzības iestāžu apbūve        | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 701. | Sociālās aprūpes iestāžu apbūve              | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |



| 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 (%) |
|------|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 702. | Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve      | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 703. | Reliģisko organizāciju ēku apbūve     | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 220                |                      | līdz 6                          | 10                                               |
| 704. | Labiekārtota ārtelpa                  | <sup>1</sup>                           | <sup>5</sup>                    | <sup>2</sup>            |                      | <sup>6</sup>                    | <sup>2</sup>                                     |
| 705. | Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve   | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 280                |                      | līdz 6 <sup>7</sup>             | 10                                               |
| 706. | Transporta apkalpojošā infrastruktūra | <sup>1</sup>                           | <sup>2</sup>                    | līdz 280                |                      | līdz 6                          | 10                                               |

<sup>1</sup> Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalās nosacījumus.

<sup>2</sup> Nenosaka.

<sup>3</sup> Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

<sup>4</sup> Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.

<sup>5</sup> Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

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

<sup>7</sup> Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

#### 4.5.2.5. Citi noteikumi

707. Pie robežas ar zemes vienību, kurā atrodas ēka, kuras augstums ir vismaz 4 stāvi, 30 m platā joslā no esošās ēkas minimālais dzīvojamās apbūves augstums ir 4 stāvi.

708. Jauktas centra apbūves teritorijā esošo vieglās rūpniecības uzņēmumu, kuru darbība atbilst šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, un esošo smagās rūpniecības uzņēmumu pārbūvi vai darbības apjoma palielināšanu var atļaut tad, ja:

708.1. stacionāras ražošanas iekārtas, kas rada piesārņojuma emisiju, ir izvietotas telpās vai tiek izmantoti slēgti tehniski paņēmieni, kas novērš difūzu piesārņojuma emisiju;

708.2. paredzēts lietot labākos pieejamos tehniskos paņēmienus, lai novērstu vai ierobežotu piesārņojuma rašanos, un darbības rezultātā netiek pārsniegti ar labākajiem pieejamajiem tehniskajiem paņēmieniem saistītie emisiju līmeņi;

708.3. darbības teritorija ir nodrošināta ar centralizētajiem lietusūdens kanalizācijas tīkliem, tiek izbūvētas lietusūdeņu attīrīšanas iekārtas ar notekūdeņu novadīšanu vidē vai lietusūdeņu novadīšanai tiek izmantoti ilgtspējīgi lietusūdeņu apsaimniekošanas pasākumi;

708.4. objekta teritorijā brauktuves, laukumus un citas teritorijas daļas ārpus brīvās zaļās teritorijas iesedz ar asfaltbetonu vai citu ūdensnecaurīdīgu cieto segumu;

- 708.5. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz trokšņa robežlielumus, un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais paliekošā trokšņa līmenis (trokšņa fons) pārsniedz trokšņa robežlielumus, trokšņa līmenis netiek palielināts;
- 708.6. blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais fona gaisa piesārņojuma līmenis pārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus, gaisa piesārņojuma līmenis netiek paaugstināts;
- 708.7. darbības paplašināšanas rezultātā objekts nekļūst par paaugstinātas bīstamības objektu;
- 708.8. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas tiek izvērtēts un nepārsniedz trokšņa robežlielumus dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 100 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija vai atļauts izvietot vispārējās izglītības iestādi;
- 708.9. darbības radītais gaisa piesārņojuma līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas tiek izvērtēts un nepārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 500 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija vai atļauts izvietot vispārējās izglītības iestādi.
709. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta dzīvojamā māja, attiecībā uz šo zemes vienību piemērojamas šo noteikumu prasības atbilstoši attiecīgai izmantošanai.
710. Jauna ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta objekta būvniecībai rīko būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
711. Jauktas centra apbūves teritorijā atļauti termināļi, izņemot objektus, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem, un objektus, kuros izvietotas noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā, un objektus, kuros ir plānota kravu apstrāde un sadale, kam ir nepieciešama piesārņojošās darbības atļauja vai C kategorijas reģistrācija.



## 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))

- 01001250108001

### PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

- 01001250692001, Lidlauka iela 37, Rīga, LV-1063

Būvniecības veids: Pārbūve

Būves nosaukums: Strengu ielas pārbūve

Stadija:

Par būvniecības lietu BIS-BL-330834-38092 skatīt vairāk [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv)

- 01001250692001, Lidlauka iela 37, Rīga, LV-1063

Būvniecības veids: Pārbūve

Būves nosaukums: Strengu ielas pārbūve

Stadija: Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde

Par būvniecības lietu BIS-BL-330834-38092 skatīt vairāk [bis.gov.lv](https://bis.gov.lv)

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

Izziņas identifikators: 01001250600\_20260421161114

Lpp. 7 (7)

## 10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģipsumam būtu jāpāriet no viena ģipšnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

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.

Ģipsuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 10.aprīlī**.

## 11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

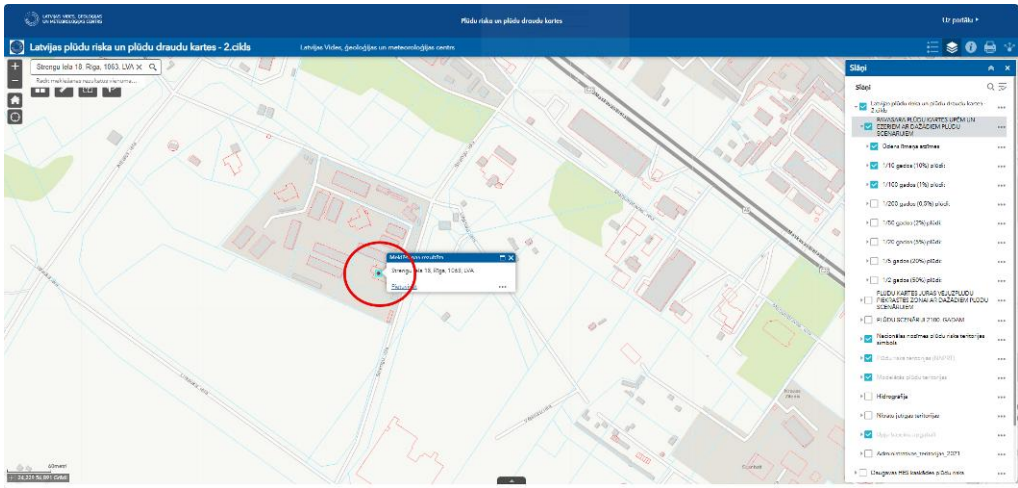
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Ģipsums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipsuma 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 ģipsums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem.
- Ģipsumam 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;
- Ģipsuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam ģipsumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina ģipsuma 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 ģipšām gruntīm, ģipsuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipsums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipsuma 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 ģipsuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka ģipsums 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

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novietojums:</b>                                             | Novērtējamais īpašums atrodas Rumbulas apkaimē, kvartālā starp Vējstūru ielu, Atbalss ielu, Strengu ielu un Lidlauka ielu.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |
| <b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b> | Piekļūšana pie apbūvētā zemes gabala no Latgales ielas puses pa Strengu ielu. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~550-650m attālumā uz Latgales ielas.                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
| <b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>                                | Tuvākajā apkārtnē atrodas noliktavu un tehnisku celtnu apbūve, netālu atrodas bijusī Rumbulas lidlauka teritorija..                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |
| <b>Vides tīrība, īpašuma specifika:</b>                         | Aptuveni 300m rādiusā atrodas trīs piesārņotas vietas Vējstūru iela 15 un 17 (Nr.178) un Mazjumpravas iela 66, 66A (Nr.189)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |
| <b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>     |  <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska)</p> |                                                                                                    |
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>                                                                                                                                 | Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem. |



### 13.Zemes gabala īss apraksts

|                                          |                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zemes gabala platība:                    | 2889 m <sup>2</sup>                             |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2025                                      |
| Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:        | 32 877,- EUR                                    |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2025                                      |
| Zemes universālā kadastrālā vērtība:     | 69 336,- EUR                                    |
| Apgrūtinājumi:                           |                                                 |
| Uzlabojumi:                              | Nav konstatēti                                  |
| Pieejamās komunikācijas:                 | <b>NAV</b> centralizētu komunikāciju pieslēgumu |
| Konfigurācija:                           | Neregulārs daudzstūris                          |
| Reljefs:                                 | Līdzens                                         |
| Zonējums un tā atbilstība:               | Jaukta centra apbūves teritorija (JC2)          |
| Drenāža un gruntsūdeņi:                  | Nav drenāžas un ūdens novadīšanas sistēmu       |

## 14. Noliktavas ēkas īss apraksts

|                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Kadastra apzīmējums:                                                                                            |  | 0100 125 0108 001                                                                                                                                                                                                            |  |
| Stāvu skaits ēkā:                                                                                               |  | 1 un pazemes                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Ekspluatācijā uzsākšanas gads:                                                                                  |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads:                                                                                 |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Kapitālā remonta gads:                                                                                          |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:                                                                        |  | 01.01.2025                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Fiskālā kadastrālā vērtība:                                                                                     |  | 20 804,- EUR                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Universālā kadastrālā vērtība:                                                                                  |  | 26 342,- EUR                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Tehniskais stāvoklis:                                                                                           |  | Apmierinošs/slikts                                                                                                                                                                                                           |  |
| Plānojums:                                                                                                      |  | Prasībām neatbilstošs                                                                                                                                                                                                        |  |
| Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase): |  | Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |  |
| Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:                                                                 |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori                                                                      |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Tehniskie parametri:                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Būves apbūves laukums:                                                                                          |  | 367,1 m²                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Būvtilpums:                                                                                                     |  | 1625 m³                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Noliktavas ēkas kopējā platība:                                                                                 |  | 294,0 m²                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Ārpuse & konstrukcijas:                                                                                         |  | Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)                                                                                                                                                                                    |  |
| Pamati:                                                                                                         |  | Dzelzsbetons                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Ārsienas:                                                                                                       |  | Dzelzsbetona paneļi                                                                                                                                                                                                          |  |
| Pārsegumi:                                                                                                      |  | Dzelzsbetons/betona velves                                                                                                                                                                                                   |  |
| Jumts:                                                                                                          |  | Neklasificēts materiāls                                                                                                                                                                                                      |  |
| Ārdurvis:                                                                                                       |  | Koks ar metāla apšuvumu                                                                                                                                                                                                      |  |
| Logi:                                                                                                           |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Inženiertehniskais aprīkojums:                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Apkure:                                                                                                         |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Elektrība:                                                                                                      |  | Lokāli, no kaimiņu īpašuma                                                                                                                                                                                                   |  |
| Gāze:                                                                                                           |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Kanalizācija:                                                                                                   |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Vājstrāvu tīkli:                                                                                                |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Ūdens:                                                                                                          |  | --                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Iekšējā apdare:                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Iekšējās apdares īss raksturojums:                                                                              |  | Nav apdares                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Tehniskais stāvoklis:                                                                                           |  | Apsēkotajās telpās tehniskais stāvoklis vērtējums kā slikts un apmierinošs.                                                                                                                                                  |  |

## 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 **noliktavu apbūves 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

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- ēkas tehniskais stāvoklis
- nav centralizētu komunikāciju (UK; E; LK) pieslēgumi



## 17.Tirgus analīze

Industriālo un loģistikas telpu segments Rīgā 2023–2026 ir bijis viens no stabilākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem, ko virza e-komercijas pieaugums, FMCG loģistika un uzņēmumu vēlme pārcelt noliktavas uz energoefektīvākām telpām. A klases noliktavām brīvo telpu pieejamība 2023–2024 bija ārkārtīgi zema – ap 0,6–0,8%, kas norāda uz lielu telpu deficītu. 2025–2026 tirgū ienāk jaunas platības, taču tās nepārsniedz pieprasījumu, un lielākā daļa tiek iznomāta jau būvniecības laikā.

Rīgā un Pierīgā 2023–2026 attīstītāji (SIRIN, VGP, Piche u.c.) turpina būvēt lielus loģistikas parkus. Piemēram, SIRIN Park Airport pie lidostas 2025–2026 plāno dubulto platības līdz ~60 000 m<sup>2</sup> un trešā kārtā ir iecerēta 2027.gadā. Kopējais attīstības apjoms Rīgas reģionā 2023–2026 svārstās ap 100 000–130 000 m<sup>2</sup> gadā, kas ir pietiekami, lai mazinātu deficītu, bet ne, lai radītu telpu pārprodukciju.

### TELPAS LĪDZ 500 m<sup>2</sup> + ZEME LĪDZ 3000 m<sup>2</sup>

Šis tirgus niša ietver mazas noliktavas, ražošanas telpas, noliktavas, mazos servisa centrus un nelielus zemes gabalus ar industriālu izmantošanu. Pieprasījumu veido mazie loģistikas uzņēmumi, e-komercijas operatori, servisa uzņēmumi, amatniecības ražotāji, autoservisi. Šajā segmentā piedāvājums ir ļoti ierobežots, jo Rīgā mazās noliktavas reti tiek būvētas – attīstītāji fokusējas uz lieliem parkiem. Lielākā daļa objektu ir vecāka tipa noliktavas (Padomju laika vai 2000. gadu sākuma), galvenokārt ar zemu energoefektivitāti. Nomas maksas B klases telpas: 4.5–6.5 €/m<sup>2</sup>, C klases telpas: 2.5–4.0 €/m<sup>2</sup>, A klases mazās telpas (reti pieejamas): 6.5–8.5 €/m<sup>2</sup> (A klases mazās telpas parasti ir daļa no lielākiem parkiem, kur tiek izdalīti moduļi 300–500 m<sup>2</sup>.) Pārdošanas cenas mazajām noliktavām ar zemi līdz 3000 m<sup>2</sup>: parasti ir 160 000–450 000 € robežās, atkarībā no atrašanās vietas (Imanta, Ziepniekkalns, Dreiliņi, Teika, Jugla). Ja objekts ir renovēts vai ar modernu apkuri (augstāku energoefektivitāti), tad cena var sasniegt 500 000–650 000 €. Zeme līdz 3000 m<sup>2</sup> ar industriālu izmantošanu Rīgā maksā robežās no 35–90 €/m<sup>2</sup>. Augstākās cenas ir sastopamas pie maģistrālēm (Ulbrokas iela, Biķernieku iela, Mūkusalas iela).

### TELPAS NO 500 m<sup>2</sup> + ZEME NO 5000 m<sup>2</sup>

Šī tirgus daļa ietver vidēja un lielākas noliktavas, loģistikas centrus, ražošanas ēkas, attīstības zemes gabalus. Šis ir dominējošais industriālais segments Rīgā, kurā notiek lielākā daļa jauno attīstību. Pieprasījumu galvenokārt veido loģistikas uzņēmumi, FMCG un pārtikas loģistika, ražošanas uzņēmumi, e-komercijas apkalpošanas centri. Jaunbūves gandrīz vienmēr tiek iznomātas jau projektēšanas/celtniecības stadijā. Nomas maksas A klases noliktavām 5.5–7.5 €/m<sup>2</sup>, A+ / BREEAM / A++ energoefektivitāte 7.5–9.0 €/m<sup>2</sup>. B klases noliktavu un ražošanas telpas: 4.0–5.5 €/m<sup>2</sup>. Vecākas C klases telpas: 2.5–4.0 €/m<sup>2</sup>. Pārdošanas cenas modernām noliktavām 500–3000 m<sup>2</sup>: 700–1 200 €/m<sup>2</sup>, lielām noliktavām 3000–10 000 m<sup>2</sup>: kvadrātmetra cena ir no 550–900 €/m<sup>2</sup>. Vecākas noliktavas tiek tirgotas par cenu no 300–550 €/m<sup>2</sup>. Zemes īpašumiem ar platību 5000 m<sup>2</sup> un vairāk tiek tirgota - Rīgas industriālajās zonās: 25–60 €/m<sup>2</sup>, Pie lidostas / Mārupē / Dreiliņos: 60–110 €/m<sup>2</sup>, Attīstības zemes gabali ar komunikācijām un labu piekļuvi – līdz 120 €/m<sup>2</sup>.

Jaunās noliktavas tiek būvētas ar A++ energoefektivitātes klasi, BREEAM sertifikāciju, 12 m augstumu un modernām inženierkomunikācijām. A klases segmentā brīvās telpas saglabājas zem 1%.. Galvenā attīstība koncentrējas Pierīgā - Mārupes lidostas apkārtnē, Dreiliņi / Ulbroka, Ķekava / Baloži, Stopiņi

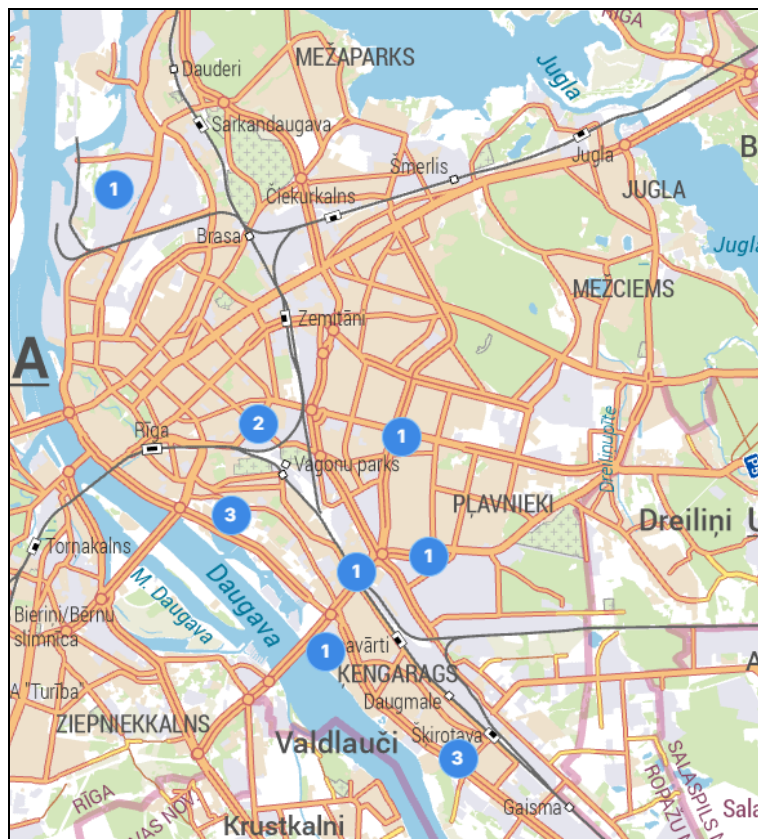
Telpas līdz 500 m<sup>2</sup> ir hroniski deficītas – attīstītāji fokusējas uz lieliem parkiem. Pieprasījuma struktūra mainās, E-komercija turpina augt, FMCG un farmācijas loģistika ir stabila, Ražošanas uzņēmumi meklē energoefektīvas telpas. Līdz ar to mazo noliktavas un ražošanas telpu tirgū valda liels pieprasījums.

Avots: colliers.lv; VCG Ekspertu grupa

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums ( no 26/04/2023-23/03/2026 ).

| Kategorija ↓ | Adrese ↓                       | Ieraksts ↓ | Datums ↓   | Gads ↓ | Stāvs ↓ | Pārdotā platība, m <sup>2</sup> ↓ | Kop. platība, m <sup>2</sup> ↓ | Zeme, m <sup>2</sup> ↓ | Iekšt. platība, m <sup>2</sup> ↓ | Cena, EUR ↓ | Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓ | Veids ↓             |
|--------------|--------------------------------|------------|------------|--------|---------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------|
| Zeme Būve    | Bultu iela 3A, Rīga            | D          | 23/03/2026 | 1974   | 1       | 376                               | 376                            | 4 466                  |                                  | 140 000     | 372                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Kattakalna iela 8B, Rīga       | D          | 10/12/2025 | 1987   | 1       | 315                               | 614                            | 4 037                  |                                  | 363 330     | 1 152                      | Noliktavas, bunkuri |
| Zeme Būve    | Mazā Krasta iela 77, Rīga      | D          | 13/08/2025 | 1949   | 1       | 338                               | 338                            | 1 338                  |                                  | 148 000     | 438                        | Noliktavas, bunkuri |
| Zeme Būve    | Aviācijas iela 39, Rīga        | D          | 01/04/2025 | 1974   | 1       | 276                               | 276                            | 1 293                  |                                  | 130 000     | 471                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Krasta iela 91A, Rīga          | D          | 24/02/2025 |        | 1       | 318                               | 318                            | 2 572                  |                                  | 180 000     | 566                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Šķērstes iela 6, Rīga          | D          | 20/12/2024 | 1980   | 2       | 398                               | 398                            | 3 120                  |                                  | 120 000     | 301                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Zaķu iela 5, Rīga              | D          | 11/07/2024 | 1920   | 1       | 265                               | 265                            | 1 415                  |                                  | 150 000     | 567                        | Garāžas             |
| Zeme Būve    | Izemes iela 28, Rīga           | D          | 10/03/2024 | 1982   | 1       | 176                               | 353                            | 1 952                  |                                  | 98 500      | 558                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Vagonu iela 18, Rīga           | D          | 11/10/2023 | 1895   | 1       | 234                               | 234                            | 1 863                  |                                  | 229 000     | 978                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Silvu iela 7, Rīga             | D          | 29/08/2023 | 1952   | 1       | 232                               | 1 164                          | 1 222                  |                                  | 140 000     | 602                        | Noliktavas, bunkuri |
| Zeme Būve    | Spīdolas iela 2, Rīga          | D          | 05/07/2023 | 1975   | 1       | 232                               | 232                            | 1 717                  |                                  | 133 100     | 575                        | Garāžas             |
| Zeme Būve    | Ķengaraga iela 6B, Rīga        | D          | 06/06/2023 | 1973   | 1       | 361                               | 361                            | 2 089                  |                                  | 72 500      | 201                        | Rūpnīcas            |
| Zeme Būve    | Augusta Degļava iela 102, Rīga | D          | 26/04/2023 |        | 1       | 284                               | 284                            | 1 453                  |                                  | 125 000     | 441                        | Rūpnīcas            |

Kartē attēlots darījumu ģeogrāfiskais izvietojums.



Avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);

## 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 izmantotas **ienākumu** un **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

## 19. Diskonta/kapitalizācijas likmes noteikšana

Diskonta likme – kapitāla atdeves likme, kas tiek izmantota, lai nākotnē saņemamu vai nākotnē maksājamu naudas summu konvertētu tās pašreizējā vērtībā. Teorētiski tai ir jāatspoguļo iespējamā kapitāla atdeves likme alternatīvos ieguldījumos ar līdzīgu riska līmeni.

Kapitāla vidējās svērtās cenas modelis (WACC, weight average cost of capital), paredz, ka par katru naudas vienību, kas tiek ieguldīta projektā ir jāmaksā atbilstoša atlīdzība. Īpašuma iegādei vai projekta attīstīšanai tradicionāli tiek izmantota nauda gan no pašu līdzekļiem (īpašnieki), gan arī no aizņemtiem līdzekļiem (kredītiestādes) un katram no šiem naudas avotiem ir sava cena:

$$dwacc = rp \times gp + rk \times gk,$$

kur      $rp$  – prasītais pašu kapitāla ienesīgums, %;  
          $rk$  – aizņemtā kapitāla ienesīgums, kredīta likme, %;  
          $gp$  – pašu kapitāla daļa kopējā finansējumā  
          $gk$  – aizņemtā kapitāla daļa kopējā finansējumā

Kapitalizācijas likme – jebkurš dalītājs (izteikts procentu veidā), kas tiek izmantots, lai konvertētu nākotnes ienākumus pašreizējās vērtības izteiksmē. Ar kapitalizācijas likmes palīdzību tiek aprēķināta potenciālo nākotnes ieņēmumu šodienas vērtība. Tā izsaka nākotnes ieņēmumu kvalitāti un kvantitāti, tieši kapitalizācijas likme nosaka potenciālo nākotnes ieņēmumu šodienas lielumu.

Ekspertu jeb kumulatīva metode, kur likmes noteikšanai par pamatu tiek ņemta bezriskā likme, kurai tiek pieskaitīti nekustamā īpašuma nozares un konkrēta īpašuma, tirgus pieprasījuma/piedāvājuma, ienesīguma, pārvaldīšanas un likviditātes riski.

Bezriskā likme – tiek izmantota kā diskonta likmes bāze, kurai tiek pievienotas pārējās diskonta likmes sastāvdaļas. Likmes lieluma izvēlei var ņemt Latvijas, Eiropas vai visā pasaulē atzītas bezriskā likmes. Ja tiek izmantotas Eiropā vai pasaulē atzītas bezriskā likmes, tad ir jāpievieno riska prēmija, kas atbilst konkrēti Latvijas situācijai. Valsts emitētās obligācijas ir zema riska ieguldījums, kas nodrošina gan iegādāto obligāciju nominālvērtības, gan iepriekš noteiktu ieņēmumu saņemšanu, ja ieguldījums tiek noturēts līdz obligāciju dzēšanas datumam. Bezriskā likme nosaka minimālo investīciju kompensāciju noteiktā objektā.

Nozares riska prēmija, Īpašumam piemītošais risks – visām investīcijām, izņemot bezriskā likmi, piemīt savs noteikts risks, kura lielums ir atkarīgs no novērtējamā nekustamā īpašuma tipa. Jo lielāks ir risks, jo lielākai ir jābūt riska prēmijai.

Finanšu līdzekļu ieguldījumu pārvaldīšanas risks – jo riskantākas un sarežģītākas ir investīcijas, jo nepieciešama to kompetentāka pārvaldīšana. Ar pārvaldīšanas risku šeit netiek saprasta nekustamā īpašuma pārvaldīšana, bet tieši investīciju pārvaldīšanu.

Likviditātes risks – atkarīga no apstākļa cik ātri ir iespējams nekustamo īpašumu pārvērst naudas izteiksmē. Novērtējamais īpašums pats par sevi ir nelikvids īpašuma veids, taču katram nekustamā īpašuma tipam un gadījumam ir savs noteikts realizācijas termiņš, kurš būtībā arī nosaka šīs prēmijas lielumu.

### Diskonta/kapitalizācijas likme

Ilgttermiņā normalizējušos tirgus apstākļos starpība starp kapitalizācijas likmi un diskonta likmi atbilst neto darbības ienākumu (NOI) dinamikai.

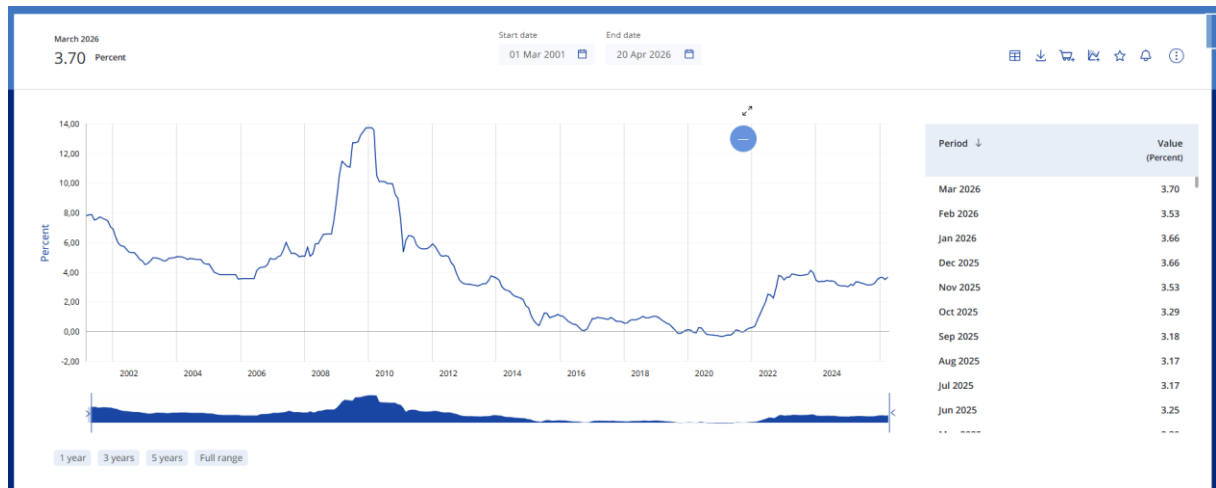
Šajā gadījumā diskonta likmes noteikšanai tiek izmantota ekspertu metode.



**Kapitalizācijas likmes aprēķins ar ekspertu (kumulatīva) metode:**

| Riski                                             | Riska ietekme, % |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Bezriskā likme*                                   | 3,70%            |
| Nozares riska prēmija, īpašumam piemītošais risks | 1,5%             |
| Finanšu līdzekļu ieguldījumu pārvaldīšanas risks  | 1,0 %            |
| Likviditātes, uzturēšanas risks                   | 1,2%             |
| KOPĀ:                                             | <b>7,4%</b>      |

Šajā gadījumā analizējot visus rādītājus kapitalizācijas likme tiek noteikta 7,4% apmērā.



\* Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Euro – Latvia (data.ec.europa.eu)

## 20. Aprēķins ar ienākumu pieeju

Veicot ienākumu aprēķinu no nekustamā īpašuma iznomāšanas vērtētāji balstījās uz pašreiz noteikto telpu nomas maksu:

Veicot ieņēmumu aprēķinu no nekustamā īpašuma iznomāšanas tiek ņemti vērā sekojoši aspekti (atbilstoši tirgū pastāvošai praksei):

- nomas maksas reizi gadā var tik indeksētas atbilstoši inflācijai;
- nomnieks iznomātājam bez nomas maksas veic papildus maksājumus:
  - PVN;
  - komunālie pakalpojumi;
  - komunālo pakalpojumu sniegšanas starpniecības uzdevums;
  - visus Latvijas Republikas likumdošanas aktos paredzētos nodokļus u.c. maksājumus, ar ko īpašums tiks aplūkots visā nomas līguma darbības laikā.

Tā kā objekts tiek iznomāts kā viens veselums, ieskaitot zemi, līdz ar to nomas maksa ir noteikta, kā viena kopēja summa par visu īpašumu, nevis tiek izdalīta atsevišķi zeme un ēka

| Parametri                                                                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Iznomājamo telpu platība:                                                 | 294 m <sup>2</sup>      |
| nomas maksa:                                                              | 1,79 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>ieņēmumi mēnesī:</b>                                                   | <b>526,- EUR</b>        |
| <b>ieņēmumi gadā:</b>                                                     | <b>6312,- EUR</b>       |
| Noslodzes un apmaksas risku koeficients, līguma administrēšanas izmaksas: | 90,00%                  |
| <b>Potenciālie efektīvie ieņēmumi gadā:</b>                               | <b>5680,75 EUR</b>      |
| Kapitalizācijas likme, %:                                                 | 7,40%                   |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība, noapaļota EUR:</b>                 | <b>76 800</b>           |

## 21. Aprēķins ar ienākumu pieeju

Novērtējamā nekustamā īpašuma vērtības aprēķins:

|                                                           |                        |             |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Efektīvie ieņēmumi gadā, EUR:</b>                      | <b>5680,75</b>         |             |
| <b>Izdevumi gadā, EUR:</b>                                | <b>% no ieņēmumiem</b> | <b>EUR</b>  |
| <b>Gada izdevumi kopā:</b>                                | <b>0,00%</b>           | <b>0,00</b> |
| Tīrie ieņēmumi, EUR:                                      | 5680,75                |             |
| Kapitalizācijas likme, %:                                 | 7,40%                  |             |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība, noapaļota EUR:</b> | <b>76 800</b>          |             |

## 22. 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 raksturojumi. (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.

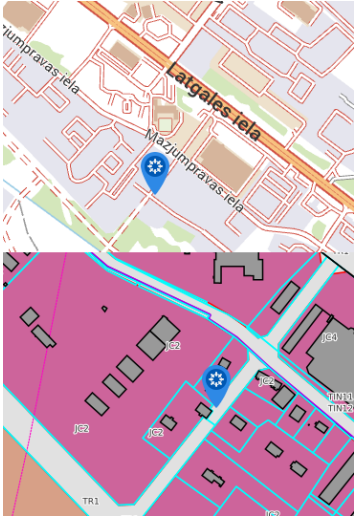
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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.

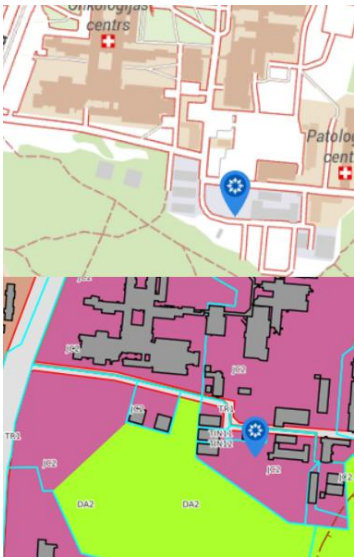


## 23. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

|                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Atrašanās vieta:</b>           | <b>Šķērses iela 6, Rīga</b>                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                      | <b>Zemes platība:</b>             | 3120 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                      | <b>Ēku platība:</b>               | 398,2 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | <b>Inženierkomunikācijas:</b>     | EL; K; VS -centralizēti; U - lokāli                                                                                                                                                                         |
|                                                                                      | <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b> | Atbilst                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                      | <b>Pieklūšanas iespējas:</b>      | Atbilst                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                      | <b>Pārdošanas datums:</b>         | 20.12.2024                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                      | <b>Energoefektivitātes klase</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | <b>Cena, EUR:</b>                 | <b>120 000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                        |
| <b>Piezīmes:</b>                                                                     |                                   | JC2                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                             |

## Salīdzināmais objekts Nr. 2

|                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Atrašanās vieta:</b>           | <b>Hipokrāta iela 2C, Rīga</b>                                                                                                                                                                              |
|                                                                                      | <b>Zemes platība:</b>             | 1107 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                      | <b>Ēkas platība:</b>              | 319,8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | <b>Inženierkomunikācijas:</b>     | EL; UK; VS -centralizēti                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b> | Nedaudz labāks                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                      | <b>Pieklūšanas iespējas:</b>      | Nedaudz labāks                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                      | <b>Pārdošanas datums:</b>         | 03.02.2026                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                      | <b>Energoefektivitātes klase</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | <b>Cena, EUR:</b>                 | <b>150 000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | <b>Piezīmes:</b>                  | JC2                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                             |

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

|                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Atrašanās vieta:</b>           | <b>Mazā Krasta iela 77, Rīga</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                      | <b>Zemes platība:</b>             | 1338 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                      | <b>Ēkas platība:</b>              | 337,7 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | <b>Inženierkomunikācijas:</b>     | EL; UK; VS -centralizēti                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b> | Atbilst                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                      | <b>Pieklūšanas iespējas:</b>      | Nedaudz labāks                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                      | <b>Pārdošanas datums:</b>         | 13.08.2025                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                      | <b>Energoefektivitātes klase</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | <b>Cena, EUR:</b>                 | <b>150 000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | <b>Piezīmes:</b>                  | JC2                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                             |

## 24. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

|                                                          | Novērtējamais īpašums | 1            |      |       | 2              |      |        | 3                |      |        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|------|-------|----------------|------|--------|------------------|------|--------|
| Cena, EUR                                                | ---                   | 120 000      |      |       | 150 000        |      |        | 150 000          |      |        |
| Ēku un būvju platība, m2                                 | 294                   | 398,2        |      |       | 319,8          |      |        | 337,7            |      |        |
| Zemes platība, m2                                        | 2889                  | 3120         |      |       | 1107           |      |        | 1338             |      |        |
| Cena par ēku un būvju m2, EUR                            | ---                   | 301,4        |      |       | 469,0          |      |        | 444,2            |      |        |
| Vērtības koriģēšana:                                     | Raksturojums          | Raksturojums | %    | EUR   | Raksturojums   | %    | EUR    | Raksturojums     | %    | EUR    |
| Pārdošanas laiks                                         | ---                   | 20.12.2024   | 7%   | 21,1  | 03.02.2026     | 0%   | 0,0    | 13.08.2025       | 3%   | 14,1   |
| <b>Koriģējamā vērtība:</b>                               | ---                   | <b>322,5</b> |      |       | <b>469,0</b>   |      |        | <b>451,4</b>     |      |        |
| Novietojums rajonā                                       | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Nedaudz labāks | -5%  | -23,5  | Nedaudz labāks   | -5%  | -22,9  |
| Novietojums apkārtņē                                     | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%   | 0      |
| Novietojums kvartālā                                     | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Atbilst        | 0%   | 0,0    | Nedaudz labāks   | -5%  | -22,9  |
| Apkārtne, pieguļošā teritorija                           | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%   | 0      |
| Gājēju/auto plūsmas intensitāte                          | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Atbilst        | 0%   | 0,0    | Atbilst          | 0%   | 0      |
| Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas         | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Nedaudz labāks | -5%  | -23,5  | Labāks           | -10% | -45,8  |
| Platība                                                  | ---                   | Mazāks       | 7%   | 22,6  | Nedaudz mazāks | 2%   | 9,4    | Nedaudz mazāks   | 2%   | 9,2    |
| Telpu plānojums                                          | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%   | 0      |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Nedaudz labāks | -5%  | -23,5  | Atbilst          | 0%   | 0,0    |
| Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis                 | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Atbilst        | 0%   | 0,0    | Atbilst          | 0%   | 0,0    |
| Inženierkomunikāciju pieejamība                          | ---                   | Labāks       | -10% | -32,3 | Labāks         | -10% | -46,9  | Labāks           | -10% | -45,8  |
| Iekštelpu tehniskais stāvoklis                           | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Labāks         | -7%  | -32,8  | Nedaudz sliktāks | 3%   | 13,7   |
| Papildus aprīkojums, uzlabojumi                          | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0     | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%   | 0      |
| Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi        | ---                   | Atbilst      | 0%   | 0,0   | Atbilst        | 0%   | 0,0    | Nedaudz lielāks  | 0%   | 0,0    |
| Kopējā korekcija par m2, EUR                             |                       | 312,8        | -3%  | -9,7  | 328,3          | -30% | -140,7 | 343,1            | -25% | -114,4 |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>    | <b>328,1</b>          |              |      |       |                |      |        |                  |      |        |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b> | <b>96 500</b>         |              |      |       |                |      |        |                  |      |        |

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



## 25. Nosacītās vērtības aprēķins

Lai noteiktu katras īpašuma daļas nosacīto vērtību, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas iegūtais rezultāts tiek sadalīts proporcionāli katras ēkas un zemes atbilstošajai vērtības daļai no to fiskālās kadastrālās vērtības sadalījuma:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir: **96 500,- EUR**

### Ēku un zemes nosacītā vērtība

|      |                                                           | m2   | <u>Fiskālā kad.<br/>vērtība,<br/>EUR</u> | <u>%</u>              | kad. vērt/m2 | <u>Nosacītā vērtība, EUR</u> | <u>nosacītā<br/>vērt/m2</u> |
|------|-----------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1.1. | zemes vienība<br>(kadastra apzīmējums 0100 125 0600);     | 2889 | 32 877                                   | 61,25%                | 11,38        | <b>59 102</b>                | 20,46                       |
| 1.2. | noliktavas ēka<br>(kadastra apzīmējums 0100 125 0108 001) | 294  | 20 804                                   | 38,75%                | 70,76        | <b>37 398</b>                | 127,21                      |
|      | <b>kopā</b>                                               |      | <b><u>53 681</u></b>                     | <b><u>100,00%</u></b> |              | <b><u>96 500</u></b>         |                             |

## 26. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantotas **ienākumu** un **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieejas:

Pēc ienākumu pieejas noteiktā vērtība:

76 800,- EUR  
(septiņdesmit seši tūkstoši astoņi simti euro)

Pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas noteiktā vērtība:

96 500,- EUR  
(deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti euro)

**Tā kā darba uzdevums ir nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai, tad par novērtējama īpašuma tirgus vērtību tiek noteikta augstākā no aprēķinātām vērtībām.**

**Nekustamā īpašuma īpašā vērtība noapaļojot ir:**

**96 500,- EUR**  
(deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti euro)

## 27. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību 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 atlīdzība 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 neviens 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**