

1/4 d.d. no nekustamā īpašuma



**Imantas iela 20, Rīga,
LV-1067**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai

2026.gada 17.jūnijs

Par **1/4 domājamo daļu** no nekustamā īpašuma**Imantas iela 20, Rīga, LV-1067**

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **apbūvētas zemes vienības** (kadastra apzīmējums 0100 080 0485) **748 m²** platībā, **dzīvojamās ēkas** (kadastra apzīmējums 0100 080 0485 001) ar kopējo platību **140,40 m²**, **dzīvojamās ēkas** (kadastra apzīmējums 0100 080 0485 002) ar kopējo platību **136,80 m²**, **palīgceltņes** (šķūņa) (kadastra apzīmējums 0100 080 0485 003) ar kopējo platību **17,30 m²** un **palīgceltņes** (šķūņa) (kadastra apzīmējums 0100 080 0485 004) ar kopējo platību **7,30 m²**, kuras īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 21495** ar kadastra Nr. **0100 080 0485**.

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 piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 12.jūnijā**.

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

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

25`975,01 EUR**(Divdesmit pieci tūkstoši deviņi simti septiņdesmit pieci euro 01 cents)**

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

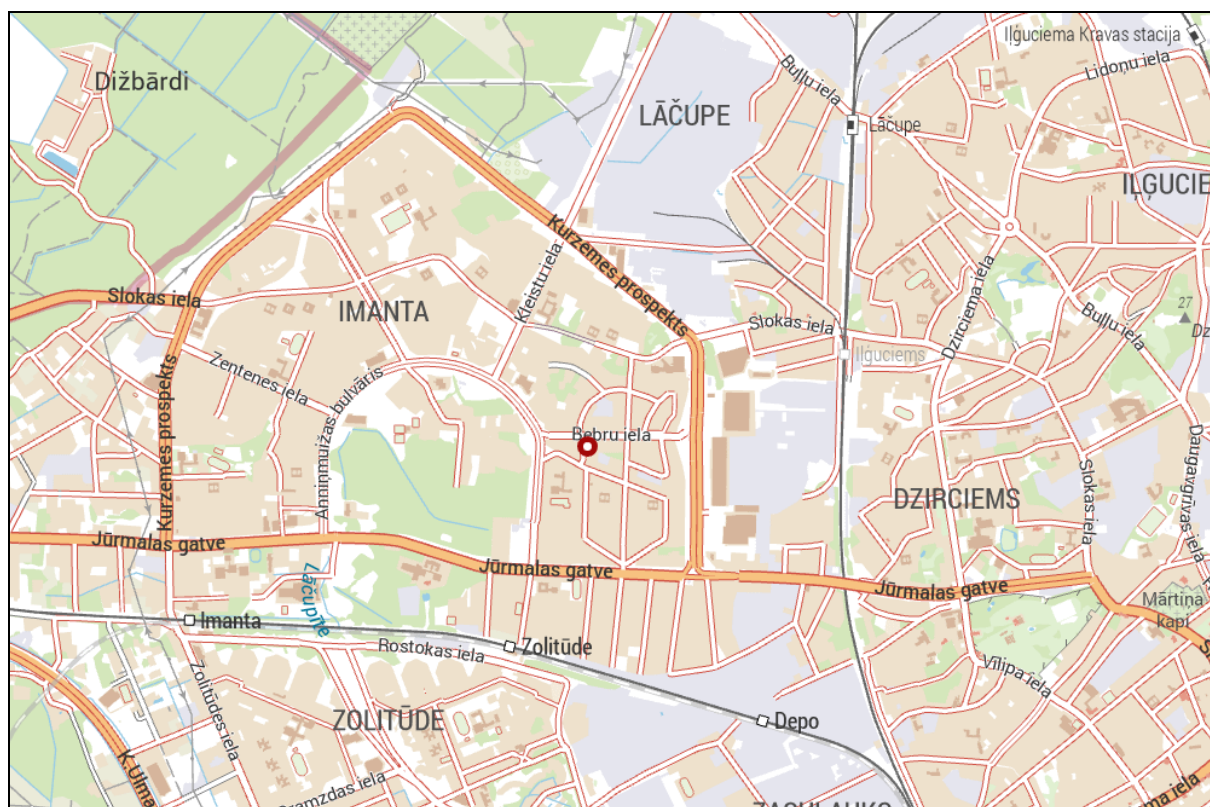
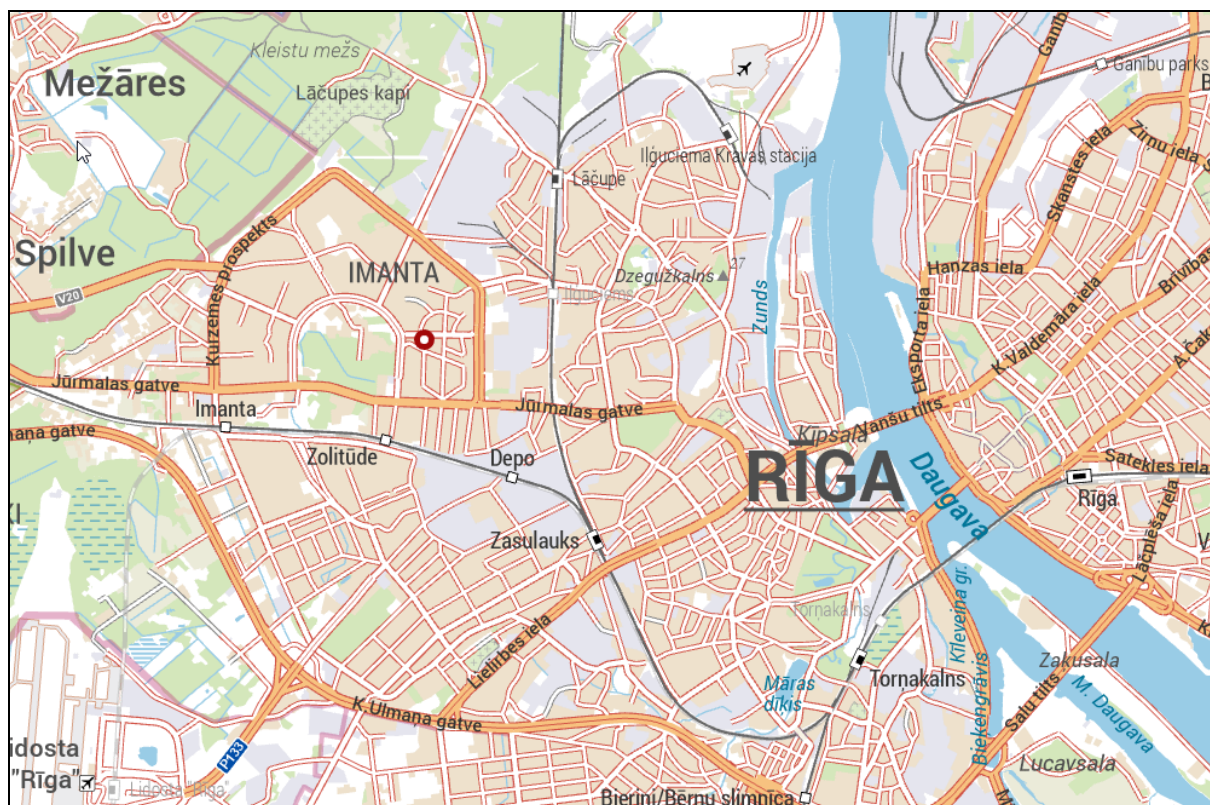
Saturs

1. Kopsavilkums	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Topogrāfiskais plāns	9
7. Zemes sadalījuma plāns saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu	9
8. Foto attēli	10
9. Teritorijas plānojums	14
10. Vērtības definīcija.....	15
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	15
12. Atrašanās vieta	16
13. Zemes gabala īss apraksts.....	17
14. Telpu grupas īss apraksts	18
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	22
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	22
17. Tirgus analīze	23
18. Novērtēšanas pieejas.....	25
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	25
20. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	26
21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	29
22. Nosacītās vērtības aprēķins.....	30
23. Iegūtā vērtība	31
24. Neatkarības apliecinājums	31
25. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	32

1. Kopsavilkums

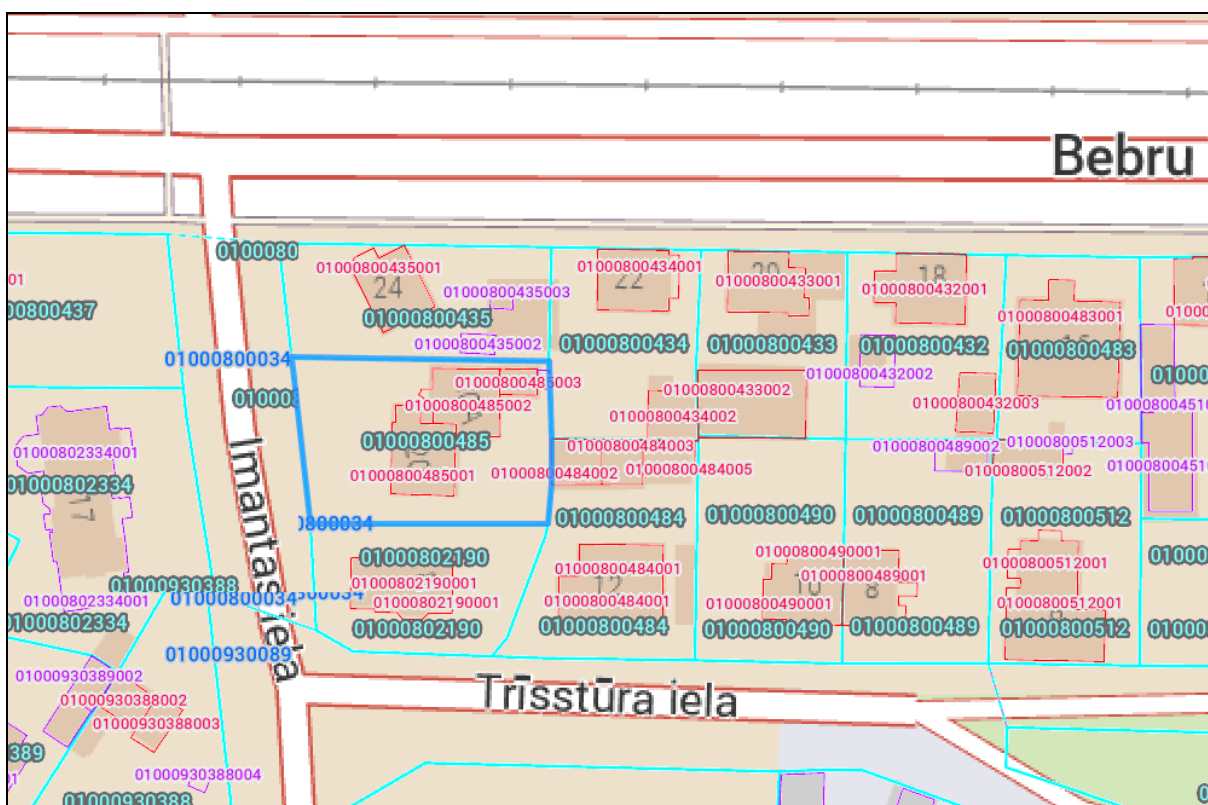
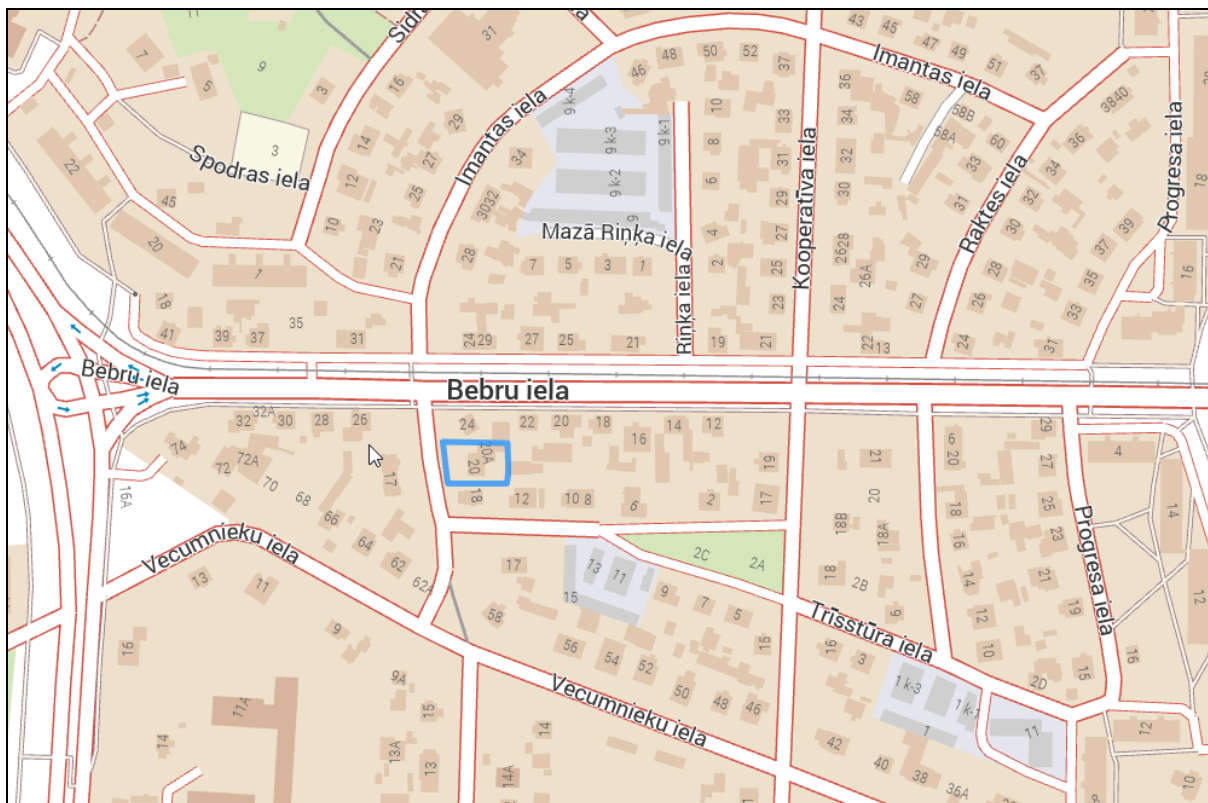
Novērtējamais īpašums:		1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Imantas ielā 20, Rīga				
Kadastra nr.:		0100 080 0485				
Īpašnieks:		Zeme – 1/4 d.d. Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360 Ēkas – 1/4 d.d. – Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360				
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 21495				
Zemes gabala platība		748 m²				
Dzīvojamo ēku kopējā platība:		277,2 m²				
Saimniecības ēku platība:		24,6 m²				
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvojamās ēkas				
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvojamās ēkas				
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360				
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana lespējamai atsavināšanai				
Apgrūtinājumi:	11.1. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. 11.2. LILIJAS TERŅUKAS, personas kods 230137-10506, atsevišķā lietošanā plānā norādītā zemes gabala daļa "A" 180,02 m2 platībā. 11.3. Pamats: 1988.gada 1.aprīļa Rīgas pilsētas Leningradas rajona tautas tiesas lēmums. Žurn. Nr. 300005194832, lēmums 22.09.2020, tiesnese Ilze Freimane					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0024	ha
	-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0031	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0040	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0748	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0040	ha
Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.						
Vērtības:						
Tirgus vērtība 1/4 d.d.		25`975,01 EUR (Divdesmit pieci tūkstoši deviņi simti septiņdesmit pieci euro 01 cents)				
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 12.jūnijā				
Piezīmes	2007.gada 14.jūnijā ir noslēgta “Vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību” (skat. Pielikumi) - Ēkai atslēgta apkure, ūdens un gāzes padeve. - Ēkai ar kad. nr. 0100 080 0485 001 nojaukta priekštelpa (telpa Nr.1) 5,3 m² platībā					

2. Novietnes plāns



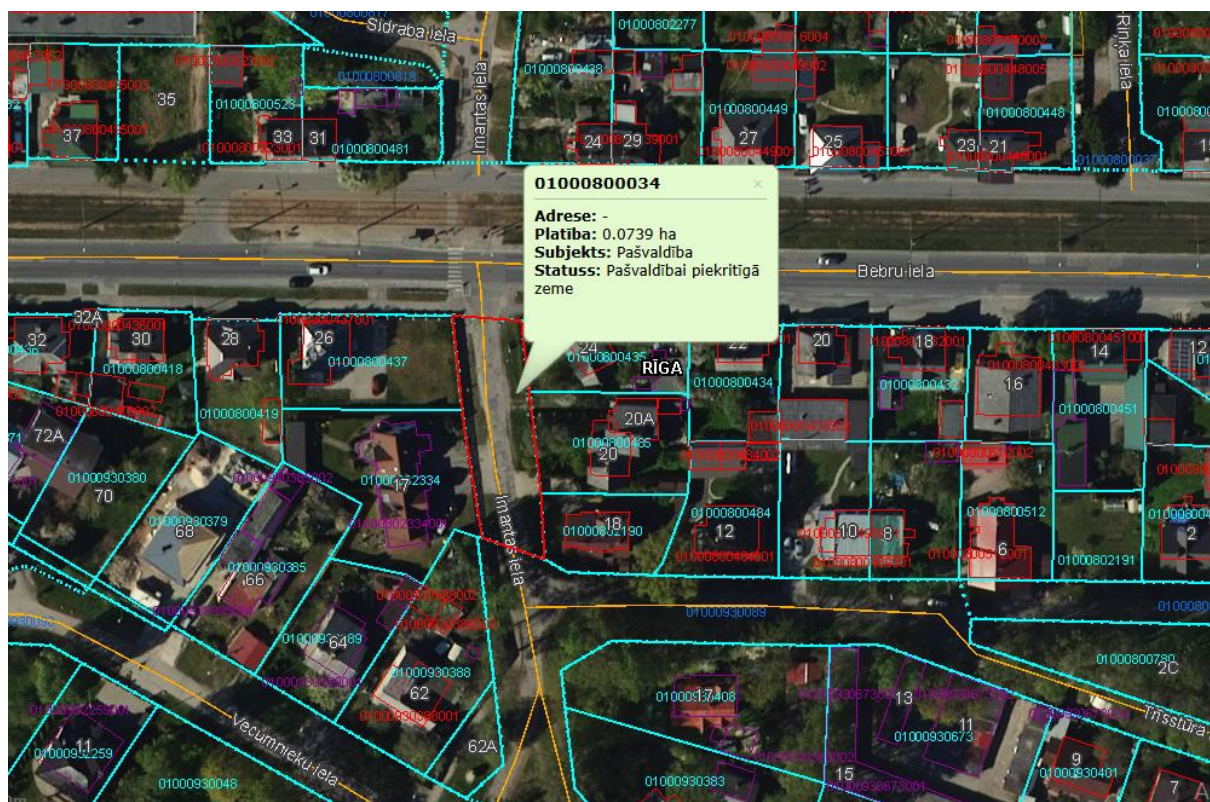
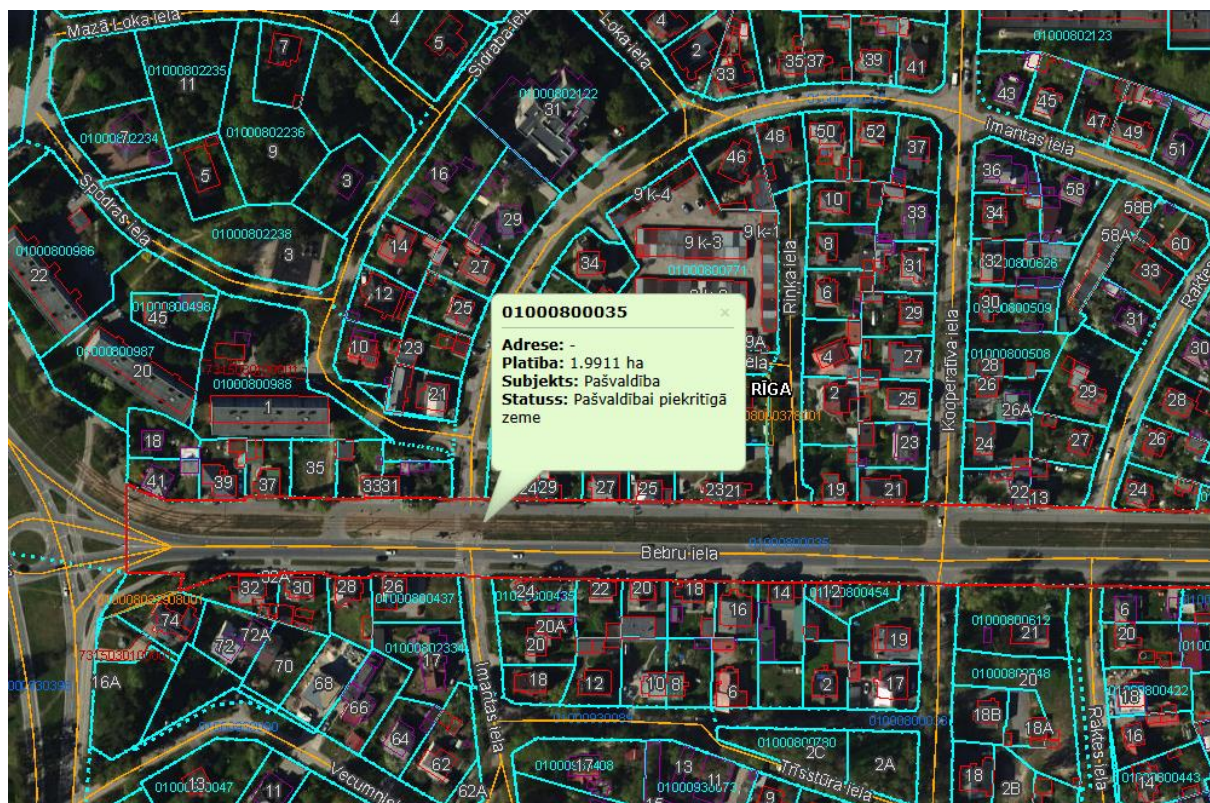
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

4. Piebraucamais ceļš

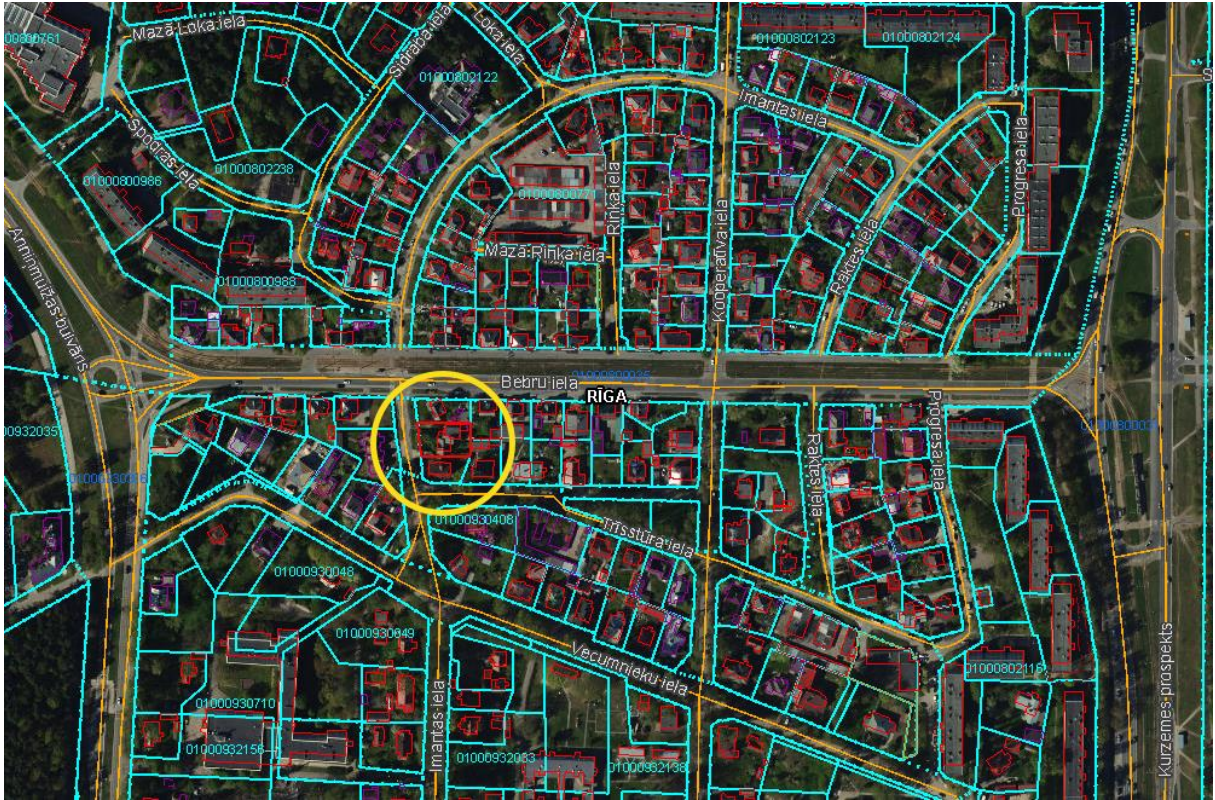


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Bebru ielas pa Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošu Imantas ielu informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

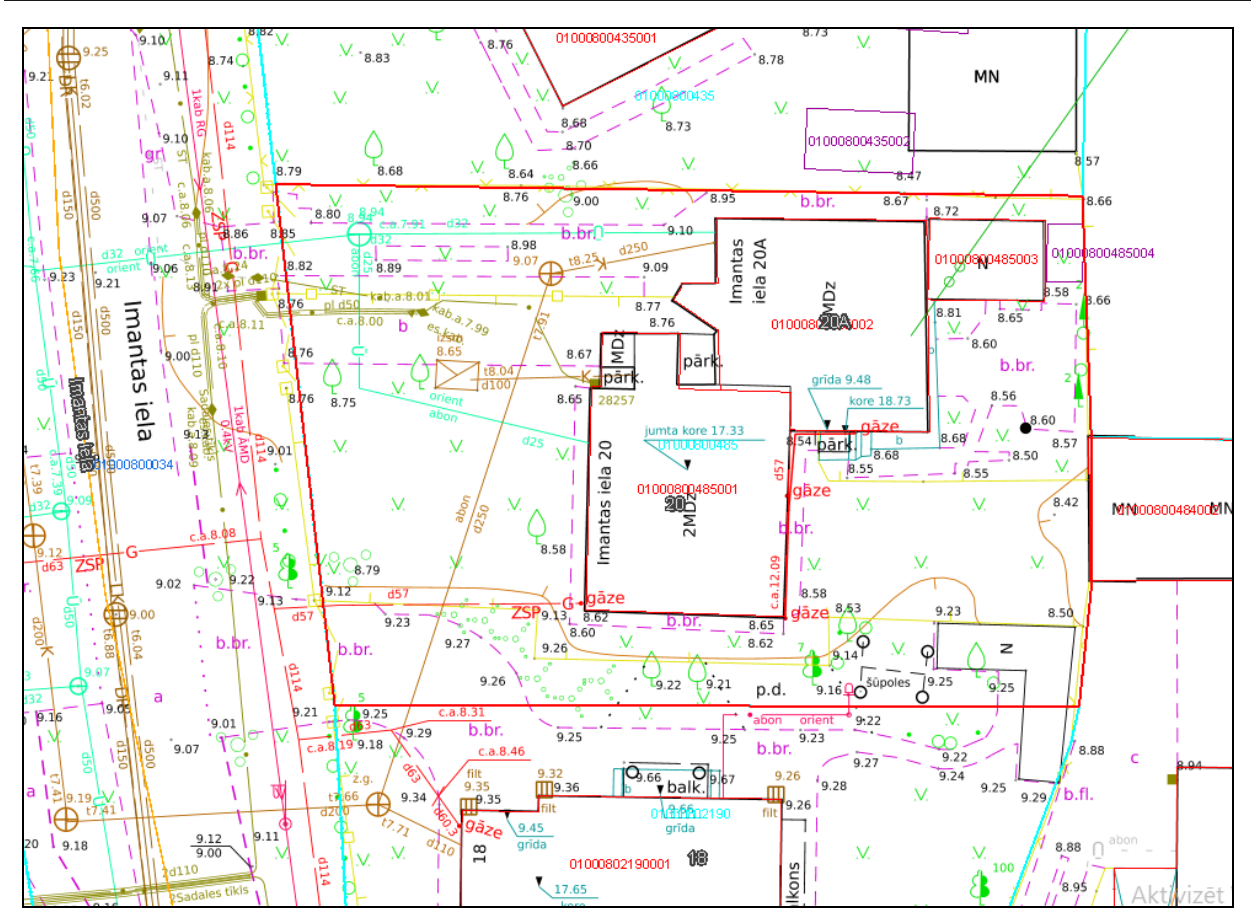
Novērtējamais īpašums: 1/4 d.d. no Imantas iela 20, Rīga

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



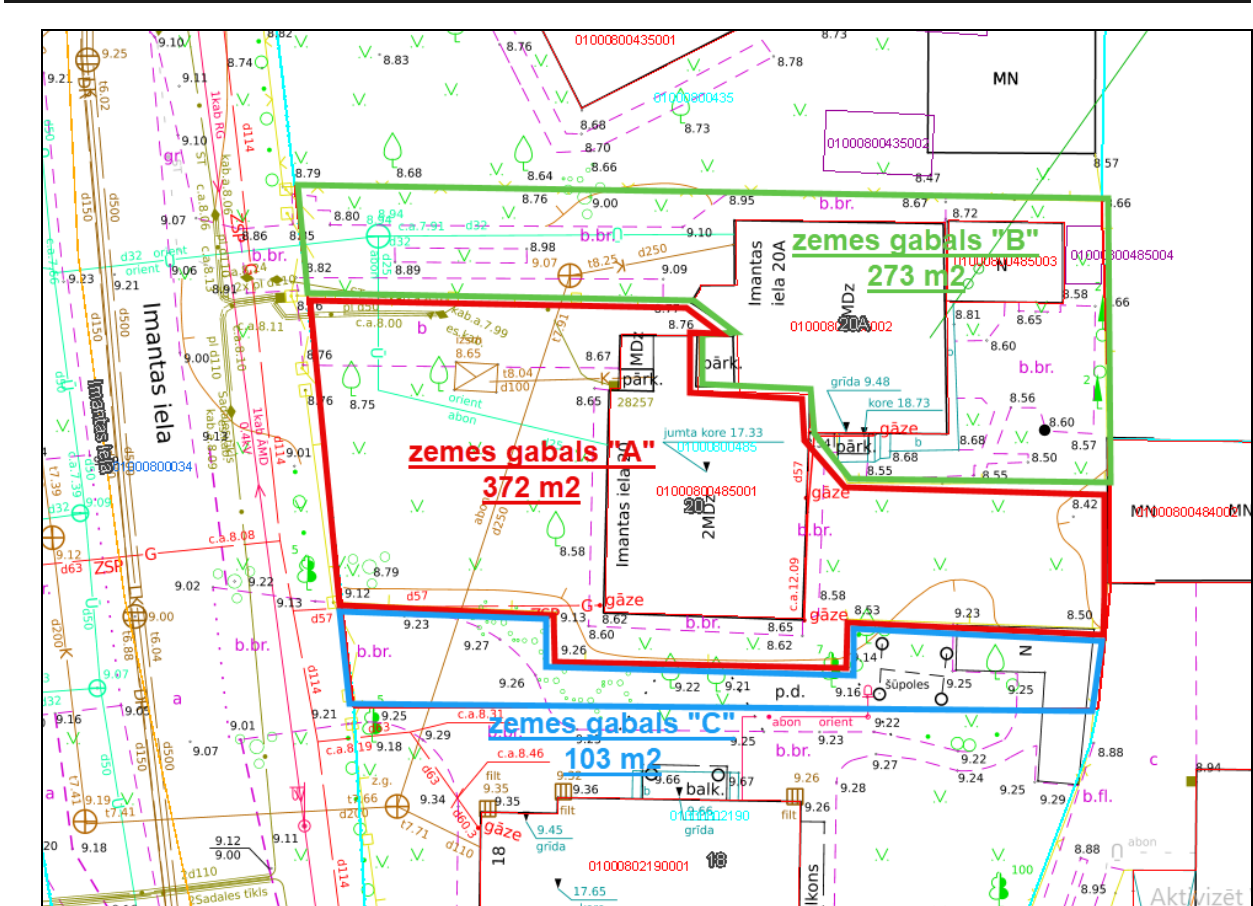
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Topogrāfiskais plāns



Ēkai ir centralizēta elektrības, ūdensvada un gāzes pieslēgums.
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

7. Zemes sadalījuma plāns saskaņā ar lietošanas kārtības līgumu



Novērtējamais īpašums: 1/4 d.d. no Imantas iela 20, Rīga 9

8. Foto attēli

Dzīvojamā ēka



Iekšējās telpas





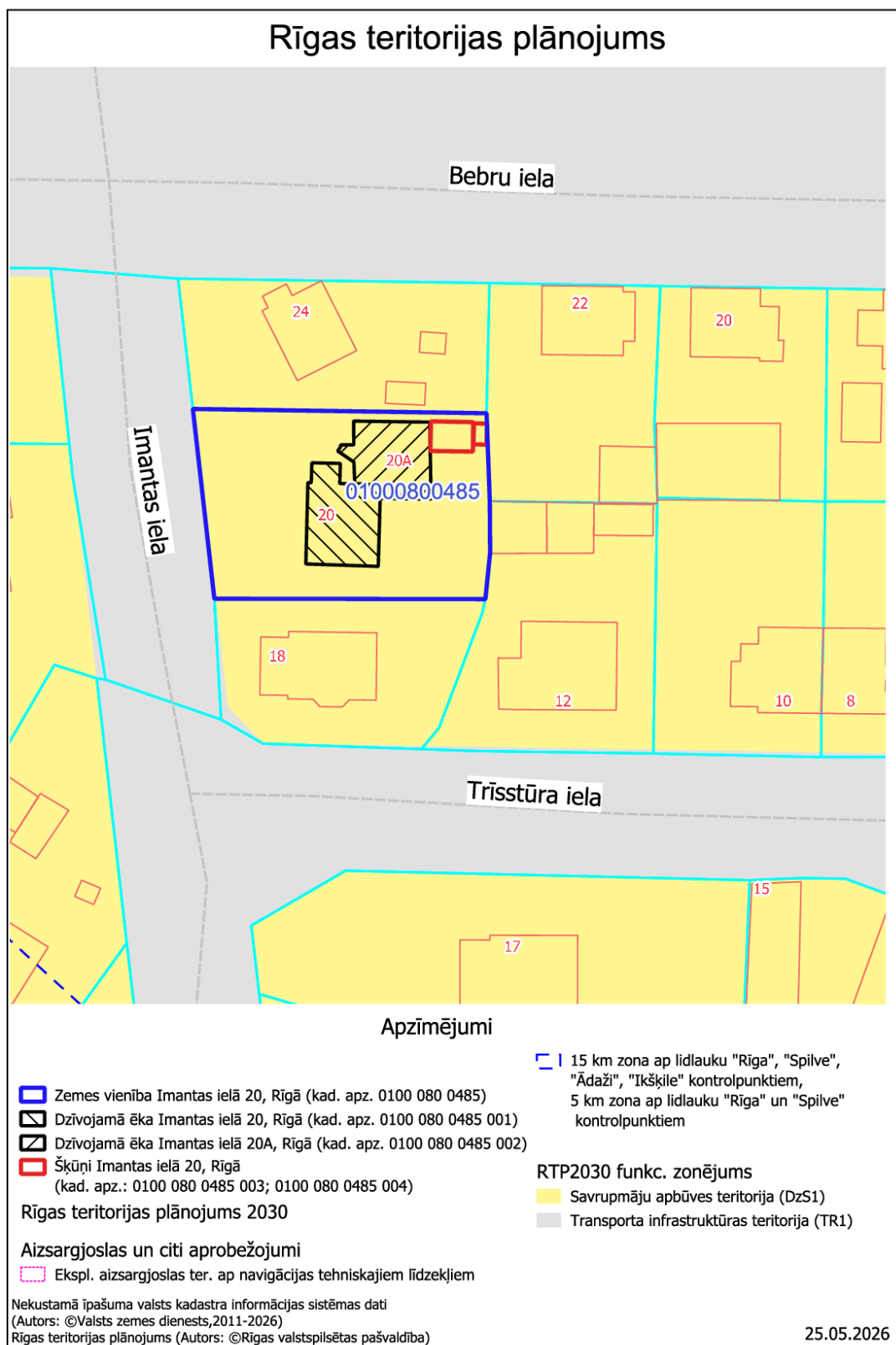


Zemes gabals un iela





9. Teritorijas plānojums



10. Vērtības definīcija

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 12.jūnijā**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

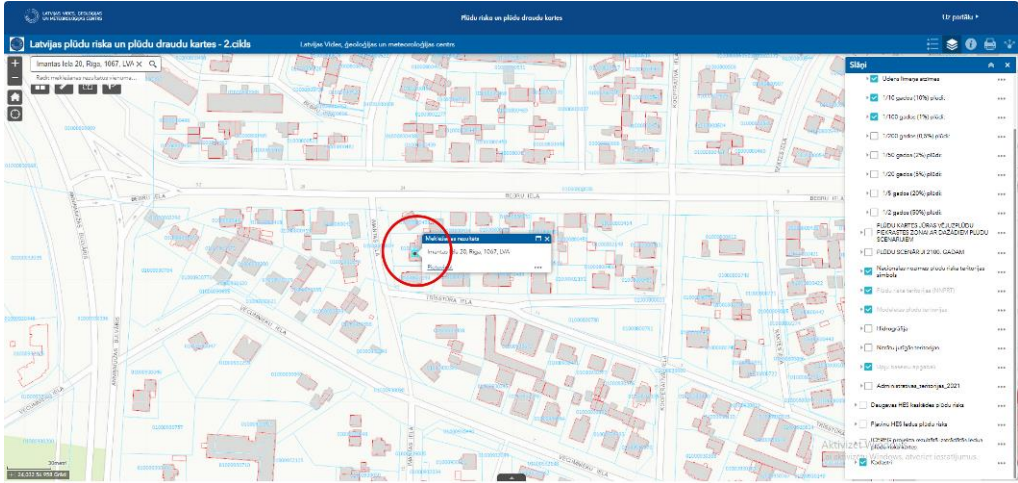
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.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

Ierobežojošie faktori:

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

- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Atskaides teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaides daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, 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 atskaides formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas, Imantas apkaimē.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie apbūvētā zemes gabala no Bebru ielas pa Imantas ielu, kas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~130 attālumā uz Bebru ielas.	
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtne – savrupmāju apbūve. Infrastruktūras objekti atrodas blakus.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā netika konstatēti	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu) riskā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13.Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:				738 m ²		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				11.05.2026		
Zemes fiskālā kadastrālā vērtība:				20 011,- EUR		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				01.02.2025		
Zemes universālā kadastrālā vērtība:				23 936,- EUR		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:				01.06.2026		
Prognozētā kadastrālā vērtība				20 011,-EUR		
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0024	ha
	-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0031	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0040	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0748	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0040	ha
Uzlabojumi:			Nekopta teritorija			
Pieejamās komunikācijas:			EL; UK, G			
Konfigurācija:			Neregulārs daudzstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR1)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			--			

14. Telpu grupas īss apraksts



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese	
01000800485001001		-	

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	18
Ēkas apsekošanas datums:	07.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	37457	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	58968	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	37457	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	140.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	140.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	140.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	53.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	86.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	5.3	-
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.1	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	3.5	-

4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	17.3	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.1	-
6	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	0.5	-
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	9.8	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	16.2	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	16.6	-
10	kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	7.4	-
11	kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	8.8	-
12	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	14.7	-
13	saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	2.1	-
14	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	8.6	-
15	saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	3.0	-
16	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	12.2	-
17	saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	4.6	-
18	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	7.6	-

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000800485002001	-

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	14
Ēkas apsekošanas datums:	07.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	40295	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	71544	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	40295	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	136.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	136.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	136.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	60.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	76
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.1	-
2	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.0	-
3	garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	13.9	-

4	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.5	-
5	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.8	-
6	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.2	-
7	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.0	-
8	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	11.3	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	11.5	-
10	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.2	-
11	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.1	-
12	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.3	-
13	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	20.9	-
14	pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	30.0	-

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

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

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

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- ēkas sliktais tehniskais stāvoklis

17. Tirgus analīze

Rīgā padomju laikā būvētās privātmājas (aptuveni 1960–1990) veido vienu no lielākajiem vecbūvju segmentiem. Šīs ēkas parasti atrodas Pļavniekos, Imantā, Ziepniekkalnā, Bieriņos, Šampēterī, Mežciemā un citos mikrorajonos, kur privātmāju apbūve saglabājusies no 20. gs. otrās puses. Šo īpašumu tirgus ir ļoti heterogēns, jo ēku tehniskais stāvoklis un renovācijas līmenis atšķiras radikāli, kas tieši ietekmē cenu koridorus un pieprasījumu.

Kopš 2023. gada tirgū vērojama stabila interese par šīm mājām, taču pircēju uzvedība ir kļuvusi daudz selektīvāka. Pieprasījums koncentrējas uz energoefektīvi atjaunotām ēkām, savukārt neatjaunotām mājām bieži nepieciešamas būtiskas investīcijas, kas pircējiem ļauj agresīvāk sarunāt cenu.

Neatjaunotās ēkas parasti saglabājušas sākotnējo konstrukciju un inženierkomunikāciju risinājumus. Tām raksturīgas šādas pazīmes:

- novecojusi elektroinstalācija un apkures sistēma
- zema energoefektivitāte (bieži F–H klase)
- nolietoti logi, jumts, fasāde
- bieži nepieciešama pilna iekšējā apdare
- neefektīvs plānojums (mazas izolētas telpas, šauras kāpnes, zemi griesti atsevišķās zonās)

Šādu īpašumu cenas Rīgā 2024–2026 gadā veidojas ļoti plašā diapazonā, taču kopējā tendence ir stabila: neatjaunotām mājām cena bieži atspoguļo zemes vērtību, nevis ēkas kvalitāti. Pircēji šajā segmentā parasti ir investori vai ģimenes, kas plāno pilnu renovāciju.

Neatjaunotu māju tirgus priekšrocība ir zemāka sākotnējā cena, taču kopējās izmaksas pēc renovācijas bieži pārsniedz atjaunotas ēkas iegādes cenu. Šis segments ir jutīgs pret procentu likmēm un būvniecības izmaksām, tāpēc darījumu skaits svārstās atkarībā no makroekonomiskās situācijas.

Atjaunotās ēkas veido tirgus segmentu, kurā pieprasījums ir būtiski augstāks. Šeit parasti veikti šādi darbi:

- fasādes siltināšana un jumta nomaiņa
- logu un durvju nomaiņa
- apkures sistēmas modernizācija (granulas, siltumsūkņi, kondensācijas gāzes katli)
- elektroinstalācijas un kanalizācijas atjaunošana
- pilna iekšējā apdare
- plānojuma pārveide atbilstoši mūsdienu prasībām
- energoefektivitātes uzlabošana līdz C–D klasei

Šādas mājas tirgū tiek uztvertas kā “gatavs produkts”, un pircēji ir gatavi maksāt būtiski vairāk, jo izvairās no renovācijas riskiem un laika patēriņa. Atjaunotās ēkas parasti tiek pārdotas ātrāk, un cenu korekcijas ir minimālas.

Šajā segmentā īpaši svarīga ir renovācijas kvalitāte – profesionāli veikti darbi ar dokumentāciju un sertificētiem materiāliem ļauj sasniegt augstāko cenu koridoru. Savukārt kosmētiski uzlabojumi bez inženierkomunikāciju nomaiņas tirgū tiek vērtēti piesardzīgi.

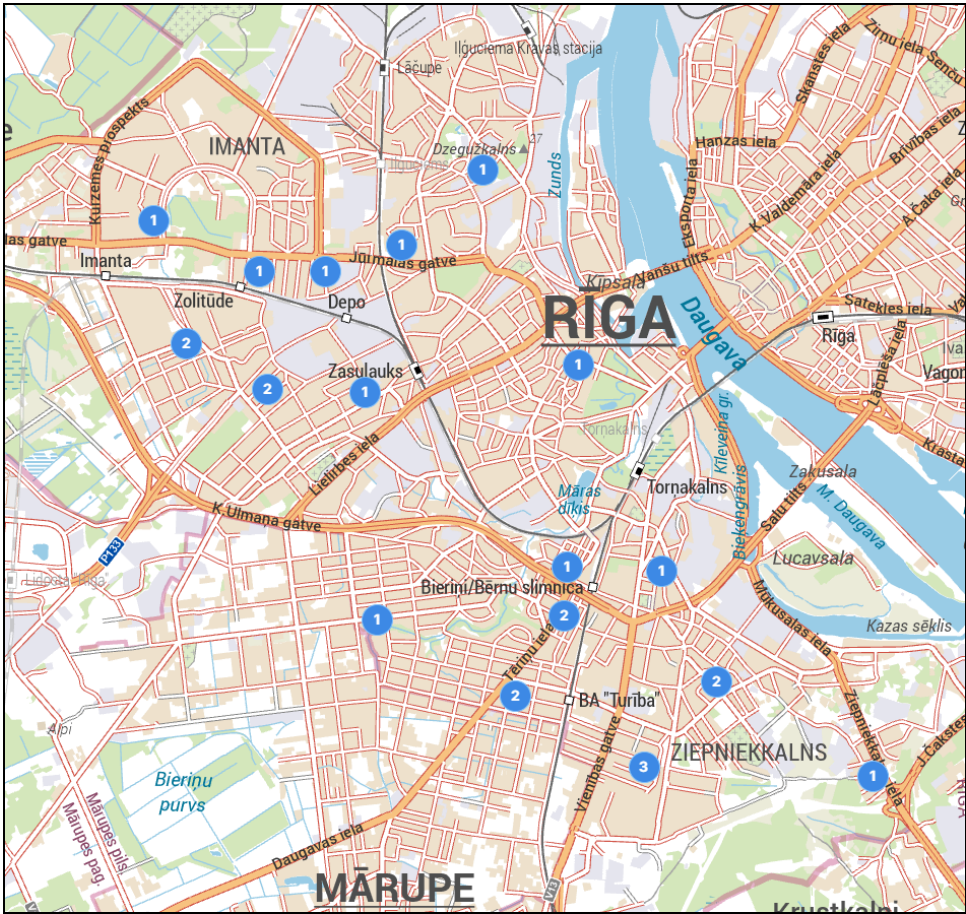
Imantā neatjaunotās padomju laika mājas parasti ir tehniski novecojušas, ar zemu energoefektivitāti un nepieciešamām investīcijām 80–150 tūkst. € apmērā. Cenas ir robežās no 550–750 €/m². Cenu galvenokārt nosaka zemes vērtība un atrašanās vieta pie infrastruktūras, nevis ēkas kvalitāte.

Atjaunotas mājas, kas ir kvalitatīvi renovētas mājas ar modernu apkuri, fasādes siltinājumu un pilnu inženierkomunikāciju nomaiņu sasniedz būtiski augstāku cenu. Cenas ir robežās no 1 100–1 450 €/m². Šajā apkaimē labi atjaunotas mājas pārdodas salīdzinoši ātri.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums (no 01/07/2024-20/04/2026).

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Kop. platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Iekšr. platība, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Veids ↓
Zeme Būve	Kurmales iela 5, Rīga	📍 D	09/04/2026	1943	2	131	393	597		250 000	1907	Privātmāja
Zeme Būve	Sārtes iela 14, Rīga	📍 D	27/10/2025	1957	2	125	125	790		212 000	1703	Privātmāja
Zeme Būve	Mikus iela 2, Rīga	📍 D	18/10/2024		2	125	125	945		203 000	1631	Privātmāja
Zeme Būve	Apģūdes iela 15A, Rīga	📍 D	28/07/2025	1956	2	176	176	891		278 000	1576	Privātmāja
Zeme Būve	Gramzdas iela 40, Rīga	📍 D	11/12/2024	1962	2	180	180	847		280 000	1554	Privātmāja
Zeme Būve	Zasulauka iela 3, Rīga	📍 D	19/03/2026	1962	1	131	131	666		180 000	1377	Privātmāja
Zeme Būve	Brucenes iela 39, Rīga	📍 D	21/12/2025	1962	2	134	134	704		180 000	1346	Privātmāja
Zeme Būve	Kantora iela 74A, Rīga	📍 D	06/11/2024	1960	2	178	178	727		225 000	1266	Privātmāja
Zeme Būve	Tēriņu iela 34A, Rīga	📍 D	05/02/2026	1962	2	196	196	602		230 000	1176	Privātmāja
Zeme Būve	Brucenes iela 13, Rīga	📍 D	06/11/2025	1960	1	134	134	669		151 000	1127	Privātmāja
Zeme Būve	Kazdangas iela 4, Rīga	📍 D	12/12/2024	1979	2	151	302	541		170 000	1125	Privātmāja
Zeme Būve	Imantas 6. līnija 3B, Rīga	📍 D	31/10/2024	1959	1	147	147	847		150 000	1022	Privātmāja
Zeme Būve	Gramzdas iela 42, Rīga	📍 D	20/09/2024	1958	2	131	131	885		130 000	995	Privātmāja
Zeme Būve	Graudu iela 12A, Rīga	📍 D	30/07/2025	1960	1	175	175	593		161 000	918	Privātmāja
Zeme Būve	Bērziņu iela 38, Rīga	📍 D	20/04/2026	1974	2	183	183	1000		158 000	862	Privātmāja
Zeme Būve	Imantas 1. līnija 20, Rīga	📍 D	29/10/2025	1962	2	178	178	557		140 000	788	Privātmāja
Zeme Būve	Āpsu iela 8, Rīga	📍 D	28/05/2025	1960	2	196	196	791		145 000	740	Privātmāja
Zeme Būve	Anņinmuižas bulvāris 74, Rīga	📍 D	19/10/2024	1972	1	129	143	770		90 000	697	Privātmāja
Zeme Būve	Saukas iela 3, Rīga	📍 D	27/10/2025	1920	2	142	142	868		94 000	664	Dvīņu māja
Zeme Būve	Kartupeļu iela 13, Rīga	📍 D	15/01/2025	1959	1	134	134	604		63 000	471	Privātmāja
Zeme Būve	Usmas iela 7, Rīga	📍 D	30/10/2024	1958	2	158	316	532		65 000	411	Privātmāja
Zeme Būve	Medus iela 5, Rīga	📍 D	02/10/2024	1890	2	185	423	974		75 000	406	Privātmāja
Zeme Būve	Apuzes iela 31, Rīga	📍 D	23/04/2025	1911	2	128	128	927		32 300	252	Dvīņu māja

Kartē attēlots darījumu ģeogrāfiskais izvietojums.



Avots: www.cenubanka.lv; VCG ekspertu grupa

18. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

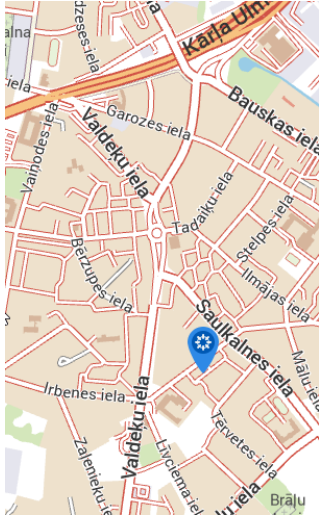
1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi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

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

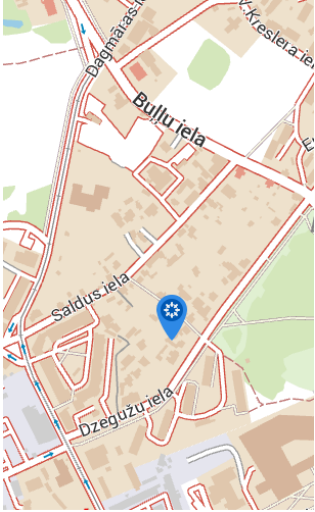
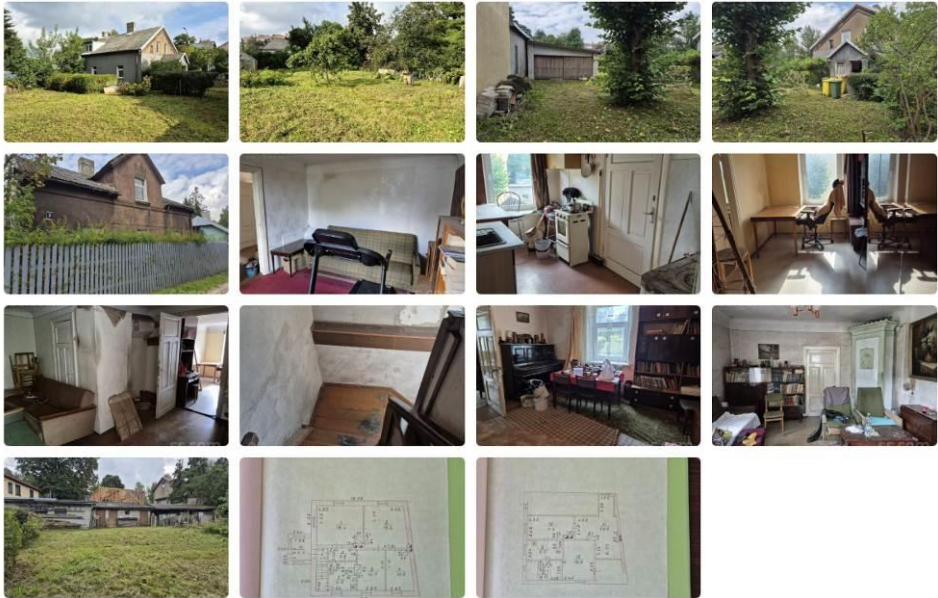
Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks. Koeficients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

20. Salīdzināmo objektu īss apraksts

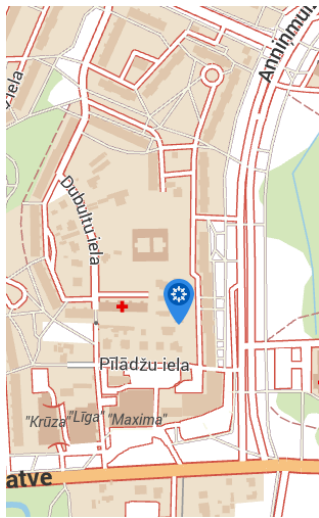
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Kartupeļu iela 13, Rīga
	Zemes platība:	604 m ²
	Ēkas platība:	133,8 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilst
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	15.01.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	63 000,- EUR
Piezīmes:		Ir palīgēka
		

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Saukas iela 3, Rīga
	Zemes platība:	868 m ²
	Ēkas platība:	141,6 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; U – centralizēti; K – lokāli
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilst
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	27.10.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	94 000,- EUR
	Piezīmes:	Ir palīgēkas
		

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Anniņmuižas bulvāris 74, Rīga
	Zemes platība:	770 m²
	Ēkas platība:	129,1 m ²
	Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz labāks
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	19.10.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	90 000,- EUR
	Piezīmes:	Ir palīgēka
		

21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	63 000			94 000			90 000		
Ēku un būvju platība, m2	277,2	133,8			141,6			129,1		
Zemes platība, m2	748	604			868			770		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	470,9			663,8			697,1		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	15.01.2025	10%	47,09	27.10.2025	5%	33,2	19.10.2024	10%	69,7
Koriģējamā vērtība:	---	494,4			683,8			732,0		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas arhitektoniskais risinājums	---	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Daudz lielāks	-15%	-75,6	Lielāks	-15%	-102,6	Lielāks	-15%	-111,9
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-25,2	Nedaudz labāks	-5%	-34,2	Labāks	-10%	-74,6
Dzīvojamās mājas ārtelpu īpatsvars	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0,0	Atbilst	0%	0,0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-50,4	Labāks	-10%	-68,4	Labāks	-10%	-74,6
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-7%	-35,3	Nedaudz labāks	-7%	-47,9	Labāks	-10%	-74,6
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala ietekme uz kopējo vērtību	---	Atbilst	0%	0,0	Nedaudz lielāks	-5%	-34,2	Atbilst	0%	0,0
Kopējā korekcija par m2, EUR		317,4	-37%	-186,4	396,6	-42%	-287,2	410,3	-45%	-335,7
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	374,8									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	103 900									

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

22. 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:

Noteiktā kopējā nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir: **103'900,- EUR**

Ēku un zemes nosacītā vērtība

Nosaukums un kadastra apzīmējums	platība (m2)	Fiskālā kad. vērtība (EUR)	%	<u>Nosacītā vērtība, EUR</u>	<u>Nosacītā 1/4 d.d. vērtība, EUR</u>	<u>nosacītā 1m2 vērtība</u>
zemes vienības (kad. apz. 0100 080 0485)	748	20 011	20,4300%	21226,77	5306,69	28,38
dzīvojamā ēka (kad. apz. 0100 080 0485001)	140,4	37 457	38,2400%	39731,36	9932,84	282,99
Dzīvojamā ēka ēka (kad. apz. 0100 080 0485 002)	136,6	40 295	41,1400%	42744,46	10686,12	312,92
Šķūnis (kad. apz. 0100 080 0485 0003)	17,3	170	0,1700%	176,63	44,16	10,21
šķūnis (kad. apz. 0100 080 0485 0004)	7,3	24	0,0200%	20,78	5,20	2,85
KOPĀ:		<u>97 957</u>	<u>100,00%</u>	<u>103900</u>	<u>25975,01</u>	

23. Iegūtā vērtība

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

Tirgus vērtība zemes 1/4 d.d.	5`306,69 EUR
Tirgus vērtība ¼ d.d. Kad. apz 0100 080 0485 001	9`932,84 EUR
Tirgus vērtība ¼ d.d. Kad. apz 0100 080 0485 002	10`686,12 EUR
Tirgus vērtība ¼ d.d. Kad. apz 0100 080 0485 003	44,16 EUR
Tirgus vērtība ¼ d.d. Kad. apz 0100 080 0485 004	5,20 EUR
Novērtējamā īpašuma tirgus vērtība, KOPĀ:	25`975,01 EUR (Divdesmit pieci tūkstoši deviņi simti septiņdesmit pieci euro 01 cents)

24. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

Ka ne mana nodarbošanās, ne 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.

Sertificēts vērtētājs:

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

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