Nekustamā īpašuma

Alīses iela 3A, Rīga, LV-1083

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Rīgas domes Īpašuma departamentam

2026.gada 04.augusts

Par nekustamā īpašuma
Alīses iela 3A, Rīga, LV-1083
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1910 m²** platībā un **iestādes ēkas (kad. apz. 0100 060 0143 002)** ar **1288,1** m² kopējo platību un garāžas ēkas (kad. apz. 0100 060 0143 006) ar **43,9** m² kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **26879** ar kadastra Nr. **0100 060 0143**.
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 24.jūlijā**.
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:

624 500,- EUR
(seši simti divdesmit četri tūkstoši pieci simti euro)

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	
apbūvētas zemes vienība	0100 060 0143	124 525,-EUR (viens simts divdesmit četri tūkstoši pieci simti divdesmit pieci euro)
administratīvā ēka	0100 060 0143 002	483 498,- EUR (četri simti astoņdesmit trīs tūkstoši četri simti deviņdesmit astoņi euro)
garāžas ēka	0100 060 0143 006	16 477,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri simti septiņdesmit septiņi euro)-

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 6

3. Situācijas plāns 7

4. Piebraucamais ceļš 8

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē 9

6. Apbūves izvietojums zemes gabalā 10

7. Teritorijas plānojums 11

8. Topogrāfiskais plāns 12

9. Foto attēli 13

10. Ēku un būvju stāvu plāni 38

11. Vērtības definīcija 42

12. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 43

13. Tirgus analīze 44

14. Atrašanās vieta 46

15. Zemes gabala īss apraksts 47

16. Ēkas īss apraksts 48

17. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 49

18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 49

19. Novērtēšanas pieejas 50

20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 51

21. Salīdzināmo objektu īss apraksts 52

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 55

23. Iegūtā vērtība 56

24. Neatkarības apliecinājums 57

25. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 58

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamās ēkas un zemes **Alīses iela 3A, Rīga**
Kadastra Nr.:	**0100 060 0143**
Īpašnieks:	**Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ.nr. 90011524360**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **26879**
Zemes platība:	**1910 m²**
Ēku un būvju platības:	**1332,0 m²**, t.sk.: • Iestādes ēka **–** 1288,1 m² • garāža **–** 43,9 m²
Esošais izmantošanas veids:	Biroju ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Biroju ēka
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**

Apgrūtinājumi:

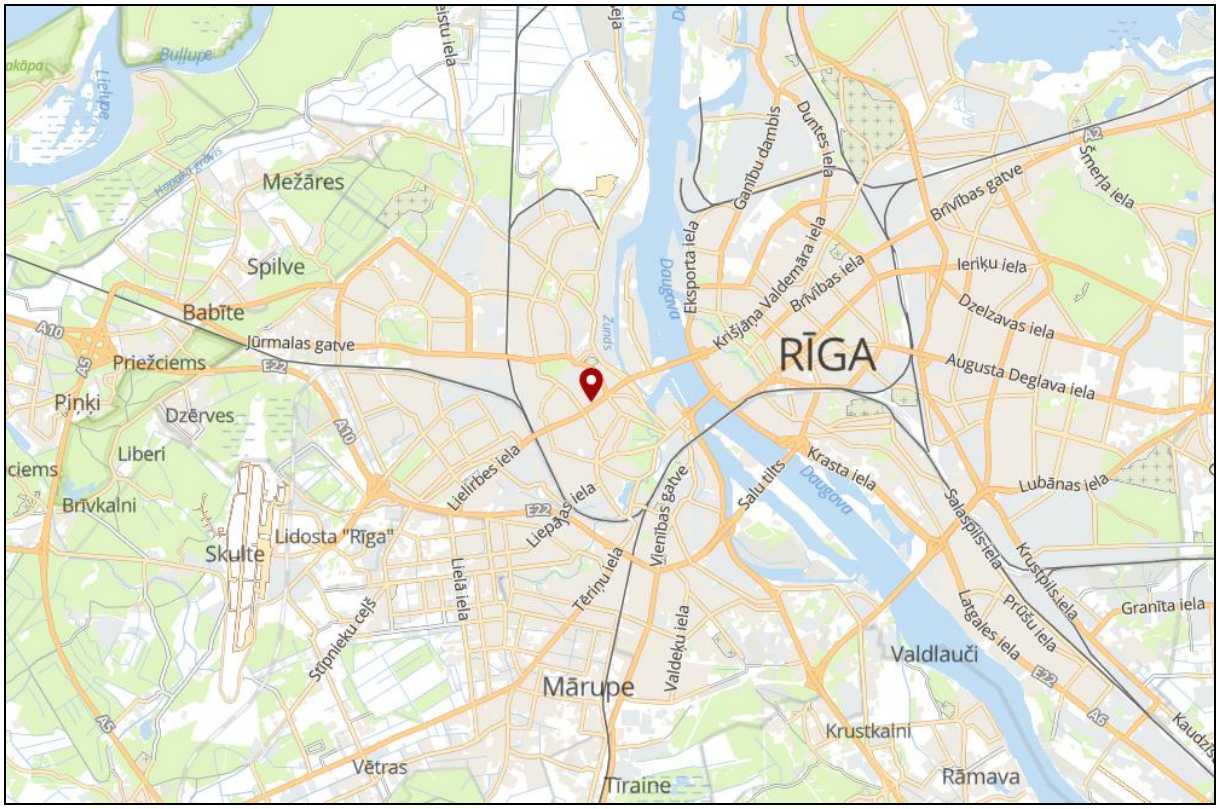
1.1.	a/s "Rīgas siltums" siltumtīkli. Grozīts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001640002), 2.1 (300002635164) *Žurn. Nr. 30921, lēmums 21.08.2000, tiesnese Smaida Grava*	160 m²
2.1.	Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lattelecom" elektronisko sakaru tīklu līnija un aizsargjosla gar to.	
2.2.	Akciju sabiedrbas "Latvenergo" transformatoru apakšstacija (KTP2365x) un elektrisko tīklu kabeļu līnija, aizsargjosla gar tām. Pamats: 2009.gada 14.janvāra Rīgas Domes uzziņa Nr.2930. *Žurn. Nr. 300002635164, lēmums 27.02.2009, tiesnese Ieviņa Ilze*	34 m²
1.1.	Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 30921, 2000): Rīgas siltums siltumtīkli 219 kv.m. " Lattelekom" telekomunikācijas. *Žurn. Nr. 300001640002, lēmums 27.09.2006, tiesnese Smaida Grava*	219 m²
2.1.	Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 30921, 2000) un izteikts šādā redakcijā: Akciju sabiedrības "Rīgas siltums" siltumtīkli un aizsargjosla gar tiem. Pamats: 2009.gada 14.janvāra Rīgas Domes uzziņa Nr.2930. *Žurn. Nr. 300002635164, lēmums 27.02.2009, tiesnese Ieviņa Ilze*	219 m²

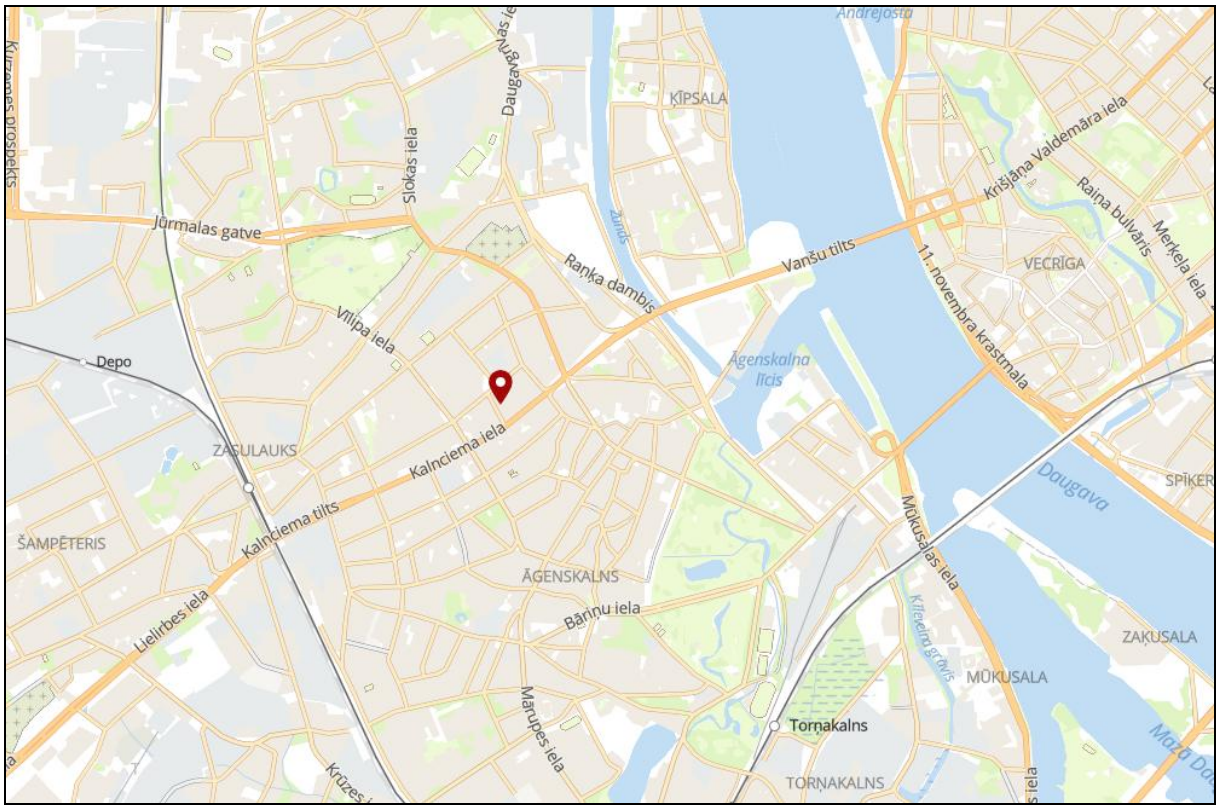
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0053	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0192	ha
-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.1910	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1910	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0231	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras piemineklī	0.1910	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras piemineklī pilsētās	0.1910	ha

Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtība:	**624 500,- EUR** **(seši simti divdesmit četri tūkstoši pieci simti euro)**
Tajā skaitā zemes vērtība	124 525,-EUR (viens simts divdesmit četri tūkstoši pieci simti divdesmit pieci euro)
Tajā skaitā administratīvā ēka	483 498,- EUR (četri simti astoņdesmit trīs tūkstoši četri simti deviņdesmit astoņi euro)
Tajā skaitā garāžas ēka	16 477,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri simti septiņdesmit septiņi euro)-
Zemes vērtība EUR/m^2	**65,20 EUR/m^2**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 24.jūlijā**
Piezīmes:	• Saskaņā ar RTP grafiskās daļas karti "Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas (aizsardzības zonas)" Zemes vienība visā platībā atrodas valsts nozīmes kultūras pieminekļa "Ūdenstornis" (valsts aizsardzības Nr. 6608) un reģiona nozīmes kultūras pieminekļa "Kalnciema ielas koka apbūve" (valsts aizsardzības Nr. 8582) aizsardzības zonā. Saskaņā ar likuma "Par kultūras mantojuma aizsardzību" 23. pantu darbības kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atļauju. • Izmantojot Zemes vienību, 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" • saskaņā ar TIAN 1. pielikumu Zemes vienība atrodas Āgenskalna apbūves aizsardzības teritorijā, kur papildus jāievēro TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1127. punkta, kā arī TIAN 1. pielikuma prasības

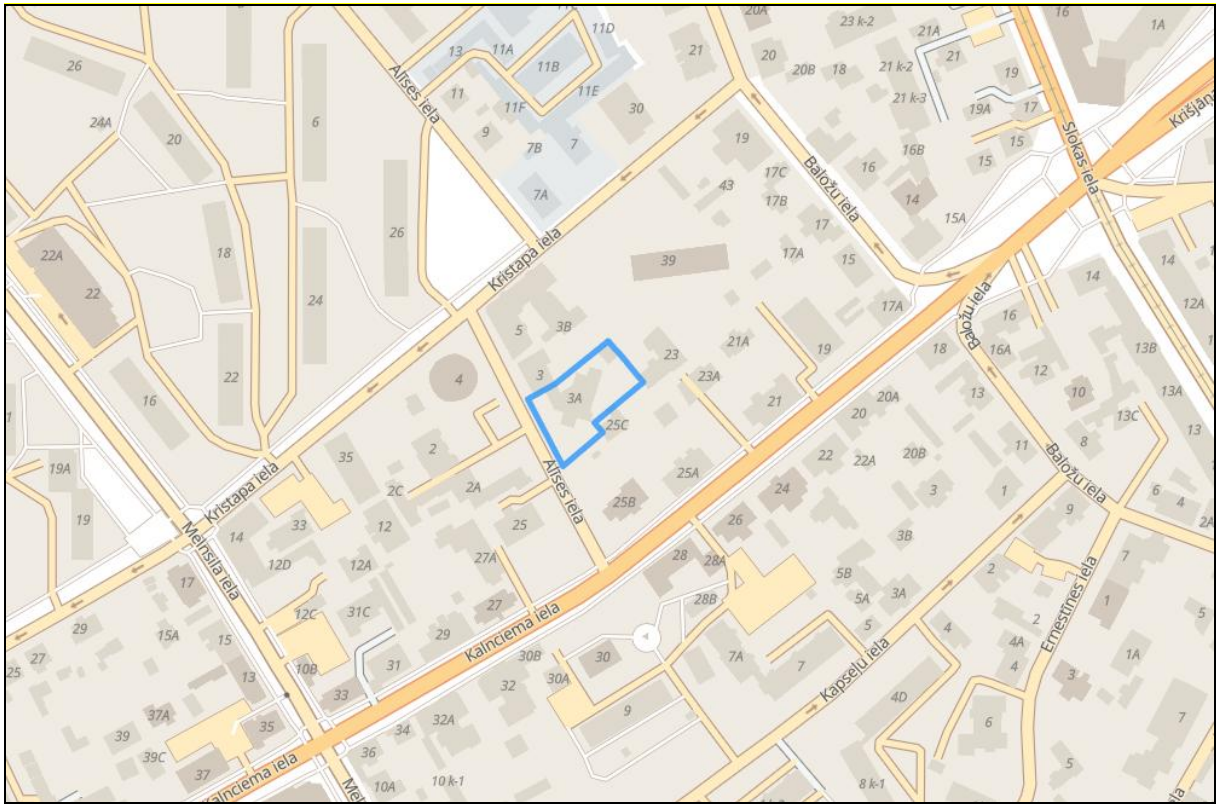
2. Novietnes plāns

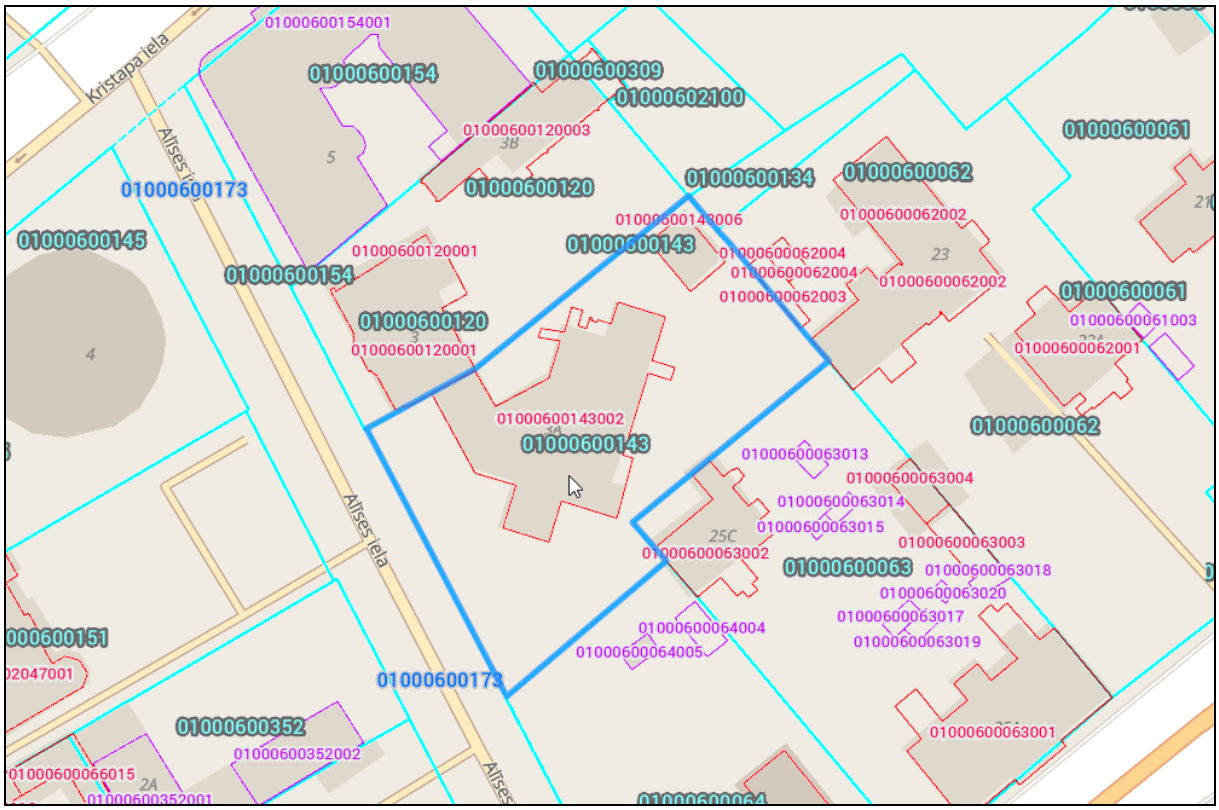




Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns





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

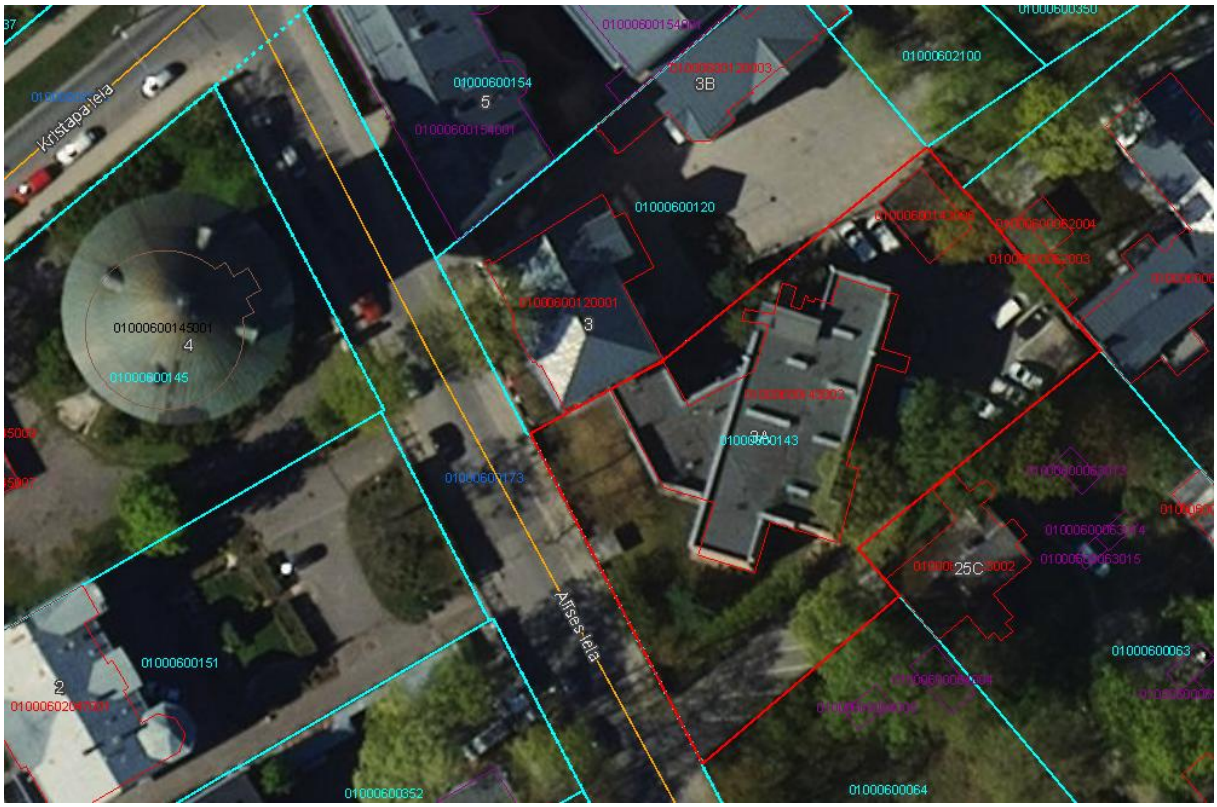
4. Piebraucamais ceļš

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

Piebraukšana no Kalnciema vai Kristapa ielas puses pa Alīses ielu, kas pieder Rīgas valstspilsētai.
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

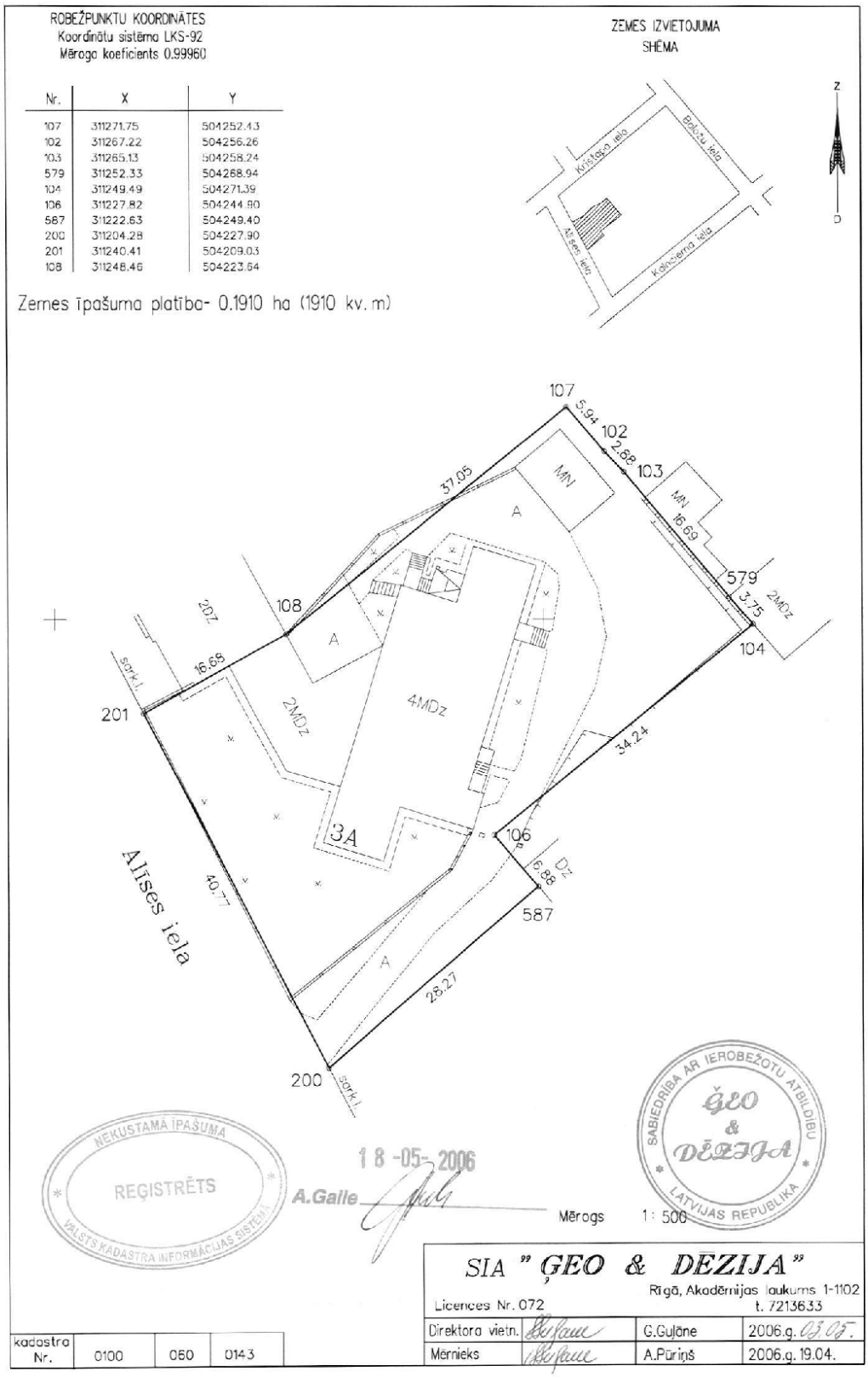
Novērtējamais īpašums: Alīses iela 3A, Rīga

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



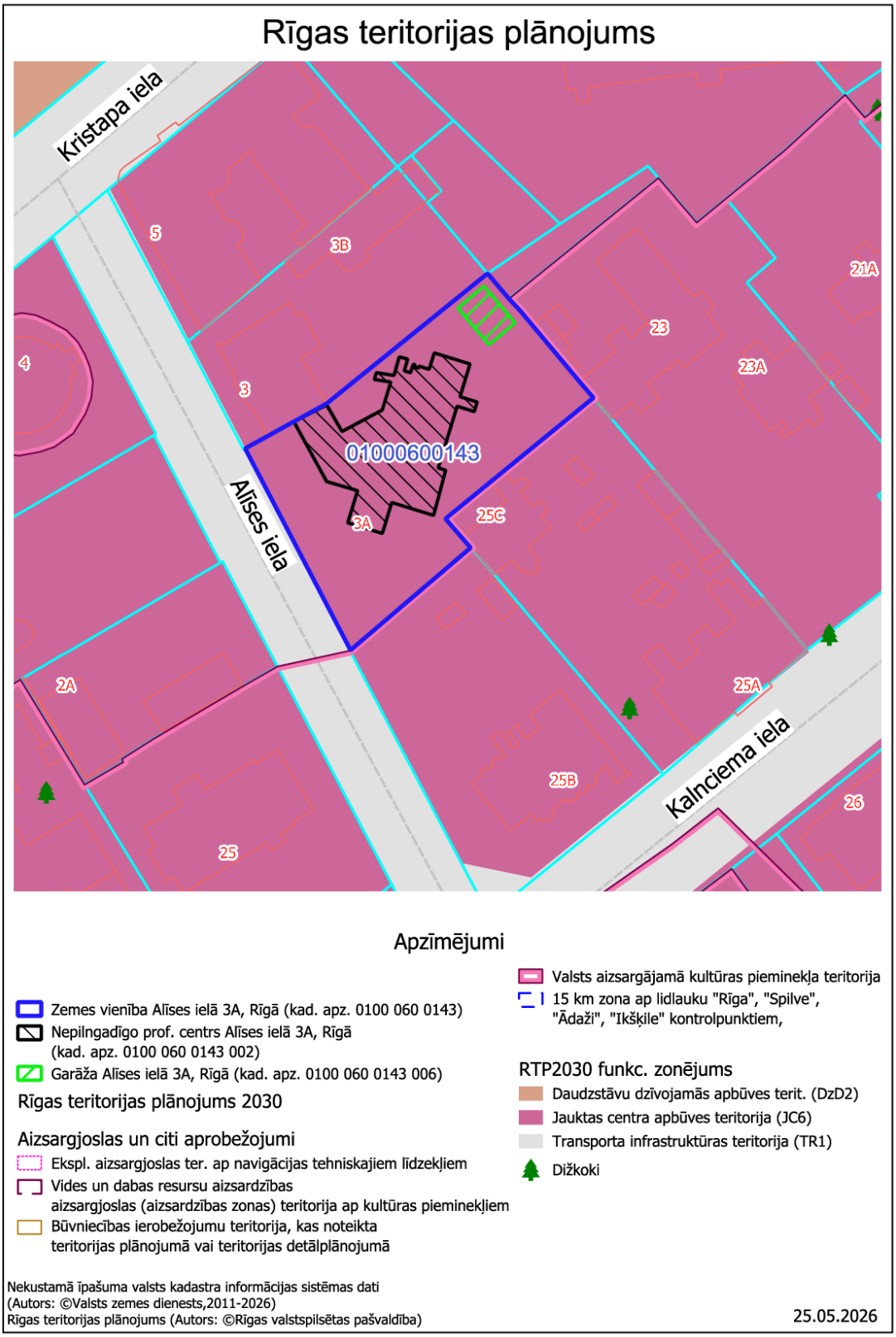
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Apbūves izvietojums zemes gabalā



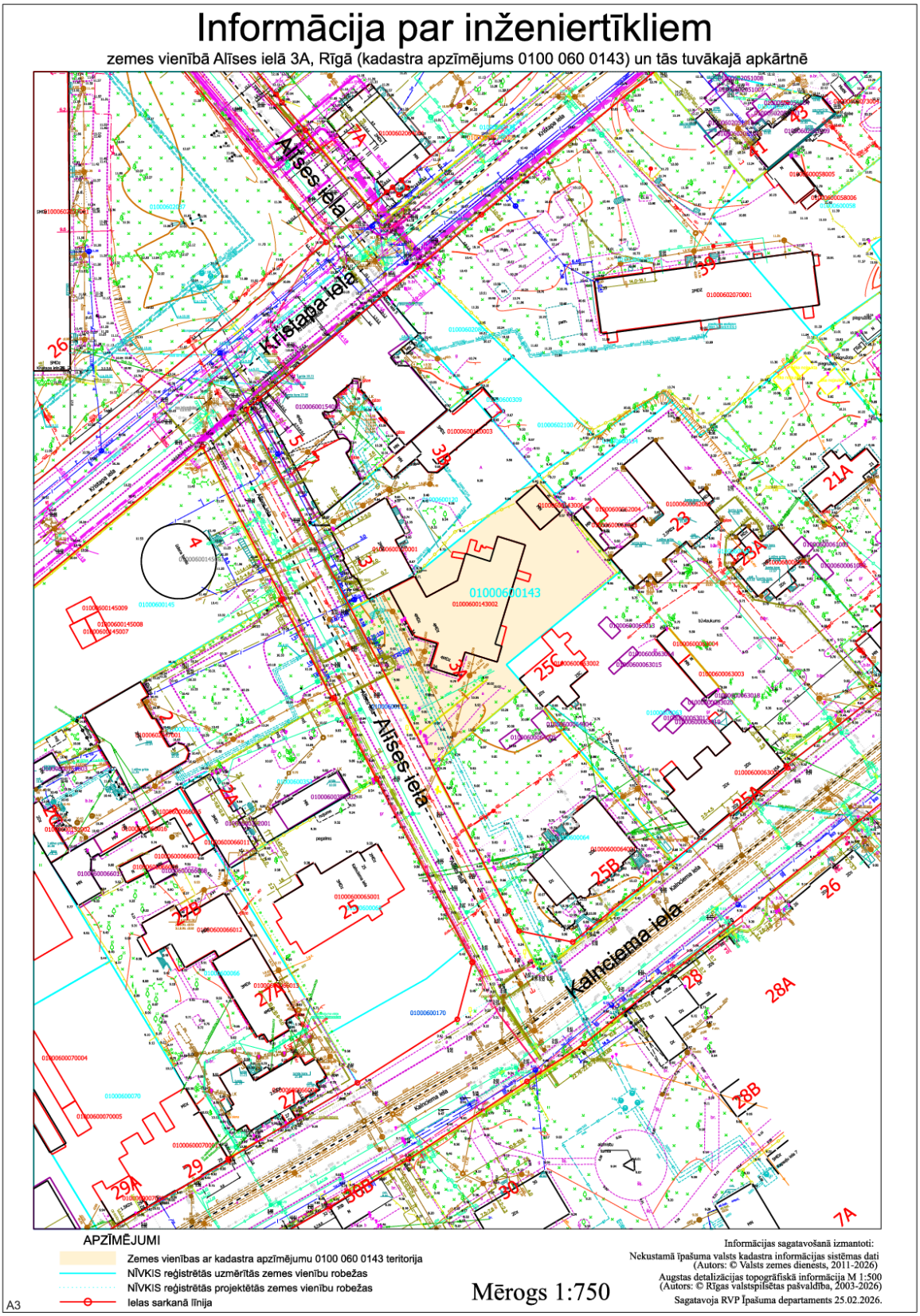
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

7. Teritorijas plānojums



Novērtējamais īpašums saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas esošo plānojumu atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC6) teritorijā.

8. Topogrāfiskais plāns



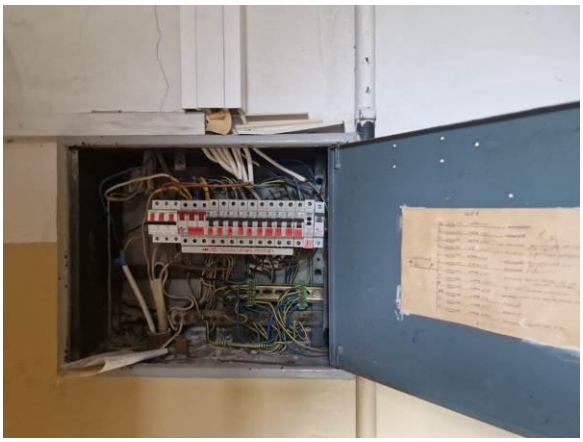
Zemesgabalā ir pieslēgumi centralizētiem
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

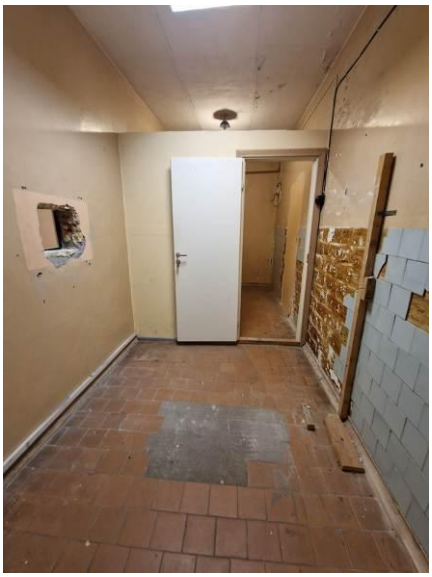
9. Foto attēli

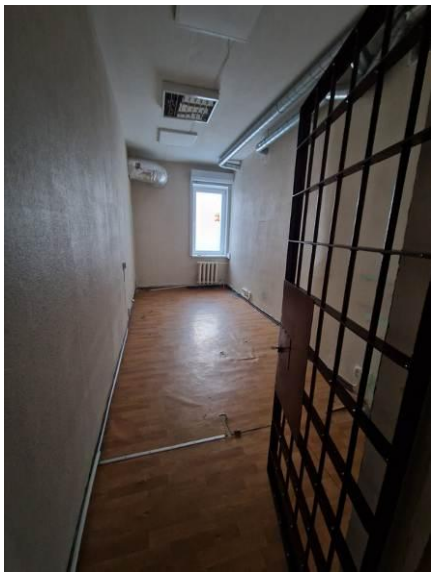
Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 060 0143 002

1.stāva telpas

1.
stāvs

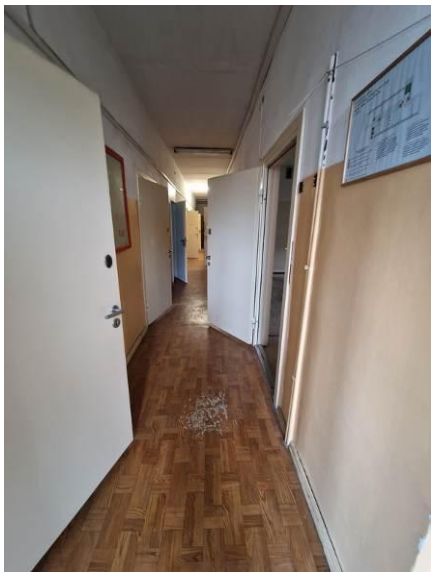




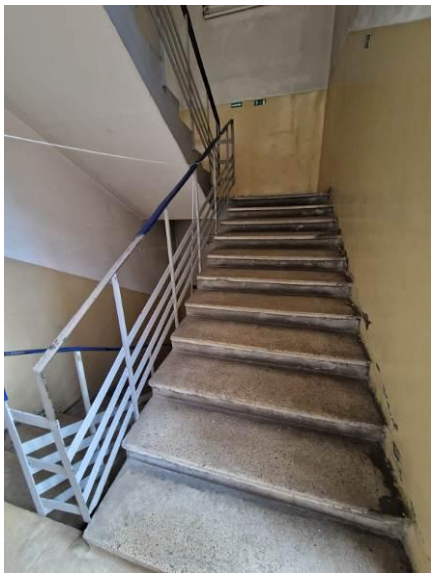


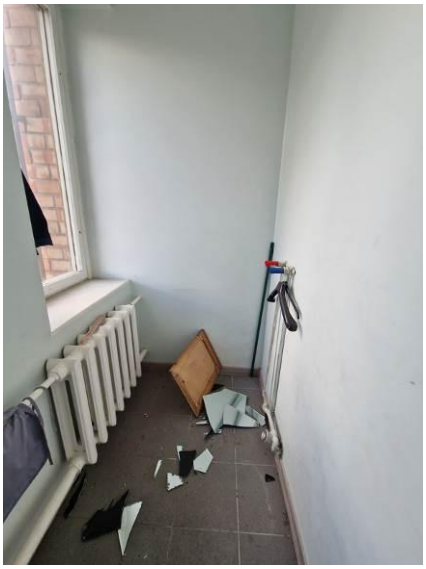
2.stāva telpas

2.
stāvs

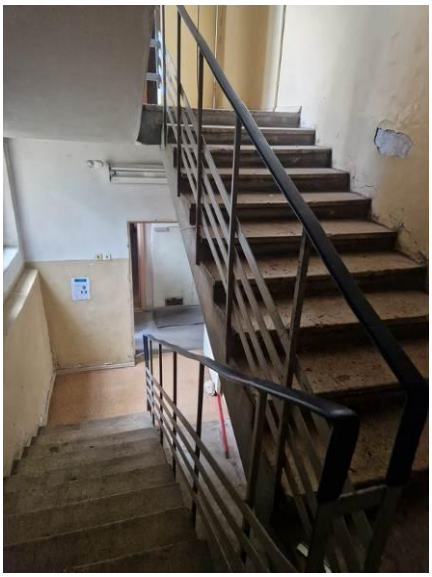


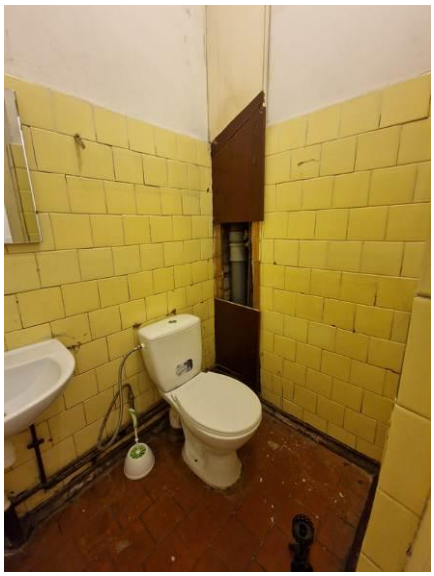
3.stāva telpas

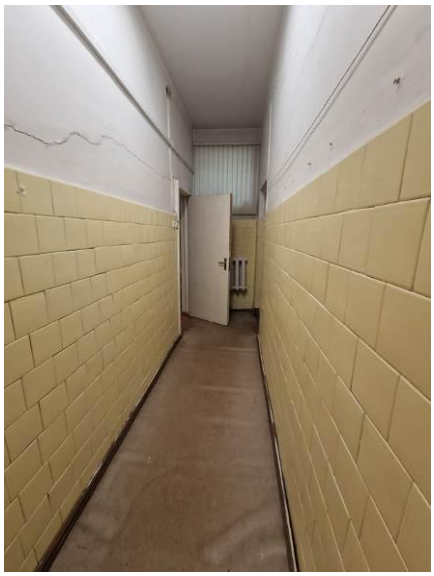


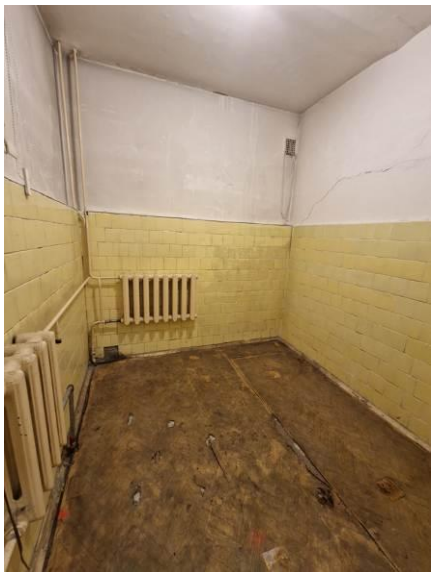


Pagraba telpas









Ēka ar kadastra apz. 0100 060 0143 006

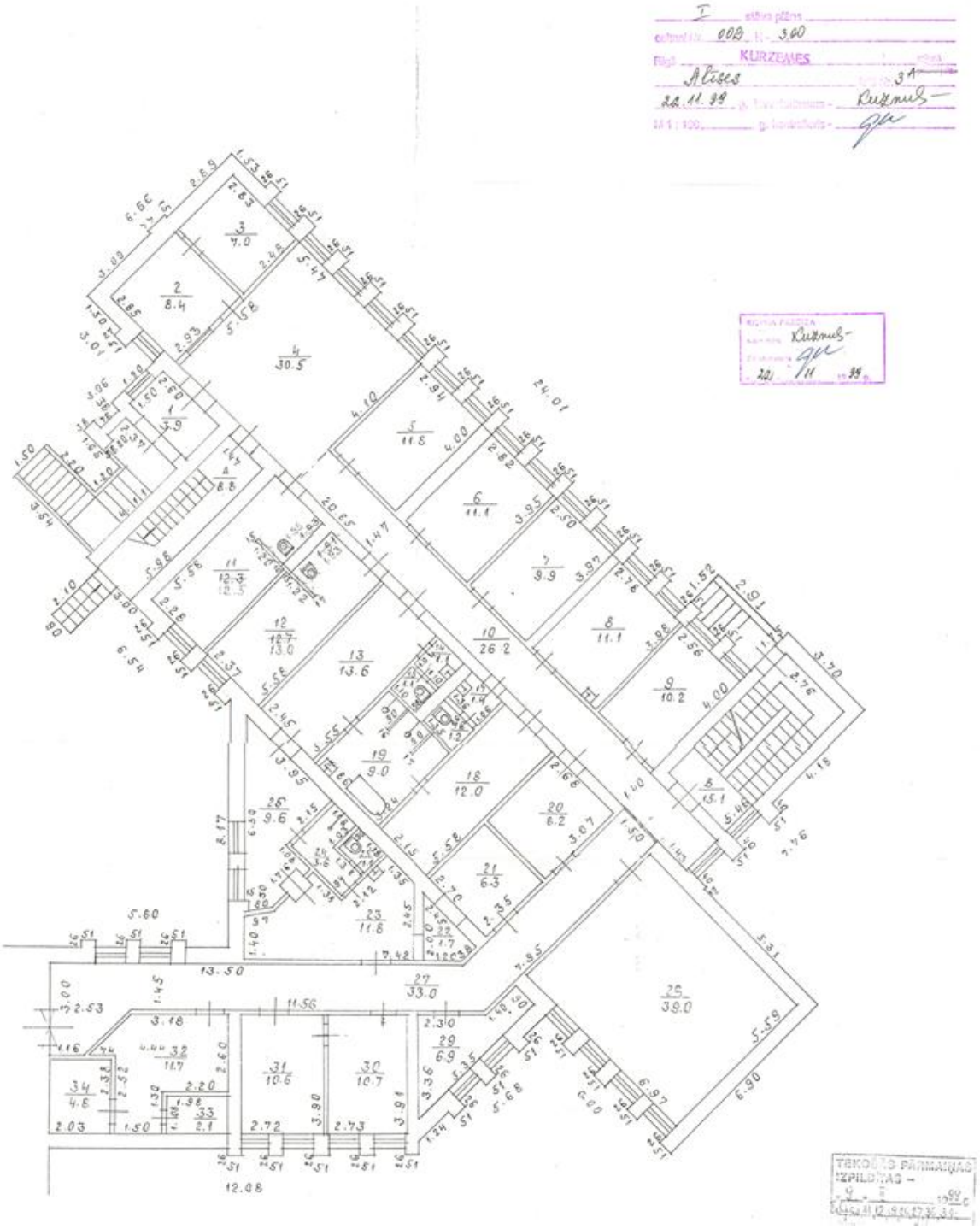
Piegulošā teritorija un iela

Alīses iela

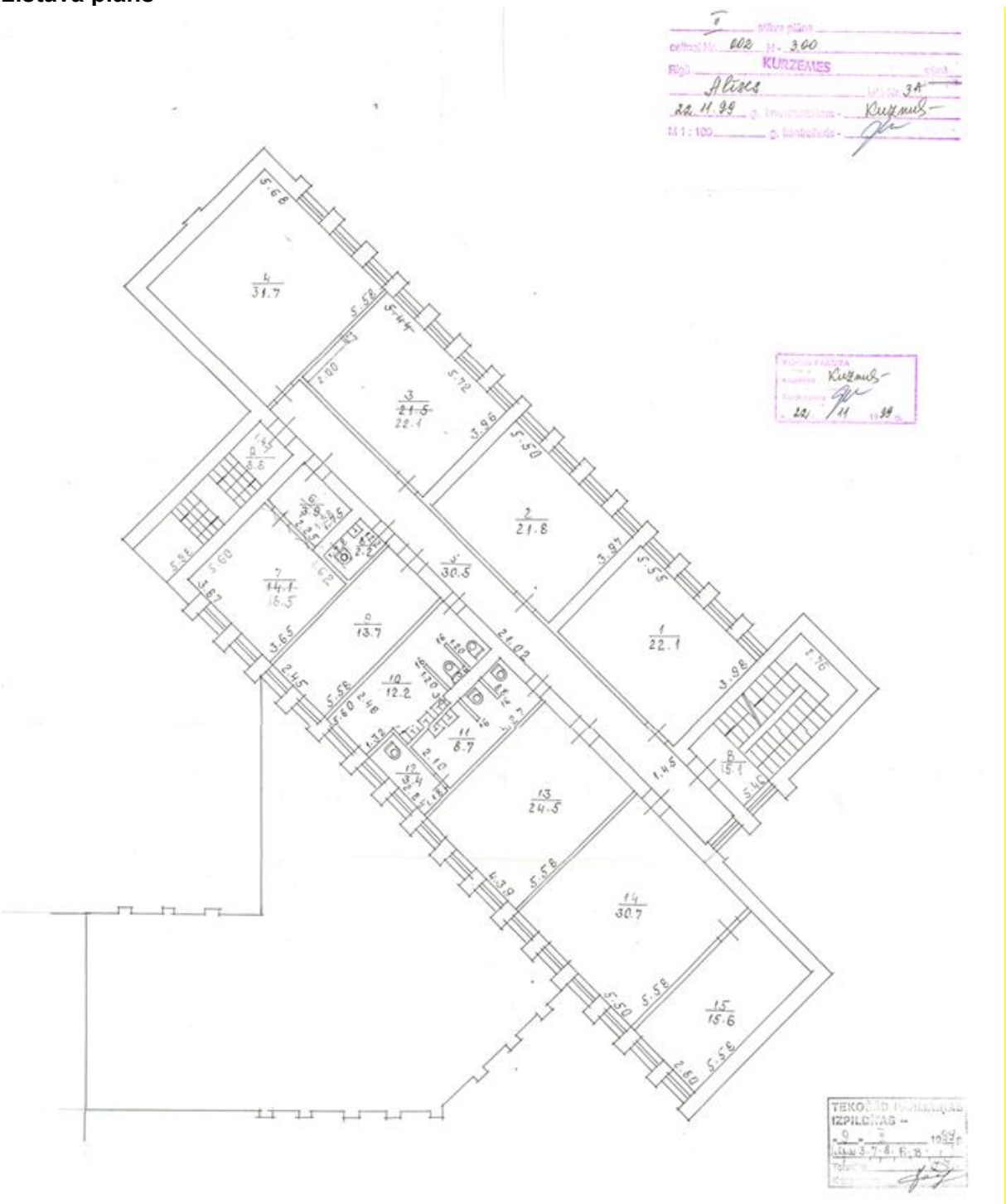
Alīses iela

10. Ēku un būvju stāvu plāni

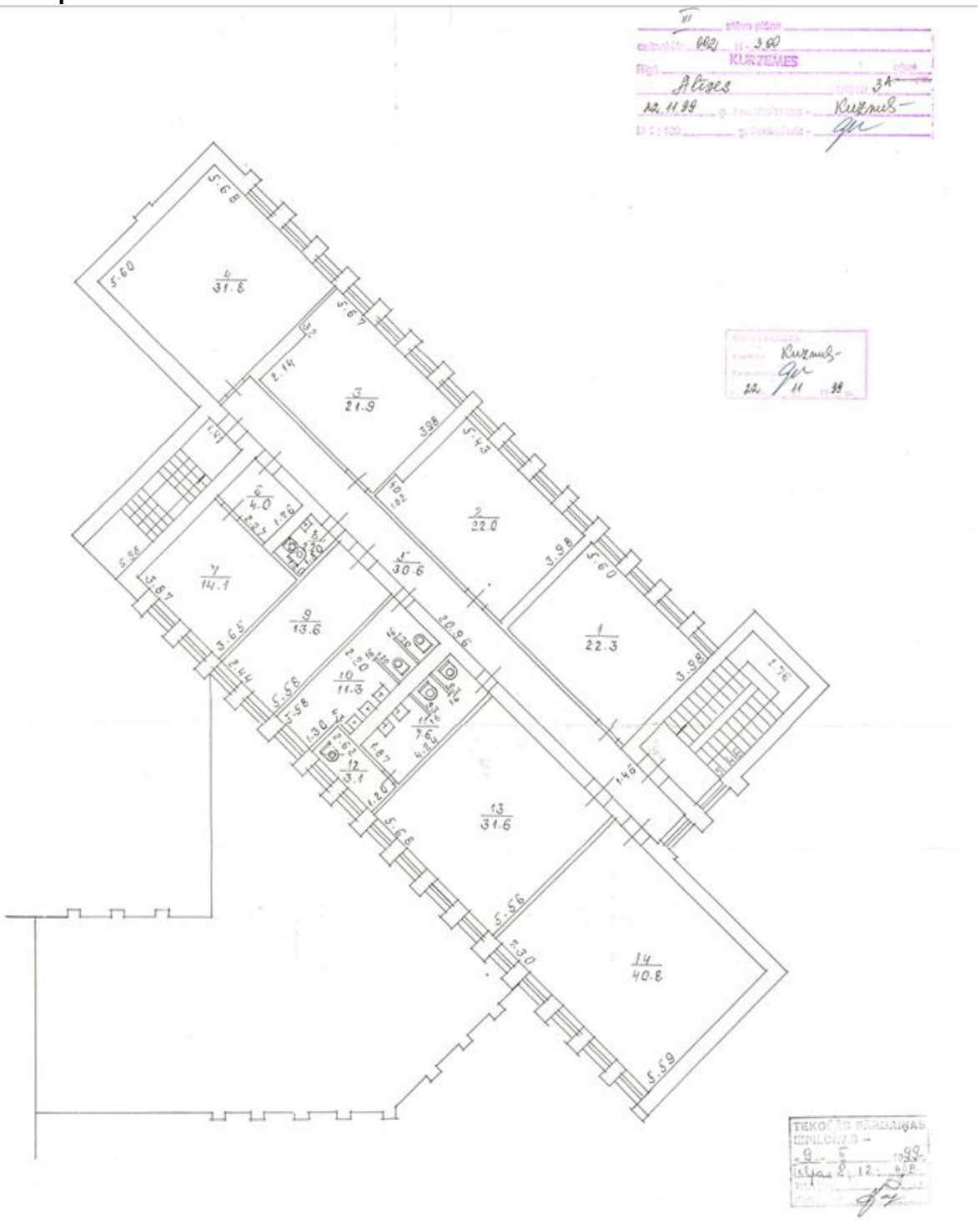
1.stāva plāns



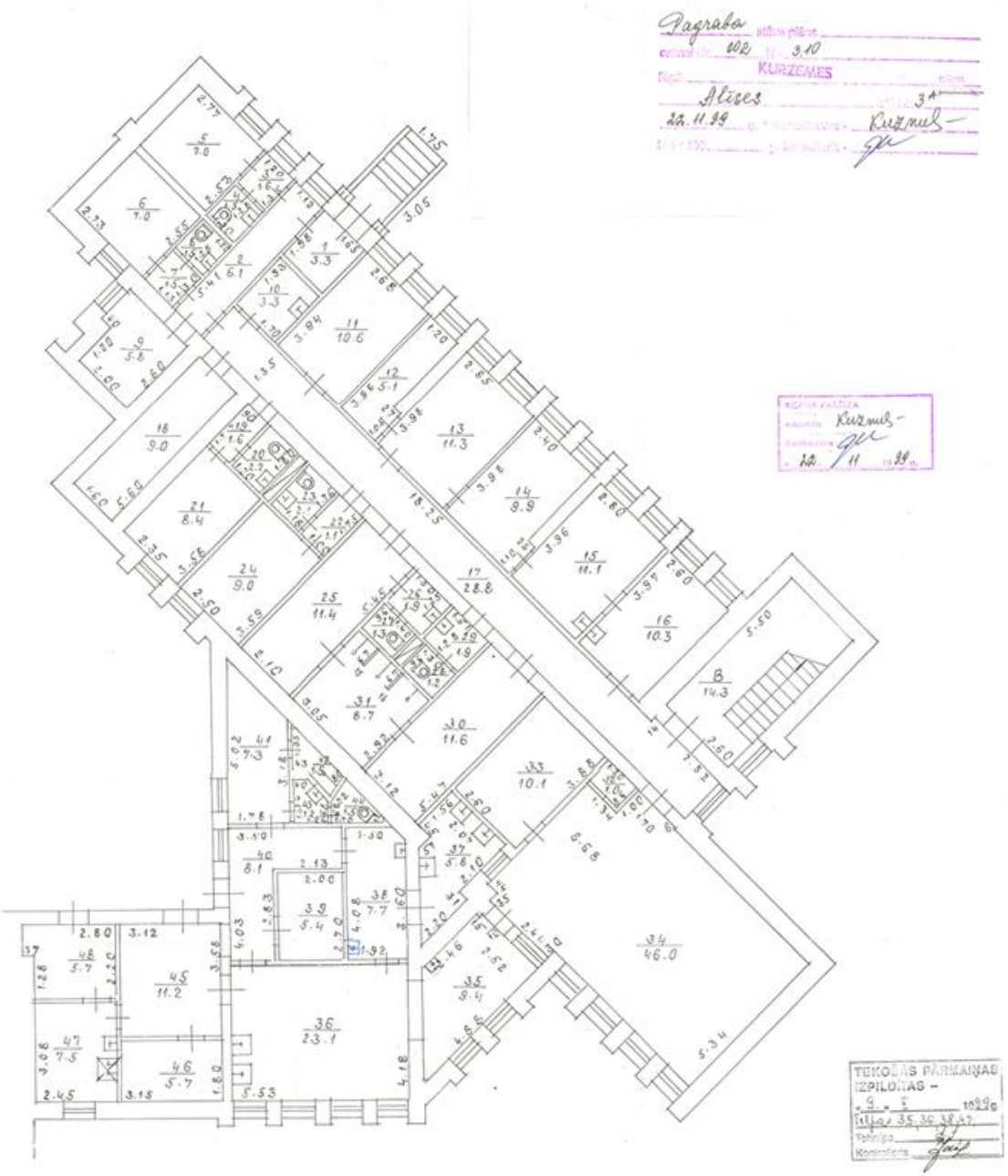
2.stāva plāns



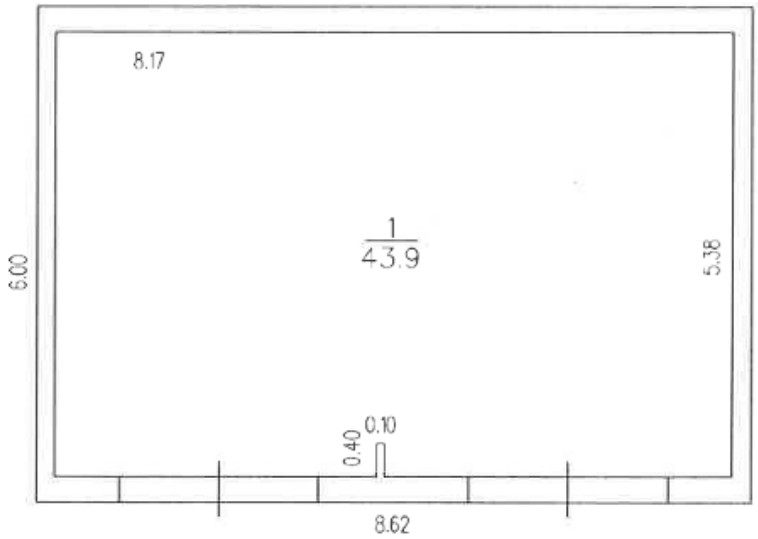
3.stāva plāns



Pagraba plāns



Garāžas plāns



11. 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 24.jūlijā**.

12. 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 uzskatītās 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;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

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;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu 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.

13. Tirgus analīze

Padomju laikā būvēto biroju ēku segments Rīgā 2025–2026. gadā turpina demonstrēt izteiktu atšķirību starp neatjaunotām un renovētām ēkām. Šo objektu vērtību nosaka tehniskais stāvoklis, inženiertīklu kvalitāte, energoefektivitāte un lokācijas pievilcība. Neatjaunotās ēkas bieži tiek iegādātas ar mērķi tās pārveidot par noliktavu–biroju hibrīdiem, medicīnas centriem vai radošām telpām, savukārt renovētās ēkas konkurē ar B klases biroju segmentu.

Rīgas perifērijā — Purvciemā, Pļavniekos, Imantā un Ziepniekkalnā — padomju laika biroju ēku cenas saglabājas zemākajā tirgus daļā. Neatjaunotu ēku darījumi šeit parasti notiek 250–450 €/m² līmenī. Tipisks darījums šajā segmentā ir 900 m² biroju ēkas pārdošana par aptuveni 300 €/m², kopējā vērtībai sasniedzot 270 000 €. Lielākas ēkas, piemēram, ap 1 200 m², bieži tiek pārdotas par 350 €/m², darījuma summai sasniedzot 400–450 tūkstošus €. Šajos rajonos investori bieži iegādājas ēkas ar mērķi tās pielāgot specifiskām funkcijām, jo telpu plānojums un zemās iegādes izmaksas ļauj elastīgi veidot jaunu komerciālo saturu.

Industriālajās zonās — Ganību dambī, Krasta ielā un Daugavgrīvā — cenas ir nedaudz augstākas, jo piekļuve maģistrālēm un loģistikas mezgliem palielina objekta funkcionālo vērtību. Šeit neatjaunotu ēku darījumi parasti notiek 400–650 €/m². Tipisks darījums ir 1 800 m² biroju ēkas pārdošana par aptuveni 520 €/m², kopējā vērtībai sasniedzot 900–950 tūkstošus €. Vidēja izmēra ēkas ap 1 400–1 500 m² šajā zonā bieži tiek pārdotas par 600–620 €/m², darījuma vērtībai sasniedzot 850–900 tūkstošus €. Šādi objekti bieži tiek izmantoti back-office funkcijām vai kombinētām biroju–ražošanas vajadzībām.

Teika, Mežciems un Sarkandaugava demonstrē stabilu komercplūsmu, kas padomju laika ēkām šajos rajonos ļauj sasniegt augstāku cenu līmeni. Neatjaunotu ēku darījumi šeit parasti notiek 600–900 €/m², savukārt renovētās ēkas sasniedz 1200–1600 €/m². Tipisks renovētas ēkas darījums Teikā ir 1 000 m² objekta pārdošana par aptuveni 1 450 €/m², kopējā vērtībai sasniedzot 1,45 miljonus €. Lielākas renovētas ēkas ap 1 600 m² bieži sasniedz 1 700–1 800 €/m², darījuma summai pietuvojoties 2,7–2,9 miljoniem €.

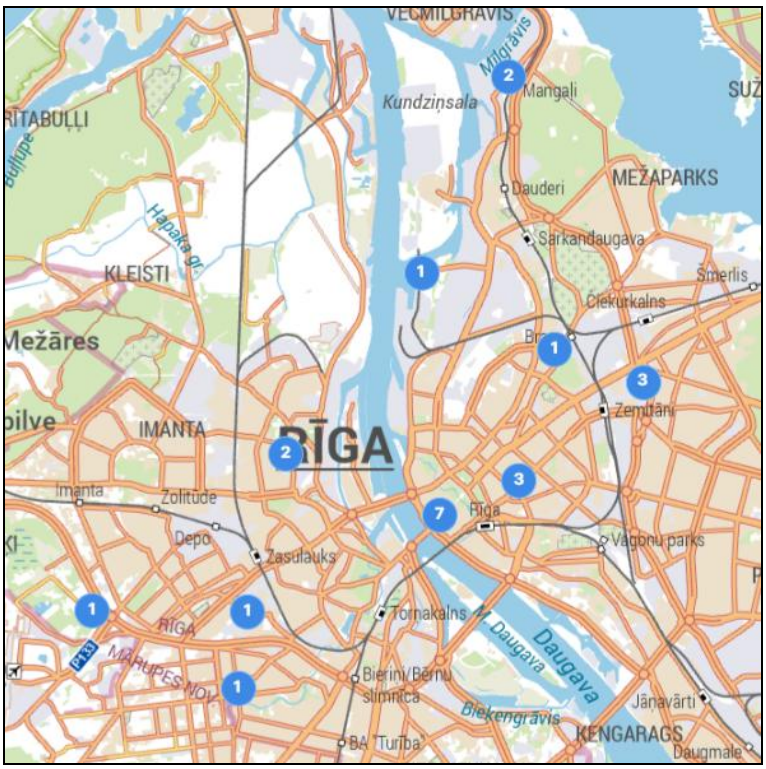
Āgenskalna apkaime padomju laika biroju segmentā ir īpaši interesanta, jo šeit vēsturiskā apbūve un stabila pieprasījuma struktūra rada labvēlīgu vidi vidēja izmēra biroju objektiem. Neatjaunotu ēku cenas Āgenskalnā parasti svārstās 450–800 €/m², savukārt renovētās ēkas sasniedz 1100–1500 €/m². Tipisks neatjaunotas ēkas darījums ir 950 m² objekta pārdošana par aptuveni 720 €/m², kopējā vērtībai sasniedzot 680–700 tūkstošus €. Savukārt renovētas ēkas ap 750–800 m² bieži tiek pārdotas par 1300–1400 €/m², darījuma summai sasniedzot 1,0–1,1 miljonus €. Āgenskalnā investori bieži redz potenciālu medicīnas, izglītības vai radošo industriju telpu attīstībā, jo rajona identitāte un pieprasījums pēc mazākiem birojiem ir stabils.

Renovētās padomju laika ēkas visā Rīgā sasniedz 850–2000 €/m², atkarībā no lokācijas un modernizācijas apjoma. Šo objektu ienesīgums parasti ir 6–7,5% bruto, kas ir salīdzināms ar B klases birojiem. Neatjaunotās ēkas investori vērtē ar 8–11% bruto, taču šeit būtiska loma ir kapitālieguldījumu apjomam un nomnieku stabilitātei. Tirgus perspektīva 2026–2028 norāda, ka energoefektivitātes prasību pieaugums turpinās spiest neatjaunoto ēku cenas uz leju, savukārt renovētās ēkas saglabās vai pat palielinās savu vērtību, īpaši Teikā un Āgenskalnā. Investori arvien biežāk meklē objektus ar potenciālu pārbūvei, jo padomju laika ēkas piedāvā iespēju radīt modernus biroju centrus par zemāku ieguldījumu nekā jauna projekta būvniecība.

Līdzīgu Rīgas pilsētas sabiedrisko - izglītības veselības, pansionātu ēku pārdevumu cenas, kuras ir pēc ēkas platības, un inženierkomunikāciju nodrošinājuma, salīdzināmas ar vērtējamo nekustamo īpašumu ir 700-900 EUR (Tabula Nr. 1) par vienu telpas m^2.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums.

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Kop. platība, m²	Zeme, m²	Iekšt. platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Veids
Zeme Būve	Bikernieku iela 25A, Rīga	D	23/04/2025	2008	3	1 043	1 043	1 309		1 750 000	1 677	Ārstniecībai, veselībai
Zeme Būve	Miesnieku iela 4, Rīga	D	15/10/2025	1870	5	1 042	1 042	300		1 600 000	1 536	Viesnīcas
Zeme Būve	Stabu iela 18, Rīga	D	28/03/2025	2006	5	1 376	1 376	351		1 855 000	1 348	Biroji
Zeme Būve	Kalēju iela 50, Rīga	D	14/08/2024		5	1 083	1 083	305		1 000 000	923	Biroji
Zeme Būve	Miesnieku iela 9, Rīga	D	10/06/2026	1900	6	1 106	1 106	232		1 020 000	922	Biroji
Zeme Būve	Pils iela 21, Rīga	D	04/11/2025	1850	3	1 163	1 163	506		1 045 000	899	Biroji
Zeme Būve	Slokas iela 65, Rīga	D	09/04/2025		2	1 117	1 117	2 256		1 000 000	895	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Bruņinieku iela 41, Rīga	D	01/12/2025	1900	5	1 088	1 088	653		965 000	887	Biroji
Zeme Būve	Kalēju iela 50, Rīga	D	24/11/2023		5	1 083	1 083	305		941 000	869	Biroji
Zeme Būve	Miesnieku iela 11, Rīga	D	05/12/2024	1830	5	1 440	1 440	657		1 110 000	771	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Ventspils iela 59, Rīga	D	25/11/2023		2	1 308	1 308	3 486		860 000	657	Rūpnīcas
Zeme Būve	Drustu iela 36A, Rīga	D	27/09/2023	1982	3	1 042	1 042	1 786		550 000	528	Sociālā māja
Zeme Būve	Bērzaunes iela 6A, Rīga	D	04/02/2025	1935	5	1 199	1 199	917		600 000	501	Biroji
Zeme Būve	Slokas iela 65, Rīga	D	20/02/2025		2	1 117	1 117	2 256		550 000	492	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Raunas iela 5, Rīga	D	25/03/2024	1912	4	1 016	1 016	1 095		450 000	443	Biroji
Būve	Lāčplēša iela 87I, Rīga	D	21/03/2025	1962	3	1 344	6 041	0		544 000	405	Rūpnīcas
Zeme Būve	Vitrupes iela 3, Rīga	D	20/06/2024	1963	2	1 150	1 150	5 181		427 000	371	Biroji
Būve	Urlekstes iela 9, Rīga	D	10/09/2025	1993	3	1 001	1 001	0		340 000	340	Biroji
Zeme Būve	Lejas iela 13A, Rīga	D	24/04/2026	1900	1	1 119	1 119	2 212		275 000	246	Cits
Zeme Būve	Peitavas iela 10, Rīga	D	09/12/2025	1750	3	1 414	1 414	684		332 480	235	Biroji
Būve	Lēdurgas iela 3 k-6, Rīga	D	22/12/2023	1966	3	1 072	1 072	0		165 000	154	Biroji

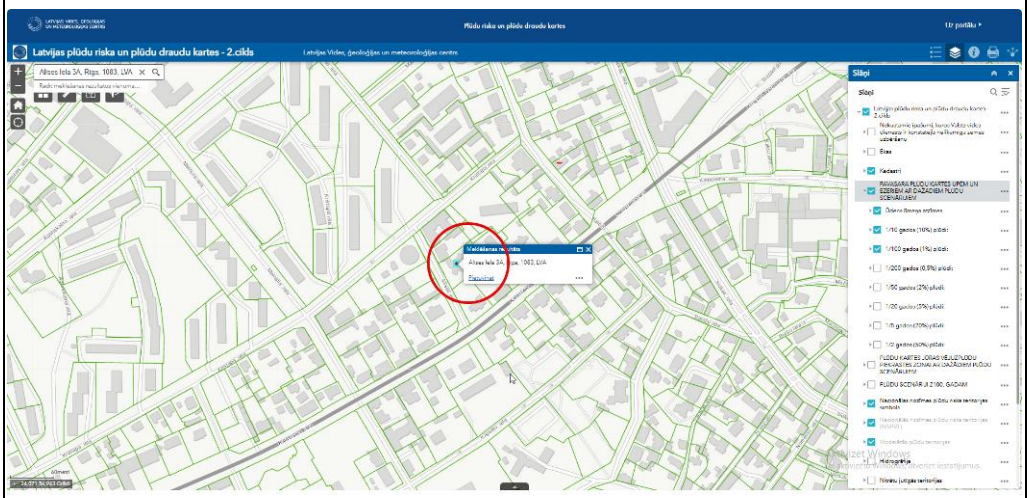


Avots: http://www.cenubanka.lv

14. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētā Āgenskalna rajona prestižā daļā, Alīses ielā .
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Apkārtnē ir pieejami visa veida sabiedriskais transports, piekļūšana pie īpašuma no Alīses ielas .
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Apkārtējo apbūvi veido dzīvojamās mājas, komerciālas un sabiedriskas nozīmes objekti. Tuvumā ir ļoti labi attīstīta infrastruktūra.

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:



Avots:https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes

Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā

- 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.

15. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	**1910 m^2**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**22.12.2025**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**35 875,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.01.2025**
Universālā kadastrālā vērtība:	**84 040,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.06.2026**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**35 875,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**

Apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0053	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0192	ha
-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.1910	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1910	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0231	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.1910	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1910	ha

Uzlabojumi:	Pilsētas komunikācijas, asfaltēta teritorija
Pieejamās komunikācijas:	EL; UK; LK – centralizēti Nav datu par centrālās apkures pieslēgumu
Konfigurācija:	Neregulārs daudzstūris
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Jaukta centra apbūves teritorija (JC6)
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav datu

16. Ēkas īss apraksts

Ēka:	**Iestādes ēka**	
Kadastra apzīmējums:	**0100 060 0143 002**	
Stāvu skaits ēkā:	3 un pagrabs	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1986	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	--	
Kapitālā remonta gads:	--	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	139 293,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	401 887,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.06.2026	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	139 293,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Nepraktisks	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:	--	
Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori	--	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	513,0 m^2	
Būvtilpums:	5713,0 m^3	
Būves kopējā platība:	**1288,1 m^2**	
t.sk. būves iekštelpu platība:	-- m^2	
Griestu augstums:	1.stāvs: 3,00 m, 2.stāvs: 3,00 m; 3.stāvs – 3,00 m; pagrabs – 3,10 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		**Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)**
Pamati:	Dzelzsbetons	Labs
Ārsienas:	Ķieģeļi	Labs
Pārsegumi:	Dzelzsbetona	Labs
Jumts:	Mīkstais ruļļu segums	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Centrālā (nav datu par pieslēgumu centralizētai siltumapgādes sistēmai)	
Elektrība:	Centralizēti	
Gāze:	--	
Kanalizācija:	Centralizēti	
Vājstrāvu tīkli:	--	
Ūdens:	Centralizēti	
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Padomju laika apdare, dažās telpās veikts kosmētiskais remonts		

Piezīmes: Citas apbūves detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Novērtējamais īpašums: Alīses iela 3A, Rīga

17. 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 **biroja ēka**, 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.

18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Prestiža vieta
- Optimāla zemes platība
- Laba piebraukšana

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ēkai kopš tās uzbūvēšanas NAV veikti rekonstrukcijas darbi

19. 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 pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šāda veida objektus kā novērtējamais īpašums raksturo lieli fiziskie, funkcionālie un ekonomiskie vērtības zudumi un ar šo pieeju veiktais aprēķins neatspoguļo īpašuma tirgus vērtību pašreizējā ekonomiskajā situācijā Latvijas Republikā.

Ņemot vērā īpašuma novērtēšanas mērķi (iespējamai atsavināšanai), vizuālās apsekošanas rezultātus, kur tika secināts, ka ēka ir ar neracionālu plānojumu un tai nepieciešami kapitālieguldījumi tā tehniskā un vizuālā stāvokļa uzlabošanai, tika konstatēts, ka pašlaik nekustamais īpašums (pašreizējā tehniskā stāvoklī, pie esošās izmantošanas iespējas) nespēj ģenerēt naudas plūsmu, kas raksturotu tā tirgus vērtība, līdz ar ko ienākumu pieeja tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantota.

20. 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.

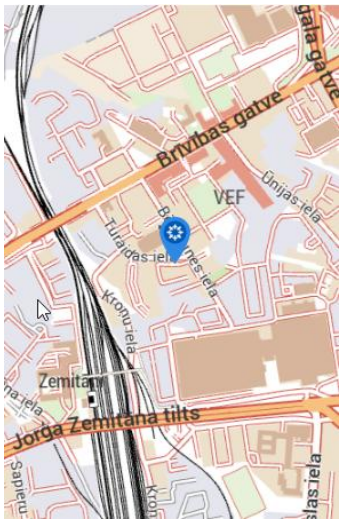
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

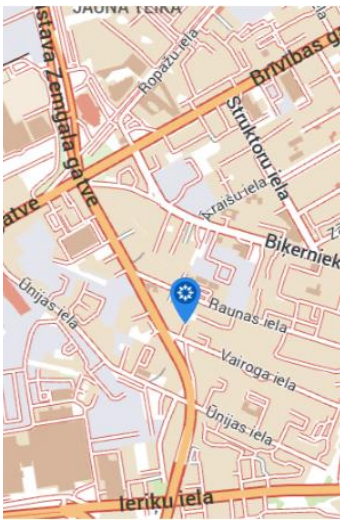
21. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1



Atrašanās vieta:	**Bērzaunes iela 6A, Rīga**
Zemes platība:	917 m^2
Ēkas platība:	1198,7 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G;VS
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz labāks
Piekļūšanas iespējas:	Atbilst
Pārdošanas datums:	04.02.2025
Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**600 000,- EUR**
Piezīmes:	Biroju ēka

Salīdzināmais objekts Nr. 2



Atrašanās vieta:	**Raunas iela 5, Rīga**
Zemes platība:	1095 m^2
Ēkas platība:	1016,1 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G;VS
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz sliktāks
Piekļūšanas iespējas:	Atbilst
Pārdošanas datums:	25.03.2024
Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**450 000,- EUR**
Piezīmes:	Biroju ēka

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Atrašanās vieta:	**Torņakalna iela 16, Rīga**
Zemes platība:	799 m^2
Ēkas platība:	859,1 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK;VS
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labāks
Piekļūšanas iespējas:	Atbilst
Pārdošanas datums:	27.10.2025
Energoefektivitātes klase	**F** https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**521 947,- EUR**
Piezīmes:	Biroju ēka

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	**600 000**			**450 000**			**521 947**		
Ēku un būvju platība, m2	**1288,1**	**1198,7**			**1016,1**			**859,1**		
Zemes platība, m2	**1910**	**917**			**1095**			**799**		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	**500,54**			**442,87**			**607,55**		
Vērtības koriģēšana:	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	04.02.2025	7%	35,04	25.03.2024	10%	44,29	27.10.2025	3%	18,23
Koriģējamā vērtība:	---	**535,58**			**487,16**			**625,78**		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz sliktāks	5%	26,78	Nedaudz sliktāks	5%	24,36	Nedaudz sliktāks	5%	31,29
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz lielāks	-3%	-14,61	Nedaudz lielāks	-3%	-18,77
Telpu plānojums	---	Labāks	-10%	-53,56	Nedaudz labāks	-5%	-24,36	Labāks	-10%	-62,58
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-26,78	Nedaudz sliktāks	5%	24,36	Nedaudz labāks	-5%	-31,29
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-26,78	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-31,29
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-26,78	Nedaudz labāks	-5%	-24,36	Labāks	-10%	-62,58
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Nedaudz lielāks	7%	37,49	Nedaudz lielāks	7%	34,10	Lielāks	5%	31,29
Kopējā korekcija par m2, EUR		**465,95**	*-13%*	*-69,63*	**506,65**	*4%*	*19,49*	**481,85**	***-23%***	*-143,93*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**484,82**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**624 500**									

23. Apbūves un zemes 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 fiskālas kadastrālās vērtības sadalījuma:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir:**624 500,- EUR**

		m^2	**Fiskālā kad. vērtība, EUR**	**%**	**Nosacītā vērtība, EUR**	**EUR/m^2**
1.1.	apbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 060 0143) 1910 m^2 platībā;	1910	35875	19,94%	**124 525**	**65,20**
1.2.	administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 0100 060 0143 002) ar kopējo platību 1288,1 m^2;	1288,1	139293	77,42%	**483 498**	**375,36**
1.3.	garāžas ēkas (kadastra apzīmējums 0100 060 0143 006) ar kopējo platību 43,9 m^2;	43,9	4747	2,64%	**16 477**	**375,34**
	kopā		**179 915**	**100,00%**	**624 500**	

24. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 624 500,- EUR
(seši simti divdesmit četri tūkstoši pieci simti euro)

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	
apbūvētas zemes vienība	0100 060 0143	124 525,-EUR (viens simts divdesmit četri tūkstoši pieci simti divdesmit pieci euro)
administratīvā ēka	0100 060 0143 002	483 498,- EUR (četri simti astoņdesmit trīs tūkstoši četri simti deviņdesmit astoņi euro)
garāžas ēka	0100 060 0143 006	16 477,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri simti septiņdesmit septiņi euro)-

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

25. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

Ka ne mana nodarbošanās, ne 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