Nekustamā īpašuma

Salacas iela 28, Rīga, LV-1019

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

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

Rīgas domes Īpašuma departamentam

2026.gada 18.septembris

Par nekustamā īpašuma
Salacas iela 28, 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 1898 m²** platībā (kadastra apz. 0100 072 0041), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10271** ar kadastra Nr. **0100 072 0041** un **bērnudārza ēkas (kad. apz. 0100 072 0041 001)** ar **878,4** m² kopējo platību un palīgceltnes (kad. apz. 0100 072 0138 001; 0100 072 0138 002; 0100 072 0138 003) ar **62,9 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **26869** ar kadastra Nr. **0100 572 0153**.
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:

546 200,- EUR
(pieci simti četrdesmit seši tūkstoši divi simti euro)

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	t.sk. nosacītā tirgus vērtība
apbūvētas zemes vienība	0100 072 0041	206 893,-EUR (divi simti seši tūkstoši astoņi simti deviņdesmit trīs euro)
bērnudārza ēka	0100 072 0041 001	333 889,- EUR (trīs simti trīsdesmit trīs tūkstoši astoņi simti astoņdesmit deviņi euro)
Palīgēka	0100 072 0138 001	1 919,- EUR (viens tūkstotis deviņi simti deviņpadsmit euro)-
Palīgēka	0100 072 0138 002	1 734,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti trīsdesmit četri euro)
Palīgēka	0100 072 0138 003	1 765,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti sešdesmit pieci euro)-

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 6

3. Situācijas plāns 7

4. Piebraucamais ceļš 9

5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē 10

6. Apbūves izvietojums zemes gabalā 12

7. Teritorijas plānojums 13

8. Topogrāfiskais plāns 14

9. Foto attēli 15

10. Ēku un būvju stāvu plāni 31

11. Vērtības definīcija 32

12. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 33

13. Tirgus analīze 34

14. Atrašanās vieta 36

15. Zemes gabala īss apraksts 37

16. Ēkas īss apraksts 38

17. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 39

18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 39

19. Novērtēšanas pieejas 40

20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 41

21. Salīdzināmo objektu īss apraksts 42

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 45

23. Apbūves un zemes vērtības aprēķins 46

24. Iegūtā vērtība 47

25. Neatkarības apliecinājums 48

26. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 49

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamās ēkas un zeme **Salacas iela 28, Rīga**
Kadastra Nr.:	**Zeme - 0100 072 0041** **Ēkas - 0100 572 0153**
Īpašnieks:	**Rīgas valstspilsētas pašvaldība,** **reģ.nr. 90011524360**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10271 un Nr.26869**
Zemes platība:	**1898 m²**
Ēku un būvju platības:	**941,3 m²**, t.sk.: • Bērnu dārza ēka **–** 878,4 m² • palīgēkas **–** 62,9 m²
Esošais izmantošanas veids:	Bērnu dārzs
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Bērnu dārzs
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**

Apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme- zemes gabala īpašuma tiesības aprobežota ar juridiskai personai piederošu ēku; valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederošiem kabeļu tīkliem 134 kv.m. platībā; valsts a/s "Latvenergo" filiāles Termofikācijas pārvaldes bilancē esošu siltuma kameru un siltuma tīkliem, kuru aizsardzības zona atkarīga no trases diametra.
Pamats: 1997. gada 22. maija Rīgas pilsēta zemes komisijas lēmums Nr.19/118.
Žurn. Nr. 707, lēmums 30.01.1998, tiesnese Līga Eglīte

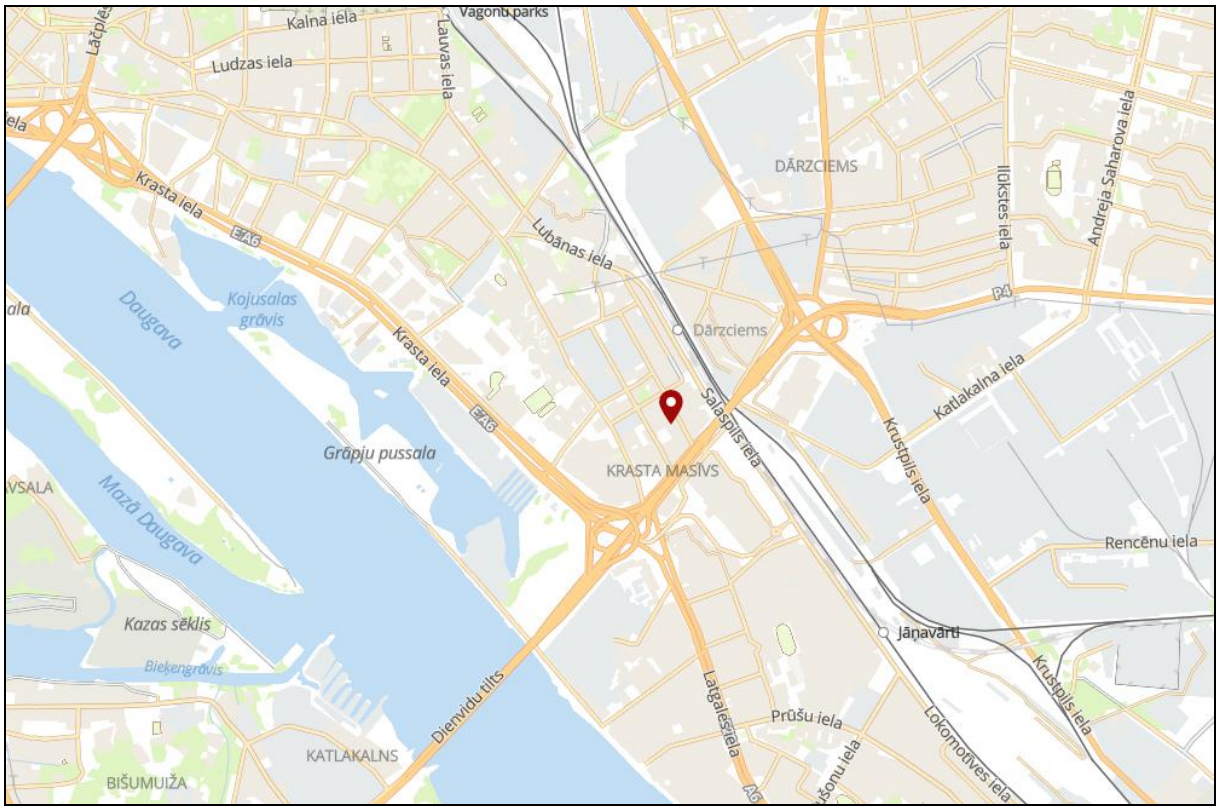
3.2. Grozīt atzīmi Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 30896, 2000) un izteikt šādā redakcijā: Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Salacas iela 28, Rīga, īpašuma kadastra numurs 0100 072 0041, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10271. Zemes īpašnieks Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250 un ar zemes gabalu Salacas iela 30, Rīga, īpašuma kadastra numurs 0100 072 0138, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.25694. Zemes īpašnieks Austra Skaidrīte Munce, personas kods 280824-11211.
Žurn. Nr. 300003061947, lēmums 04.07.2011, tiesnese Inese Kazjonova

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0073	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0026	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1898	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0180	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0182	ha

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

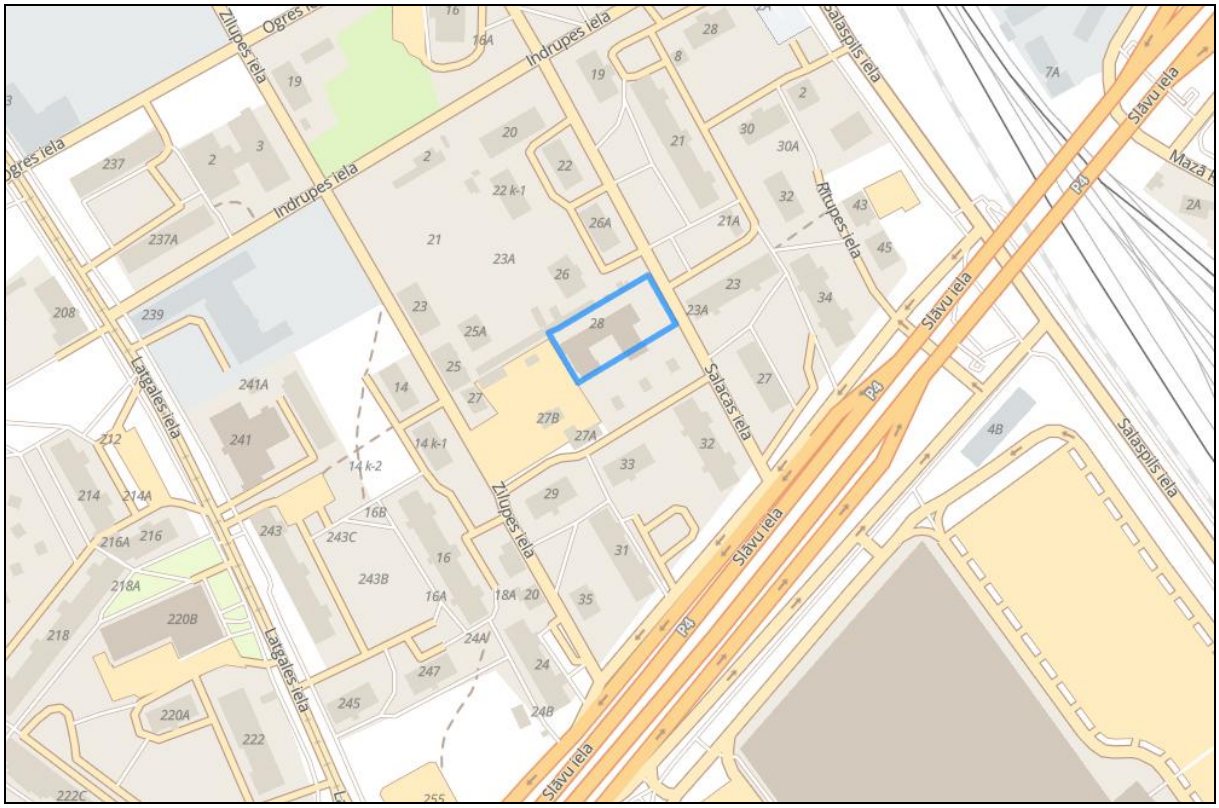
Tirgus vērtība:	**546 200,- EUR** **(pieci simti četrdesmit seši tūkstoši divi simti euro)**
Tajā skaitā zemes vērtība	206 893,-EUR (divi simti seši tūkstoši astoņi simti deviņdesmit trīs euro)
Tajā skaitā bērnudārza ēka	333 889,- EUR (trīs simti trīsdesmit trīs tūkstoši astoņi simti astoņdesmit deviņi euro)
Palīgēka	1 919,- EUR (viens tūkstotis deviņi simti deviņpadsmit euro)-
Palīgēka	1 734,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti trīsdesmit četri euro)
Palīgēka	1 765,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti sešdesmit pieci euro)-
Zemes vērtība, EUR/m^2	**109,01 EUR/m^2**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 11.septembrī**
Piezīmes:	• 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” • Palīgēkas un daļa no ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0041 001 atrodas uz trešai personai piederošas zemes (kadastra apzīmējums 0100 072 0138)

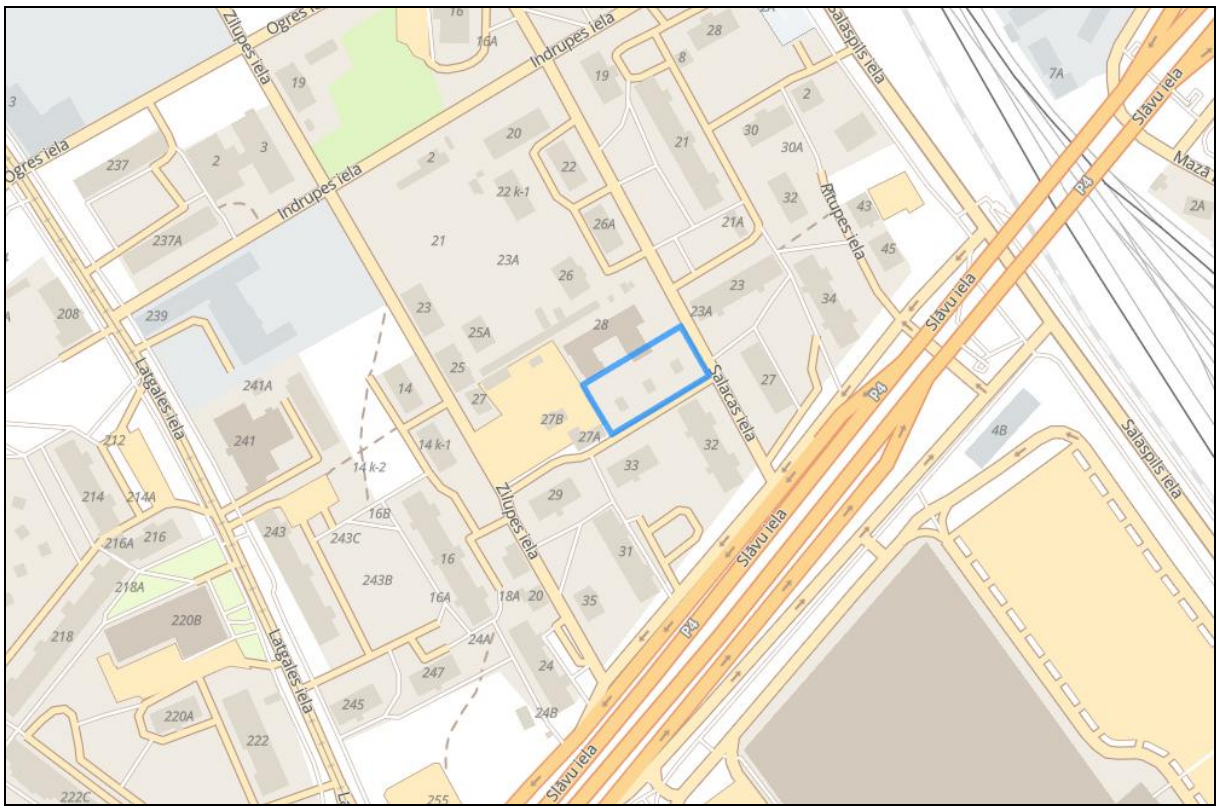
2. Novietnes plāns

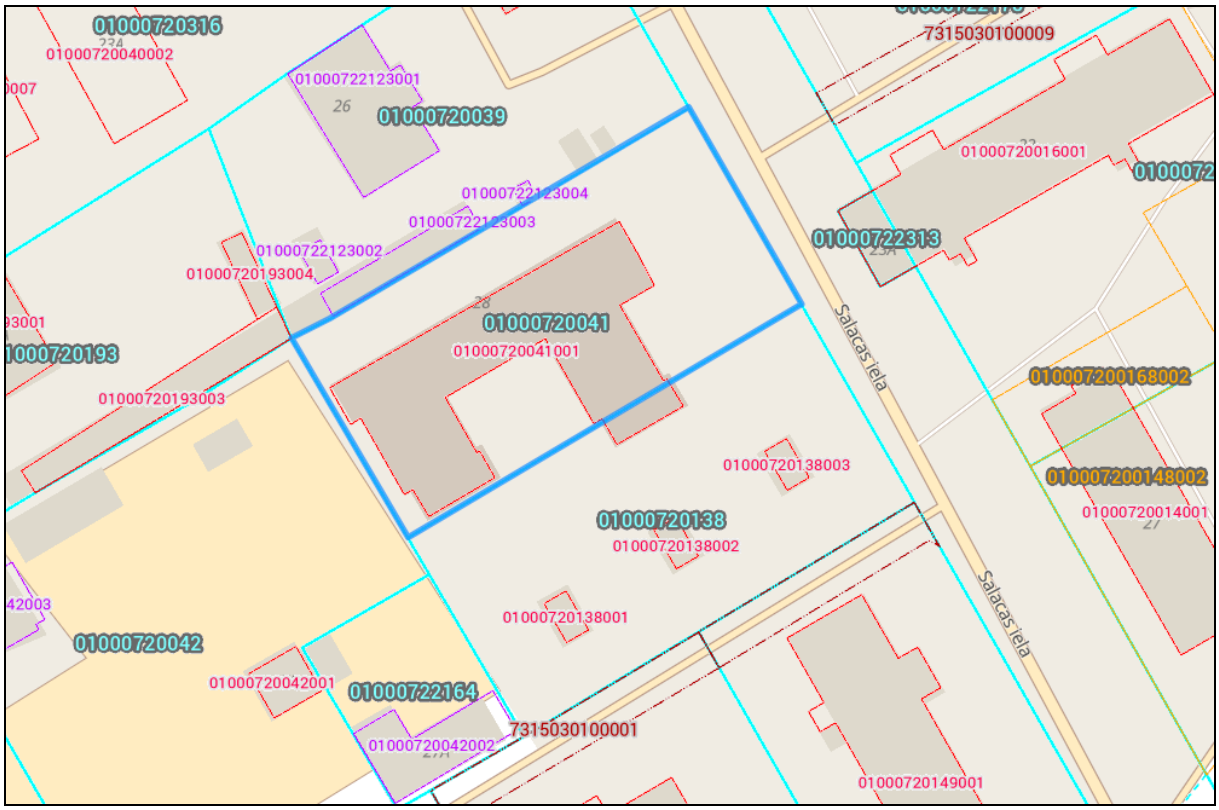


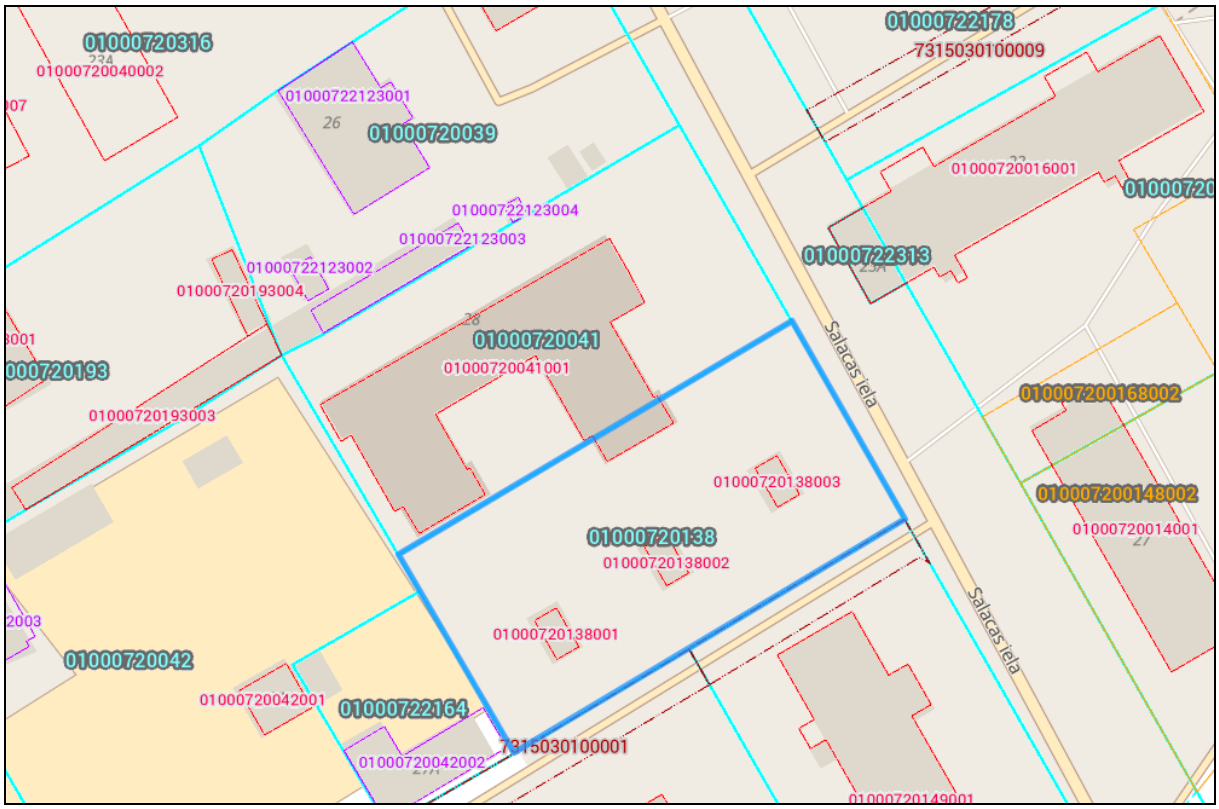
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns









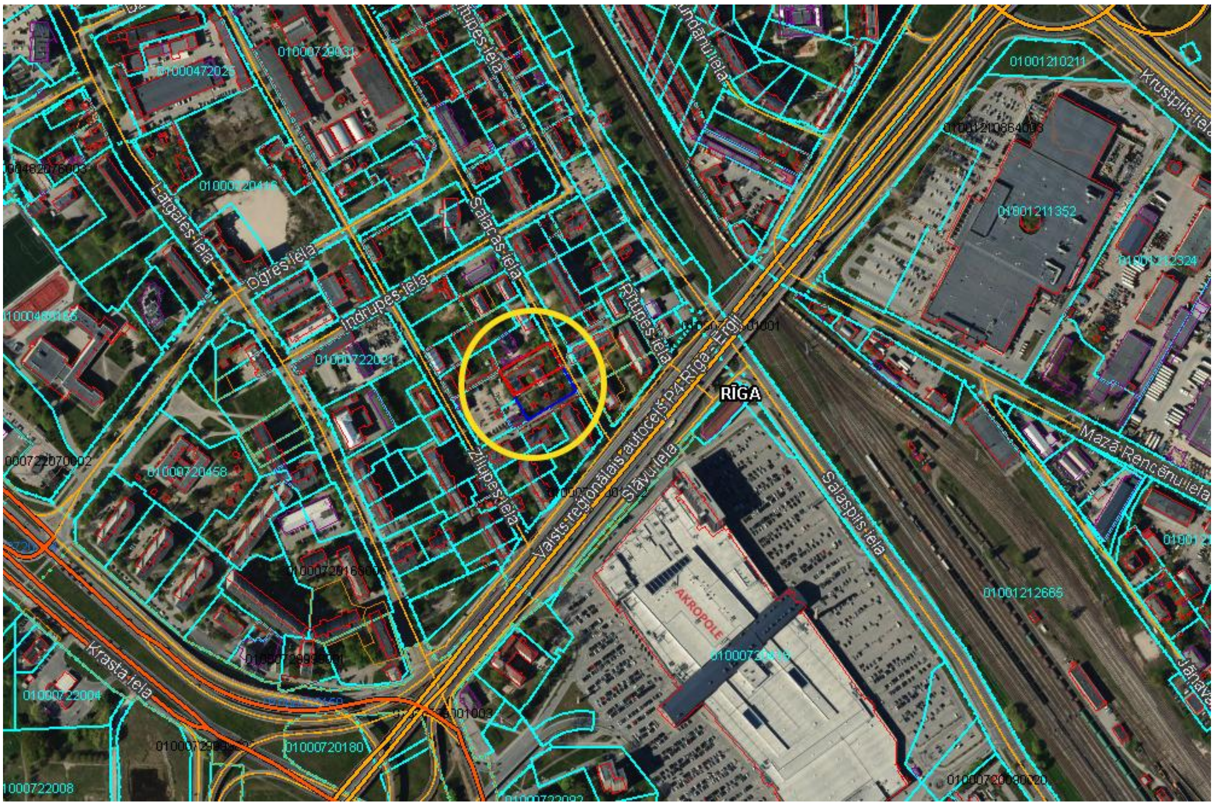
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

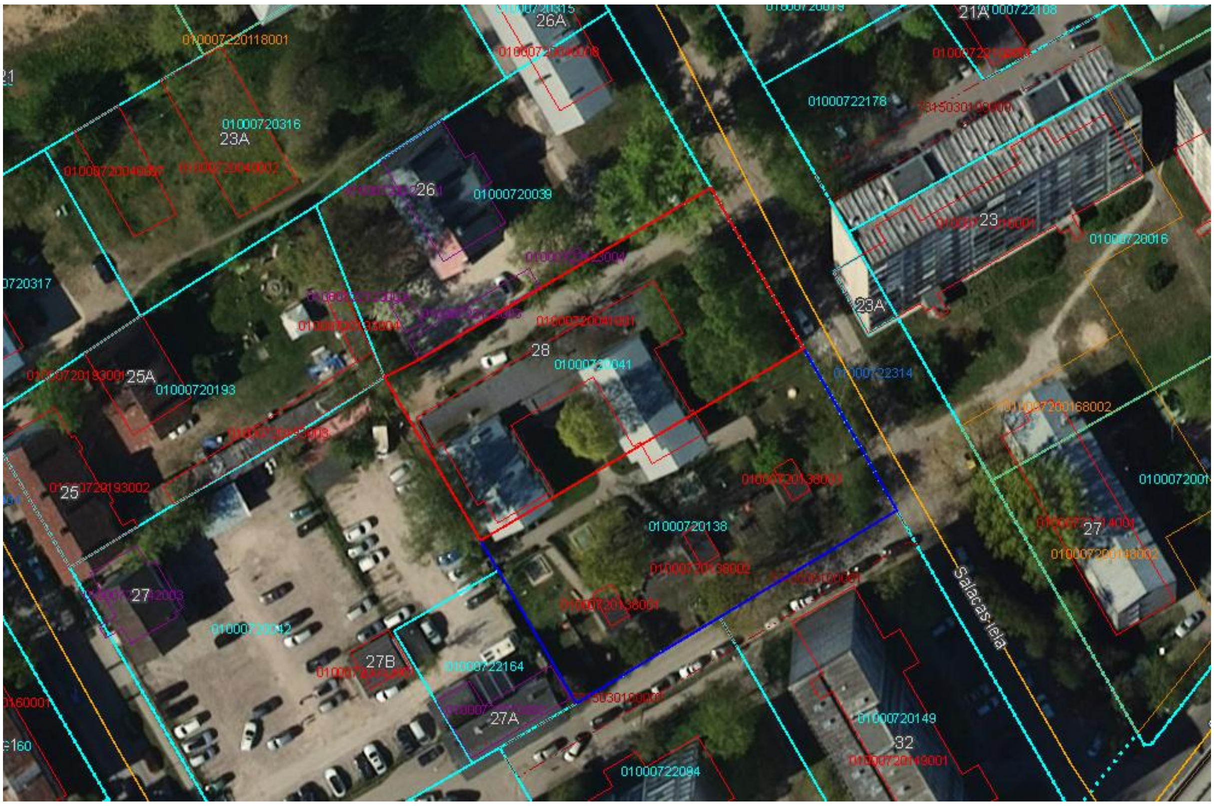
4. Piebraucamais ceļš

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

Piebraukšana no Slāvu ielas puses pa Salacas ielu, kas pieder Rīgas valstspilsētai. informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



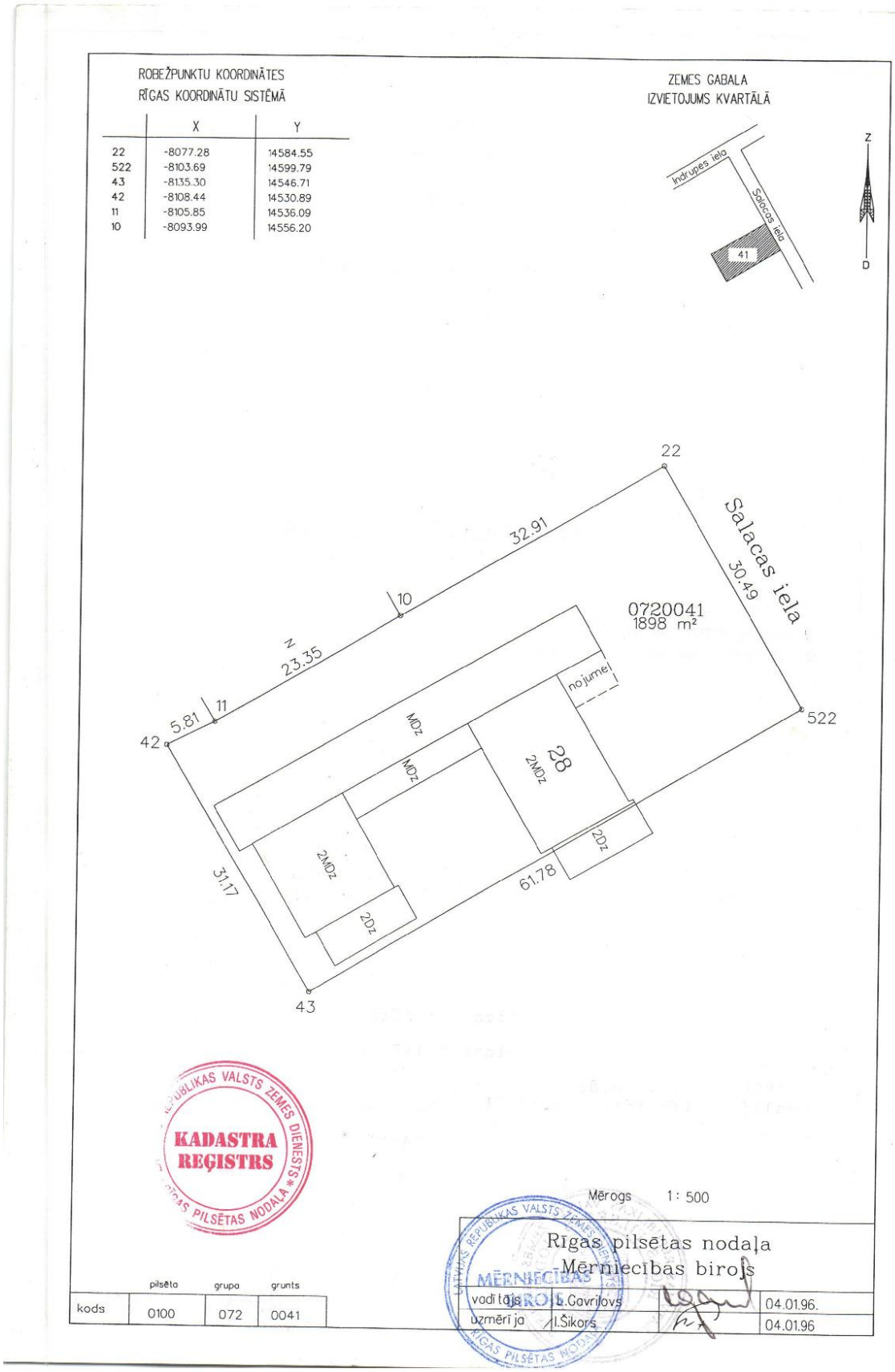


Vērtējamais īpašums atrodas uz diviem zemes gabaliem:

- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0041 **IR** novērtējamā īpašuma sastāvā.
- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0138 pieder fiziskai personai un **NAV** iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

6. Apbūves izvietojums zemes gabalā



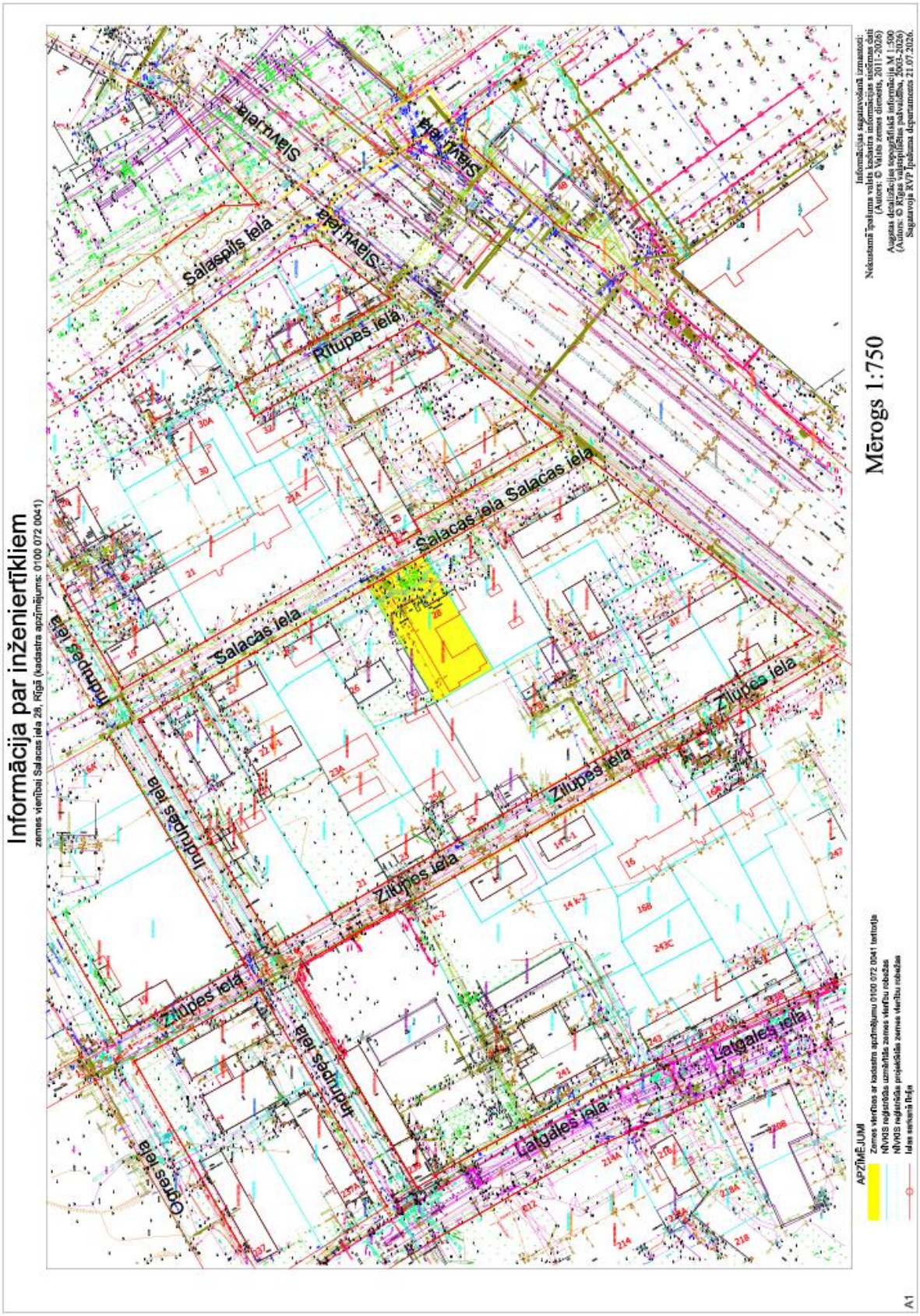
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

7. Teritorijas plānojums

Novērtējamais īpašums saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas esošo plānojumu atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1) teritorijā.

Novērtējamais īpašums: Salacas iela 28, Rīga

8. Topogrāfiskais plāns

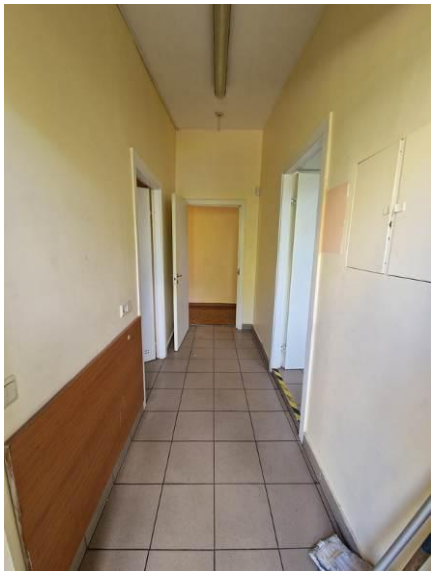


Zemesgabalā ir pieslēgumi centralizētiem elektrības, ūdensvada, kanalizācijas un siltumtīkliem
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

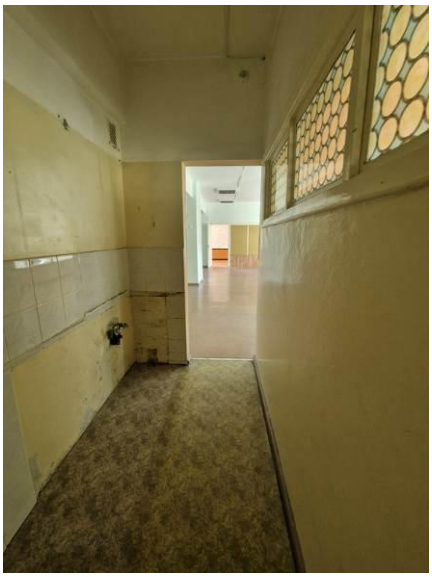
9. Foto attēli

Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 072 0041 001

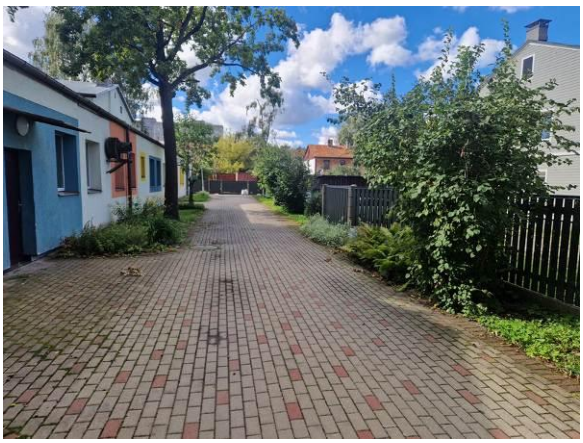
1.stāva telpas

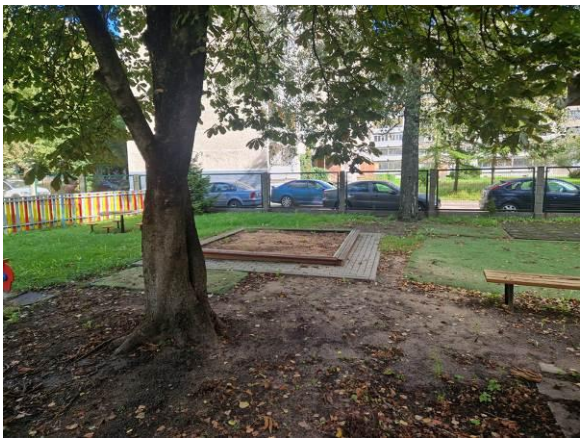


2.stāva telpas



Piegulošā teritorija un iela



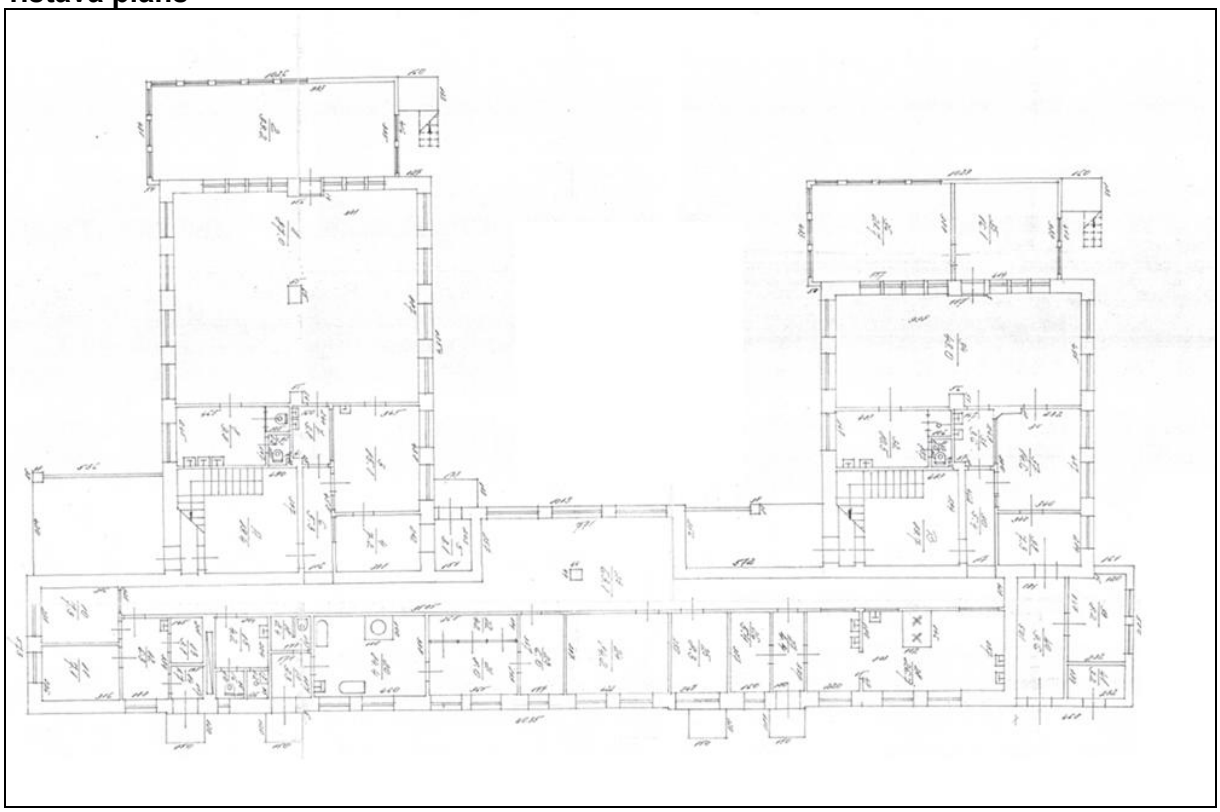


Iebraukšana no Salacas iela

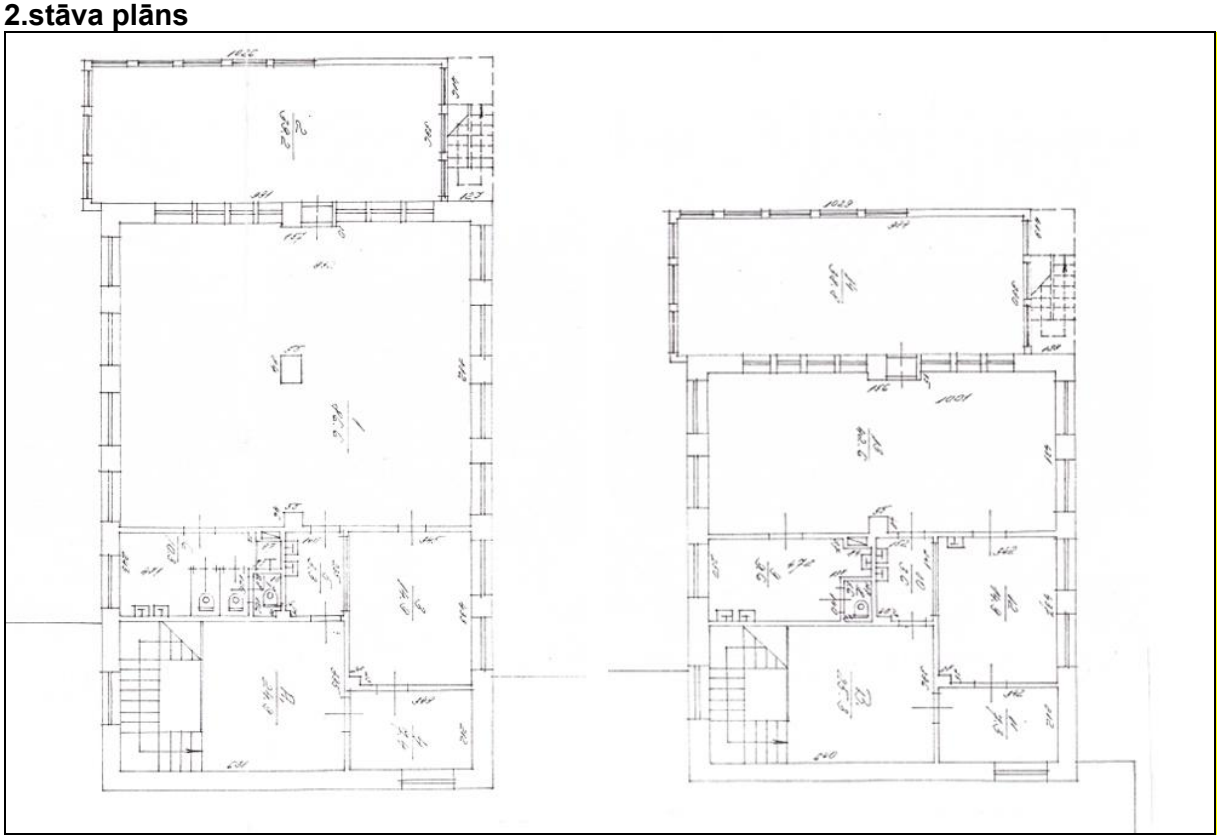
Salacas iela

10. Ēkas stāvu plāni

1.stāva plāns



2.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 uzskatītās par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

13. Tirgus analīze

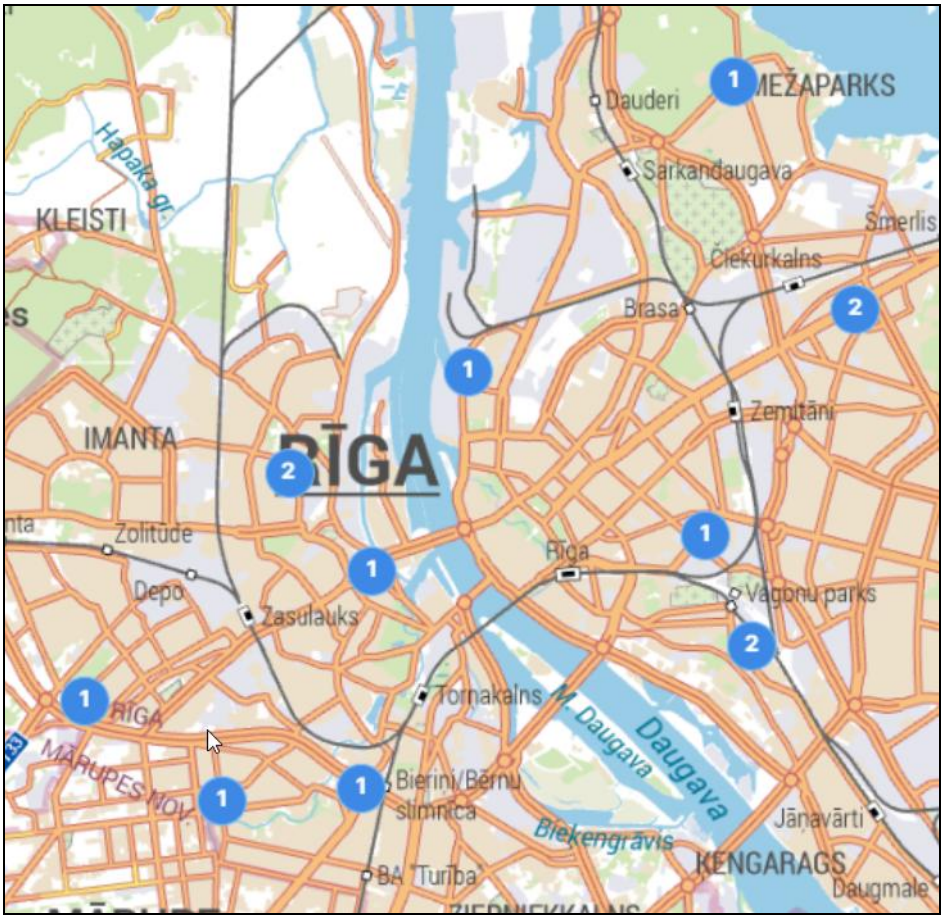
Par valsts un pašvaldības funkcijām nevajadzīgu ēku atsavināšanu Rīgā liecina par mērķtiecīgu publisko aktīvu nodošanu privātajam sektoram, kur darījumu summas un cenas par kvadrātmetru krasi atšķiras atkarībā no objekta tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas.
Bijušās izglītības funkciju ēkas, piemēram, skolas un bērnudārzi mikrorajonos vai pilsētas centrā, investorus piesaista ar plašajām pieguļošajām teritorijām un iespēju tās pārbūvēt par privātām klīnikām, pansionātiem vai īres namiem. Šajā segmentā kopējās darījumu cenas svārstās no aptuveni 300 000 eiro par mazākiem, nolaistiem objektiem līdz pat 2,5 miljoniem eiro par lielākiem kompleksiem labākos rajonos, kas kvadrātmetrā parasti sastāda no 150 līdz 600 eiro.
Ražošanas un industriālo ēku segmentā, kas visbiežāk atrodas Rīgas vēsturiskajās rūpniecības zonās kā Sarkandaugava, Latgales priekšpilsēta vai Pārdaugava, objekti bieži prasa milzīgus ieguldījumus vai pat nojaukšanu, tāpēc galvenā vērtība nereti ir pati zeme. Šādu īpašumu kopējās atsavināšanas cenas izsolēs svārstās no 100 000 eiro par nelielām darbnīcām līdz vairāk nekā 1,5 miljoniem eiro par apjomīgākiem vēsturiskajiem korpusiem, kur cena par kvadrātmetru ir salīdzinoši zema un svārstās no 80 līdz 350 eiro.
Noliktavu ēkas un tehniskie īpašumi, kas atrodas tuvu maģistrālajām ielām vai aktīvas plūsmas zonās, šobrīd ir īpaši pieprasīti e-komercijas un loģistikas attīstībai. Mazāki tehniskie objekti un garāžu kompleksi tiek pārdoti, sākot no 40 000 eiro, savukārt lielākas noliktavu bāzes un komercplatības stratēģiskās pilsētas vietās sasniedz no 800 000 līdz pat 1,5 miljoniem eiro. Šajā kategorijā cena par ēku platības kvadrātmetru pārsvarā ir robežās no 100 līdz 500 eiro, taču gala summu būtiski ietekmē piebraucamo ceļu un asfaltēto laukumu platība.
Kopumā, vērtējot ekskluzīvākus valstij vai pašvaldībai vairs nevajadzīgos īpašumus pašā Rīgas centrā un Vecrīgā, darījumu mērogi ir pavisam citi. Lielu administratīvo ēku un vērtīgu komercplatību izsoles, ko organizē Valsts nekustamie īpašumi (VNĪ), regulāri noslēdzas robežās no 1,2 miljoniem līdz pat 2,6 miljoniem eiro, kur cena par kvadrātmetru vēsturiskajos namos jau sasniedz no 800 līdz pat 3100 eiro par kvadrātmetru, radot pilnīgi citu investīciju atdeves dinamiku pilsētvidē.

Līdzīgu Rīgas pilsētas sabiedrisko - izglītības veselības, pansionātu ēku pārdevumu cenas, kuras ir pēc ēkas platības, un inženierkomunikāciju nodrošinājuma, salīdzināmas ar vērtējamo nekustamo īpašumu ir 250-2200 EUR (Tabula Nr. 1) par vienu telpas m^2.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums.

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Kop. platība, m²	Zeme, m²	Iekšt. platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Veids
Zeme Būve	Meža prospekts 30, Rīga	D	25/05/2022	1930	3	331	331	1 640		753 000	2 277	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Mastu iela 4, Rīga	D	07/04/2025	1971	2	979	979	1 024		920 000	940	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Slokas iela 65, Rīga	D	09/04/2025		2	1 117	1 117	2 256		1 000 000	895	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Daugavgrīvas iela 8, Rīga	D	10/06/2022	1979	5	1 748	1 748	1 816		1 269 000	726	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Apes iela 3A, Rīga	D	30/05/2023	1936	1	375	416	3 806		260 000	694	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Asītes iela 4, Rīga	D	16/05/2023	1899	2	548	548	1 782		335 000	612	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Drustu iela 36A, Rīga	D	27/09/2023	1982	3	1 042	1 042	1 786		550 000	528	Sociālā māja
Zeme Būve	Slokas iela 65, Rīga	D	20/02/2025		2	1 117	1 117	2 256		550 000	492	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Zemgaļu iela 8, Rīga	D	08/04/2022	1965	2	790	2 258	2 014		350 000	443	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Valērijas Seiles iela 1, Rīga	D	28/05/2024	1976	2	711	711	3 822		180 000	253	Mācībām, zinātnei
Zeme Būve	Valērijas Seiles iela 1 k-17, Rīga	D	27/08/2025	1950	1	445	445	1 413		40 000	90	Sociālā māja
Zeme Būve	Zolitūdes iela 68A, Rīga	D	05/08/2022	2002	3	1 885	2 095	4 014		120 000	64	Sociālā māja
Zeme Būve	Valmieras iela 24, Rīga	D	17/07/2024	1910	3	713	713	2 610		40 000	56	Sociālā māja

Darījumu ģeogrāfiskais izvietojums:

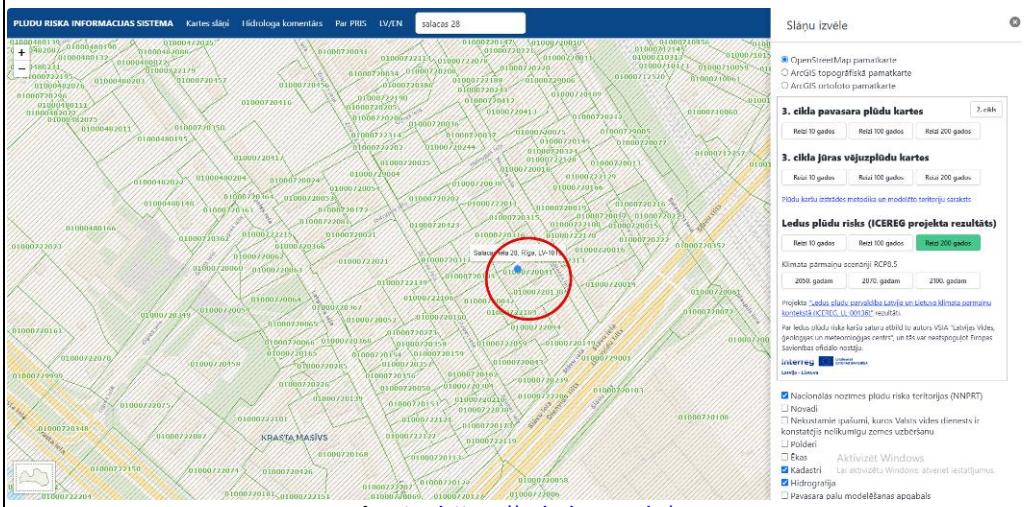


Avots: http://www.cenubanka.lv

14. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētā Latgales apkaimē, netālu no Dienvidu tilta .
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Apkārtnē ir pieejami visa veida sabiedriskais transports, piekļūšana pie īpašuma no Salacas ielas .
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Apkārtējo apbūvi veido dzīvojamās mājas, komerciālas un sabiedriskas nozīmes objekti. Tuvumā ir ļoti labi attīstīta infrastruktūra.

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:



Avots: https://pris.lvgmc.lv/

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

- krasta erozija (“Coastal erosion”) - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras (“Storms”) risks - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

15. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	**1898 m²**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**22.12.2025**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**52 279,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.02.2025**
Universālā kadastrālā vērtība:	**45 552,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.06.2026**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**52 279,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**

Apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0073	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0026	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1898	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0180	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0182	ha

Uzlabojumi:	Pilsētas komunikācijas, iežogota un bruģēta teritorija, ierīkotas komunikācijas
Pieejamās komunikācijas:	EL; UK; LK; ST – centralizēti Nav datu par centrālās apkures pieslēgumu
Konfigurācija:	Taisnstūris
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Daudzstāvu dzīvojamā apbūves teritorija (DzD1)
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav datu

16. Ēkas īss apraksts

Ēka:	**Bērnu dārza ēka**
Kadastra apzīmējums:	**0100 072 0041 001**
Stāvu skaits ēkā:	2
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	--
Kapitālā remonta gads:	2014-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	84 369,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	221 357,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.06.2026
Fiskālā kadastrālā vērtība:	84 369,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Tehniskais stāvoklis:	Labs/Apmierinošs
Plānojums:	Funkcijai atbilstošs
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	**F** (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:	--
Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori	--
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	724,0 m^2
Būvtilpums:	3539,0 m^3
Būves kopējā platība:	**878,4 m^2**
t.sk. būves iekštelpu platība:	-- m^2
Griestu augstums:	1.stāvs: 3,00 m, 2.stāvs: 3,00 m;

Ārpuse & konstrukcijas:		**Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)**
Pamati:	Lentveida	Labs
Ārsienas:	Ķieģeļi	Labs
Pārsegumi:	Dzelzsbetona	Labs
Jumts:	Bitumena ruļļu segums/metāla loksnes	Apmierinošs/labs

Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Centralizēti
Elektrība:	Centralizēti
Gāze:	--
Kanalizācija:	Centralizēti
Vājstrāvu tīkli:	--
Ūdens:	Centralizēti
Iekšējās apdares īss raksturojums:	
dažās 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 **bērnu dārza 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

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

-

19. Novērtēšanas pieejas

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

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

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus** (**salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi**. Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks**. Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums**. Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri**. Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

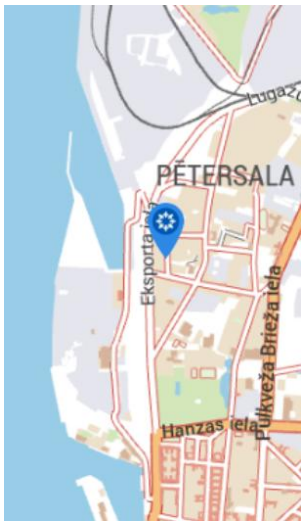
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

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

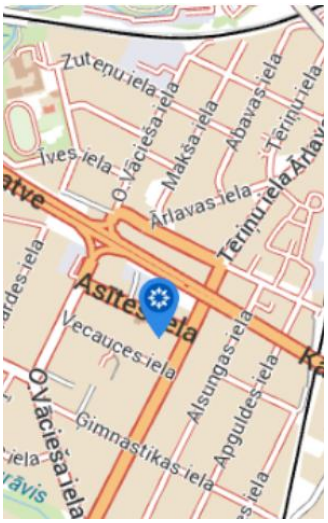
21. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1



Atrašanās vieta:	**Mastu iela 4, Rīga**
Zemes platība:	1024 m^2
Ēkas platība:	978,5 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK; ST
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz labāks
Piekļūšanas iespējas:	Atbilst
Pārdošanas datums:	07.04.2025
Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**920 000,- EUR**
Piezīmes:	Būves NĪLM 1263

Salīdzināmais objekts Nr. 2



Atrašanās vieta:	**Asītes iela 4, Rīga**
Zemes platība:	1782 m^2
Ēkas platība:	547,5 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK; G;VS
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Nedaudz sliktāks
Piekļūšanas iespējas:	Nedaudz labākas
Pārdošanas datums:	16.05.2023
Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**335 000,- EUR**
Piezīmes:	Būves NĪLM 1263

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Atrašanās vieta:	**Apes iela 3A, Rīga**
Zemes platība:	4229 m^2
Ēkas platība:	416,3 m^2
Inženierkomunikācijas:	EL; UK; ST
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Sliktāks
Piekļūšanas iespējas:	Atbilst
Pārdošanas datums:	30.05.2023
Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, , informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Cena, EUR:	**292 000,- EUR**
Piezīmes:	Būves NĪLM 1263

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	**920 000**			**335 000**			**292 000**		
Ēku un būvju platība, m2	**878,4**	**978,5**			**547,5**			**416,3**		
Zemes platība, m2	**1898**	**1024**			**1782**			**4229**		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	**940,21**			**611,87**			**701,42**		
Vērtības koriģēšana:	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**Apes EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	07.04.2025	0%	0	16.05.2023	5%	30,59	30.05.2023	5%	35,07
Koriģējamā vērtība:	---	**940,21**			**642,46**			**736,49**		
Novietojums rajonā	---	Daudz labāks	-15%	-141,03	Nedaudz sliktāks	5%	32,12	Daudz labāks	-15%	-110,47
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-47,01	Nedaudz sliktāks	5%	32,12	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-32,12	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Lielāks	-10%	-64,25	Lielāks	-7%	-51,55
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-47,01	Nedaudz sliktāks	5%	32,12	Sliktāks	10%	73,65
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%	36,82
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-47,01	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	36,82
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Nedaudz lielāks	-7%	-65,81	Nedaudz mazāks	3%	19,27	Lielāks	-15%	-110,47
Kopējā korekcija par m2, EUR		**592,34**	*-37%*	*-347,87*	**661,72**	*3%*	*19,26*	**611,29**	***-17%***	*-125,2*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**621,78**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**546 200**									

23. Apbūves un zemes vērtības aprēķins

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

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā ir:**546 200,- EUR**

		m^2	**Fiskālā kad. vērtība, EUR**	**%**	**Nosacītā vērtība, EUR**
1.1.	apbūvētas zemes vienības (kad. apz. 0100 072 0041) 1898 m2 platībā;	1898	52279	37,88%	**206 893**
1.2.	bērnudārza ēka (kad. apz. 0100 072 0041 001) ar kopējo platību 878,42;	878,4	84369	61,13%	**333 889**
1.3.	palīgēka (kad. apz. 0100 072 0138 001) ar kopējo platību 22,3 m2;	22,3	485	0,35%	**1 919**
1.4.	Palīgēka (kad. apz. 0100 072 0138 002) ar kopējo platību 20,1 m2;	20,1	438	0,32%	**1 734**
1.5.	palīgēka (kad. apz. 0100 072 0138 003) ar kopējo platību 20,5 m2;	20,5	446	0,32%	**1 765**
	kopā		**138 017**	**100,00%**	**546 200**

24. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 546 200,- EUR
(pieci simti četrdesmit seši tūkstoši divi simti euro)

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	t.sk. nosacītā tirgus vērtība
Apbūvēta zemes vienības	0100 072 0041	206 893,- EUR (divi simti seši tūkstoši astoņi simti deviņdesmit trīs euro)
Bērnudārza ēka	0100 072 0041 001	333 889,- EUR (trīs simti trīsdesmit trīs tūkstoši astoņi simti astoņdesmit deviņi euro)
Palīgēka	0100 072 0138 001	1 919,- EUR (viens tūkstotis deviņi simti deviņpadsmit euro)-
Palīgēka	0100 072 0138 002	1 734,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti trīsdesmit četri euro)
Palīgēka	0100 072 0138 003	1 765,- EUR (viens tūkstotis septiņi simti sešdesmit pieci euro)-

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

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

25. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA “VCG ekspertu grupa”, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG ekspertu grupa” intelektuālais īpašums.

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

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