

EUROEXPERT



**APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS VALDEĶU IELĀ 77, RĪGĀ
KADASTRA NUMURS 0100 107 0562 UN BŪVES
KADASTRA APZĪMĒJUMS 0100 107 0562 001
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16146/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši apbūvēta zemes vienība Valdeķu ielā 77, Rīgā (kadastra Nr. 0100 107 0562; zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 107 0562 ar kopējo platību 13 666 m² un būves kadastra apzīmējums 0100 107 0562 001, Rīgā novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka īpašuma ar kadastra numuru 0100 107 0562 Valdeķu ielā 77, Rīgā tirgus vērtība 2026. gada 21.maijā ir:

**551 500 EUR (pieci simti piecdesmit viens tūkstotis pieci simti eiro).
40,36 EUR/m² (četrdesmit eiro, 36 centi).**

Nosacīti atdalot:

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 tirgus vērtība 2026.gada 21.maijā ir:

330 900 EUR (trīs simti trīsdesmit tūkstoši deviņi simti eiro).

24,21 EUR/m² (divdesmit četri eiro, 21 cents).

Būves ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 001 tirgus vērtība 2026.gada 21.maijā ir:

220 600 EUR (divi simti divdesmit tūkstoši seši simti eiro).

125,36 EUR/m² (viens simts divdesmit pieci tūkstoši, 36 centi).

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,

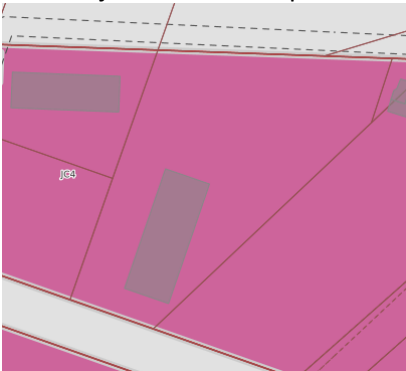
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	5
Zemes vienības raksturojums.....	5
Apbūves raksturojums	5
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	5
Novietnes shēma.....	6
Foto fiksācija.....	6
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	9
Vērtības aprēķins.....	10
Tirgus vērtības definīcija	10
Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	10
Slēdziens.....	13
Novērtējuma kopsavilkums.....	14
<i>PIELIKUMS</i>	15

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	Adrese, kadastra apzīmējums	Apbūvēta zemes vienība: Valdeķu iela 77, Rīga Kadastra numurs 0100 107 0562, zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 107 0562 ar kopējo platību 1,3666 ha, būves kadastra apzīmējums 0100 107 0562 001
	Īpašnieks un īpašuma tiesības	Zemes domājamās daļas (1/1) pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai. Īpašuma tiesības uz zemi nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 19791. Zemesgrāmatā būve nav reģistrēta, tikai VZD kadastra datos.
	sastāvs	Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 un būve ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 001.
Vērtēšanas datums		2026. gada 21.maijs
Vērtējuma pasūtītājs		Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt tirgus vērtību apbūvētai zemes vienībai Valdeķu ielā 77, Rīgā (kadastra Nr. 0100 107 0562) zemes vienības kad. apz. 0100 107 0562 un būves kad. apz. 0100 107 0562 001.
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav
	aizliegumi	Nav
	citas lietu tiesības	Atzīme-AS Rīgas siltums siltumtīkli un aizsargjosla gar tiem 1 025 m ² platībā. Atzīme- citas personas būvju daļas.
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar spēkā esošo pilsētas attīstības plānu īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC4) 
Esošais izmantošanas veids		Noliktavu apbūve
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2026. gada 21.maijs
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Mārtiņš Bruņenieks/ Vilis Žuromskis

Īpašie pieņēmumi	nav
------------------	-----

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Ziepniekkalns
Apkārtējā apbūve	Ražošanas objektu apbūve.
Piebraukšana	Pa Mežkalna ielu.
Sabiedriskais transports	Sabiedriskais transports kursē pa Ozolciema ielu (autobuss/trolejbuss).

Zemes vienības raksturojums

Zemes vienība kalpo noliktavas uzturēšanai.

Apbūves raksturojums

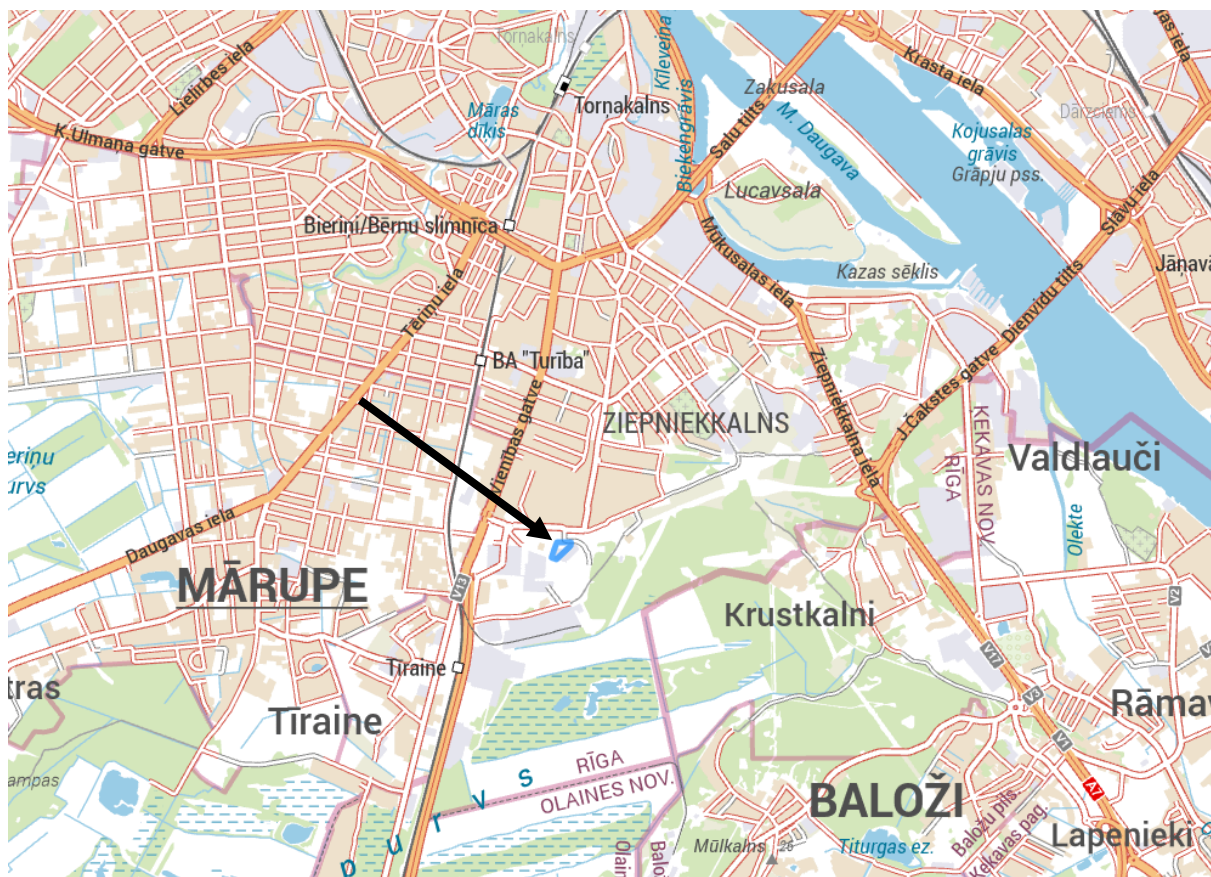
Uz zemes vienības atrodas Angārs - noliktava ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 001, kas ir apmierinošā tehniskā kārtībā. Angārā ir atsevišķi nodalītas telpas – tualetes/dušas telpas, pakalpojuma sniegšanas telpas un ģērbtuves, kurām ir nepieciešami ieguldījumi, lai tās varētu izmantot.

Pieejamās komunikācijas – elektroapgāde, ūdens, kanalizācija, kas uz vērtēšanas dienu ir atslēgtas.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Izdrukas no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 19791.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Situācijas plāni.
- Rīgas domes 22.04.2026. lēmums Nr.RD-26-682-lē par Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma Valdeķu ielā 77, Rīgā, atsavināšanu.

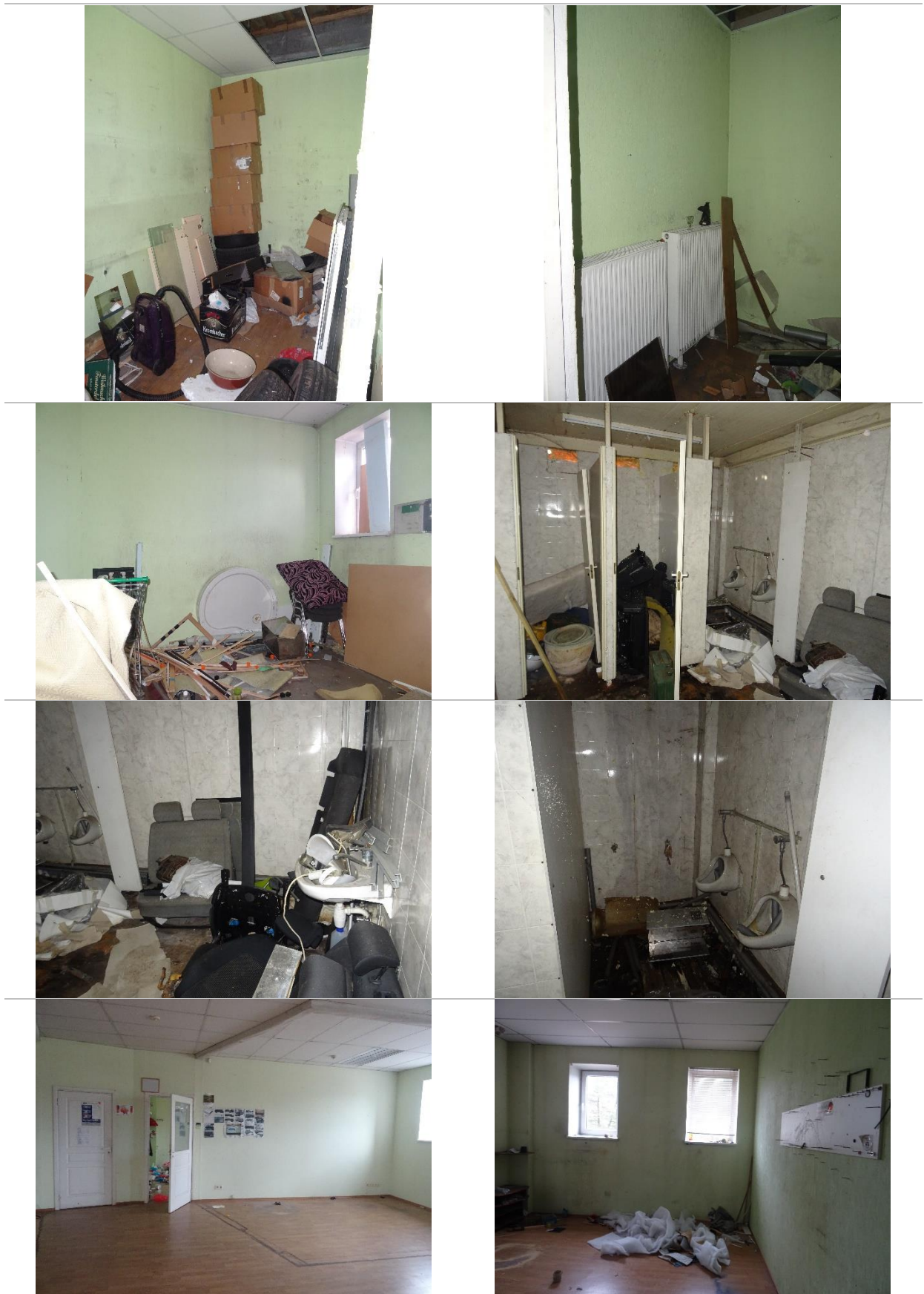
Novietnes shēma



Avots: balticmaps.eu

Foto fiksācija









Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

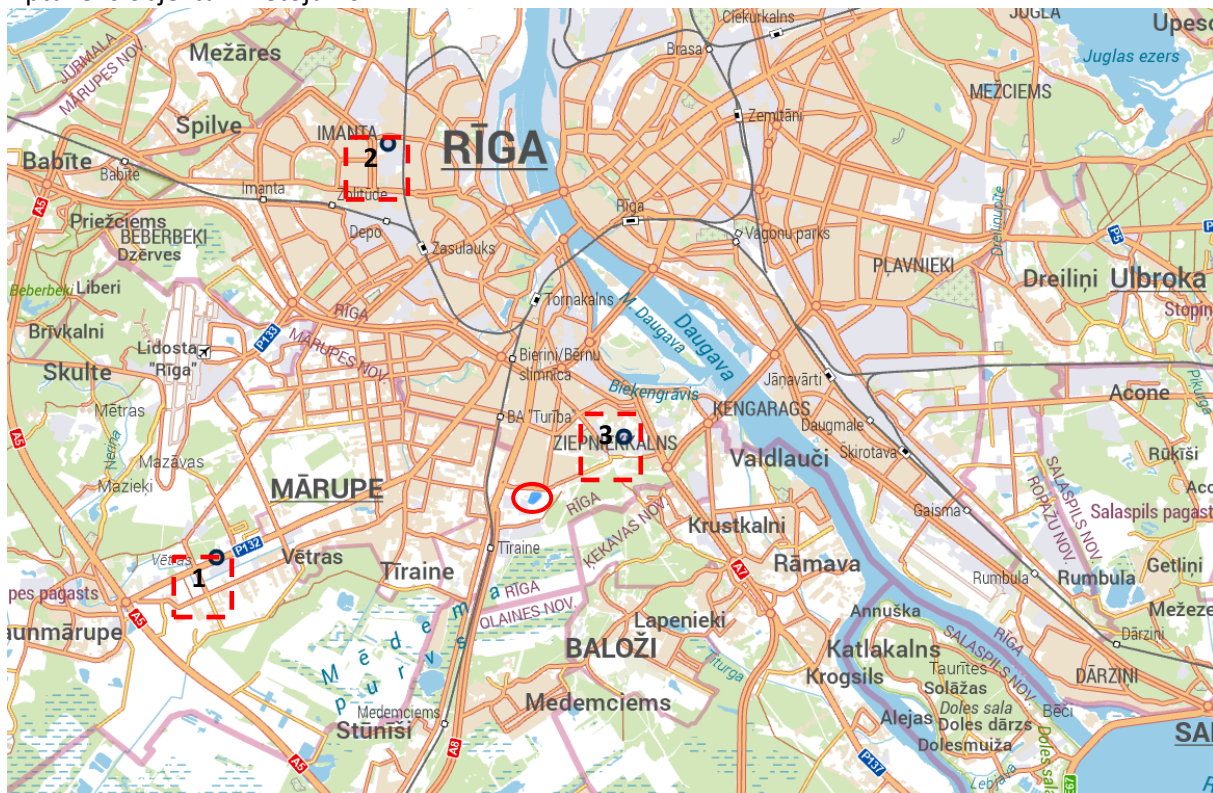
Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtējama objekta tirgus vērtības noteikšanai tika izmantoti salīdzināmie darījumi, kas notikuši pēdējo divu gadu laikā ar līdzīgas nozīmes īpašumiem un kuru lietošanas mērķis un apbūves noteikumi sakrīt. Objekta tirgus vērtībai tiek atņemtas aptuvenās izmaksas būves legalizācijai.

Salīdzināmie darījumi:

Sal. obj. Nr.	Datums	Adrese	Kad.nr.	Būves platība, m2	Būves lietošanas mērķis	Zemes platība, m2	Darījums/EUR	Teritorijas plānojums
1.	08.2024	Mežirbes, Mārupes pag., Mārupes nov.	8076 012 0249	3 252.4	Loģistikas centrs/noliktava	24 747	870 000	Darījumu un apkāpes objektu apbūve
Apbūve celta 2014. gadā un ir saglabājusies labā tehniskā stāvoklī. Īpašumā ir nodrošināta piekļuve visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem. Apbūves platības sadalījums Loģistikas centrs – 2996,8 m², Noliktava – 367,7 m². Darījumā tika pārdotas 29/30 domājamās daļas.								
2.	12.2024	Sakas iela 23, Rīga	0100 080 0912	609	Noliktava	2 481	227 000	Jaukta centra apbūve
Apbūve celta 2024. gadā un ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašumā ir nodrošināta ugunsapgāde, kanalizācija, apkure (vietējā).								
3.	04.2026	Tiruma iela 1, Rīga	0100 073 0617	88.4	Noliktava	1 827	53 000	Mazstāvu dzīvojamā apbūve
Apbūve celta 1985. gadā un ir saglabājusies apmierinošā tehniskā stāvoklī, metāla konstrukcijas noliktava. Darījumā tika pārdotas 261/1181 domājamās daļas.								

Aptuvenus objektu izvietojums:



Kartes avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula:

Sal. objekta Nr.		1	2	3
	vērtējamais īpašums	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		870 000	227 000	53 000
Būves platība, m ²	1759.7	3 252.4	609	88.4
Zemes platība, m ²	13 666	24 747	2 481	1 827
Cena EUR/m ²		35.16	91.50	29.01
Funkcionālais zonējums	JC	PD	JC	DzM
Darījuma laiks		08.2024	12.2024	04.2026
Korekcijas koeficienti:				
novietojums pilsētā		-	-15%	-
darījuma laiks		4%	3%	-
infrastruktūra		-5%	-10%	-
īpašuma apkārtnē				
būves stāvoklis		-5%	-5%	-
būves platības koeficients		-	-6%	4%
inženierkomunikācijas		-	-	-
zemes platības ietekme		-10%	3%	5%
Pārrēķina koeficients		-16%	-30%	9%
Reducētā vērtība EUR/m ²		29.53	64.05	31.62
Koriģētās summas vērtības īpatsvara koeficients		0.30	0.30	0.40
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	40.72			
Apbūves legalizācijas aptuvenās izmaksas, EUR	5 000			
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	551 498			

Īpašuma tirgus vērtība ar salīdzināmo darījumu pieeju, noapaļojot ir: **551 500 EUR** (~40,36 EUR/m²).

Īpašuma tirgus vērtības sadalījums pa komponentēm

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā ar salīdzinoši lielu apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītā tirgus vērtība varētu būt aptuveni 60%. Tādējādi īpašumu sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Nosacītā **zemes** tirgus vērtība: **330 900 EUR (24,21 EUR/m²)**;

Nosacītā **apbūves** tirgus vērtība **220 600 EUR (125,36 EUR/m²)**.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka apbūvētas zemes vienības Valdeķu ielā 77, Rīga, kadastra numurs 0100 107 0562 tirgus vērtība 2026. gada 21.maijā ir:

**551 500 EUR (pieci simti piecdesmit viens tūkstotis pieci simti eiro).
40,36 EUR/m² (četrdesmit eiro, 36 centi).**

Nosacīti atdalot:

**Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 tirgus vērtība 2026.gada 21.maijā ir:
330 900 EUR (trīs simti trīsdesmit tūkstoši deviņi simti eiro).
24,21 EUR/m² (divdesmit četri eiro, 21 cents).**

**Būves ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 001 tirgus vērtība 2026.gada 21.maijā ir:
220 600 EUR (divi simti divdesmit tūkstoši seši simti eiro).
125,36 EUR/m² (viens simts divdesmit pieci tūkstoši, 36 centi).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs _____

Mārtiņš Bruņenieks

Sertificēta Nekustamā Īpašuma vērtētāja asistents _____

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

Novērtējuma kopsavilkums

Objekta adrese, kadastra apzīmējums		Apbūvētas zemes vienības: Valdeķu iela 77, Rīga Kadastra numurs 0100 107 0562, zemes kadastra apzīmējums 0100 107 0562 ar kopējo platību 1,3666 ha un būves kadastra apzīmējums 0100 107 0562 001 ar kopējo platību 1 759,7 m ² .
Objekta sastāvs		Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 un būve ar kadastra apzīmējumu 0100 107 0562 001.
Esošā izmantošana		Zemesgabals kalpo uz tā esošās apbūves uzturēšanai.
Vērtēšanas datums		2026. gada 21.maijs
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Atļautais izmantošanas veids – noliktavu apbūve.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Zemes gabala platība.
	Negatīvie	Būvei nepieciešami ieguldījumi.
Atsavināmā īpašuma tirgus vērtība		Īpašums – 551 500 EUR (40,36 EUR/m²) Zeme – 330 900 EUR (24,21 EUR/m²) Apbūve – 220 600 EUR (125,36 EUR/m²)
Pielietotās vērtēšanas pieejas		Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi
➤ Izmaksu		netiek lietota.
➤ Salīdzināmo darījumu		551 500 EUR jeb (40,36 EUR/m²) - vispiemērotākā metode objekta tirgus vērtības noteikšanai; atbilst visām vērtēšanas standartos un reglamentējošos dokumentos noteiktajām prasībām
➤ Ienākumu		netiek lietota.
Īpašie pieņēmumi		Nav.