

## Nekustamā īpašuma



**Valērijas Seiles iela 12A, Rīga, LV-1019**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads  
Rīga

**Rīgas domes Īpašuma departamentam**

2026.gada 21.septembris

Par nekustamā īpašuma  
**Valērijas Seiles iela 12A, Rīga, LV-1019**  
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 2964 m<sup>2</sup>** platībā (kadastra apz. 0100 046 0173), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10228** ar kadastra Nr. **0100 046 0173** un **administratīvās ēkas (kad. apz. 0100 046 0173 001)** ar **1030,7 m<sup>2</sup>** kopējo platību un palīgceltņes (kad. apz. 0100 046 0173 002; 0100 046 0173 004; 0100 046 0173 009) ar **64,7 m<sup>2</sup>** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 7391** ar kadastra Nr. **0100 546 0002**.

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 11.septembrī**.

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:

**620 900,- EUR**  
(seši simti divdesmit tūkstoši deviņi simti euro)

| Nosaukums               | Kadastra apzīmējums | t.sk. nosacītā tirgus vērtība                                                         |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| apbūvētas zemes vienība | 0100 046 0173       | 87 966,-EUR<br>(astoņdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti sešdesmit seši euro)        |
| administratīvā ēka      | 0100 046 0173 001   | 528 415,- EUR<br>(pieci simti divdesmit astoņi tūkstoši četri simti piecpadsmit euro) |
| Pagrabs                 | 0100 046 0173 002   | 2 764,- EUR<br>(divi tūkstoši septiņi simti sešdesmit četri euro)                     |
| Šķūnis                  | 0100 046 0173 004   | 312,- EUR<br>(trīs simti divpadsmit euro)                                             |
| Šķūnis                  | 0100 046 0173 009   | 1 443,- EUR<br>(viens tūkstotis četri simti četrdesmit trīs euro)-                    |

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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

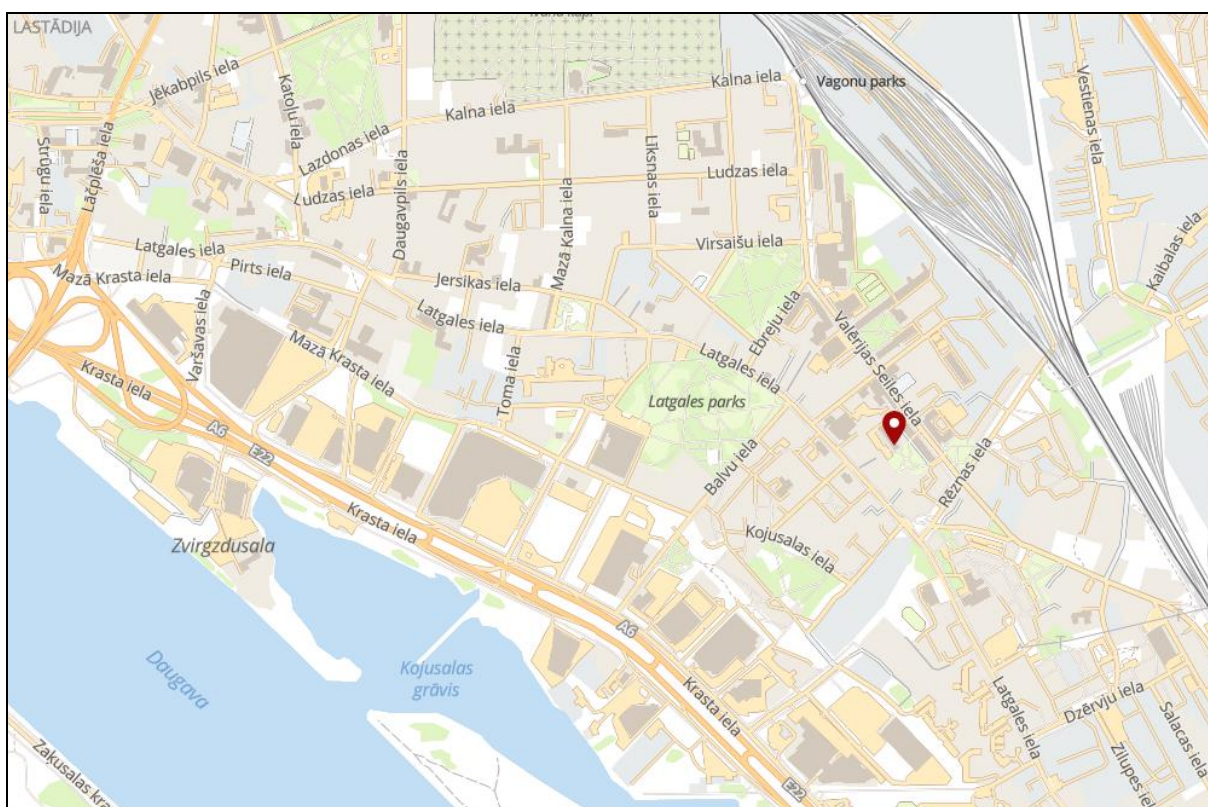
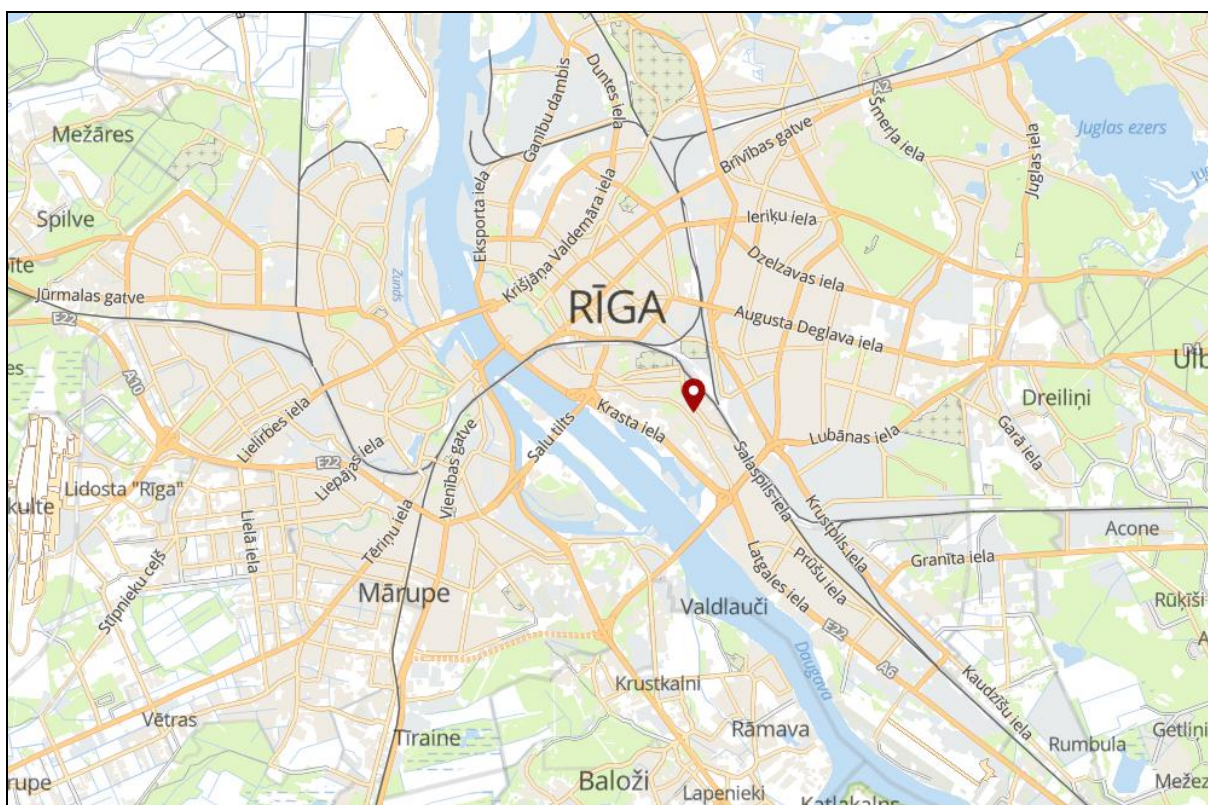
|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts .....                      | 4  |
| 2. Novietnes plāns .....                                              | 6  |
| 3. Situācijas plāns .....                                             | 7  |
| 4. Piebraucamais ceļš .....                                           | 9  |
| 5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē.....                             | 10 |
| 6. Apbūves izvietojums zemes gabalā .....                             | 12 |
| 7. Teritorijas plānojums .....                                        | 13 |
| 8. Topogrāfiskais plāns .....                                         | 14 |
| 9. Foto attēli .....                                                  | 16 |
| 10. Ēkas stāvu plāni .....                                            | 42 |
| 11. Vērtības definīcija.....                                          | 43 |
| 12. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....                           | 44 |
| 13. Tirgus analīze .....                                              | 45 |
| 14. Atrašanās vieta.....                                              | 47 |
| 15. Zemes gabala īss apraksts.....                                    | 48 |
| 16. Ēkas īss apraksts .....                                           | 49 |
| 17. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....             | 50 |
| 18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību ..... | 50 |
| 19. Novērtēšanas pieejas.....                                         | 51 |
| 20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....                        | 52 |
| 21. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....                             | 53 |
| 22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....             | 56 |
| 23. Apbūves un zemes vērtības aprēķins .....                          | 57 |
| 24. Iegūtā vērtība .....                                              | 58 |
| 25. Neatkarības apliecinājums .....                                   | 59 |
| 26. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....                           | 60 |

# 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Novērtējamais īpašums:                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Neapdzīvojamās ēkas un zeme<br>Valērijas Seiles iela 12A, Rīga                               |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Kadastra Nr.:                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zeme - 0100 046 0173<br>Ēkas - 0100 546 0002                                                 |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Īpašnieks:                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rīgas valstspilsētas pašvaldība,<br>reģ.nr. 90011524360                                      |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Objekta juridiskais apraksts:                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas<br>zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 10228 un Nr.7391 |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Zemes platība:                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2964 m²                                                                                      |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Ēku un būvju platības:                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1095,4 m², t.sk.:<br>• Administratīvā ēka – 1030,7 m²<br>• palīgēkas – 64,7 m²               |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Esošais izmantošanas veids:                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Biroja ēka                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Biroja ēka                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Vērtējuma mērķis:                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai<br>atsavināšanai                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Apgrūtinājumi:                                                                                                                                                                                   | 1.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 655, 1998) daļā "valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederošiem kabeļu tīkliem 164 kv.m. platībā" izsakot sekojošā redakcijā: "AS "Latvenergo" Rīgas elektrotīklu kabeļu tīkli 167 kv.m. platībā. Pamats: 2006. gada 25. septembra Rīgas domes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1-27/RD-06-3450-nd. |                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
|                                                                                                                                                                                                  | 1.2. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 655, 1998) otrajā daļā, izsakot sekojošā redakcijā: Uz zemes gabala atrodas Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošas ēkas un pagalma izbūves (zemesgrāmatas nodaļījums Nr.7391). Pamats: 2006. gada 25. septembra Rīgas domes uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1-27/RD-06-3450-nd.                                        |                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
|                                                                                                                                                                                                  | Žurn. Nr. 300001772407 lēmums 08.11.2006. tiesnese Antra Zute                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
|                                                                                                                                                                                                  | Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Reģistrācijas datums                                                                         | Tips                                                                                                              | Apraksts                                                                                                                              | Platība | Mērv. |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7312050201                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                                                            | 0.0161  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7313090100                                                                                                        | būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā                                         | 0.2964  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.05.2025                                                                                   | 7312010102                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem                                                | 0.0040  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.05.2025                                                                                   | 7312060100                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi                                         | 0.0097  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7312070202                                                                                                        | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona                               | 0.2964  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7312010300                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu                                                               | 0.0015  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7312040700                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti | 0.0003  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.05.2025                                                                                   | 7312060200                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu                                    | 0.0033  | ha    |
|                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 01.02.2025                                                                                   | 7312040100                                                                                                        | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju                           | 0.0244  | ha    |
| -                                                                                                                                                                                                | 14.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7314020102                                                                                   | vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās | 0.2964                                                                                                                                | 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:                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 620 900,- EUR<br>(seši simti divdesmit tūkstoši deviņi simti euro)                           |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Tajā skaitā zemes vērtība                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 87 966,-EUR<br>(astoņdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti sešdesmit seši euro)               |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Tajā skaitā administratīvā ēka                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 528 415,- EUR<br>(pieci simti divdesmit astoņi tūkstoši četri simti piecpadsmit euro)        |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |
| Pagrabs                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 764,- EUR<br>(divi tūkstoši septiņi simti sešdesmit četri euro)                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |

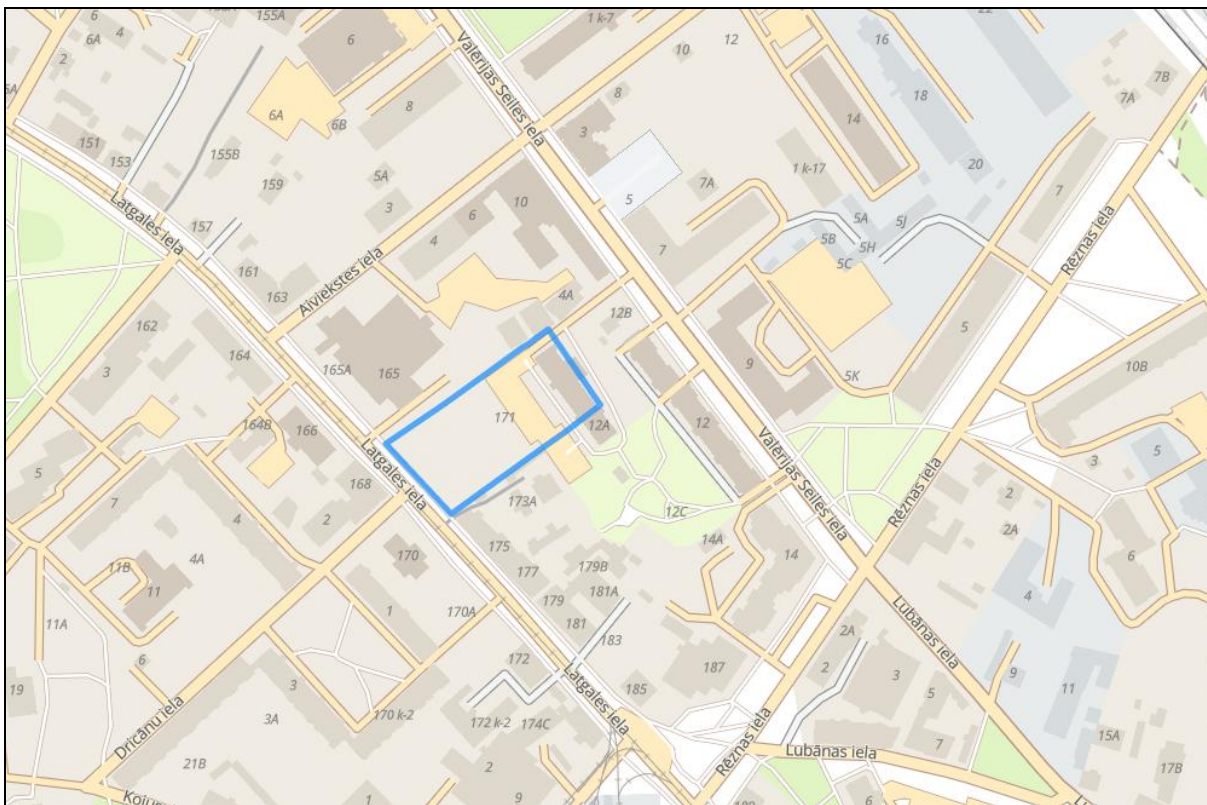
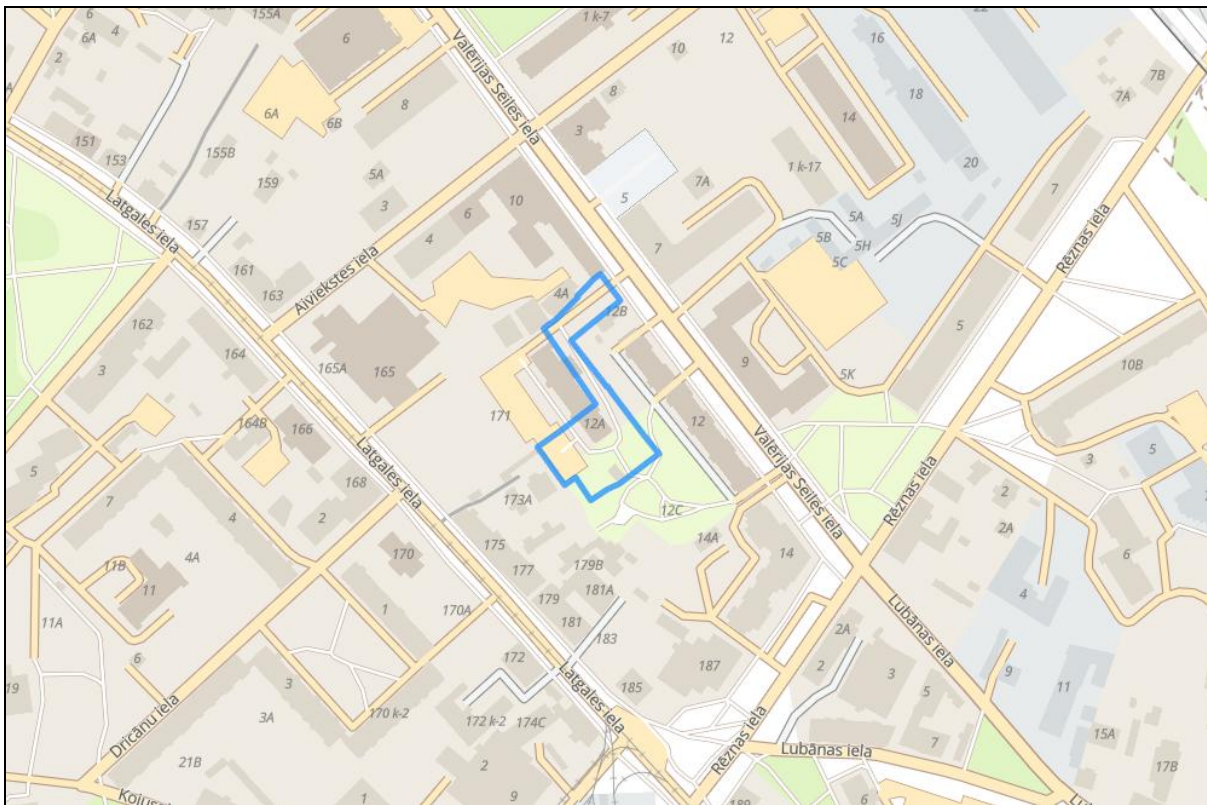
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Šķūnis                                      | 312,- EUR<br>(trīs simti divpadsmit euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| Šķūnis                                      | 1 443,- EUR<br>(viens tūkstotis četri simti četrdesmit trīs euro)-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Zemes vērtība, EUR/m <sup>2</sup>           | 29,68 EUR/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2026.gada 11.septembrī |
| Piezīmes:                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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"</li> <li>daļa no ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 046 0173 001 atrodas uz trešai personai piederošas zemes (kadastra apzīmējums 0100 046 0116)</li> <li>saskaņā ar TIAN 1. pielikumu Zemes vienība arī atrodas Maskavas priekšpilsētas apbūves aizsardzības teritorijā, papildus izmantošanā jāņem vērā TIAN 2.11. apakšnodaļas un 5.4.1. apakšnodaļas 1132. punkta, kā arī TIAN 1. pielikuma prasības</li> <li>atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas (aizsardzības zonas)" Nekustamais īpašums atrodas reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļa "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 7849) aizsardzības zonā, kā arī daļēji atrodas reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īres nams" (valsts aizsardzības Nr. 7847) un reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļa "Galvenā fasāde" (valsts aizsardzības Nr. 7848) aizsardzības zonā. Saskaņā ar likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 23. pantu darbības kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, kas ietekmē kultūrvēsturisko vidi, drīkst veikt tikai ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauju;</li> <li>Saskaņā ar darba uzdevumu, novērtējamā nekustamā īpašuma (ēkas) sastāvā un vērtības aprēķinā ir iekļauts tikai tas zemes gabals, kas atrodas ēkas īpašnieka īpašumā. Lai gan būve fiziski atrodas uz diviem zemes gabaliem, otrs zemes gabals, kas pieder trešajai personai, šajā vērtējumā nav izskatīts un tā ietekme uz vērtību nav ņemta vērā.</li> </ul> |                        |

## 2. Novietnes plāns



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

### 3. Situācijas plāns





## 4. Piebraucamais ceļš

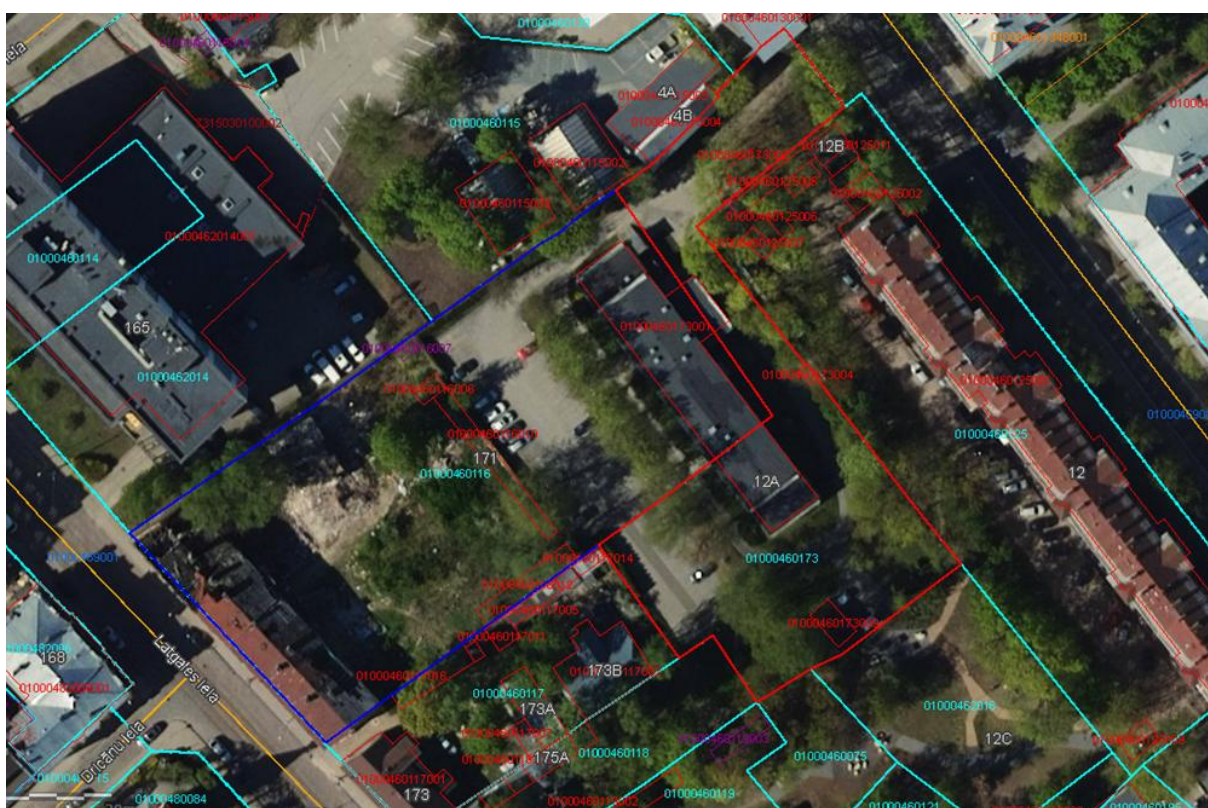
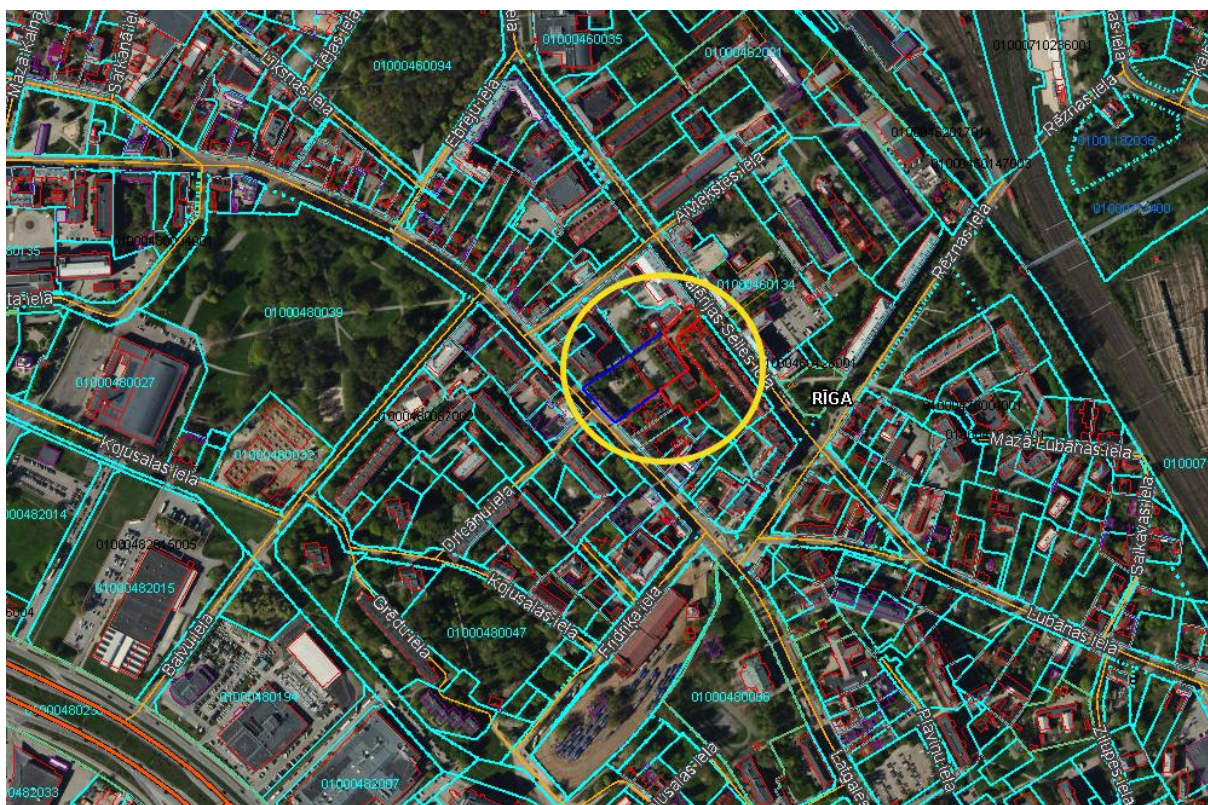


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Ludzas vai Rēznas ielu puses pa V.Seiles ielu, kas pieder Rīgas valstspilsētai.  
informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Novērtējamais īpašums: Valērija Seiles iela 12A, Rīga

## 5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



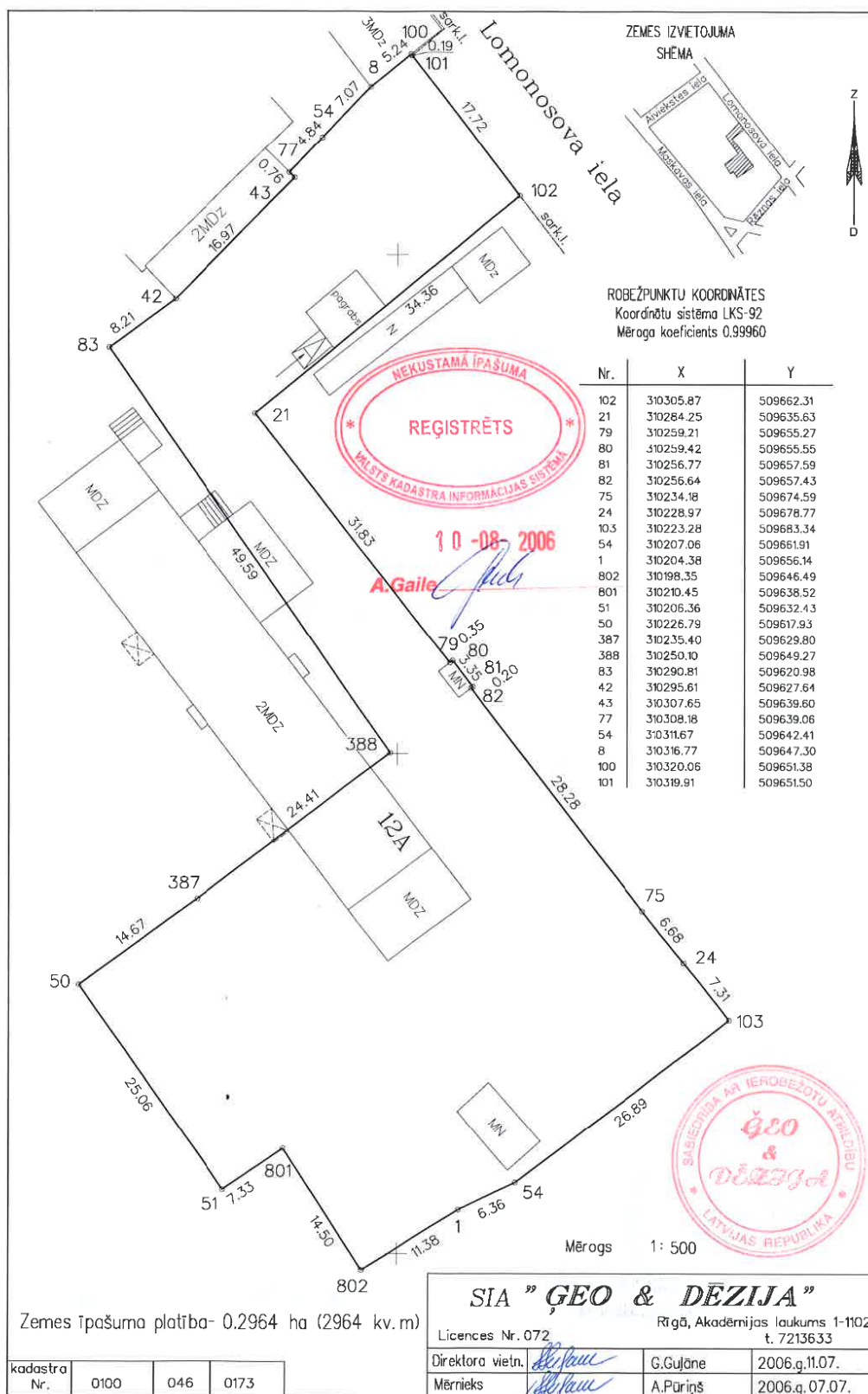


#### Vērtējamais īpašums atrodas uz diviem zemes gabaliem:

- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 046 0173 **IR** novērtējamā īpašuma sastāvā.
- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 046 0116 pieder fiziskai personai un **NAV** iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

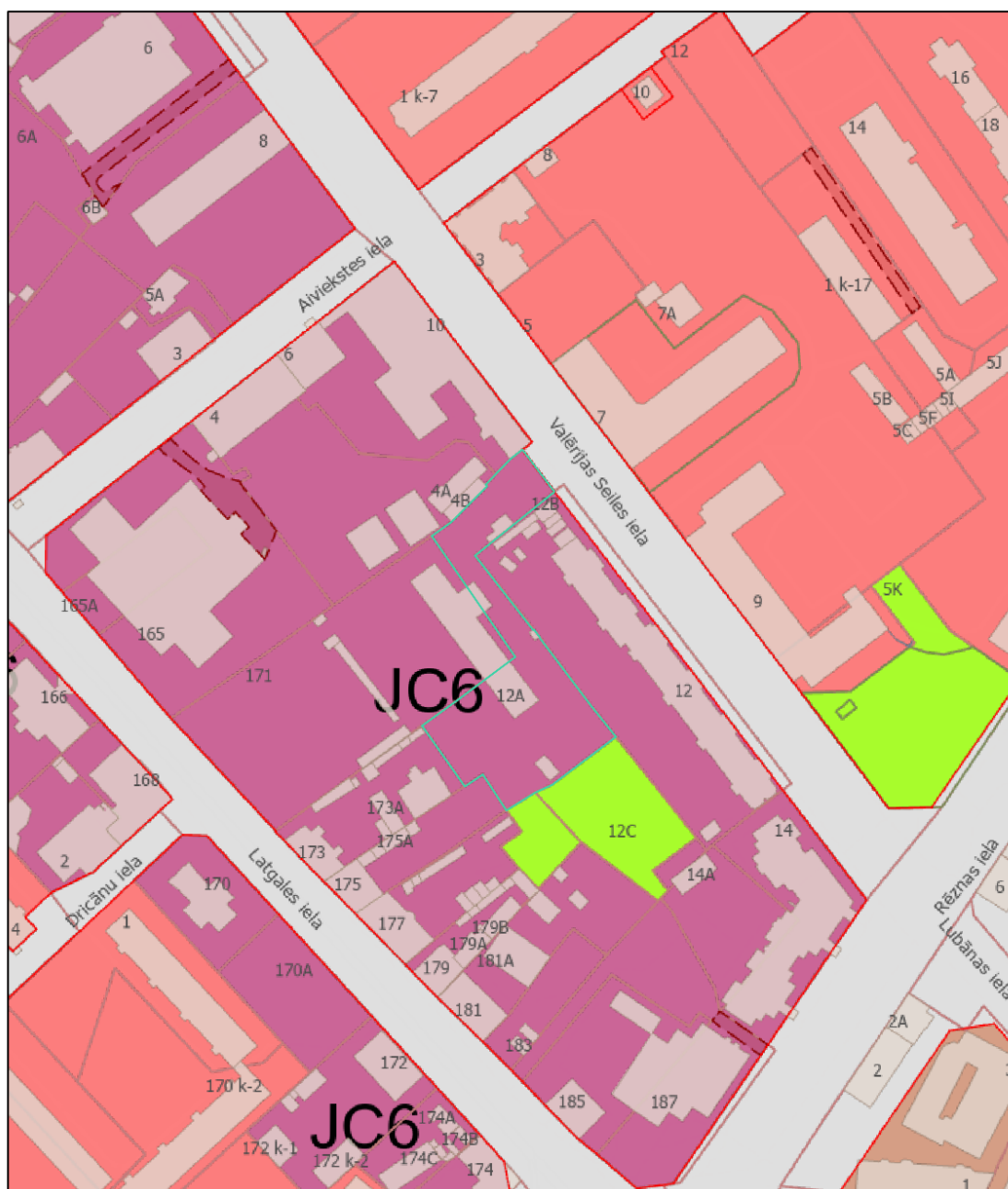
## 6. Apbūves izvietojums zemes gabalā



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

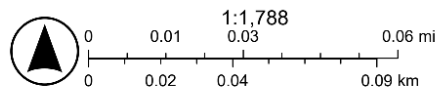
## 7. Teritorijas plānojums

Informatīva izdrukā no portāla GEO RĪGA



10.07.2026. 10:31:22

- |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Ielas</li> <li>Adreses</li> <li>Sarkanās līnijas (spēkā esošas)</li> <li>Ceļu servitūtu teritorijas</li> <li>Ēkas</li> <li>Inženierbūves</li> <li>Zemes vienības daļas (nomas)</li> <li>Zemes vienības</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rīgas robeža</li> <li>Funkcionālais zonējums</li> <li>Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)</li> <li>Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)</li> <li>Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)</li> <li>Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR3)</li> <li>Dabas un apstādījumu teritorija (DA2)</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

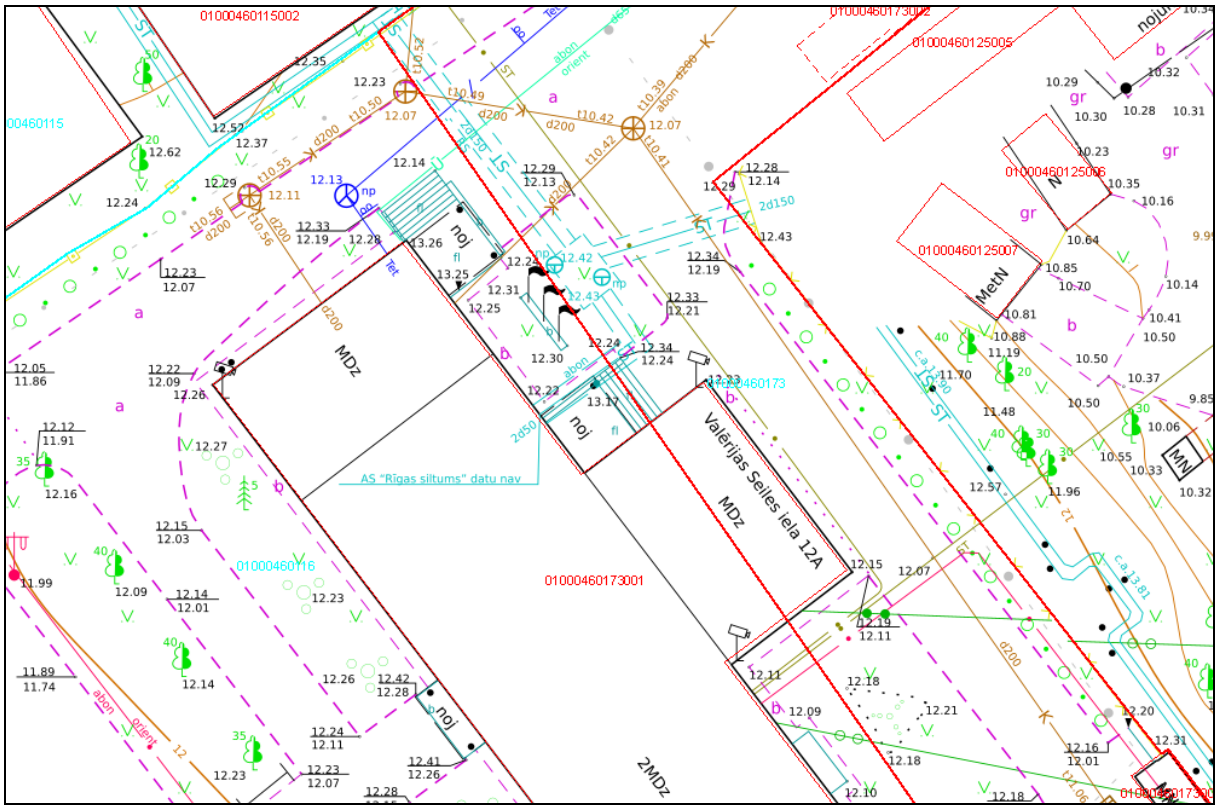
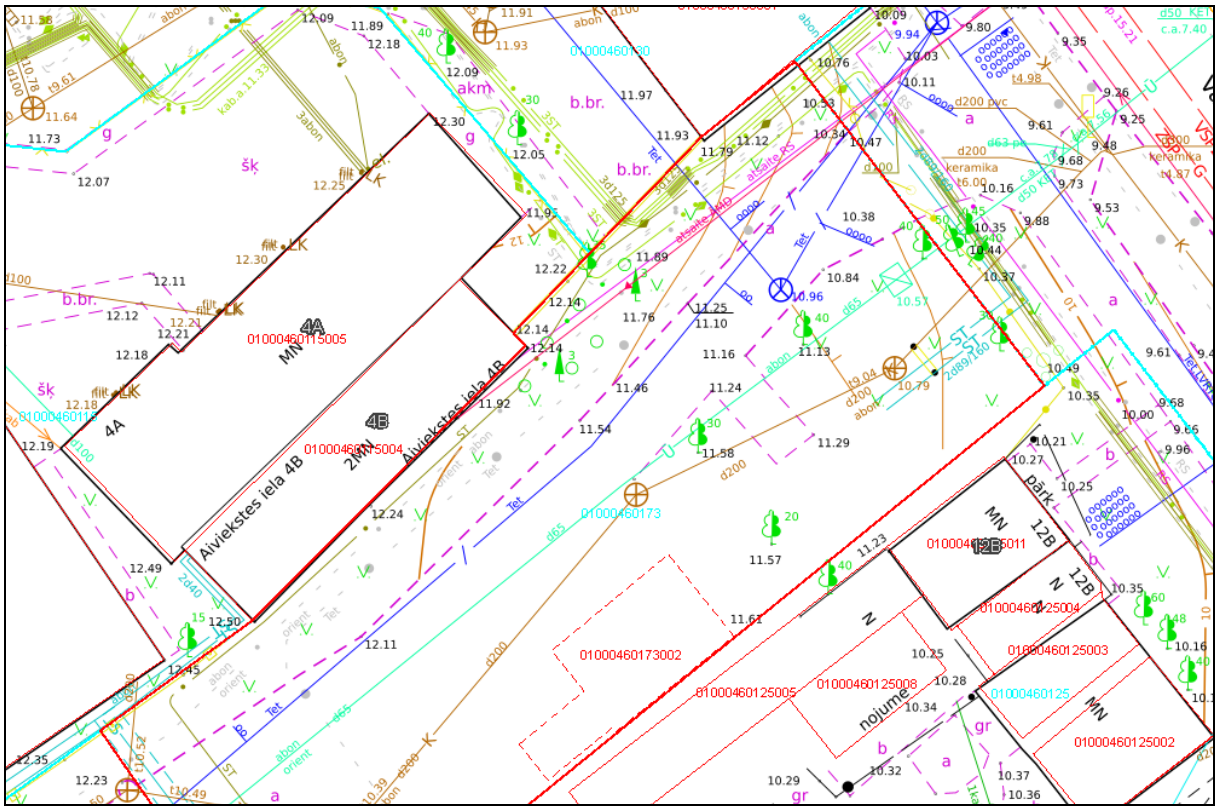


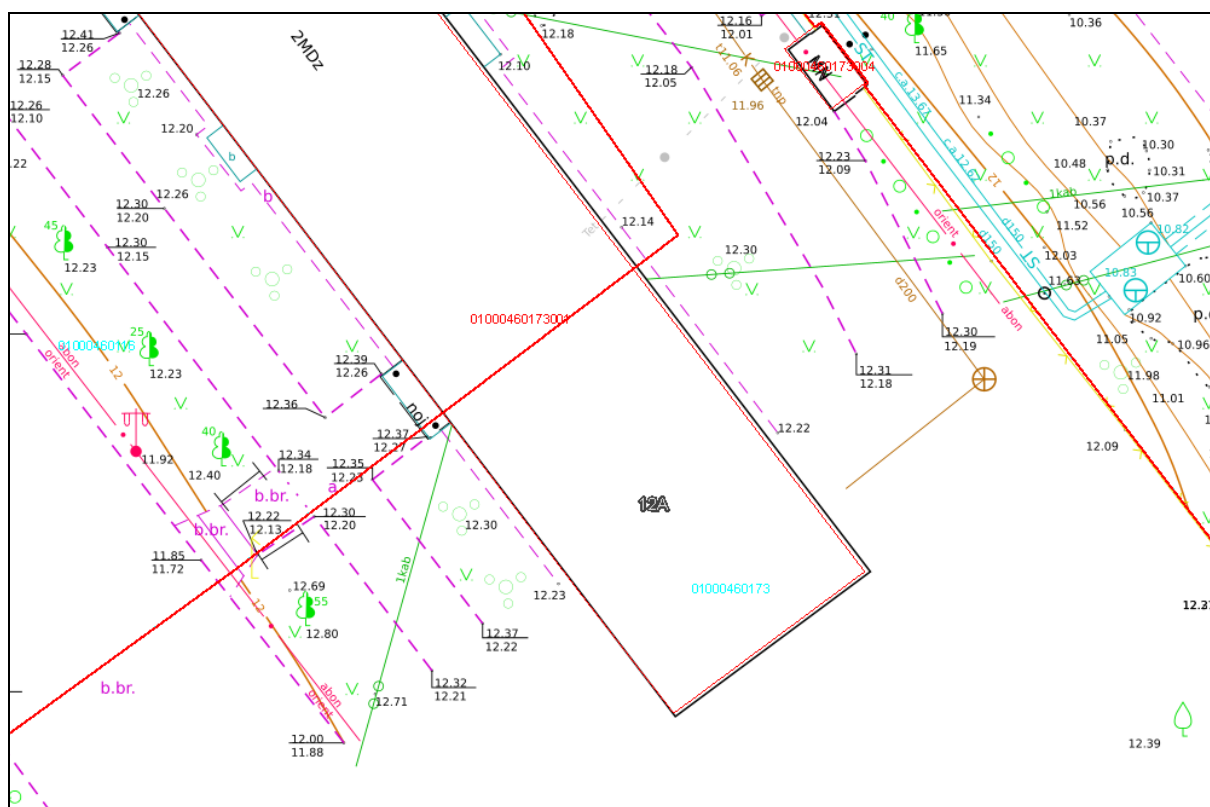
Rīgas valstspilsētas pašvaldība

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

**Novērtējamais īpašums:** Valērijas Seiles iela 12A, Rīga

## 8. Topogrāfiskais plāns





Zemesgabalā ir pieslēgumi centralizētiem elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, vājstrāvas un siltumtīkliem  
 Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

## 9. Foto attēli

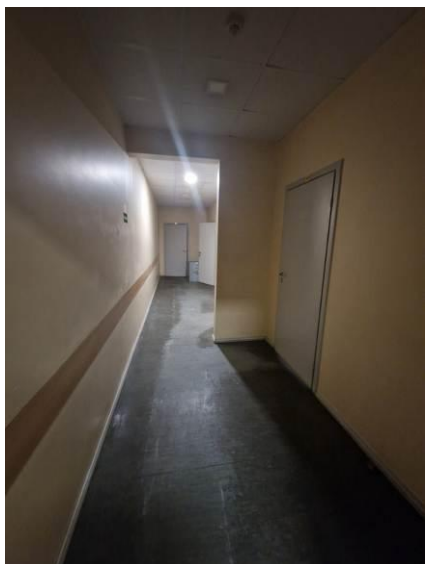
Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 046 0173 001



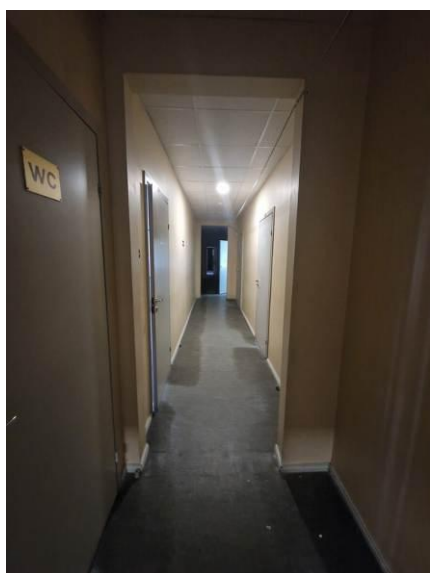


### 1.stāva telpas



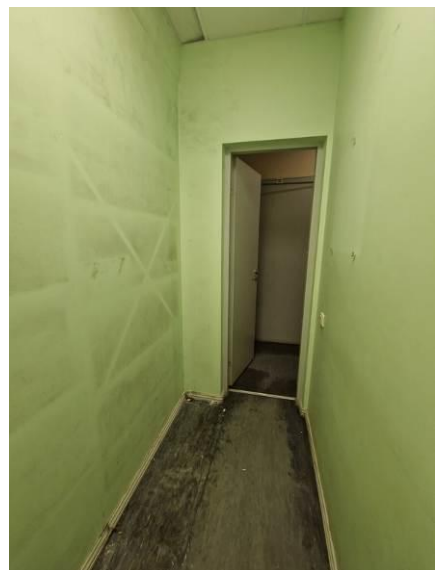


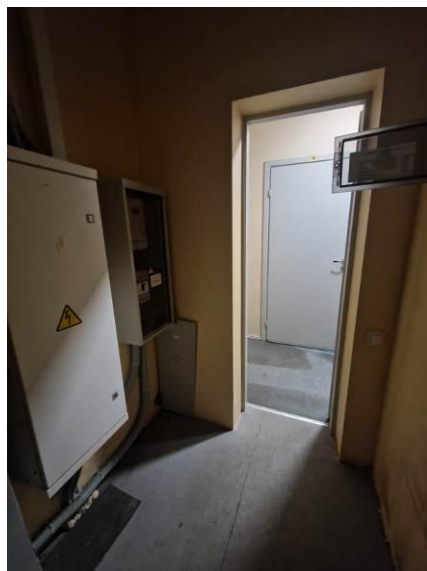
















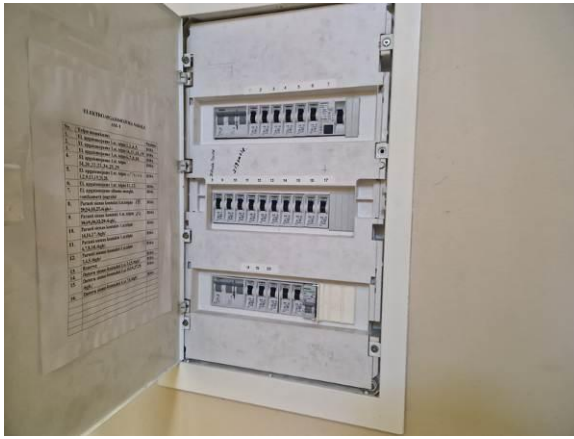






### 1.stāva tehniskais aprīkojums





## 2.stāva telpas

















## 2.stāva tehniskais aprīkojums



## Pagraba telpas un aprīkojums



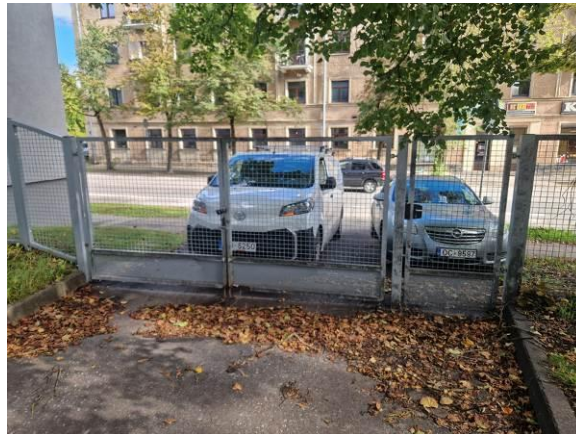




**Piegulošā teritorija un iela**







Iebraukšana no V.Seiles ielas



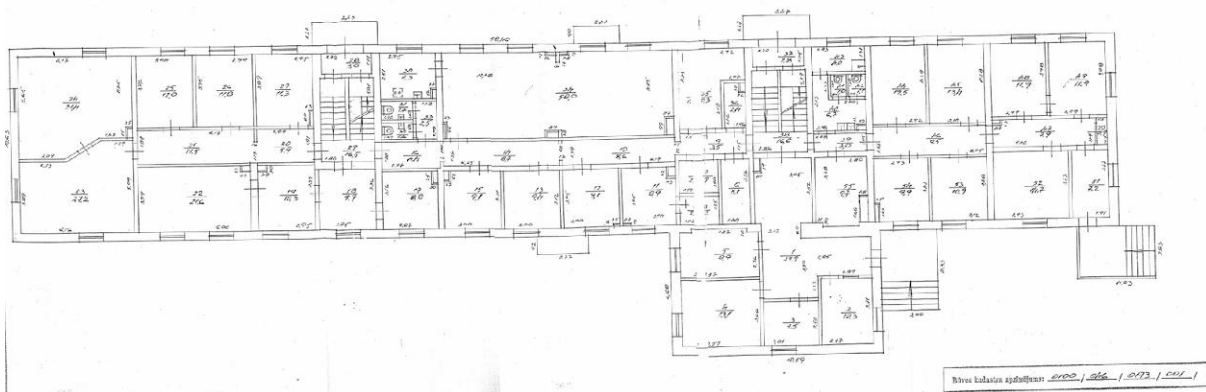
V.Seiles iela



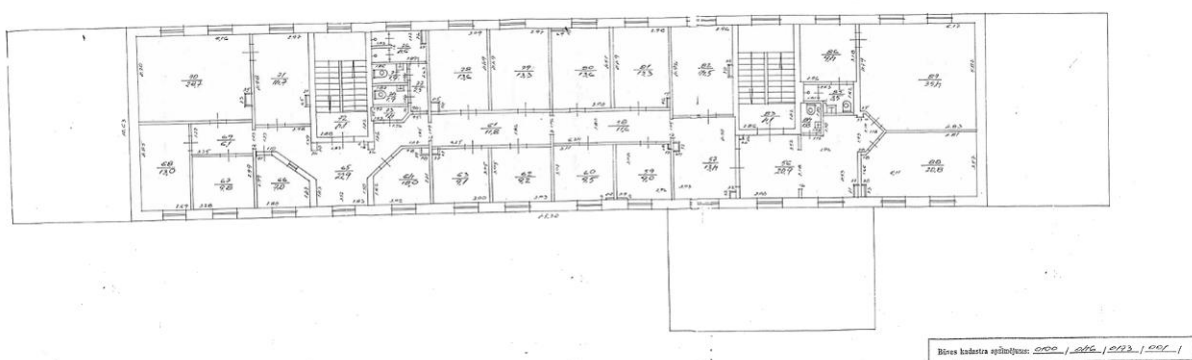
V.Seiles iela

## 10. Ēkas stāvu plāni

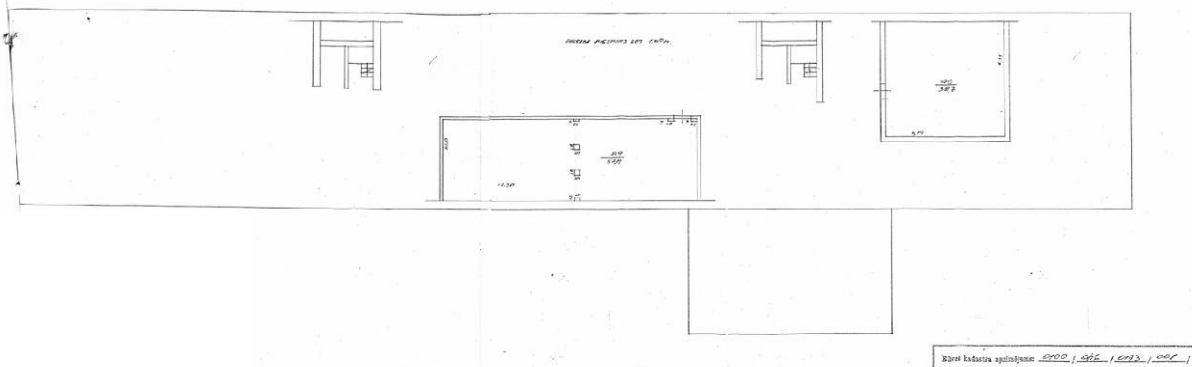
### 1.stāva plāns



### 2.stāva plāns



### Pagraba stāva 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 11.septembrī**

## 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 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;
- Īpašumam nav apslēptu vai neregistrētu 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 apsekots 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 nevienam no atskaites 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 atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 13. Tirgus analīze

Padomju laika biroju un administratīvo ēku tirgus Rīgā šobrīd piedzīvo izteiktu segmentāciju, kurā noteicošie faktori ir energoefektivitāte, inženiertehniskais stāvoklis un lokācijas spēja piesaistīt maksāspējīgus nomniekus. Šis segments ir īpaši pieprasīts vietējo investoru un uzņēmumu vidū, jo piedāvā salīdzinoši zemu ieejas sliekšni nekustamā īpašuma tirgū, salīdzinot ar jauno projektu segmentu. Tirgus cenas vis izteiktāk nosaka tas, vai ēka ir atjaunota, vai tai nepieciešami tūlītēji kapitālieguldījumi. Pilnībā neatjaunotas ēkas, piemēram, bijušie pētniecības institūti, rūpnīcu pārvaldes korpusi vai administratīvie mezgli, tiek tirgoti robežās no 350 līdz 650 EUR/m<sup>2</sup>, un šādu objektu kopējā darījumu vērtība parasti svārstās no 175 000 EUR līdz 750 000 EUR, jo zemo cenu nosaka milzīgie riski un izmaksas, kas saistītas ar fasāžu siltināšanu un pilnīgu apkures, ventilācijas un elektrotīklu nomaiņu. Daļēji atjaunotas un modernizētas ēkas, kurām ir, piemēram, siltināta fasāde, veikts kosmētiskais remonts vai uzlabota ventilācija, taču saglabāts vēsturiskais gaitēņu plānojums un nesošo sienu izvietojums, vidēji maksā no 600 līdz 1000 EUR/m<sup>2</sup>, kopējā cenā veidojot no 400 000 EUR līdz 1 500 000 EUR. Savukārt pilnībā rekonstruēti objekti, kas pielāgoti mūsdienu B klases biroju prasībām ar izveidotiem elastīgiem plānojumiem un modernām vadības sistēmām, sasniedz cenu līmeni no 1200 līdz 1600 EUR/m<sup>2</sup>, kas kopējā darījuma summā var sasniegt līdz pat 2 400 000 EUR un nodrošināt tūlītēju, stabilu naudas plūsmu.

Vērtējot pilsētas ģeogrāfiju, perspektīvākās vietas šādu ēku attīstīšanai un iegādei ir tās, kur vēsturiskā apbūve robežojas ar labi attīstītu sabiedriskā transporta infrastruktūru un kur ir iespējams nodrošināt autostāvvietas. Vidzemes priekšpilsēta, īpaši Teika, VEF rajons un Purvciema sākums, šobrīd ir pārliecinošs tirgus līderis, jo atrodas tuvu pilsētas centram, piedāvā izcilu sabiedriskā transporta pārklājumu, un ēkām šeit bieži ir piegulošas teritorijas, kurās var ierīkot stāvvietas darbiniekiem. Atjaunoti objekti šeit stabili turas cenu griestos ap 1100 līdz 1300 EUR/m<sup>2</sup>, un pieprasījums pēc vidēja izmēra birojiem saglabājas augsts. Tīkmēr Pārdaugava, aptverot Āgenskalnu, Torņakalnu un Dzircienu, uzrāda ļoti augstu perspektīvu specifisku nišu nomnieku piesaistē, jo šeit ir izteikts pieprasījums pēc telpām medicīnas pakalpojumiem, privātklīnikām, izglītības iestādēm un mācību centriem, kurām padomju ēkām raksturīgā gaitēņu un nelielo kabinetu sistēma un jau izbūvētā gaisa apmaiņas sistēma ir nevis trūkums, bet gan priekšrocība, kas ļauj efektīvi organizēt darbu bez dārgas plānojuma maiņas. Cenas šajā reģionā svārstās no 900 līdz 1150 EUR/m<sup>2</sup> par tehniski sakārtotiem objektiem. Labais krasts, proti, Centra perifērija un Klusais centrs, saglabā augstu vērtību no 1200 līdz 1450 EUR/m<sup>2</sup>, taču šī lokācija ir perspektīva tikai tad, ja ēku iespējams izmantot alternatīviem mērķiem, piemēram, transformēt par apartamentu viesnīcu vai klīniku, jo klasisko biroju nomnieki centra zonā pieprasa plašas atvērtā tipa telpas un lielas autostāvvietas, ko šis ēku tips centrā parasti nespēj nodrošināt.

Turpretim mazāk perspektīvie reģioni ir tie, kuros ir zems ekonomiskās aktivitātes līmenis, apgrūtināta piekļuve vai kuros biroju funkcija vairs nespēj konkurēt ar citām nekustamā īpašuma alternatīvām. Latgales priekšpilsēta, ieskaitot Ķengaragu un Pļavnieku tālākos kvartālus, tiek vērtēta kā vismazāk perspektīvā zona klasisku biroju izveidei, un cenas šeit ir viszemākās, pat daļēji remontētiem objektiem reti pārsniedzot 600 līdz 850 EUR/m<sup>2</sup>. Biroju nomas maksu griesti šajā reģionā ir zemāki, brīvo platību apjoms ir lielāks un pastāv augstāks likviditātes risks, tādēļ investori šīs ēkas izvēlas tikai tad, ja tās iespējams lēti iegādāties un pārveidot par cita profila objektiem, piemēram, lētiem īres mājokļiem, hosteļiem vai preču izsniegšanas punktiem, kur biroja funkcija ir tikai sekundāra. Pavisam ārpus aktīvā biroju tirgus intereses loka atrodas tālākie mikrorajoni un industriālās zonas, kā Bolderāja, Vecmīlgrāvis vai Granīta ielas rajons, kur padomju laika administratīvās ēkas bieži gadiem stāv tukšas vai tiek izmantotas tikai kā noliktavu kompleksu papildinājums, jo darbinieku piesaiste uz tālajiem pilsētas nostūriem mūsdienu darba tirgus apstākļos uzņēmumiem nav izdevīga. Kopumā tirgū panākumus gūst tie projekti, kas spēj piedāvāt sakārtotu inženiertehnisko bāzi, it īpaši ventilāciju un zemas apkures izmaksas, par cenu, kas ir par trīsdesmit līdz četrdesmit procentiem zemāka nekā jaunuzceltos A klases centros, nodrošinot stabilu un prognozējamu naudas plūsmu.

Līdzīgu Rīgas pilsētas biroja ēku pārdevumu cenas, kuras ir pēc ēkas platības, un inženierkomunikāciju nodrošinājuma, salīdzināmas ar vērtējamo nekustamo īpašumu ir 300-950 EUR (Tabula Nr. 1) par vienu telpas m<sup>2</sup>.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums.

| Kategorija ↓ | Adrese ↓                  | Ieraksts ↓ | Datums ↓   | Gads ↓ | Stāvs ↓ | Pārdotā platība, m <sup>2</sup> ↓ | Kop. platība, m <sup>2</sup> ↓ | Zeme, m <sup>2</sup> ↓ | Iekšt. platība, m <sup>2</sup> ↓ | Cena, EUR ↓ | Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓ | Veids ↓  |
|--------------|---------------------------|------------|------------|--------|---------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|----------|
| Zeme Būve    | Āgenskalna iela 33, Rīga  | D          | 20/09/2024 | 1953   | 3       | 886                               | 886                            | 4 879                  |                                  | 840 000     | 949                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Kalēju iela 50, Rīga      | D          | 14/08/2024 |        | 5       | 1 083                             | 1 083                          | 305                    |                                  | 1 000 000   | 923                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Kalēju iela 50, Rīga      | D          | 24/11/2023 |        | 5       | 1 083                             | 1 083                          | 305                    |                                  | 941 000     | 869                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Ventspils iela 59, Rīga   | D          | 25/11/2023 |        | 2       | 1 308                             | 1 308                          | 3 486                  |                                  | 860 000     | 657                        | Rūpnīcas |
| Zeme Būve    | Bērzaunes iela 6A, Rīga   | D          | 04/02/2025 | 1935   | 5       | 1 199                             | 1 199                          | 917                    |                                  | 600 000     | 501                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Kojusalas iela 3, Rīga    | D          | 14/11/2024 | 1992   | 3       | 858                               | 858                            | 4 151                  |                                  | 400 000     | 466                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Vitupes iela 3, Rīga      | D          | 20/06/2024 | 1963   | 2       | 1 150                             | 1 150                          | 5 181                  |                                  | 427 000     | 371                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Lokomotives iela 26, Rīga | D          | 10/02/2025 | 1959   | 2       | 967                               | 967                            | 2 550                  |                                  | 325 000     | 336                        | Biroji   |
| Zeme Būve    | Jūrmalas gatve 16, Rīga   | D          | 22/01/2024 | 1930   | 2       | 923                               | 2 885                          | 1 926                  |                                  | 200 000     | 217                        | Rūpnīcas |



Avots: <http://www.cenubanka.lv>

## 14. Atrašanās vieta

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novietojums:</b>                                             | Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētā Latgales apkaimē, kvartālā starp Latgales, Aiviekstes, V.Seiles un Rāznes ielām .                                                                                                                                                         |                                                                                                    |
| <b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b> | Apkārtnē ir pieejami visa veida sabiedriskais transports, piekļūšana pie īpašuma no Valērijas Seiles ielas ielas .                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |
| <b>Apkārtnē, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>    | Apkārtnē apbūvi veido dzīvojamās mājas, komerciālas un sabiedriskas nozīmes objekti. Tuvumā ir ļoti labi attīstīta infrastruktūra.                                                                                                                                                    |                                                                                                    |
| <b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>     | <div data-bbox="435 633 1445 1126"> </div> <p>Avots: <a href="https://pris.lv/gmc.lv/">https://pris.lv/gmc.lv/</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</p> |                                                                                                    |
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>  | Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem. |

## 15. Zemes gabala īss apraksts

|                                          |     |                                                                                            |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
|------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Zemes gabala platība:                    |     | 2964 m²                                                                                    |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: |     | 22.12.2025                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Fiskālā kadastrālā vērtība:              |     | 51 025,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: |     | 01.01.2025                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Universālā kadastrālā vērtība:           |     | 71 136,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: |     | 01.06.2026                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Prognozētā kadastrālā vērtība:           |     | 51 025,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |                                                                                            |                                                                                                                                       |         |       |
| Apgrūtinājumi:                           | Nr. | Reģistrācijas datums                                                                       | Tips                                                                                       | Apraksts                                                                                                                              | Platība | Mērv. |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7312050201                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju                                                            | 0.0161  | ha    |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7313090100                                                                                 | būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā                                         | 0.2964  | ha    |
|                                          | -   | 01.05.2025                                                                                 | 7312010102                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem                                                | 0.0040  | ha    |
|                                          | -   | 01.05.2025                                                                                 | 7312060100                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi                                         | 0.0097  | ha    |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7312070202                                                                                 | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona                               | 0.2964  | ha    |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7312010300                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu                                                               | 0.0015  | ha    |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7312040700                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu gruntī | 0.0003  | ha    |
|                                          | -   | 01.05.2025                                                                                 | 7312060200                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu                                    | 0.0033  | ha    |
|                                          | -   | 01.02.2025                                                                                 | 7312040100                                                                                 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju                           | 0.0244  | ha    |
|                                          | -   | 14.12.2025                                                                                 | 7314020102                                                                                 | vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās                     | 0.2964  | ha    |
| Uzlabojumi:                              |     |                                                                                            | Pilsētas komunikācijas, iežogota, asfaltēta un bruģēta teritorija, ierīkotas komunikācijas |                                                                                                                                       |         |       |
| Pieejamās komunikācijas:                 |     |                                                                                            | EL; UK; LK; ST – centralizēti                                                              |                                                                                                                                       |         |       |
| Konfigurācija:                           |     |                                                                                            | Neregulārs daudzstūris                                                                     |                                                                                                                                       |         |       |
| Reljefs:                                 |     |                                                                                            | Līdzens                                                                                    |                                                                                                                                       |         |       |
| Zonējums un tā atbilstība:               |     |                                                                                            | Jaukta centra apbūves teritorija (JC6)                                                     |                                                                                                                                       |         |       |
| Drenāža un gruntsūdeņi:                  |     |                                                                                            | Nav datu                                                                                   |                                                                                                                                       |         |       |

## 16. Ēkas īss apraksts

|                                                                                                                 |                                                                                                                |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ēka:                                                                                                            | Administratīvā ēka                                                                                             |                  |
| Kadastra apzīmējums:                                                                                            | 0100 046 0173 001                                                                                              |                  |
| Stāvu skaits ēkā:                                                                                               | 2 un pagrabs                                                                                                   |                  |
| Ekspluatācijā uzsākšanas gads:                                                                                  | 1964                                                                                                           |                  |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads:                                                                                 | 2001                                                                                                           |                  |
| Kapitālā remonta gads:                                                                                          | ---                                                                                                            |                  |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:                                                                        | 01.01.2025                                                                                                     |                  |
| Fiskālā kadastrālā vērtība:                                                                                     | 306 508,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>                    |                  |
| Universālā kadastrālā vērtība:                                                                                  | 535 964,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>                    |                  |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:                                                                        | 01.06.2026                                                                                                     |                  |
| Fiskālā kadastrālā vērtība:                                                                                     | 306 508,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>                    |                  |
| Tehniskais stāvoklis:                                                                                           | Labs                                                                                                           |                  |
| Plānojums:                                                                                                      | Funkcijai atbilstošs                                                                                           |                  |
| Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase): | D<br>(avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |                  |
| Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:                                                                 | --                                                                                                             |                  |
| Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori                                                                      | --                                                                                                             |                  |
| Tehniskie parametri:                                                                                            |                                                                                                                |                  |
| Būves apbūves laukums:                                                                                          | 730,1 m <sup>2</sup>                                                                                           |                  |
| Būvtilpums:                                                                                                     | 3797,0 m <sup>3</sup>                                                                                          |                  |
| Būves kopējā platība:                                                                                           | 1030,7 m <sup>2</sup>                                                                                          |                  |
| t.sk. būves iekštelpu platība:                                                                                  | -- m <sup>2</sup>                                                                                              |                  |
| Griestu augstums:                                                                                               | 1.stāvs: 2,70 m, 2.stāvs: 2,70 m; pagrabs – 2,10                                                               |                  |
| Ārpuse & konstrukcijas:                                                                                         | Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)                                                                      |                  |
| Pamati:                                                                                                         | Dzelzsbetona bloki                                                                                             | Labs             |
| Ārsienas:                                                                                                       | Dzelzsbetona paneļi                                                                                            | Labs             |
| Pārsegumi:                                                                                                      | Dzelzsbetona                                                                                                   | Labs             |
| Jumts:                                                                                                          | Bitumena ruļļu segums                                                                                          | Apmierinošs/labs |
| Inženiertehniskais aprīkojums:                                                                                  |                                                                                                                |                  |
| Apkure:                                                                                                         | Centralizēti                                                                                                   |                  |
| Elektrība:                                                                                                      | Centralizēti                                                                                                   |                  |
| Gāze:                                                                                                           | --                                                                                                             |                  |
| Kanalizācija:                                                                                                   | Centralizēti                                                                                                   |                  |
| Vājstrāvu tīkli:                                                                                                | --                                                                                                             |                  |
| Ūdens:                                                                                                          | Centralizēti                                                                                                   |                  |
| Iekšējās apdares īss raksturojums:                                                                              |                                                                                                                |                  |
| telpās veikts kosmētiskais remonts                                                                              |                                                                                                                |                  |

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

## 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 **administratīvā 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:**

- Ēka diezgan labā tehniskā stāvoklī
- Atbilstošs teritorijas zonējums
- Laba piebraukšana
- Liela piekrītošā teritorija

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

- Ēkas nepieciešama modernizācija

## 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.

Nemot 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 vērtību, 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.

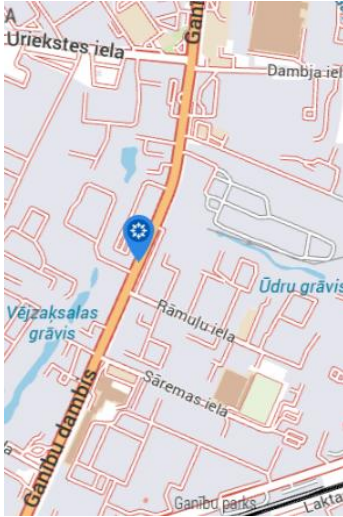
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir 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.

## 21. Salīdzināmo objektu īss apraksts

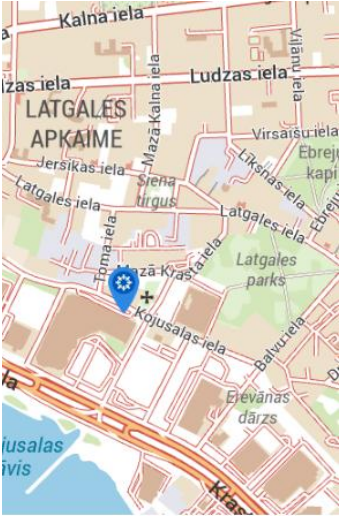
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

|                                                                                      |                            |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Atrašanās vieta:           | Ganību dambis 25F, Rīga                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | Zemes platība:             | 1093 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                      | Ēkas platība:              | 989,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                      | Inženierkomunikācijas:     | EL; UK; ST, VS                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                      | Ēkas tehniskais stāvoklis: | Atbilst                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | Pieklūšanas iespējas:      | Atbilst                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | Pārdošanas datums:         | 09.03.2023                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | Energoefektivitātes klase  | Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | Cena, EUR:                 | 783 770,- EUR                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                      | Piezīmes:                  | Būves NĪLM 1220                                                                                                                                                                                               |
|  |                            |                                                                                                                                                                                                               |

## Salīdzināmais objekts Nr. 2

|                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Atrašanās vieta:</b>           | <b>Bērzaunes iela 6A, Rīga</b>                                                                                                                                                                                |
|                                                                                      | <b>Zemes platība:</b>             | 917 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                      | <b>Ēkas platība:</b>              | 1198,7 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                      | <b>Inženierkomunikācijas:</b>     | EL; UK; G;VS                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                      | <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b> | Atbilst                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | <b>Pieklūšanas iespējas:</b>      | Atbilst                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | <b>Pārdošanas datums:</b>         | 04.02.2025                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | <b>Energoefektivitātes klase</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | <b>Cena, EUR:</b>                 | <b>600 000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                      | <b>Piezīmes:</b>                  | Biroju ēka                                                                                                                                                                                                    |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                               |

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

|                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Atrašanās vieta:</b>           | <b>Kojusalas iela 3, Rīga</b>                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                      | <b>Zemes platība:</b>             | 4151 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                      | <b>Ēkas platība:</b>              | 857,9 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                      | <b>Inženierkomunikācijas:</b>     | EL; UK; ST                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b> | Sliktāks                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | <b>Pieklūšanas iespējas:</b>      | Atbilst                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                      | <b>Pārdošanas datums:</b>         | 14.11.2024                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                      | <b>Energoefektivitātes klase</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> ) |
|                                                                                      | <b>Cena, EUR:</b>                 | <b>400 000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piezīmes:</b>                                                                     |                                   | Būves NĪLM 1220                                                                                                                                                                                               |
|  |                                   |                                                                                                                                                                                                               |

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

|                                                   | Novērtējamais īpašums | 1              |      |        | 2                |     |        | 3                |     |        |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------|--------|------------------|-----|--------|------------------|-----|--------|
| Cena, EUR                                         | ---                   | 783 770        |      |        | 600 000          |     |        | 400 000          |     |        |
| Ēku un būvju platība, m2                          | 1030,7                | 989            |      |        | 1198,7           |     |        | 857,9            |     |        |
| Zemes platība, m2                                 | 2964                  | 1093           |      |        | 917              |     |        | 4151             |     |        |
| Cena par ēku un būvju m2, EUR                     | ---                   | 792,49         |      |        | 500,54           |     |        | 466,25           |     |        |
| Vērtības koriģēšana:                              | Raksturojums          | Raksturojums   | %    | EUR    | Raksturojums     | %   | EUR    | Raksturojums     | %   | EUR    |
| Pārdošanas laiks                                  | ---                   | 09.03.2023     | 7%   | 55,47  | 04.02.2025       | 3%  | 15,02  | 14.11.2024       | 5%  | 23,31  |
| Koriģējamā vērtība:                               | ---                   | 847,96         |      |        | 515,56           |     |        | 489,56           |     |        |
| Novietojums rajonā                                | ---                   | Labāks         | -10% | -84,8  | Nedaudz labāks   | -5% | -25,78 | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Novietojums apkārtnē                              | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Novietojums kvartālā                              | ---                   | Nedaudz labāks | -5%  | -42,4  | Nedaudz sliktāks | 5%  | 25,78  | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Apkārtne, pieguļošā teritorija                    | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Gājēju/auto plūsmas intensitāte                   | ---                   | Nedaudz labāks | -3%  | -25,44 | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas  | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Platība                                           | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Nedaudz mazāks   | 3%  | 15,47  | Nedaudz lielāks  | -3% | -14,69 |
| Telpu plānojums                                   | ---                   | Nedaudz labāks | -5%  | -42,4  | Nedaudz labāks   | -5% | -25,78 | Nedaudz sliktāks | 5%  | 24,48  |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                         | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Sliktāks         | 10% | 48,96  |
| Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis          | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis         | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Nedaudz sliktāks | 5%  | 24,48  |
| Iekštelpu tehniskais stāvoklis                    | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Sliktāks         | 10% | 48,96  |
| Papildus aprīkojums, uzlabojumi                   | ---                   | Atbilst        | 0%   | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Zemes gabala lielums/vērtība                      | ---                   | Nedaudz mazāks | 3%   | 25,44  | Mazāks           | 7%  | 36,09  | Lielāks          | -7% | -34,27 |
| Kopējā korekcija par m2, EUR                      |                       | 678,36         | -20% | -169,6 | 541,34           | 5%  | 25,78  | 587,48           | 20% | 97,92  |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR    | 602,39                |                |      |        |                  |     |        |                  |     |        |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR | 620 900               |                |      |        |                  |     |        |                  |     |        |

## 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 fiskālās kadastrālās vērtības sadalījuma:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir: **620 900,- EUR**

|      |                                                       | m <sup>2</sup> | <b><u>Fiskālā kad.<br/>vērtība,<br/>EUR</u></b> | <b><u>%</u></b>       | <b><u>Nosacītā<br/>vērtība,<br/>EUR</u></b> |
|------|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| 1.1. | apbūvētas zemes vienības<br>(kad. apz. 0100 046 0173) | 2964           | 51025                                           | 14,17%                | <b>87 966</b>                               |
| 1.2. | administratīvā ēka<br>(kad. apz. 0100 046 0173 001)   | 1030,7         | 306508                                          | 85,10%                | <b>528 415</b>                              |
| 1.3. | pagrabs<br>(kad. apz. 0100 046 0173 002)              | 24,1           | 1603                                            | 0,45%                 | <b>2 764</b>                                |
| 1.4. | Šķūnis<br>(kad. apz. 0100 046 0173 004)               | 6,5            | 181                                             | 0,05%                 | <b>312</b>                                  |
| 1.5. | Šķūnis<br>(kad. apz. 0100 046 0173 009)               | 34,1           | 837                                             | 0,23%                 | <b>1 443</b>                                |
|      | <b>kopā</b>                                           |                | <b><u>360 154</u></b>                           | <b><u>100,00%</u></b> | <b><u>620 900</u></b>                       |

## 24. iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 620 900,- EUR**  
**(seši simti divdesmit tūkstoši deviņi simti euro)**

| Nosaukums               | Kadastra apzīmējums | t.sk. nosacītā tirgus vērtība                                                         |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| apbūvētas zemes vienība | 0100 046 0173       | 87 966,-EUR<br>(astoņdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti sešdesmit seši euro)        |
| administratīvā ēka      | 0100 046 0173 001   | 528 415,- EUR<br>(pieci simti divdesmit astoņi tūkstoši četri simti piecpadsmit euro) |
| Pagrabs                 | 0100 046 0173 002   | 2 764,- EUR<br>(divi tūkstoši septiņi simti sešdesmit četri euro)                     |
| Šķūnis                  | 0100 046 0173 004   | 312,- EUR<br>(trīs simti divpadsmit euro)                                             |
| Šķūnis                  | 0100 046 0173 009   | 1 443,- EUR<br>(viens tūkstotis četri simti četrdesmit trīs 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 pārlicētbu 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**