

VĒRTĒJUMS

Palasta iela 3,
Rīga, LV-1050



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

Rīgā, 2025.gada 10.jūnijs

Reģ. Nr.V/25-2233

Par nekustamā īpašuma

Palasta ielā 3, Rīgā, novērtēšanu

Rīgas Stradiņa universitāte

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.0100 007 0037, kas atrodas **Palasta ielā 3, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28522, novērtēšanu. Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala 1037 m² platībā un apbūves: arodvidusskolas ēkas ar kopējo platību 3695,5 m² (kadastra apzīmējums 0100 007 0037 001), pagraba zem pagalma (kadastra apzīmējums 0100 007 0037 002).

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.

Vērtēšanas **mērķis** ir vērtējuma iesniegšana Pasūtītājam, pirkšanas-pārdošanas cenas apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas. SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2025. gada 30.maijā, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā **tirgus vērtība** ir **EUR 2 550 000 (divi miljoni pieci simti piecdesmit tūkstoši eiro)**.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēta atsavināšanas aizlieguma.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

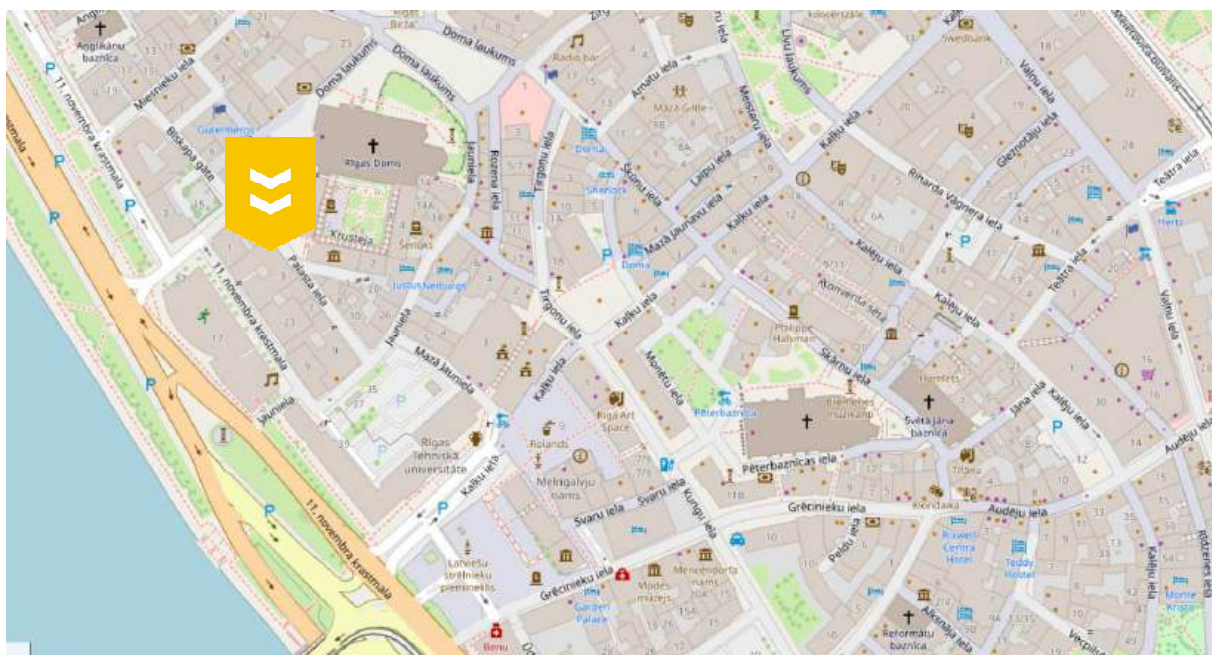
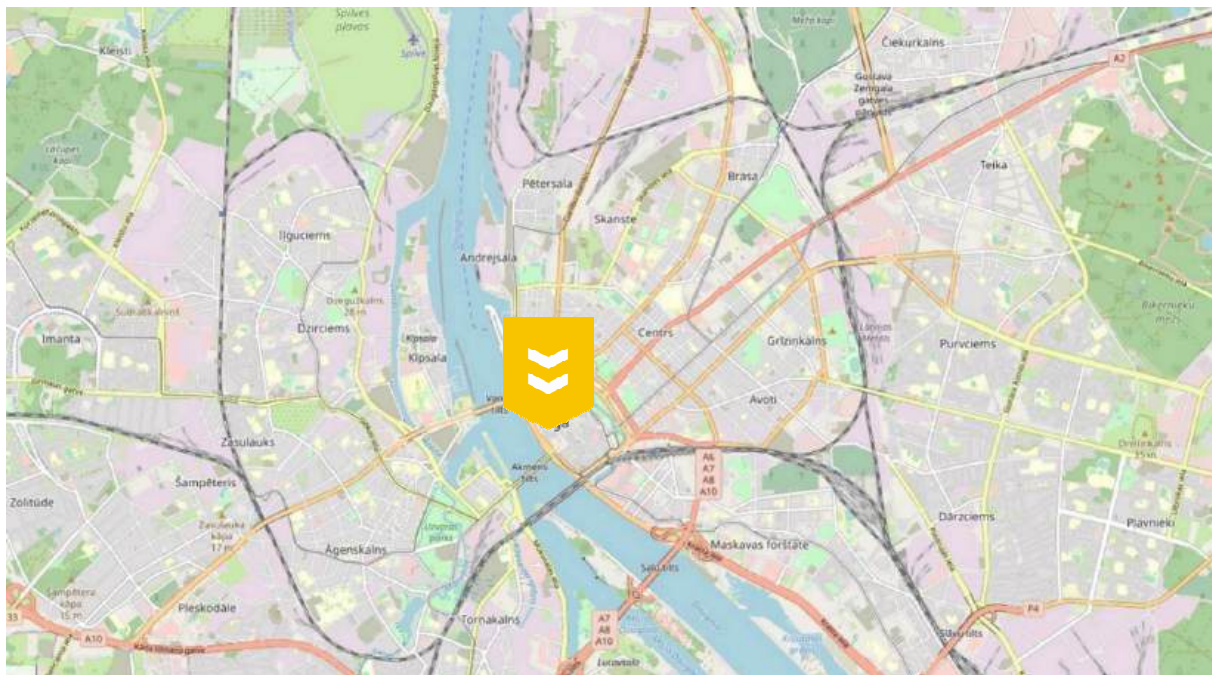
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtēšanas objekts.....	10
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	10
6. Vērtību definīcija	14
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	15
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	24
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	25
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	25
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	28
12. Neatkarības apliecinājums	33
13. Slēdziens	33

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: openstreetmap.org

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz vērtēšanas objektu no 11.novembra krastmalas puses



Skats uz vērtēšanas objektu no Palasta ielas puses



Piebraucamās ielas un apkārtnē apbūve



Skats iekštelpās:



Galvenā kāpņu telpa



Rezerves kāpņu telpas



Iekštelpas



Iekštelpas

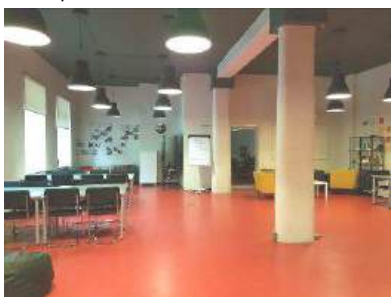




Iekštelpas



Skats pa logu

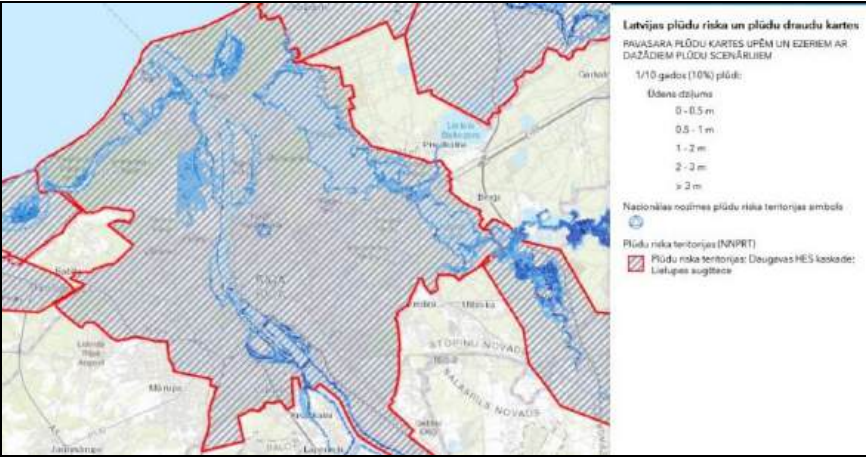


Izmantotās 1.stāva telpas



3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals un tajā esoša agrākā arodskolas ēka.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību Pasūtītāja vajadzībām, pirkšanas-pārdošanas cenas apzināšanai
Īpašuma adrese	Palasta iela 3, Rīga
Īpašuma kadastra Nr.	0100 007 0037
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	28522
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Rīgas Stradiņa universitāte, reģistrācijas numurs 90000013771. <i>Īpašuma tiesības nostiprinātas uz laku, kamēr Rīgas Stradiņa universitāte nodrošina 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojuma Nr. 401 1.punktā minēto uzdevumu īstenošanu. Ņemot vērā darba uzdevumu, šī vērtējuma ietvaros minētais īpašuma tiesību aprobežojums netiek ņemts vērā (pieņemts, ka nav šķēršļu nekustamā īpašuma atsavināšanai, iespējamā atsavināšanas gadījumā nepastāv īpašuma turpmākas izmantošanas ierobežojumi un šķēršļi pilnu īpašuma tiesību nodošanai).</i>
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Zemes gabals	kadastra apz. 0100 007 0037 - 1037 m ²
Apbūve	Arodvidusskolas ēka ar kad. azp. 01000070037001 – 3695,5 m ² ; Pagrabs zem pagalma ar kad.apz.01000070037002, (65,7m ²).
Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Nav konstatētas pārbūves, kas būtiski ietekmētu aprēķināto tirgus vērtību.
ESG faktoru izvērtējums	
Energoefektivitāte	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Klimata pārmaiņu riski: -krasta erozija -plūdu risks -karstuma viļņu risks -savvaļas ugunsgrēku risks -vētras risks -īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Ņemot vērā, ka ēkas būvniecība veikta LR normatīvo aktu noteiktā kārtībā, tad ir pamats pieņemt, ka ēkas atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Objektā papildus klimata risku mazināšanai nav uzstādīta piespiedu gaisa ventilācijas sistēma. Saskaņā ar Ivgmc.lv datiem: Rīgas pilsēta atrodas Nacionālas nozīmes plūdu riska zonā.

	 Vērtēšanas objekts neatrodas plūdu riska zonā ar pavasara plūdu vai jūras vējujuplūdu risku (ne reizi 10/ ne reizi 100 gados): 
Zemes gabalā esoša apbūve, kas nav iekļauta vērtējamā īpašuma sastāvā	
Nav konstatēts.	
Esošais izmantošanas veids	Zemesgabals, uz kura atrodas administratīva tipa ēka, kas vēsturiski izmantota arodvidusskolas vajadzībām. Apskates dienā konstatēts, ka ēka tās lielākajā daļā ilgstoši nav izmantota. Studentu kluba vajadzībām izmantota tikai ~ 190 m² liela 1.stāva telpu grupa. Ēka pēc savas būtības ir zemas kvalitātes administratīva tipa ēka, kura bez pilna apjoma renovācijas darbu veikšanas, faktiski nav ekspluatējama. Analizējot notikušos līdzvērtīga tipa objektu pārdošanas darījumus un tirgus attīstības tendences, vērtētāji konstatējuši, ka nekustamo īpašumu tirgū apskatāmā tipa nekustamie īpašumi pamatā tiek iegādāti vai nu savām vajadzībām vai pārbūvēti alternatīvai lietošanai. Būtiski pieaugot būvniecības izmaksām, šādu administratīvo ēku rekonstrukcijas projektu realizācija, saglabājot ēkas sākotnējo funkciju, bieži vien nenodrošina investoriem pieņemamu ienesīgumu un tādējādi netiek realizēta. Kā liecina tirgus situācijas analīze, šodien arvien vairāk dominē tendence, agrākos namīpašumus un zemas klases administratīvās ēkas, pārbūvēt par dzīvojamām mājām, izveidojot tajos ilgtermiņa vai īstermiņa īres dzīvokļus, vai pēc rekonstrukcijas izpārdodot tos pa atsevišķām vienībām. Vērtēšanas objekta ēka ar savu izvietojumu, konstruktīvo risinājumu un apjomu ir pilnībā piemērota alternatīvai izmantošanai (piem.dzīvojamās ēkas vai viesnīcas izveidei).
Labākais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids nodrošināms, veicot pilnu ēkas rekonstrukciju un pārbūvējot to par mūsdienīgu dzīvojamo namu/viesnīcu.
Objekta īres un nomas līgumi	Nav.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas	Atzīme - Rīgas Stradiņa universitātei, reģistrācijas kods 90000013771, noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku. <i>Vērtējuma ietvaros ir pieņemts, ka vērtēšanas objekts brīvs no zemesgrāmatā</i>

vērtējuma ietvaros netiek uzskatīti par tirgus vērtību ietekmējošu faktoru:	reģistrēta aizlieguma nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku.				
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	LR VZD kadastra datos reģistrētie:				
	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pasteces kanalizācijas vadu	0.0025	ha
	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1037	ha
	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0526	ha
	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0526	ha
	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0001	ha
	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0087	ha
	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0037	ha
Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēti: Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederošs kabeļu ievads; A/S "Rīgas siltums" siltumtīkli ar minimālo aizsardzības zonu 79.5 m² Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti 0.1037 ha.					
Tirgus vērtība	EUR 2 550 000				
Apsekošanas un vērtēšanas datums	30.05.2025.				
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	10.06.2025.				
Pieņēmumi	-				
Īpaši pieņēmumi	Vērtēšanas objekts brīvs no zemesgrāmatā reģistrēta aizlieguma nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku.				
Papildus nosacījumi/ cita informācija					
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	• Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.28522 noraksts; • Ēkas Tehniskās inventarizācijas lieta (14.09.1999.); • Tehniskās apsekošanas atzinums Nr.TA-2017-02/01; • LR VZD Kadastra reģistrā un publiskos reģistros pieejamā informācija.				

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.0100 007 0037, kas atrodas **Palasta ielā 3, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā ar Nr.28522.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 1037m² platībā (kadastra numurs Nr.0100 007 0037), un uz tā esoša apbūve:
- arodividusskolas ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 007 0037 001),
- pagrabs zem pagalma (būves kadastra apzīmējums 0100 007 0037 002),

kā arī ar zemes gabalu un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamo īpašumu sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā un LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas Objekta novietojums Rīgas pilsētā

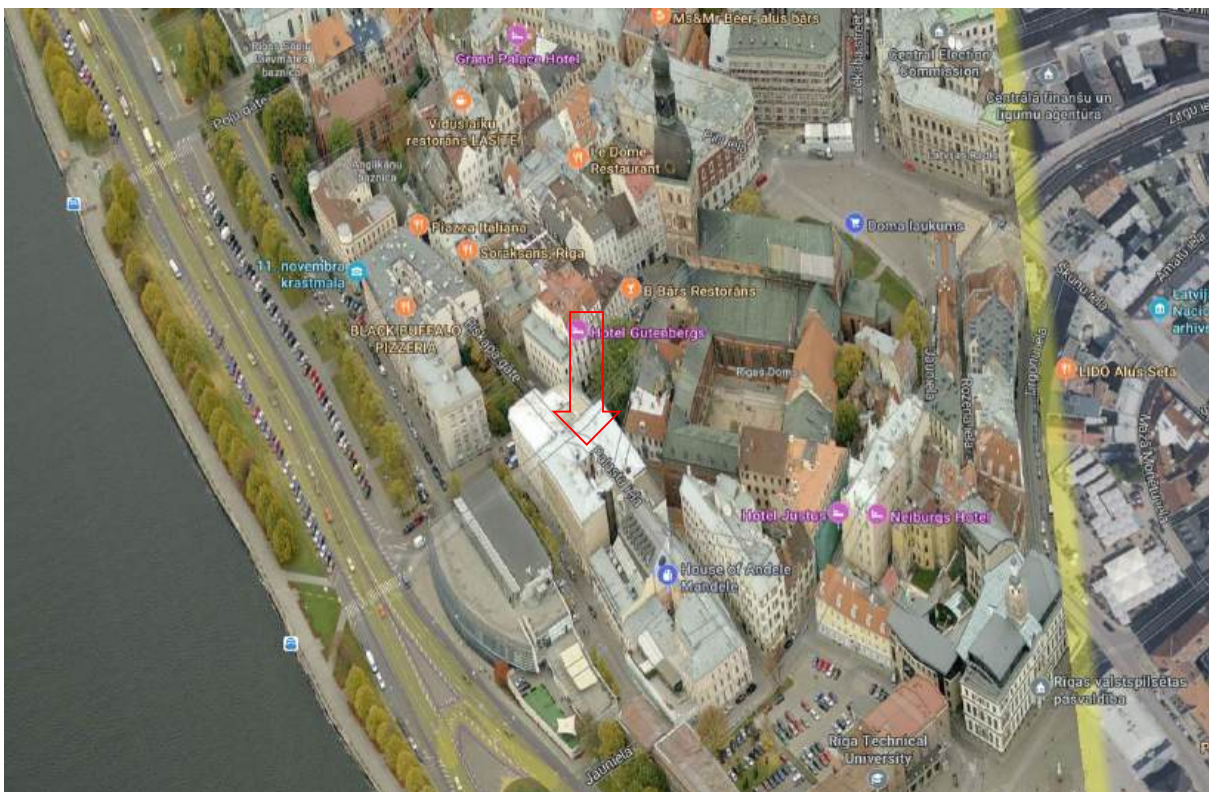
Vērtējamais Objekts atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā, senākajā pilsētas apbūves daļā – Vecrīgā. Funkcionāli Vecrīga tiek izmantota galvenokārt administratīvo iestāžu vajadzībām, dzīvokļu vajadzībām, tirdzniecībai, kultūrai un tūrismam. Tajā tiek koncentrēta lielākā daļa tūrisma un izklaides Objektu, viesnīcas. Vecrīgas ēku tipi, lielums un arhitektūra svārstās plašā diapazonā. Vecrīgas apbūve veidojusies astoņu gadsimtu garumā un šodien šeit atrodas gan 15.-16.gs. celtas ēkas, gan pēdējo 10-20 gadu laikā būvētas mūra konstrukcijas ēkas. Laika gaitā vairums ēku vairākkārtīgi pārbūvētas un mainījušas savu funkcionālo pielietojamību. Apbūve galvenokārt arhitektoniski interesanta un vēsturiski nozīmīga.

Lai gan 20. gadsimta sākumā Rīgai nebija vienota ģenerālā plāna, te tomēr izveidojās noteiktas funkcionālās zonas. Vecrīga ieguva "sitijas" - pilsētas sabiedriskā centra raksturu. To apjoza bulvāru ansamblis, kurš veidoja izteiksmīgu arhitektoniski telpisko intervālu starp viduslaiku kodolu un bijušajām priekšpilsētām. Vecrīgā veiksmīgi sadzīvo gan administratīva tipa ēkas, gan dzīvojamie nami. Ēku 1.-jos stāvos un pagrabstāvos daudzviet iekārtotas veikalu, kafejnīcu, bāru un klubu telpas. Kopumā Vecrīga šodien ir valsts nozīmes pilsētībūvniecības un arheoloģijas piemineklis.

Vērtēšanas objekts atrodas netālu no Vecrīgas centrālās daļas – Doma laukuma. Tas izvietots starp Palasta ielu un 11.novembra krastmalu.

Doma laukums ir viens no visapmeklētākajiem tūrisma objektiem Rīgā, tā ir arī nozīmīga pulcēšanās vieta dažādu pasākumu laikā. Doma laukums un pieguļošās ielas klātas ar kalta bruģakmens segumu. Auto transporta pārvietošanās Vecrīgā ir samērā sarežģīta, kaut arī ir atcelti ierobežojumi auto transporta iebraukšanai šajā pilsētas daļā, tomēr daudzas ielas ir paredzētas tikai gājējiem, kā arī lielākajā daļā ielu, auto transporta stāvēšana, vai pat apstāšanās nav atļauta. Auto transporta stāvvietu skaits Vecrīgas tuvumā ierobežots – tuvākās, brīvi pieejamās virszemes stāvvietas ir 11.Novembra krastmalā, kā arī iespējams izmantot atsevišķus maksas stāvlaukumu Vecpilsētas zonā.

Kopumā var uzskatīt, ka zemes gabals atrodas rajonā ar teicami attīstītu vietējo infrastruktūru.



Skats uz vērtēšanas objektu un apkārtnējo apbūvi, izmantojot bingmap.com datu materiālu

5.2. Zemes gabala raksturojums

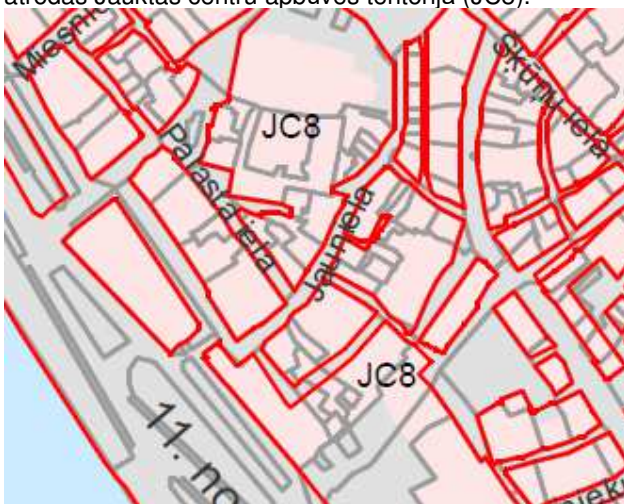
Zemes gabals 1037 m² platībā (kadastra Nr.0100 007 0037).



Zemes gabalam ir regulāra daudzstūra, kura pamatā nosacīts kvadrāts, forma. Zemes gabals pilnā apjomā ir apbūvēts. Relatīvi brīva no apbūves ir tikai ļoti neliela iekšpagalma zona – faktiski “gaismas aka” starp vērtēšanas objekta ēkas daļām. Zem pagalma izbūvēts pagrabs. Iekļuve iekšpagalmā iespējama gan no ēkas kāpņu telpām, gan no 11.novembra krastmalas. Brīvajā iekšpagalma zonā ir izbūvēta lokāla koka konstrukcijas pārsegumu tipa būve ar gumijoto lokšņu materiāla klājumu, ar kuras palīdzību tiek veikta lietussargu savākšana un kontrolēta novadīšana kanalizācijas sistēmā. Tas kopumā ļauj pasargāt ēkas pagraba konstrukcijas no mitruma, bet pilnībā izslēdz iespēju pagalma daļā iebrukt auto transportam. Pa minēto pārsegumu konstrukciju iespējams pārvietoties tikai kājāmgājējiem. Iekšpagalms bez apauguma. Zemes gabals ar vienu malu piekļaujas Palasta ielai, ar otru – 11.novembra krastmalai. Ar divām pārējām malām tas piekļaujas blakus apbūvei. Zemes gabalam ir līdzens reljefs.

Zemes gabala funkcionālais zonējums.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas Teritorijas plānojumu (2018.-2030.gadam) vērtēšanas objekts atrodas Jauktas centru apbūves teritorijā (JC8).



Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

Teritorijas nodrošinājums ar inženierkomunikācijām.

Teritorijā (apbūvē) ir izbūvēti centrālie elektrotīkli, siltumapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, kas pieslēgti pilsētas sistēmām.

5.3. Apbūves raksturojums

4-stāvu arodvidusskolas ēka ar pagraba izbūvi (būves kadastra apzīmējums 0100 007 0037 001).

Ēkas vispārējs apraksts.

Ēka celta 1887.gadā. Arhitekts Heinrihs Kārlis Emke. Ēka nav reģistrēta kā arhitektūras vai kultūras piemineklis.

Ēka izvietota starp divām ielām, tādējādi divās galvenajās fasādēs esošajai telpu daļai ir teicams izgaismojums. Ēkas pamatapjoms izvietots pie ielām un proporcionāli neliela telpu daļa ar vērsumu pret iekšpagalmu.

Ārējais vizuālais veidols vienkāršs, fasādes ar atsevišķiem arhitektoniski dekoratīviem elementiem.

Līdz 1939.gadam ēka bija baltvāciešu Hekeru dzimtas īpašums, izmantota Kara tipogrāfijas vajadzībām. Pēc 2.Pasaules kara ēkā iekārtota amatu skola, kas laika gaitā vairākkārtēji mainot nosaukumus, tika izmantota

kā poligrāfijas mākslas arodu skola. 2000.-to gadu sākumā ēka pievienota Rīgas valsts tehnikumam, izvietojot tajā struktūrvienību – Poligrāfijas centrs.

Ēkas 1.stāvā pie 11.novembra krastmalas, pirms ~ 17-18 gadiem, nedaudz pārbūvējot un labiekārtojot telpu nr.1., tika izveidota autonoma telpu grupa, kas ~ 5 gadu garumā tika izmantota naktskluba vajadzībām.

2016./2017.gadā ēka nodota Rīgas Stradiņa universitātes īpašumā, tomēr aktīvam mācību procesam tā vairs nav tikusi izmantota. Studentu vajadzībām izmantota vienīgi agrākā kluba telpu grupa, kurā ir viena lielākas platības zāle ar pāris norobežotiem kabinetiem, sanitārhigiēniskām telpām.

Apskates dienā konstatēts, ka ēka ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, iekštelpas un inženiertehniskie komunikāciju tīkli fiziski un morāli novecojuši, un kopumā ēka nav ekspluatējama bez renovācijas/rekonstrukcijas veikšanas.

Ēkas plānojums uzskatāms par ērtu arī alternatīvas izmantošanas gadījumā.

Ēkai ir viena centrālā kāpņu telpa ar ieeju no Palasta ielas un divas iekšējās rezerves kāpņu telpas, ar ieejām no iekšpagalma. Ēkai ir nosacīta kvadrātveida forma ar pagalma/gaismas akas izbūvi centrālajā daļā. Telpas izvietotas pa visu perimetru.

Iekštelpu plānojumu veido plašas savstarpēji saistītas telpas, ar iekšējiem gaiteniem, norobežotiem kabinetiem. Sanitārhigiēniskās telpas izbūvētas pie vienas no rezerves kāpņu telpām.

Ēkas pagrabstāva telpu plānojums samērā sadrumstalots, telpas pamatā tehniska rakstura palīgtelpas.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi.

Ēkas platības dotas pēc aktualizētiem LR VZD Kadastra reģistra datiem.

Vērtētājiem iesniegta arī 1999.gada Ēkas Tehniskās inventarizācijas lieta, bet tā nesatur datus par 1.stāva kluba telpu izbūvi.

Ēkas pamat kadastrālā uzmērīšana veikta 1999.gadā, bet 2006.gadā papildus veikta 1.stāva telpu grupas nr.002 kadastrālā uzmērīšana.

Ēkas apbūves laukums – 1002,6 m²; ēkas tilpums – 17507 m³.

Ēkas kopējā platība – 3695,3 m², t.sk. pagrabstāva tehniskās palīgtelpas – 671,6 m² (~ 18% no kopapjoma), ekspluatētā kluba telpu grupa nr.002 – 173,7 m².

Telpu augstums ir no 3,0-3,8 m virszemes stāvos, ~ 3,0m pagrabstāvā.

Ēkas tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, iekšējā apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (saskaņā ar iesniegto Tehniskās apsekošanas atzinumu un vizuālu apsekošanu konstatēts, ka ēkas konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Pamatkonstruktīvem elementiem (pamati/pārsegums, sienas/jumts) nepieciešami renovācijas darbi, bet tie nav kritiskā stāvoklī, savukārt iekštelpu apdare un inženiertīkli ar ievērojamu fizisko un morālo novecojumu un būtu pilnībā nomaināmi):

- pamati – ķieģeļu mūra konstrukcijas, lentveida pamati ar pēdas paplašinājumu. Nepieciešams atjaunot horizontālo un vertikālo hidroizolāciju;
- ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūra konstrukcijas;
- ārējā apdare – krāsots apmetums;
- starpstāvu pārsegumi – pagrabstāvā pārsegumu veido ķieģeļu velju pārsegums tērauda sijām starp tām. Tērauda sijām ir veikta pastiprināšana, izmantojot tērauda sijas. Starpstāvu pārsegumu veido koka sijas. Pārsegums ir apmierinošā stāvoklī. Tam nav trūpes bojājumi, nav problēmas ar līganumu;
- jumta konstrukcijas – koka konstrukcija, bojātās zonas ir nomainītas/pastiprinātas. Nerada apdraudējumu;
- jumta iesegums – skārda loksnes, bojātās zonas remontētas. Nodrošināta ēkas mitruma izolācija;
- logu aillas – pamatā saglabājušās vecās dubultās koka konstrukcijas vērtnes ar stiklojumu, tikai atsevišķām telpām mainīti – 1.stāva kluba zonai: stikla pakete koka konstrukcijas vērtņē, 3.stāva telpām pret Palasta ielu: stikla pakete plastikāta vērtņē;
- durvis – pamatā saglabātas vecās koka pildīnu durvis;

- kāpnes – galvenās: dzelzsbetona konstrukcijas, rezerves: koka konstrukcija, vītņveida;
- iekšējā apdare – pilnībā fiziski un morāli novecojusi, nav ekspluatējama ēkas pamatapjomā. 1.stāva kluba telpu grupai atjaunota, kopumā pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdarē izmantojot funkcijai atbilstošus materiālus.
- ārējie inženiertīkli -
 - pieslēgums centrāliem pilsētas elektropadeves tīkliem,
 - pieslēgums centralizētam ūdensvada tīklam,
 - pieslēgums centralizētai kanalizācijas sistēmai,
 - pieslēgums centralizētai apkures sistēmai (a/s “Rīgas Siltums”).
- iekšējie inženiertīkli -lietošanas kārtībā vienīgi 1.stāva kluba telpu grupai:
 - apgaisojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls,
 - iekšējais ūdensvada tīkls,
 - iekšējais kanalizācijas tīkls,
 - iekšējais siltumapgādes vadu tīkls, atsevišķs loks ar autonomu siltummezglu un konvektora tipa sildelementiem 1.stāva kluba telpām,
 - apsardzes signalizācijas tīkli.
- sanitārhygiēniskās ierīces – standarta, tipveida, pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī tikai kluba telpās. Citviet ēkā nefunkcionējošas, sliktā stāvoklī.

Papildus izbūves zemes gabalā.

Saskaņā ar iesniegto dokumentāciju konstatēts, ka zemes gabala iekšpagalma zonā atrodas pagrabs zem pagalma (lit.nr.002). Apjoms ~ 65 m². Vērtētājiem netika nodrošināta vizuāla apsekošana un saskaņā ar Tehniskās apsekošanas atzinumu - pagrabstāva pārsegums zem iekšpagalma ir pirmsavārijas stāvoklī. Velvu pārseguma tērauda sijas ilgstoši ir bijušas pakļautas mitrumu iedarbei. Tērauda siju apakšējie plauktiņi ir saslāņojušies, tie ir viegli plēšami pa slāņiem. Mūra velvēm ir izdrupušas šuves, turklāt velves ir sēņu skartas. Pagrabstāva pārseguma zem iekšpagalma tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs un neatbilstošs prasībām.

Vērtētājs, apsekojot nekustamo īpašumu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, netika konstatējis būtiskas atšķirības.

6. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

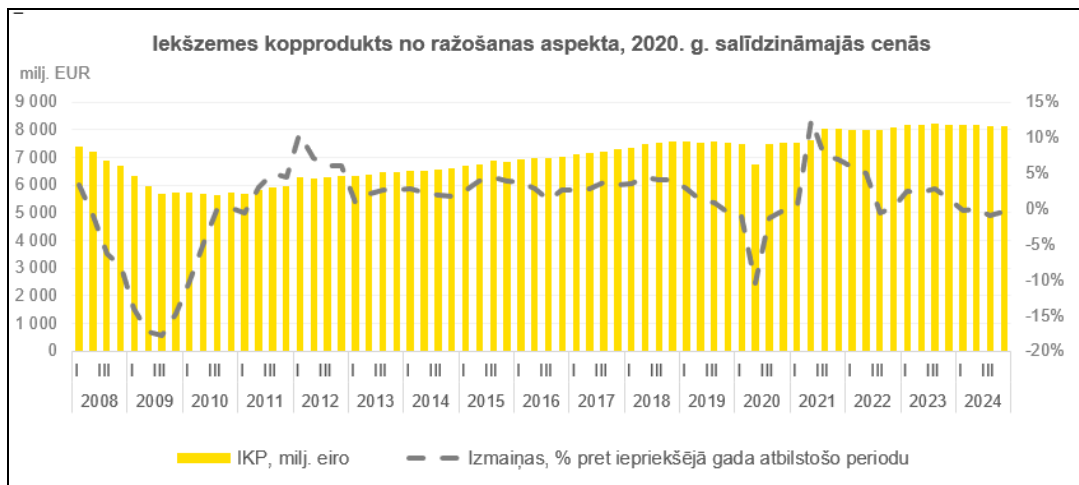
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas

veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

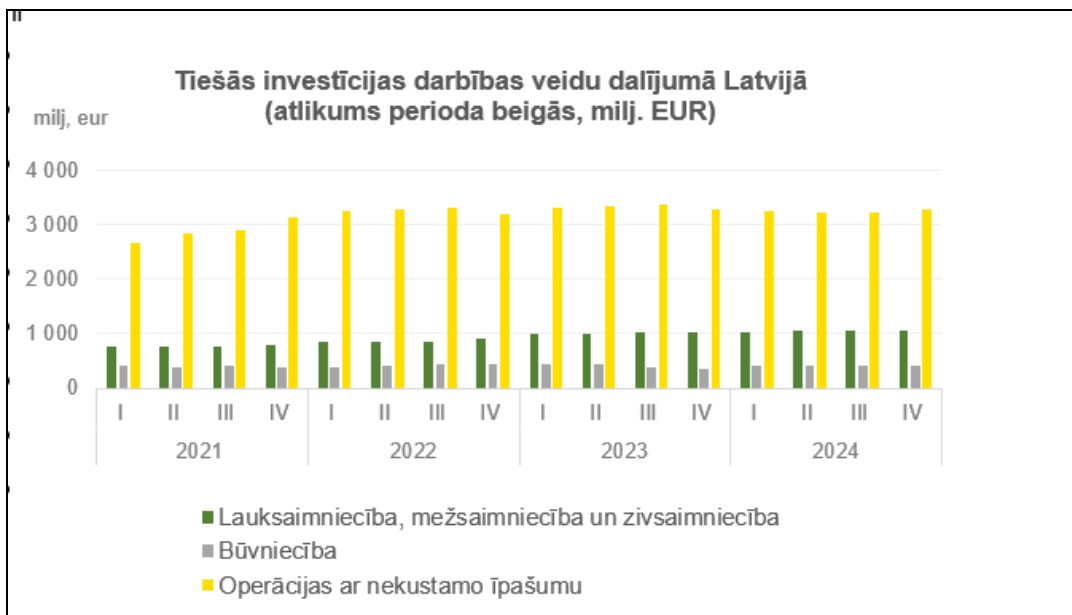
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Ekonomiskā situācija.

Latvijas ekonomika pēdējos gados piedzīvojusi mērenu izaugsmi ar stagnācijas pazīmēm 2024. gadā, ko ietekmējuši vājš ārējais pieprasījums, piesardzīgs iekšējais patēriņš un ģeopolitiskā nenoteiktība. IKP pieaugums salīdzināmajās cenās ir minimāls, kamēr inflācija un cenu kāpums iepriekšējos gados būtiski ietekmēja faktiskās vērtības. Investīcijas saglabājas stabilas, dominējot nekustamo īpašumu sektoram, un novērojama pakāpeniska izaugsme lauksaimniecības nozarē. Ārējā tirdzniecībā joprojām dominē imports, un tekošā konta deficīts 2024. gadā ir samazinājies, bet balance saglabājas negatīva. Darba tirgū vērojama pozitīva dinamika – pieaug nodarbināto skaits un algu līmenis, īpaši privātajā sektorā. Vienlaikus demogrāfiskās tendences, tostarp jauniešu skaita samazināšanās un novecojošs darbaspēks, ietekmē mājokļu pieprasījumu un investīciju apjomu šajā segmentā. Budžeta deficīts ir pakāpeniski sarucis pēc pandēmijas perioda, taču kopumā fiskālā situācija joprojām ir nosacīti saspringta.



2024. gada laikā Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) salīdzināmajās cenās saglabājās stabils – katrā ceturksnī tas pārsniedza 8 miljardus eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 0%, iezīmējot stagnējošas tendence izaugsmē. Kopš 2021. gada, kad IKP pieaugums pārsniedza 10%, atspoguļojot strauju atgūšanos pēc pandēmijas, šis pieaugums ik gadu ir samazinājies. Ekonomikas izaugsmes palēnināšanās 2024. gadā skaidrojama ar ārējo pieprasījumu vājināšanos, eksportējošo nozaru izaicinājumiem un mājāsaimniecību patēriņa piesardzību augsto cenu un ģeopolitiskās situācijas ietekmē. Neraugoties uz stabilu IKP līmeni faktiskajās cenās, salīdzināmajās cenās kopējais pieaugums bijis minimāls, kas liecina par cenu izmaiņu nozīmīgu lomu ekonomikas apjomā.

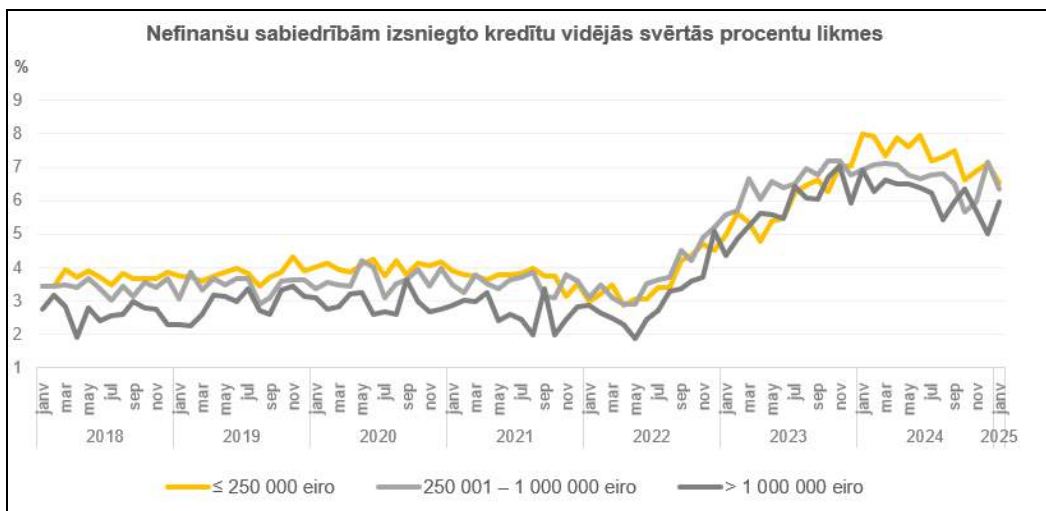


2024. gadā vislielākais investīciju apjoms nemainīgi novērots operācijās ar nekustamo īpašumu, kur investīciju apjoms katrā ceturksnī pārsniedza 3 miljardus eiro un saglabājās stabils no perioda uz periodu. Salīdzinājumā ar citiem sektoriem, šis rādītājs ievērojami dominē. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozare ir piedzīvojusi pakāpenisku pieaugumu – investīciju apjoms no aptuveni 700 miljoniem 2021. gada sākumā pieaudzis līdz nedaudz virs 1 miljardam eiro 2024. gadā, norādot uz investoru pastiprinātu interesi un nozares attīstību. Savukārt būvniecības nozarē investīciju apjoms bijis viszemākais un salīdzinoši nemainīgs, svārstoties aptuveni starp 200 un 300 miljoniem eiro. Kopumā dati liecina par relatīvi nemainīgu investīciju struktūru Latvijā, kur dominē nekustamā īpašuma sektors, bet iezīmējas arī pozitīva tendence lauksaimniecības un saistīto nozaru attīstībā.

Ap 2008. gadu ieguldījumi mājokļos veidoja aptuveni 6,4% no IKP, taču pēc tam strauji samazinājās, ko ietekmēja globālā finanšu krīze. Turpmākajos gados investīcijas svārstījās, 2016. gadā sasniedzot zemāko punktu – aptuveni 2,1%, kam sekoja mērens atkopšanās posms, stabilizējoties ap 3% 2024. gadā. Šī dinamika cieši sakrīt ar demogrāfiskajām pārmaiņām – jaunāko strādājošo vecuma grupu (20–24 un 25–29 gadi) skaits pakāpeniski samazinājās, kas, iespējams, mazināja pirmreizējo mājokļu iegādi un vispārējo pieprasījumu pēc mājokļiem. Vienlaikus vecāko vecuma grupu (īpaši 55–69 gadi) strādājošo skaits pieauga, atspoguļojot novecojošu darbaspēku. Šādas demogrāfiskās tendences būtiski ietekmē mājokļu tirgu – jaunie cilvēki parasti ir tie, kas veicina jaunu mājokļu pieprasījumu, kamēr vecākas paaudzes biežāk koncentrējas uz jau esošo mājokļu uzturēšanu vai samazināšanu. Tādējādi jauniešu skaita samazinājums un novecojošs darbaspēks, visticamāk, ir veicinājuši zemāku ieguldījumu līmeni mājokļos, ilustrējot ciešo saikni starp demogrāfiskajām pārmaiņām un mājokļu tirgus attīstību Latvijā.

Kreditēšana.

Pēdējo gadu laikā Latvijā kreditēšana uzrādījusi stabilu pieaugumu, īpaši mājāsaimniecību segmentā. No jauna izsniegto kredītu apjoms mājāsaimniecībām gandrīz dubultojies – no 45 miljoniem eiro mēnesī 2019. gadā līdz 90 miljoniem 2024. gadā, galvenokārt mājokļa iegādei. Paralēli būtiski pieauguši arī mājāsaimniecību noguldījumi bankās, sasniedzot gandrīz 12,5 miljardus eiro 2025. gada sākumā. Uzņēmumu kreditēšanā vērojamas mērenas svārstības – rezidentiem izsniegto kredītu atlikums atkopies pēc krituma un 2024. gadā atkal pārsniedz 5 miljardus eiro, kamēr nerezidentu kreditēšana ir būtiski sarukusi. No 2022. gada strauji pieaugušas procentu likmes, sasniedzot virs 7% 2023. gadā, un tikai nedaudz samazinājušās 2024. gadā. Tas atspoguļo kopējo kreditēšanas vides pasliktināšanos augsto aizņemšanās izmaksu dēļ, taču interese par mājāsaimniecību finansēšanu un atsevišķiem uzņēmējdarbības sektoriem saglabājas noturīga.



No 2018. līdz 2021. gadam likmes, kas izsniegtas uzņēmumiem ārpus finanšu sektora, bija salīdzinoši stabilas, turoties 2,5% un 4% robežās. Mazāka apjoma kredītiem likmes konsekventi bija augstākas nekā lielajiem kredītiem, atspoguļojot lielāku risku un administratīvo izmaksu īpatsvaru. No 2022. gada vērojams straujš procentu likmju kāpums neatkarīgi no kredīta apjoma. Augstāko punktu tās sasniedza 2023. vidū – ap 7 – 8%. Šis pieaugums saistīts ar pakāpenisko Eiropas Centrālās bankas procentu likmju paaugstināšanu, reaģējot uz inflācijas pieaugumu. 2024. gadā procentu likmes ir nedaudz sarukušas, taču joprojām saglabājas augstākas nekā pirms pandēmijas periodā.

Laika posmā no 2019. līdz 2025. gada sākumam Latvijā no jauna izsniegto kredītu apjoms visvairāk koncentrējies mājāsaimniecību segmentā, kur tas pakāpeniski pieauga no aptuveni 45 miljoniem eiro mēnesī 2019. gada sākumā līdz pat 90 miljoniem 2024. gadā, atspoguļojot aktīvu pieprasījumu pēc mājokļiem un patēriņa finansēšanas. Nozīmīgs, taču svārstīgs kredītu apjoms novērojams operācijās ar nekustamo īpašumu, kur periodiski vērojami strauji kāpumi, iespējams, saistīti ar atsevišķu lielu projektu finansēšanu. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozarēs kredītu izsniegšana bijusi salīdzinoši stabila, ar mērenu augšupejošu tendenci pēdējos gados, savukārt būvniecības nozare saņēmusi vismazāko jauno kredītu apjomu visā aplūkotajā periodā. Tas liecina gan par zemu aktivitāti šajā segmentā, gan arī banku nevēlēšanos kreditēt būvniecības projektus.

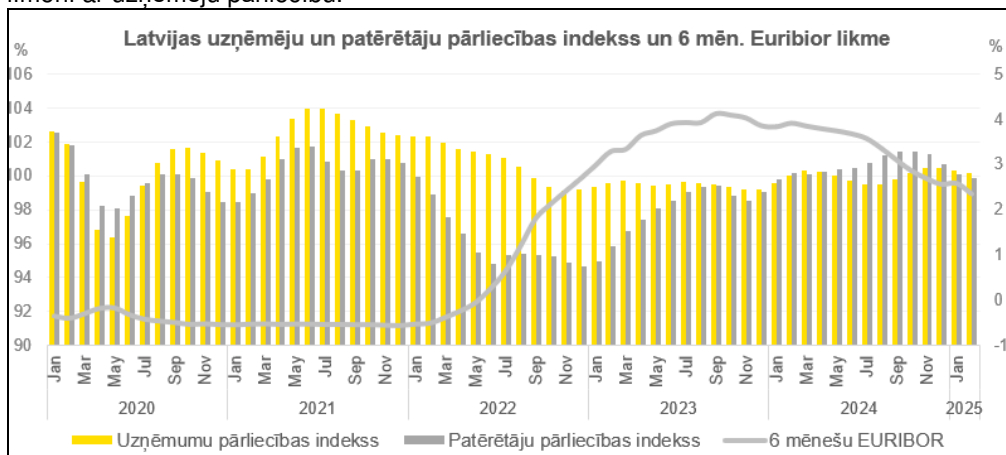
No 2021. līdz 2025. gada sākumam Latvijā pakāpeniski pieaudzis gan mājāsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms, gan mājāsaimniecību noguldījumi bankās. Kredīti galvenokārt paredzēti mājokļa iegādei, veidojot lielāko daļu no kopējā aizdevumu portfeļa, kam seko patēriņa kredīti un pārējie aizdevumi. Kopējais kredītu atlikums mājāsaimniecībām šajā periodā pieauga no nedaudz vairāk kā 5 miljardiem eiro līdz aptuveni 6,25 miljardiem eiro. Tajā pašā laikā mājāsaimniecību noguldījumi bankās auguši straujāk – no nedaudz virs 10 miljardiem eiro 2021. gada sākumā līdz gandrīz 12,5 miljardiem eiro 2025. gadā. Šī attīstība liecina par stabilu un augošu mājāsaimniecību finansiālo stāvokli, kas uzlabojies vienlaikus kreditēšanas izaugsmei.

Noskaņojums.

Pēdējos gados uzņēmēju un patērētāju noskaņojums Latvijā bijis svārstīgs, reaģējot uz globāliem satricinājumiem un monetārās politikas izmaiņām. Līdz 2024. gadam uzņēmēju pārliecība konsekventi bija augstāka nekā patērētāju, taču šī attiecība mainījies, patērētāju noskaņojumam pieaugot līdz līdzvērtīgam līmenim. Patērētāji izrādījušies jūtīgāki pret Euribor likmes kāpumu, kas 2022. gadā strauji mazināja viņu pārliecību. Uzņēmēju noskaņojumu vairāk ietekmē ģeopolitiskā nenoteiktība, taču abi rādītāji 2024. gadā pietuvojušies ilgtermiņa vidējam līmenim. Līdzīga tendence novērojama arī investoru pārliecībā Eirozonā – pēc straujiem kritumiem pandēmijas un kara iespaidā, kopš 2023. gada tā pakāpeniski uzlabojas. Kopumā vērojamas stabilizācijas pazīmes un piesardzīgs optimisms.

Pēdējos 4 gados Latvijā uzņēmēji bijuši pārliecinātāki nekā patērētāji, taču tas mainījies 2024. gadā. Uzņēmējus, iespējams, vairāk ietekmē ģeopolitiskā nestabilitāte, kas izveidojusies vairākos pasaules

reģionos. Vērojot gan uzņēmēju, gan patērētāju pārliecības indeksa mijiedarbību ar 6 mēnešu Euribor likmi, redzams, ka patērētāji ir jutīgāki pret tās izmaiņām. Kad 2022. gada vidū Euribor likme strauji pieauga Eiropas Centrālās bankas likmju pieauguma iespaidā, patērētāju pārliecības indekss strauji pazeminājās par 5 punktiem, bet uzņēmēju pārliecības indeksa reakcija bija daudz mērenāka. Samierinoties ar augošajām likmēm un vēlāk līdz ar to samazināšanos patērētāju pārliecība atkal pieauga, šobrīd esot teju vai vienā līmenī ar uzņēmēju pārliecību.



Investīcijas

Aizvadītais gads lielāku komercīpašumu darījumu jomā Baltijā bijis sliktākais piesaistīto investīciju ziņā pēdējā desmitgadē. Jaunu investoru reģionā pēdējos gados īsti nav un daļa izvēlējusies pārcelties uz citiem tirgiem, taču tas paver iespējas vietējiem spēlētājiem. Baltijas uzņēmēji dažādām vajadzībām pirkuši namīpašumus, mazumtirdzniecības tīkli turpinājuši ekspansiju. Latvijā ir parādījušās atsevišķas jaunas starptautiskas kompānijas, kurām ir un būs nepieciešamas darba telpas. Tomēr gana daudziem tirgus dalībniekiem ir nogaidoša stratēģija, lēmumu pieņemšanu un būvdarbu sākšanu atliekot uz vēlāku laiku.

2024. gadā Latvijā bija notikuši darījumi 133 miljonu eiro apjomā. Kopumā Baltijā darījumi veikti par aptuveni 800 miljoniem eiro. Gluži tāpat kā mājokļu tirgu, arī šo jomu būtiski ietekmējušas tieši pieejamā finansējuma izmaksas (aizdevumu likmes), jo šos darījumus parasti līdzfinansē ar aizņemto kapitālu. Taču situācija varētu uzlaboties, jo likmes turpina slīdēt uz leju. Atsaucoties uz starptautisko finanšu institūciju analītiķu prognozēm, domājams, ka līdz pat 2025. gada jūnijam procentu likmes tiks samazinātas par ceturtdaļu punkta, gada vidū sasniedzot 2% līmeni. Tādējādi turpmāk varētu būt sagaidāma lielāka aktivitāte gan mājokļu tirgū, gan iespējami uzlabojumi arī investīciju jomā. Vienlaikus joprojām atšķiras pircēju un pārdevēju skats (gaidas) uz īpašumu cenu, tāpēc darījumi bieži vien nenotiek.

2024. gadā komercīpašumu jomā trūka ne vien investoru, bet arī piedāvājums bija ierobežots. Daudzi reģiona investori, lai diversificētu riskus, ir veikuši darījumus citu valstu tirgos, piemēram, ieguldījuši Polijā. Taču tas, ka daļa investoru šo reģionu atstāj, rada jaunas iespējas gan nekustamā īpašuma darījumos, gan citos ieguldījumu virzienos. Piemēram, vietējā kapitāla fonds "Indexo Real Estate Fund" ir [iegādājies "Depo" veikalus](#) Lietuvā.

Tomēr nozares eksperti uzskata, ka šobrīd ir priekšnosacījumi tam, lai 2025. gadā aktivitāte komercīpašumu investīciju jomā būtu lielāka, taču, vai tirgus atgriezīsies pie tam raksturīgajiem 300 miljoniem eiro gadā, būs atkarīgs no tā, vai "iekritīs" kāds apjomīgs darījums.

2024. gadā kopumā ir samazinājusies būvniecības aktivitāte, tiesa, ir gan pielikts punkts vairākiem nozīmīgiem biroju centru projektiem, taču iesāktu projektu tikpat kā nav, izņēmums ir "Barona kvartāla" nākamā attīstības kārta. Tas nozīmē, ka pakāpeniski tiks aizpildīti tie biroju centri, kuros pašlaik ir visvairāk brīvo platību. Turpināsies nomnieku "migrācija" no vājākas kvalitātes uz labāka līmeņa birojiem, un tas radīs spiedienu senāk tapušu ēku īpašniekiem rīkoties. Jauni kompleksi būtībā netop un tirgū ir iespējama pauze,

attīstītājiem saglabājot piesardzību; būvdarbi notiek tad, ja izdodas aizrunāt enkurnomnieku (kompāniju, organizāciju, kas nomās nozīmīgas platības). Liela iespējamība – parādīsies citi šo ēku izmantošanas veidi, piemēram, biroju nams tiek pārveidots par medicīnas centru, tāpat nesen bija [ziņa par biroja ēkas iznomāšanu skolas vajadzībām](#). Pilnīgi iespējams, ka kādreizējās administratīvās ēkas iegūs arī dzīvojamo funkciju (piemēram, 2024. gadā pabeigta [kādreizējās tirdzniecības centra "Podium" rekonstrukcija](#) par dzīvojamo namu).

Pagaidām ēku īpašnieki vai pārvaldnieki izmanto cenu samazinājuma stratēģiju, lai aizpildītu telpas, tomēr, ņākot tuvāk brīdim, kad ir jāveic nopietnāki kapitālieguldījumi, iespējams, izdevīgāk būs investēt, lai sākotnējo funkciju pārvērstu uz citu, nevis mēģinātu konkurēt ar jaunajām biroju ēkām.

Baltijā investoru pieprasītākais ir tirdzniecības segments. Pieprasītas ir arī jaunas noliktavas, bet to piedāvājums ir ierobežots. Pirms pāris gadiem tirdzniecības platību segments bija nepopulārs, bet pērn Latvijā četri no "Top 5" darījumiem, bet Baltijā seši no "Top 10" darījumiem ir bijuši darījumi tieši ar tirdzniecības centriem.

Tirdzniecības sektorā klasisku iepirkšanās centru jomā jaunumu nav, tie šobrīd koncentrējas uz ēdināšanas zonas uzlabošanu, izklaides funkciju, pakalpojumu klāsta paplašināšanu, dažādošanu. Izplesties nedaudz lēnākā tempā turpina pārtikas mazumtirgotāji un "dari pats" (DYI) veikalu tīkli. Reģionos aktīvi objektus 2024. gadā pirkusi salīdzinoši mazāki tirgus dalībnieki ("Citro", "Madara 89"). Savukārt zemesgabala iegāde veikalu būvniecībai vairs nav notikusi tik aktīvi kā iepriekš.

Nereti fiksēti darījumi, kad viens tirdzniecības tīkls iegādājas ēku, kurā nomnieks ir citas ķēdes pārstāvis – konkurents. Un tas nozīmē, ka nākotnē arī šo objektu saturs varētu mainīties.

Tirdzniecības jomu, jo īpaši Rīgas centrālajā daļā, joprojām ietekmē tūristu trūkums. Turklāt arvien gana populārs ir hibrīddarbs jeb strādāšana daļēji mājās, daļēji – birojā. To īpaši izteikti var redzēt Vecrīgā un diemžēl neizskatās, ka kaut kas būtiski mainīsies, jo jaunu tūrisma tirgu atrašana ir salīdzinoši lēns process.

Pērn eksperti gaidīja jaunus zīmolus un attīstības projektus, bet tie nav sagaidīti. Jaunie zīmoli Latvijas tirgū neienāk, jo fokusējas uz Rumāniju un Bulgāriju, kur ir lielāks tirgus, straujāka attīstība un lētāks darbaspēks.

Šogad tirdzniecības platību segmentu papildinās aptuveni 18 000 jauni kvadrātmetri. Vairākos objektos, kas papildinās tirgu, būs gan tirdzniecības, gan citas funkcijas. "Attīstīt vienkārši tirdzniecības centru ar esošām nomas maksām - tas vairs nav tik izdevīgi kā pirms 10 gadiem, tāpēc objekti jāpapildina ar citām funkcijām," uzskata eksperti.

Biroju telpu segmentā kopumā pērn veikti darījumi ar vairāk nekā 50 000 kvadrātmetriem. Biroju telpu A klasē pagājušā gada nogalē brīvās telpas bija 21%.

2025.gadā investorus krietni mazāk uztrauc inflācija un darījumu finansēšanas izmaksas, bet arvien vairāk uztrauc ģeopolitiskā situācija un brīvo platību apjoms.

Nozares speciālisti prognozē, ka šogad varētu sagaidīt jaunu biroju ēku projektu sākšanu, jo jaunas A klases ēkas ir nepieciešamas, un nav piepildījušās skeptiķu prognozes, ka tās gadiem stāvēs tukšas.

Vienlaikus tiek atzīmēts, ka attīstītāji nesāk projektus, jo būvniecības izmaksas un algas aug, bet nomas maksas nepieaug tādā līmenī, lai jaunā būvniecība kļūtu izdevīga. Vistuvāk jauno projektu sākšanai ir tie attīstītāji, kuriem jau ir pabeigtas projektu pirmās kārtas. Ievērojama daļa lielo uzņēmumu jau ir pārvākušies uz jaunām biroju telpām, un tagad biroju platības sāk aizņemt iepriekš netradicionālie nomnieki - izglītības, medicīnas, skaistumkopšanas un citu nozaru pārstāvji.

Latvijas tirgū **industriālo platību** attīstību veic pārsvarā trīs attīstītāji - "VGP", "Piche" un "Sirin Development", kuri katru gadu telpu tirgu papildina ar lielu jauno telpu apjomu. Taču arī tiem visas uzbūvētās platības aizpildās lēnāk nekā iepriekš. "Šajā segmentā ir jāreķinās ar to, ka visi nomnieki nāk no vietējā tirgus, ienācēju nav. Tādējādi, ekonomikai stagnējot, uzņēmumi nepaplašina savu darbību, tiem nevajag jaunas platības, turklāt daudzi vairs arī neizmanto iepriekš to darbībai nepieciešamās platības. Tāpēc būtībā tirgū pastāv "slēptās" brīvās platības, kas pirms kāda laika bija raksturīgas biroju tirgum," komentē nozares eksperti.

Industriālās platības ap Rīgu attīstās trīs zonās - Rumbulā, Rīgas lidostas apkārtnē un Dreiliņos. Tuvāko divu gadu laikā Dreiliņu apkārtnē plānoti pieci jauni industriālo telpu projekti, kuros būs liels jauno telpu apjoms ap 130 000 kvadrātmetriem.

Pirms pāris gadiem galvenie faktori industriālo platību izvēlē bija lokācija, darbaspēka pieejamība, izmaksas, bet tagad nākusi klāt vēl arī ēkas energoefektivitāte. Bieži novērots, ka visas kopējās izmaksas B klases telpās ir līdzvērtīgas jaunās A klases ēkas izmaksām.

Industriālajā segmentā ir īstenoti atsevišķi projekti, kas iepriekš lielu popularitāti ir guvuši Līgaunijā, - starptautiski dēvēti par "stock office" jeb biznesa kompleksi "trīs vienā", kur vienuviet ir gan noliktavas, gan biroju telpas, gan tirdzniecības vai ekspozīcijas salons. Šādu projektu gan nav daudz. Iemesls gluži tāpat kā citos īres/nomas objektu gadījumā slēpjas nomas maksā – tai ir jābūt augstai, lai projekts/būvniecība atmaksātos, taču pie pašreizējās situācijas to paaugstināt nav iespējams. Tirgus gaida likmju samazinājumu, jo, iespējams, koriģējoties finansējuma izmaksām, biznesa modelis sāks strādāt un tad var gaidīt aktīvāku būvniecību.

Pakāpeniski iezīmējas alternatīvu tirgus segmentu attīstība. "Piemēram, pirms pāris gadiem Eiropā runāja par datu centru attīstību, ka tie interesē lielākus investīciju fondus. Tagad arī pie mums tiek būvēti pāris šādi objekti". Iepriekš spriests, ka aktīvāk varētu attīstīties studentiem paredzētās mītnes. Šādi projekti tiek īstenoti, taču "kustība" līdz šim ir bijusi diezgan lēna. Pamazām tirgū parādās arī tieši senioriem paredzēti mājokļi. Tādējādi alternatīvie segmenti arī šajos apstākļos sāk pakāpeniski attīstīties.

Kopumā komercsektorā tirgus ir uzkrītoši neaktīvs. Dominē tā dēvētais "Pircēju tirgus" un tā dalībnieki nevēlas pirkt īpašumus par pārdevēju noteiktajām cenām. Pircēju piedāvājumi nereti ir ar 30 – 50% samazinātu cenu. Nomas cenas faktiski ir nemainīgas un izmaiņas noslēgtajos nomas līgumos nav vērā ņemamas.

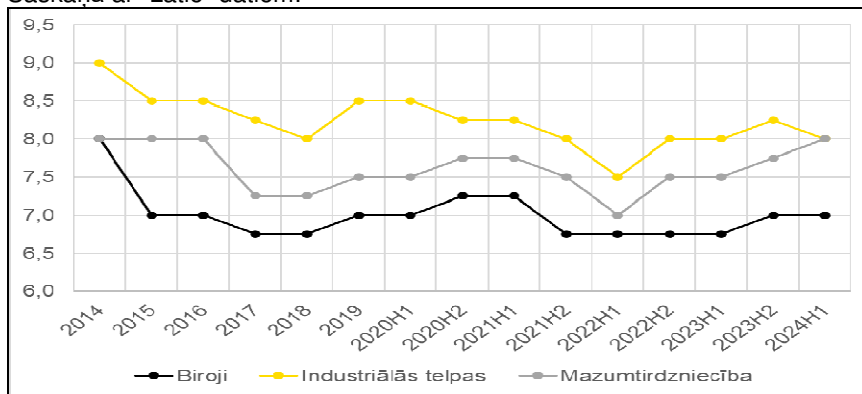
Paredzams, ka tirgus stagnācija turpināsies, kamēr investori gaida skaidrāku attīstības virzienu gan ekonomikā, gan ģeopolitikā. Investori vairāk koncentrējas uz esošo aktīvu vērtības uzlabošanu un kapitālieguldījumiem tajos, jo naudas plūsmas objektu iegāde ir apgrūtināta augsto finansēšanas likmju un nenoteiktības dēļ.

īenesīguma likmju dinamika

Vēl arvien salīdzinoši augstās starpbanku likmes un ģeopolitiskās situācijas neskaidrā retorika atstājusi iespaidu uz investoriem, likumsakarīgi ietekmējot arī notikušos darījumus.

Likmes ir noteiktas atbilstoši Latio tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto īenesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

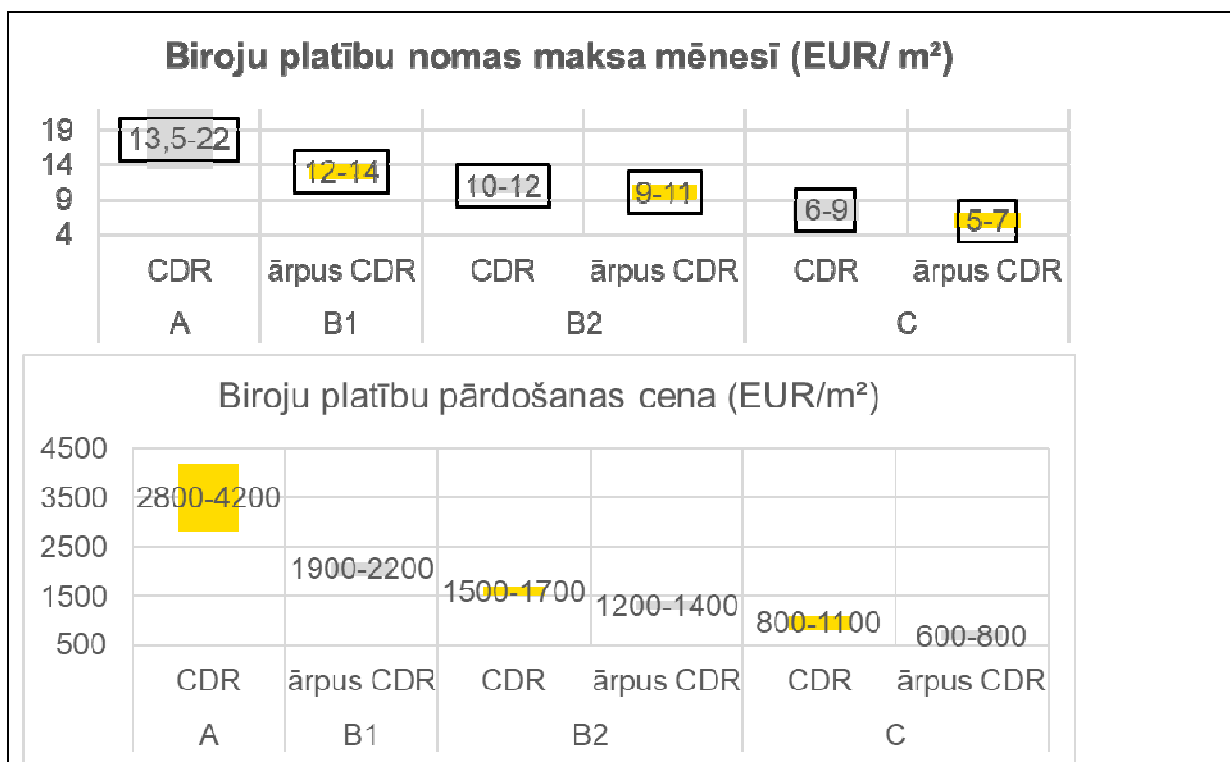
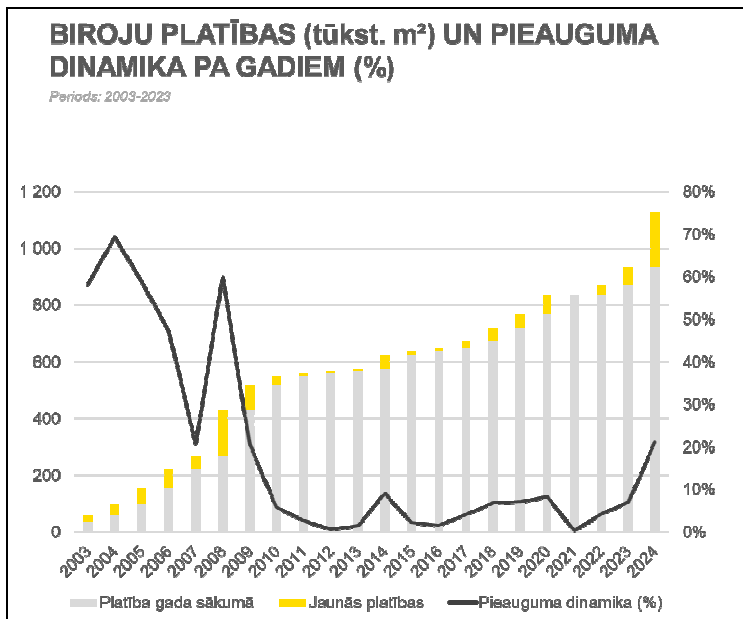
Saskaņā ar "Latio" datiem:



Biroju telpas.

- Pēc pārbūves ekspluatācijā nodota A klases biroja ēka "V118" Krišjāņa Valdemāra ielā. Ēkā atrodas biroji un komercietelpas ar kopējo platību 8000 kvadrātmetri, tāpat pie ēkas izveidota labiekārtota teritorija ar stāvvietām 180 automašīnām.

- Eksploatācijā nodots biznesa centrs "Novira Plaza" Rīgas centrā, kurā investēti vairāk nekā 60 miljoni eiro. "Novira Plaza" ir A klases biznesa centrs, kas atrodas starp Satekles, Marijas un Elizabetes ielām. Projekta attīstītāju mērķis ir iegūt LEED platīna sertifikātu pirmajos ēkas darbības gados.
- Eksploatācijā nodots jauns B klases biroju komplekss un tirdzniecības centrs "Arcada Purvciems" Rīgā, Dzelzavas ielā. Septiņu stāvu ēkas kopējā platība pārsniedz 7000 kvadrātmetrus. Tās pirmajā stāvā tiks iekārtotas mazumtirdzniecības telpas, otro stāvu aizņem stāvvietas 40 automašīnām, kā arī velosipēdu novietnes, bet pieci augšējie stāvi ir atvēlēti dažādu platību birojiem. "Arcada Purvciems" ir trešais attīstītāja realizētais projekts ar "Arcada" zīmolu, kas pievienojās jau esošajiem "Arcada Āgenskalns" un "Arcada Vecmilgrāvis".
- NĪ attīstītājs Vastint Latvia plāno attīstīt biroju ēku Antonijas iela 21.
- BL Noma plāno attīstīt biroju ēku Jūrmalas ielā 3, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov. Īpašums tika iegādāts par darījuma summu: 151 250 EUR (10.2022). Būvniecība tiek plānota blakus zemes vienībai, kuru 05.2023 iegādājās Lietuvas uzņēmums Nordspace par 618 530 eiro (55 EUR/m²), lai attīstītu noliktavu kompleksu.
- Eksploatācijā nodota biroju kompleksa "Verde" otrā ēka. Pirmās ēkas būvniecība noslēdzās 2022.gada vasarā. Projekta investīcijas pārsniedz 65 miljonus eiro. Līdz ar otrās ēkas nodošanu eksploatācijā ir pabeigta arī lielākā daļa nomnieku biroju izbūves darbu, ar kuriem ir noslēgti ilgtermiņa līgumi.
- Jūlijā tirdzniecības centra "Galleria Riga" piektajā stāvā tiks atvērts kopstrādes biroju centrs "Workland Galleria Riga", investīcijas trīs miljoni eiro, platība pārsniegs 3000 kvadrātmetrus.
- "Elemental Business Centre" durvis vērīs starptautiskā holdinga "IWG" hibrīda kopstrādes telpu zīmols "Spaces". Uzņēmuma telpas divos stāvos aizņems kopā 2300 kvadrātmetrus. Kopējās investīcijas "Elemental Business Centre" veido vairāk nekā 60 miljonus eiro.
- "Atdot valstij paredzēts agrāk LBAS nodoto nekustamo īpašumu Vaļņu ielā 32, Rīgā, kas sastāv no zemes gabala 607 kvadrātmetru platībā un piecstāvu administratīvās ēkas. Paredzēts, ka LBAS līdz 2024.gada 31.oktobrim īpašumu nodos Finanšu ministrijai, kas to savā personā ierakstīs zemesgrāmatā uz valsts vārda.«
- "PNB banka" atkārtotā cenu aptaujās ar 4,65 miljonu eiro sākumcenu piedāvā iegādāties īpašumu Raiņa bulvārī, Rīgā. Īpašums Raiņa bulvārī 11, Rīgā, sastāv no zemesgabala, uz kura atrodas bankas ēka, noliktava pagraba stāvā un pagrabs zem pagalma. Nekustamais īpašums ir iznomāts ilgtermiņa nomniekiem. Tīrie nomas ieņēmumi gadā ir 200 000 eiro.
- Par 220 miljoniem eiro pārdošanā izlikta "Zunda Towers" augstceltnes, projekts tika pieņemta eksploatācijā 2020.gada janvārī. Kopējais investīciju apmērs kompleksā sasniedza 200 miljonus eiro.
- SIA Verde Development nopirka ēkas ar zemi Hanzas iela 14I un 14F. Kopējā darījuma summa: 1 568 000 EUR (12.2023)
- SIA Centrālā Laboratorija nopirka biroju ēku Grēdu ielā 4A, Rīgā. Ēkas kopējā platība: 9314 m², darījuma summa: 11 650 000 EUR (12.2023).
- SIA A2 Realty nopirka biroju ēku ar zemi Sarkandaugavā (Ganību dambis 24D, 24E un Sāremas iela 2a, Rīga). Kopējā darījuma summa: 2 800 000 EUR (12.2023)
- AS Northern Invest nopirka biroju ēku ar zemi Emiļa Melngaiļa ielā 1A, Rīgā. Ēkas kopējā platība: 1898.4 m², darījuma summa: 2 480 000 EUR (02.2024).
- SIA GD&L Services nopirka ēkas ar zemi Centrā, Tērbatas ielā 73. Ēkas platība 11 659m² (6067896,39 EUR).
- Ganību dambī 10A, Rīgā plāno attīstīt biroju ēku (būvn.iecere reģistrēta 04.2024).



Apskatot vērtēšanas objektam atbilstošo tirgus segmentu – zemas tehniskās kvalitātes administratīva tipa ēkas pilsētas centra zonā - Vecpilsētā, konstatēts, ka pēdējo pāris gadu laikā darījumu apjoms ir neliels. Fiksēti tikai atsevišķi darījumi ar lietotiem administratīva/komerčiāla rakstura objektiem. Cenas sākot no ~ 800-900 EUR/m² par renovējamiem īpašumiem un sasniedz ~ 1600-2000 EUR/m² par ekspluatācijai pilnībā gataviem īpašumiem, kuru izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam. Par cenām virs 2500-3000 EUR/m² ir pārdoti teicamas kvalitātes, neliela apjoma namīpašumi. Ņemot vērā pēdējo gadu laikā notikušās izmaiņas tūrisma sektorā, fiksēti arī atsevišķi viesnīcu objektu pārdošanas darījumi.

Namīpašumu tirgus 2024. gadā raksturojās ar vidēji aktīvu piedāvājumu, ierobežotu pieprasījumu. Potenciālie pircēji ir un interese par namīpašumu iegādi pastāv, tomēr pircēji rūpīgi pēta iegādes objektus, analizē potenciālās naudas plūsmas un darījumi notiek ar īpašumiem, kuri projekta realizācijas rezultātā var nodrošināt investoram pieņemamu ienesīgumu. Spontāni, emociju vadīti pirkumi vai pirkumi, cerībā uz kapitāla pieaugumu nākotnē, praktiski nenotiek. Īres namu iegāde un to ilgtermiņa, kā naudas plūsmas objekta, ekspluatācija nav zaudējusi savu aktualitāti un arvien ir interesanta investoriem. Spilgtākie 2024-2025.gada namīpašumu darījumi virs 1,0 mlj.EUR.

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
Zeme Būve 	Marijas iela 8, Rīga	D	29/04/2025	1925	1 937	1 022	1 600 000	826
Zeme Būve 	Stabu iela 18, Rīga	D	28/03/2025	2006	1 376	351	1 855 000	1 348
Zeme Būve 	Grēcinieku iela 34, Rīga	D	28/02/2025		3 218	719	2 700 000	839
Zeme Būve 	Kaļķu iela 28, Rīga	D	06/02/2025	1992	8 108	1 906	12 837 909	1 583
Zeme Būve 	Miesnieku iela 11, Rīga	D	05/12/2024	1830	1 440	657	1 110 000	771
Zeme Būve 	Pulkveža Brieža iela 15, Rīga	D	22/11/2024	1939	7 171	2 624	4 750 000	662
Būve 	Zemitāna iela 2B, Rīga	D	08/11/2024	1967	6 061	0	1 600 000	264
Zeme Būve 	Brīvības iela 68, Rīga	D	31/10/2024	2008	6 945	1 743	4 190 000	603
Zeme Būve 	Ģertrūdes iela 60, Rīga	D	24/09/2024	1910	7 362	2 397	4 860 000	660
Zeme Būve 	Kaļķu iela 24, Rīga	D	17/09/2024	1894	3 732	1 011	1 841 500	493
Zeme Būve 	Kalēju iela 50, Rīga	D	14/08/2024		1 083	305	1 000 000	923
Zeme Būve 	Grēcinieku iela 1, Rīga	D	15/07/2024	1860	912	307	1 600 000	1 754
Zeme Būve 	Lauvas iela 1, Rīga	D	09/05/2024	1955	5 349	4 725	6 500 000	1 215
Zeme Būve 	Eksporta iela 6, Rīga	D	25/04/2024	1913	4 407	935	3 110 000	706
Zeme Būve 	Teātra iela 3, Rīga	D	18/04/2024	1870	1 541	410	2 800 000	1 817
Zeme Būve 	Daugavpils iela 10, Rīga	D	25/03/2024	1910	2 685	1 321	1 200 000	447
Zeme Būve 	Aleksandra Čaka iela 32, Rīga	D	20/03/2024	1912	4 733	1 021	2 725 000	576
Zeme Būve 	Tērbatas iela 73, Rīga	D	29/02/2024		11 087	2 836	5 467 896	493
Zeme Būve 	Audēju iela 7, Rīga	D	05/02/2024	1800	2 027	470	1 800 000	888

Īpašumu pārdošanas cenu būtiski ietekmē gan faktiskā naudas plūsma objektā, gan ēkas vispārējās potenciālās izmantošanas iespējas, esošais tehniskais un juridiskais stāvoklis.

Vidējās namīpašumu pārdošanas cenas Rīgā pēdējā gada laikā svārstās ~ 400-600 EUR/m² par nerenovētiem namīpašumiem centra perifērā zonā, ~ 600-900 EUR/m² par nerenovētiem namīpašumiem centra daļā un tuvajā Pārdaugavā, ~ 700-1000 EUR/m² par daļēji renovētiem vai ļoti neliela kopapjoma namīpašumiem un sasniedz arī 1500-2300 EUR/m² par teicami renovētām ēkām ar jau nostabilizētu, tirgum atbilstošu naudas plūsmu. Pilsētas centrālajā daļā namīpašumos, kur 1.stāvā atrodas augsta ienesīguma komercietelpas, pārdošanas cenas ir ievērojami augstākas.

Analizējot tirgu tomēr nākas konstatēt, ka namīpašumi, kuros īpašnieki veic pilnu rekonstrukciju vai pilnīgi uzceļ no jauna, tirgū reti tiek pārdoti kā vienots īpašums. Vairumā gadījumu šādus īpašumus īpašnieki saglabā kā īres namu vai veic to izpārdošanu pa atsevišķiem dzīvokļiem vai komercietelpām.

Pēdējā laikā arvien vairāk sastopami darījumi, kur iegādes cena ir tikai orientējošs rādītājs, jo namīpašuma esošais tehniskais stāvoklis un izmantošana (zemu ienākumu īres dzīvokļi), ilgtermiņā nav uzskatāma par labāko izmantošanu un jau iegādes brīdī investors rēķinās ar papildus nepieciešamajiem ieguldījumiem ēku rekonstrukcijā, kuri dažkārt pat pārsniedz iegādes cenu. Tā kā esošā izmantošana nenodrošina pilnvērtīgu labāko izmantošanu, tad faktiskās ienesīguma likmes (pēc esošās plūsmas) ir zemas un būtībā investori pēc tām nevadās iegādājoties namīpašumus. Zemas kvalitātes namīpašumi, kuros ilgtermiņā nepieciešams veikt remontdarbus un izveidot mūsdienīgu prasībām atbilstošus īres dzīvokļus 2023.-2024. gada laikā ir pārdoti vairāki.

Līdzšinējā vispārējā ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija var būtiski ietekmēt turpmāku nekustamo īpašumu tirgus attīstību. Kā liecina novērojumi, strauju darījuma skaita samazināšanos pēdējā gada laikā piedzīvojis mājokļu tirgus segments, kas nesis līdz arī negatīvas cenu korekcijas atsevišķos tā segmentos. Komerciāla rakstura objektu segmentā būtisks darījuma skaita vai nomas/pārdošanas cenu samazinājums netiek novērots, tomēr novērota vispārēja stagnācija un tuvākajā nākotnē sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams precīzi prognozēt. Darījumi ar komerciāla rakstura objektiem notiek, tomēr darījumu skaits neliels un to realizācijas iespējas ietekmē arī ierobežotā banku kredītēšanas politika.

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pētī līdzvērtīgus piedāvājumus, tomēr tirgū esošais ierobežotais pieprasījums, nosaka, ka vērtējamā objekta visvairāk iespējamais pārdošanas termiņš var sasniegt 12-18 mēnešus, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību. Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pie saīsināta pārdošanas termiņa līdz 9 mēnešiem, varētu tikt samazināta līdz 30 %.

8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids: zemesgabals, uz kura atrodas administratīva tipa ēka, kas vēsturiski izmantota arodvidusskolas vajadzībām.

Apskates dienā konstatēts, ka ēka tās lielākajā daļā ilgstoši nav izmantota. Studentu kluba vajadzībām izmantota tikai ~ 190 m² liela 1.stāva telpu grupa.

Ēka pēc savas būtības ir zemas kvalitātes administratīva tipa ēka, kura bez pilna apjoma renovācijas vai pārbūves darbu veikšanas, faktiski nav ekspluatējama.

Analizējot notikušos līdzvērtīga tipa objektu pārdošanas darījumus un tirgus attīstības tendences, vērtētāji konstatējuši, ka nekustamo īpašumu tirgū apskatāmā tipa nekustamie īpašumi pamatā tiek iegādāti vai nu savām vajadzībām vai pārbūvēti alternatīvai lietošanai.

Būtiski pieaugot būvniecības izmaksām, šādu administratīvo ēku rekonstrukcijas projektu realizācija, saglabājot ēkas sākotnējo funkciju, bieži vien nenodrošina investoriem pieņemamu ienesīgumu un tādējādi netiek realizēta.

Kā liecina tirgus situācijas analīze, šodien arvien vairāk dominē tendence, agrākos namīpašumus un zemas klases administratīvās ēkas, pārbūvēt par dzīvojamām namiem, izveidojot tajos ilgtermiņa vai īstermiņa īres dzīvokļus, vai pēc rekonstrukcijas izpārdodot tos pa atsevišķām vienībām.

Vērtēšanas objekta ēka ar savu izvietojumu, konstruktīvo risinājumu un apjomu ir pilnībā piemērota alternatīvai izmantošanai - dzīvojamais nams.

Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids: labākais izmantošanas veids nodrošināms veicot pilnu ēkas rekonstrukciju un pārbūvējot to par mūsdienīgu dzīvojamo namu.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori labākajam izmantošanas veidam :

- izvietojums Vecpilsētas daļā, netālu no Doma laukuma, Rātslaukuma;
- izvietojums kvartālā starp divām ielām, kas nosaka labu telpu dabīgo izgaismojumu lielākajā daļā telpu;
- racionāls konstruktīvais risinājums un plānojums, kas nosaka ērtas alternatīvas izmantošanas iespējas;

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori labākajam izmantošanas veidam:

- ēka nav ekspluatējama bez renovācijas/rekonstrukcijas darbu veikšanas;
- ~ 18% no ēkas kopapjoma veido pagrabstāva tehniska rakstura palīgtelpas;
- pagalmā nav iespējams novietot auto transportu.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, šī vērtējuma ietvaros neminētiem nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- iespējamā atsavināšanas gadījumā nepastāv īpašuma turpmākas izmantošanas ierobežojumi un šķēršļi pilnu īpašuma tiesību nodošanai;
- vērtēšanas objekts ir brīvs no Zemesgrāmatā reģistrēta aizlieguma nekustamā īpašuma atsavināšanai vai apgrūtināšanai ar hipotēku;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz

Īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka Īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu Īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no Īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no Īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja Īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais Īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai Īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no Īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko Īpašnieks gūst no Īpašuma visā Īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo Īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo Īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo Īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo Īpašumu tirgus situāciju un ar Īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriska likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par Īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Lai veiktu vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķinus, vērtētāji izmantojuši tirgus pieeju.

Analizējot pieejamo informācijas apjomu vērtētāji konstatējuši, ka ienākumu pieeja nav izmantojama tirgus vērtības aprēķinam, jo ēka esošā tehniskā stāvoklī nav ekspluatējama, bet sagaidāmo investīciju apmērs un potenciāli iespējamais ēkas izmantošanas veids (lietderīgais apjoms), nav precīzi zināms. Sagaidāmo rekonstrukcijas izmaksu apjoms ir faktors, kas būtiski var ietekmēt īpašuma pārdošanas cenu.

Analizējot tirgus darījumus konstatēts, ka vairumā gadījumu pilsētas centra daļā esoši namīpašumi tiek iegādāti ar mērķi attīstīt tos kā dzīvokļu namus vai komerciāla rakstura telpas (birojus/ viesnīcas u.tml.). Izvietojums vēsturiskā centra daļā ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas nosaka īpašumu potenciāli iespējamo izmantošanas veidu nākotnē.

Kopumā par atbilstošāko vērtēšanas pieeju vērtētāji atzīst tirgus pieeju, kur par salīdzināmiem objektiem izvēlēti pilsētas centra daļā pārdoti namīpašumi pirms rekonstrukcijas stadijā.

Tirgus pieeja

Izmantotajā pieejā vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus pārskatāmā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtējamo objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie īpašumi atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta apbūves kopējās platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

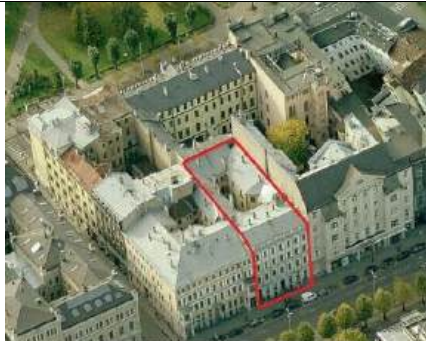
Salīdzinošie objekti.

Adrese	Rīga, Merķeļa iela 11
Pārdošanas laiks	06.2023.
Pārdošanas cena, EUR	2 565 000
Zemes platība, m ²	1233
Ēkas kopplatība, m ²	4731,8, t.sk. pagrabstāvs ~ 625m ² , jeb ~ 13% no kopapjoma.
	 
Īss objekta raksturojums	5-stāvu mūra konstrukcijas administratīva tipa ēka ar zemi atrodas pie Merķeļa ielas. Izvietojums ar vērsumu pret iekškvartālu. Dabīgs telpu izgaismojums nepietiekams. Sastāvā arī pagrabs zem pagalma (neizmantots). Celta 1885.gadā, ilgstoši izmantota kā administratīvā ēka dažādu lietotāju vajadzībām. Ēkai ir divas kāpņu telpas, bez lifta. Ēkas plānojums racionāls, piemērots alternatīvai izmantošanai. Ir pagrabstāva tehniska rakstura palīgtelpas. Pārdošanas brīdī daļēji izmantota. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, lietošanai derīga, bet bez būtiskiem uzlabojumiem un ilgtermiņā nepieciešams veikt renovācijas darbus. Ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem, t.sk. centralizētam siltumapgādes tīklam. Ir pieminekļa statuss. Iekšpagalma zona minimāla, stāvvietu nav.

Adrese	Rīga, Audēju iela 7
Pārdošanas laiks	02.2024.
Pārdošanas cena, EUR	1 800 000
Zemes platība, m ²	470
Ēkas kopplatība, m ²	2026,8, t.sk. pagrabstāvs un transformatora telpa ~ 345m ² , jeb ~ 17% no kopapjoma.
	 
Īss objekta raksturojums	Administratīva tipa ēka ar zemi īpašumā, atrodas pie Audēju un Vecpilsētas ielu krustojuma. Daļēji bloķēta ar blakus apbūvi. Dabīgs izgaismojums apmierinošs. Ēkās telpas izvietotas 5 virszemes stāvos, ir arī pagraba tehniska rakstura palīgtelpas. Bez auto stāvvietām. Vēsturiski ēkas 1.,2.stāvā atradās kluba telpas, augstāk biroji. Ir divas kāpņu telpas. Lifts nav. Ēkas plānojums racionāls, ērti transformējams. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nozīmīgi remontdarbi nav veikti, ēkai nepieciešams kapitālais remonts. Ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem, t.sk. centralizētam siltumapgādes tīklam. Pārdošanas brīdī pilnībā atbrīvota. Nav pieminekļa statuss.

Adrese	Rīga, Pulkveža Brieža iela 15
Pārdošanas laiks	11.2024
Pārdošanas cena, EUR	4 750 000
Zemes platība, m ²	2624
Pamat ēku kopplatība, m ²	6610,3, t.sk. pagrabstāvs ~ 649m ² , jeb ~ 10 % no kopapjoma (bez pagraba zem pagalma)
	 
Īss objekta raksturojums	Apbūve sastāv no vienas 7-stāvu mūra konstrukcijas administratīva tipa ēkas fasādes daļā, vienas 6-stāvu mūra konstrukcijas dzīvojamās ēkas iekšpagalma daļā, nelielas 1-stāva mūra konstrukcijas administratīvās ēkas iedzīlīnātajā pagalmā un pāris palīgēkām. Īpašums izvietots kvartāla vidus daļā starp blakus apbūvi. Ēku izgaismojums samērā labs. Ēkas izmantotas atbilstoši funkcionālajam raksturam, iznomātas īstermiņa nomniekiem/īrniekiem. Ir pagrabstāva tehniskās palīgtelpas. Fasādes ēkā ir lifts. Ēku iekštelpu plānojums racionāls. Fasādes ēkā pamatā lielas platības (virs 100m²) biroju telpu grupas, pagalma korpusā 29, 2-4 istabu dzīvokļi, viena kāpņu telpa, bez lifta. Pārdošanas brīdī ēkas daļēji izmantotas. Nav pieminekļa statuss. Ēkas pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļi/biroji dažādā tehniskā stāvoklī, pamatā ar vienkāršu, funkcionalitātei atbilstošu apdari. Remontēti pēc nepieciešamības. Remontētas koplietošanas kāpņu telpas. Ēkas uzturētas lietošanas kārtībā. Ir pieslēgumi centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, centralizētam gāzes apgādes tīklam, centralizētam siltumapgādes tīklam. Iekšpagalmā palīgēka un vieta auto stāvvietām. Iegādāta ar mērķim veikt renovāciju un izveidot dzīvokļu īpašumus.

Adrese	Rīga, Grēcinieku iela 34
Pārdošanas laiks	02.2025.
Pārdošanas cena, EUR	2 700 000 (pēc publiskas ekspozīcijas par 3 050 000)
Zemes platība, m ²	719
Ēku kopplatība, m ²	3217,8, t.sk. pagrabstāvs ~ 453 m ² , jeb ~ 14% no kopapjoma.
	 
Īss objekta raksturojums	5-stāvu administratīva tipa ēka ar zemi īpašumā, ar izvietojumu pret 11.novembra krastmalu. Daļēji bloķēta ar blakus apbūvi. Pietiekams dabīgs telpu izgaismojums. Ēkā divas kāpņu telpas. Ir lifts. Plānojums racionāls. Ir pagrabstāva tehniskās palīgtelpas. Bez auto stāvvietām. Ir nelielas komercietelpas. Ēkas telpas daļēji izmantotas. Vēsturiskais izmantošanas veids un ēkas statuss – ārstniecības iestāde. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Daļēji ekspluatējama, tomēr kopumā pamatapjomam nepieciešams kapitālais remonts. Ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem, t.sk. centralizētam siltumapgādes tīklam.

Adrese	Rīga, Merķeļa iela 19
Pārdošanas laiks	Piedāvājums 2025
Piedāvājuma cena, EUR	2 250 000
Zemes platība, m ²	~ 800
Ēku kopplatība, m ²	2532,9, t.sk. pagrabstāvi ~ 284 m ² , jeb ~ 11% no kopapjoma.
	 
Īss objekta raksturojums	4-stāvu mūra konstrukcijas dzīvojamā ēka ar zemi īpašumā, atrodas pie Merķeļa ielas, pretī Vērmanģdārzam. Apbūve sastāv no fasādes un iekšpagalma korpusa. Šaurs iekšpagalms. Telpu izgaismojums daļēji apmierinošs. Ēka vēsturiski izmantota gan kā vidēji lielas platības dzīvokļi, gan kā biroji (telpas medicīnas centram). 1.stāvā un daļēji pusgraba stāvā komerciāla rakstura telpu grupas. Trīs koplietošanas kāpņu telpas, liftu nav. Ir tehniska rakstura pagrabstāva telpas. Ēka pamatā neizmantota. Ēku konstruktīvie elementi apmierinošā tehniskā stāvoklī, iekšējā apdare vairumā telpu fiziski nolietota. Nepieciešams veikt renovāciju, ekspluatācijas nodrošināšanai. Ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem, t.sk., centralizētam siltumapgādes tīklam. Ārējā apdare neatjaunota. Ir pieminekļa statuss. Iekšpagalmā stāvvietu nav.

Aprēķins:

Adrese	Rīga, Merķeļa iela 11	Rīga, Audēju iela 7	Rīga, Pulkveža Brieža iela 15	Rīga, Grēcinieku iela 34	Rīga, Merķeļa iela 19	Vērtēšana s objekts
Darījuma / piedāvājuma laiks	06.2023.	02.2024.	11.2024.	02.2025.	piedāvājums	
Pārdošanas cena, EUR	2 565 000	1 800 000	4 750 000	2 700 000	2 250 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	-20%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	-20%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 565 000	1 800 000	4 750 000	2 700 000	1 800 000	
Zemes gabala platība, m²	1 233	470	2 624	719	~800	1 037
Pamatēkas platība, m²	4 731,8	2 026,8	6 610,3	3 217,8	2 532,9	3 695,5
t.sk.pagrastāva platība, m²	625,0	345,0	649,3	453,4	284,5	671,6
pagrastāva īpatsvars, %	13%	17%	10%	14%	11%	18%
Pamatēku 1 m² pārdošanas cena, EUR/m²	542	888	719	839	711	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:						
Novietojums pilsētā	15%	-5%	5%	0%	10%	
Novietojums kvartālā (eksponācija, izgaismojamība)	20%	5%	5%	-10%	15%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	-20%	0%	-20%	-10%	0%	
Pamatēkas lielums	5%	-5%	10%	0%	-5%	
Ēkas plānojums, pamatplatību izvietojums	0%	0%	0%	0%	0%	
Lietderīgo platību īpatsvars (platībā iekļauti pagrabi, bēniņi, ārtelpas u.tml dz., īpatsvars)	-3%	0%	-5%	-3%	-5%	
Komerctelpu esamība	0%	-5%	0%	-3%	-5%	
Zemes platība, stāvlaukumu esamība	0%	0%	-10%	0%	0%	
Ierobežojumi īpašuma izmantošanā, apgrūtinājumi (spēkā esoši īres/nomas līgumi, servitūti)	0%	0%	0%	0%	0%	
Zemes īpsumtiesību ietekme uz cenu	0%	0%	0%	0%	0%	
Ēkas papildus uzlabojumi vai ierobežojumi (griestu augstums, aprīkojums, lifts, vēsturiski elementi, papildus ēkas zemes gabalā u.tml dz.)	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	17%	-10%	-15%	-26%	10%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	634	799	611	621	782	689
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR						2 550 000

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 30.maijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Anda Zvirbule. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2025. gada 30.maijā, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā **tirgus vērtība** ir **EUR 2 550 000 (divi miljoni pieci simti piecdesmit tūkstoši eiro)**.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēta atsavināšanas aizlieguma.

Anda Zvirbule

SIA "Latio" komercobjektu grupas vērtētāja

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149)

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais Īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka Īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai Īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek uzskatīts, ka Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo Īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šo materiālu precizitāti.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un Īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu Īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, tirgus cenu iespējamās svārstības, pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 28522

Kadastra numurs: 01000070037

Palasta iela 3, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 007- 0037.		1037 m ²
2.1. Uz zemes gabala atrodas arodvidusskolas ēka ar caubrauktuvi un piebūvi (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 001) un pagrabs (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002). <i>Žurn. Nr. 46520, lēmums 13.10.2000., tiesnese Ilga Neimane</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS IZGLĪTĪBAS UN ZINĀTNES MINISTRIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000022399.	1	
2.1. Pamats: 2000. gada 22. jūnija LR Izglītības un zinātnes ministrijas uzzīņa Nr.1-19/107, 2000. gada 24. maija MK rīkojums Nr.249 <i>Žurn. Nr. 46520, lēmums 13.10.2000., tiesnese Ilga Neimane</i>		
3.1. Persona: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas kods 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Rīgas Stradiņa universitāte, reģistrācijas kods 90000013771.	1	
3.3. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz laiku, kamēr Rīgas Stradiņa universitāte nodrošina 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojuma Nr. 401 1.punktā minēto uzdevumu īstenošanu.		
3.4. Pamats: 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr. 401 Par valsts nekustamā īpašuma Palasta ielā 3, Rīgā, nodošanu Rīgas Stradiņa universitātes īpašumā, 2017.gada 6.janvāra akts par valsts nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.01000070037) Palasta ielā 3, Rīgā, nodošanu Rīgas Stradiņa universitātes īpašumā . <i>Žurn. Nr. 300004299077, lēmums 28.02.2017., tiesnese Baiba Strauta</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme-Rīgas Stradiņa universitātei, reģistrācijas kods 90000013771, noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku.
1.2. Pamats: 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojuma Nr. 401 Par valsts nekustamā īpašuma Palasta ielā 3, Rīgā, nodošanu Rīgas Stradiņa universitātes īpašumā 4.2.punkts. <i>Žurn. Nr. 300004299077, lēmums 28.02.2017., tiesnese Baiba Strauta</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme; Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederošs , kabeļu ievads.	
2.1. Atzīme;A/S "Rīgas siltums" siltumtīkli ar minimālo aizsardzības zonu	79.5 m ²
3.1. Pamats. 2000. gada 22. jūnija LR Izglītības un zinātnes ministrijas uzzīņa Nr.1-19/107 <i>Žurn. Nr. 46520, lēmums 13.10.2000., tiesnese Ilga Neimane</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 10.06.2025 10:48:37.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga

Palasta iela 3

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 0100 007 0037

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

LR Izglītības un Zinātnes ministrija 22/06/2000 Nr.1-19/107

Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

SIA "MerKo"

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 1037 m²

Nekustamais īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemesgrāmatu nodaļas

2000. gada 13. oktobrī

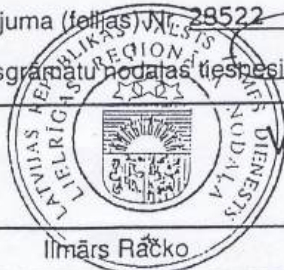
Nodalījuma (folijas) Nr. 28522

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:



Ilga Neimane

zemesgrāmatā



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Ilmārs Rāčko

Rīgas pils. filiāles vadītājs(a)

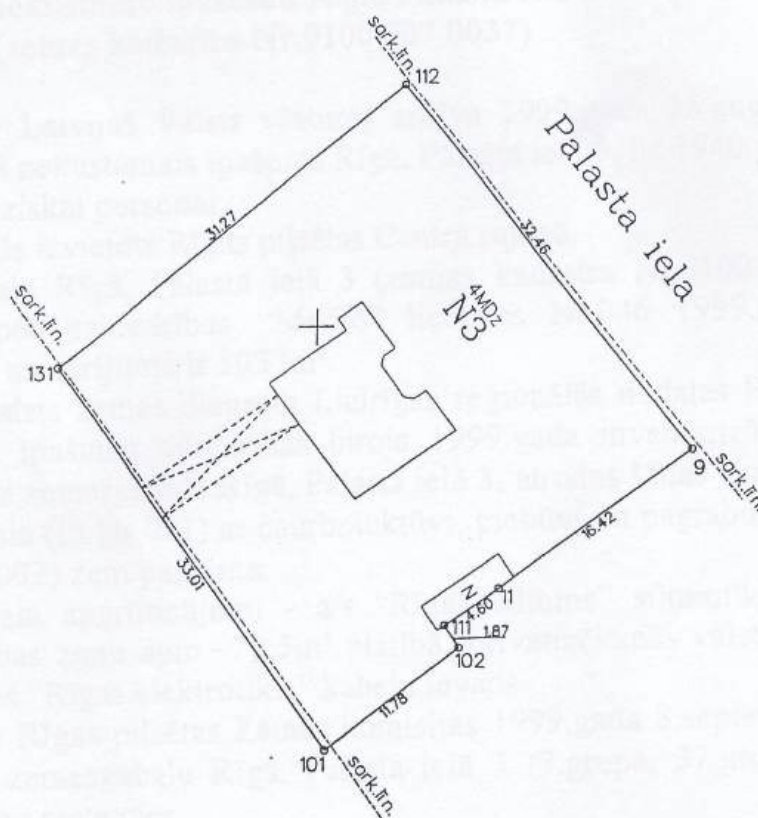
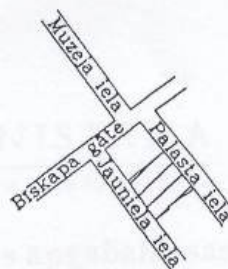
[Signature]

24/08/2000

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS 92 KOORDINĀTU SISTĒMĀ
Mēroga koef. (0.999600)

	X	Y	D
112	311666.92	506306.01	32.46
9	311641.39	506326.04	16.42
11	311631.59	506312.87	4.60
111	311628.95	506309.10	1.87
102	311627.39	506310.13	11.78
101	311620.08	506300.90	33.01
131	311647.05	506281.88	31.27

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Platība - 1037 m²

Mērogs 1:500



kods	pilsēta	grupa	grunts
0100	007	0037	

Sabiedrība "Mērko"		
Licence Nr.046		
Antonijas iela 12		
direktors	U.Mežulis	29.09.99
mērnīeks	A.Galsons	29.09.99



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000070037	-	0.1037 ha	28522	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1176108	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2538496	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1176108	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2538496	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000070037	1/1	Palasta iela 3, Rīga, LV-1050

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1037
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000070037001	1/1	Palasta iela 3, Rīga, LV-1050	Arodvidusskola
01000070037002	1/1	Palasta iela 3, Rīga, LV-1050	Pagrabs zem pagalma

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.1037	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vada	0.0025	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1037	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0526	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0526	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0001	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0087	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0037	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000070037001	1/1	Palasta iela 3, Rīga, LV-1050	Arodvidusskola

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3695.5
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1870
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.09.1999

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1002.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	17507.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1870
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1870
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1870
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1870

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

01000070037002	1/1	Palasta iela 3, Rīga, LV-1050	Pagrabs zem pagalma
----------------	-----	----------------------------------	------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	65.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1870
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.09.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	82.6
Būvtilpums:	198.0
Kopējā platība (kv.m.):	65.7
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01000070037002-01

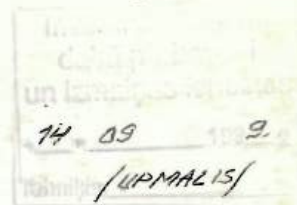
Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	65.7 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	82.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	198.0 kub.m.	-	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000013771	Rīgas Stradiņa universitāte	1/1	valsts	01000070037	Dzirčiema iela 16, Rīga, LV-1007

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



LR Valsts zemes dienests
Lielrīgas reģionālās nodaļas
Rīgas pilsētas Nekustamā īpašuma vērtēšanas birojs

KOPIJA

INVENTARIZĀCIJAS LIETA

CENTRA rajonā, priekšpilsētā

PALASTA ielā Nr. 3

Grupa 007

Grunts 0039

SIA "LATVIA"

1. Forma

Celtņu īpašnieku un lietotāju kategorija	Namīpašuma adrese	Grupa (kvartāls) <u>007</u>
	<u>PALASTA</u> ielā	Grunts (fonds) <u>0037</u>
	Nr. <u>3</u>	Pilsēta <u>RĪGA</u>
		Rajons <u>CENTRA</u>
		Kartīte sastādīta 1999.g. <u>14.09.</u>

I. Uz zemes gabala atrodošos celtnu īpašnieki

Celtņu Nr. pēc plāna	Īpašnieka nosaukums	Īpašuma tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3

II. Uz zemes gabala atrodošos celtnu lietotāji

Celtni Nr. pēc plāna	Lietotāja nosaukums	Lietošanas tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3
001		

III. Zemes gabala eksplikācija (m²)[illegible]IV. Aptīrāmais laukums (m²)[illegible]

V. Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Ieraksta datums	Celtnes Nr. un līders pēc plāna	Celtnes uzdevums	Celtnes lietošana	Materiāls		Stāvu skaits	Apbūvētais laukums pēc ārējiem izmēriem, m ²
				sienu	jumta		
1	2	3	4	5	6	7	8
14.09.99.	001	ARODVIDUSSKOLA	ARODVIDUSH.	KIEŠ.	SKĀRDS	4	961,6
		CAURBRAUKTUVE	CAURBRAUKT.		—		(32,2)
		PIEBŪVE	PIEBŪVE	KIEŠ.	SKĀRDS	1	12,3
		PAGRABIS	PAGR.	"	—	1	(961,6)
		PAGRABIA LOŠI	—	—	—	—	28,7
				PAMATCELTNE		KOPĀ:	1002,6
	002	PAGRABIS ZEM PASALMA	PAGR. ZEM PAS.	KIEŠ.	—	1	(82,6)
						PAVISAM KOPĀ:	1002,6

V. Uz zemes gabala atrodošās celtnes

[illegible]

VI. Bruģi, žogi un citas zemes gabalu izbūves

[illegible]

VII. Zemes gabala celtnu un izbūvju kopvērtība

leraksta datums	19 <u>99.</u> g. « <u>14.</u> » <u>09.</u>				19____ g. «____» _____			
Nosaukums	atjaunoša- nas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	lietotājs	atjaunoša- nas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	lieto- tājs
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pamatceltnes	495223,-	—	166065,-					
Palīgceltnes	—	—	—					
Izbūves	—	—	—					
Kopā:	495223,-	—	166065,-					
leraksta datums	19____ g. «____» _____				19____ g. «____» _____			
Nosaukums								
Pamatceltnes								
Palīgceltnes								
Izbūves								
Kopā:								

1999. g. « 14. » 09.

19 99 g. « 17 » IX

19_____ g. «_____»

Tehnikis inventarizators

Kontrollieris:

VIII. Atzīmes par tekošo pārmaiņu reģistrāciju



14. 09. 99

INVENTARIZACIJAS PLANS

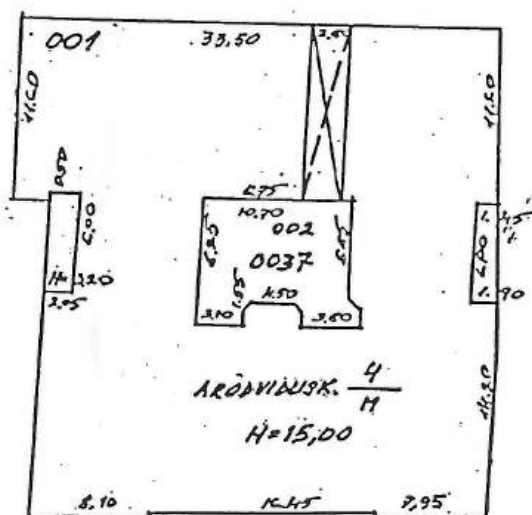
Zemes gabalam Rīgā CENTRA RAJ. piekšpilsētā

PALASTA ielā Nr. 3

Grupa 007 Inventarizators HP

Grunts 0037 Kontrolējis HI

Kadāls M 1:500 14. 09. 1998.



INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒKINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums 0100 / 007 / 0037 / 001

Būves adrese Rīgā, CENTRA raj., PALASTA ielā Nr. 3

Inventarizācijas lietas numurs _____

Būves galvenais izmantošanas veids (kods) 1263

Būves nosaukums ARODVĪPUSKOLA

Būves tehniskie rādītāji 4 stāvi; būvtilpums = 17507 m³; kopējā platība = 3710,3 m²;
apbūves laukums = 1002,6 m²

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati MŪRA

Sienas KIEŠĒLU

Pārsegumi KOKA

Jumts SKĀRDA

Pilsētu zemes vērtību zona AB

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	32.1/26 ^e
Mērvienība	2	m ³
Vienību daudzums	3	17507
Kopējā platība (m ²)	4	3710,3
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	28,20
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	493697,-
K_s Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0,50
K_g Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0,2 - 1,0)	8	1,0
K_p Lokālās novietnes koeficients (0,33 - 1,20)	9	0,67
K_l Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients (0,30 - 0,95)	10	1,0
K -	11	
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	165388,-
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	9,45
Būves kopējās platības 1m ² vērtība (Ls)	14	44,58

Vērtēšanas datums 14. 09. 1999. g.

Izpildīja IVARS UPMALIS
(Vārds, Uzvārds)

Pārbaudīja T. Stūrīte
(Vārds, Uzvārds)

Paraksts [paraksts]

Paraksts [paraksts]



INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums 0100 / 007 / 0037 / 002
 Būves adrese Rīgā, CENTRA raj. pils. PALASTA ielā Nr. 3
 Inventarizācijas lietas numurs _____
 Būves galvenais izmantošanas veids (kods) 1274
 Būves nosaukums PASRABS ZEM PAGALMA
 Būves tehniskie rādītāji 1 stāvi; būvtilpums = 198 m³; kopējā platība = 65,7 m²;
 apbūves laukums = 82,6 m²
 Būves konstruktīvo elementu raksturojums:
 Pamatī MŪRA
 Sienas KIEĢĒĻU
 Pārsegumi KIEĢĒĻU VELVES
 Jumts -
 Pilsētu zemes vērtību zona AB

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	28/149 ^a
Mērvienība	2	M ³
Vienību daudzums	3	198
Kopējā platība (m ²)	4	65,7
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	12,76
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	2526,-
K_s Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0,40
K_g Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0,2 - 1,0)	8	1,0
K_p Lokālās novietnes koeficients (0,33 - 1,20)	9	0,67
K_l Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients (0,30 - 0,95)	10	1,0
K -	11	
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	677,-
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	3,42
Būves kopējās platības 1m ² vērtība (Ls)	14	10,30

Vērtēšanas datums 14.09.1999.g.
 Izpildīja IVARS UPMĀLIS
 (Vārds, Uzvārds)
 Pārbaudīja T. Stūrīte
 (Vārds, Uzvārds)

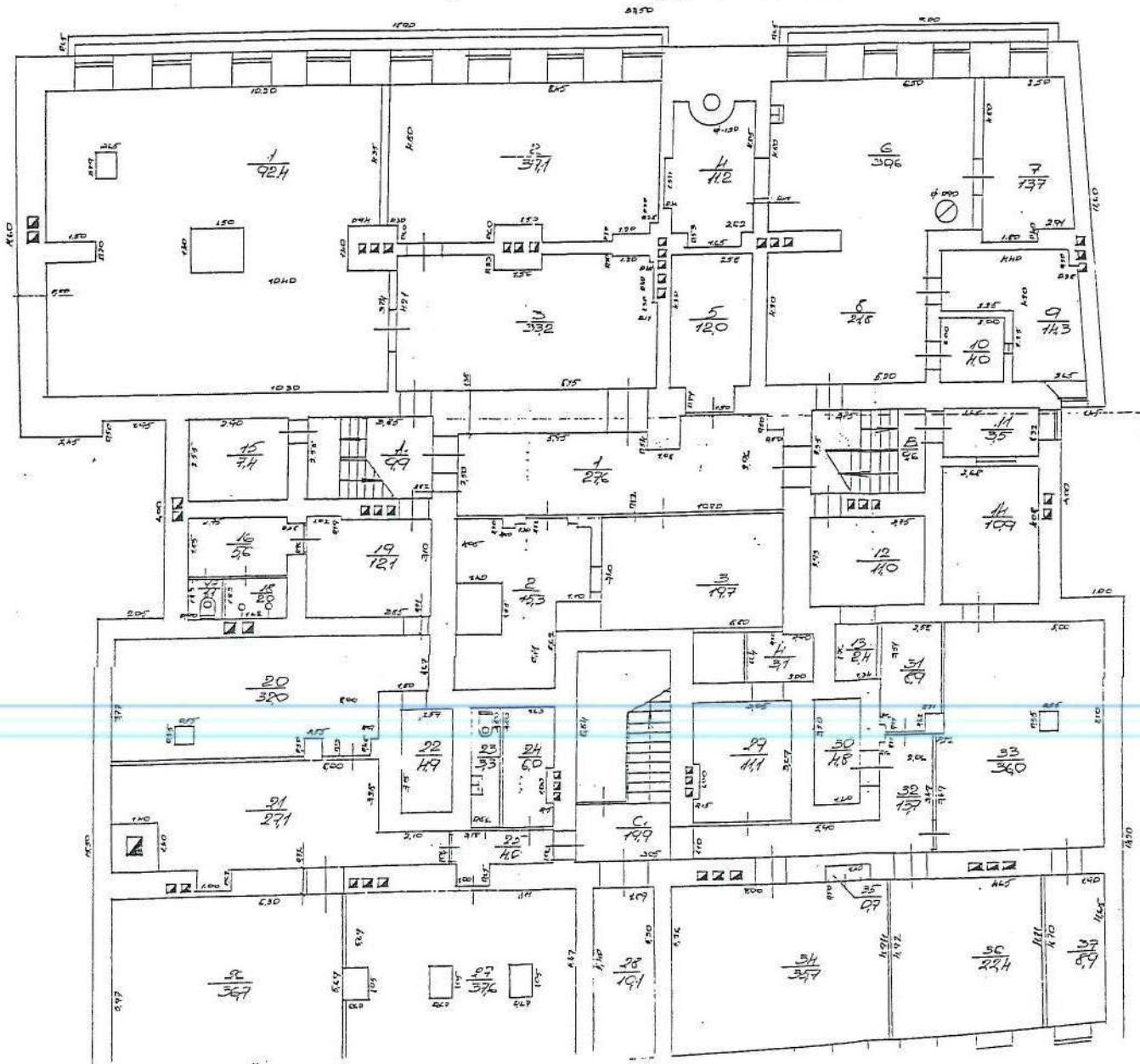
Paraksts [Paraksts]

Paraksts [Paraksts]

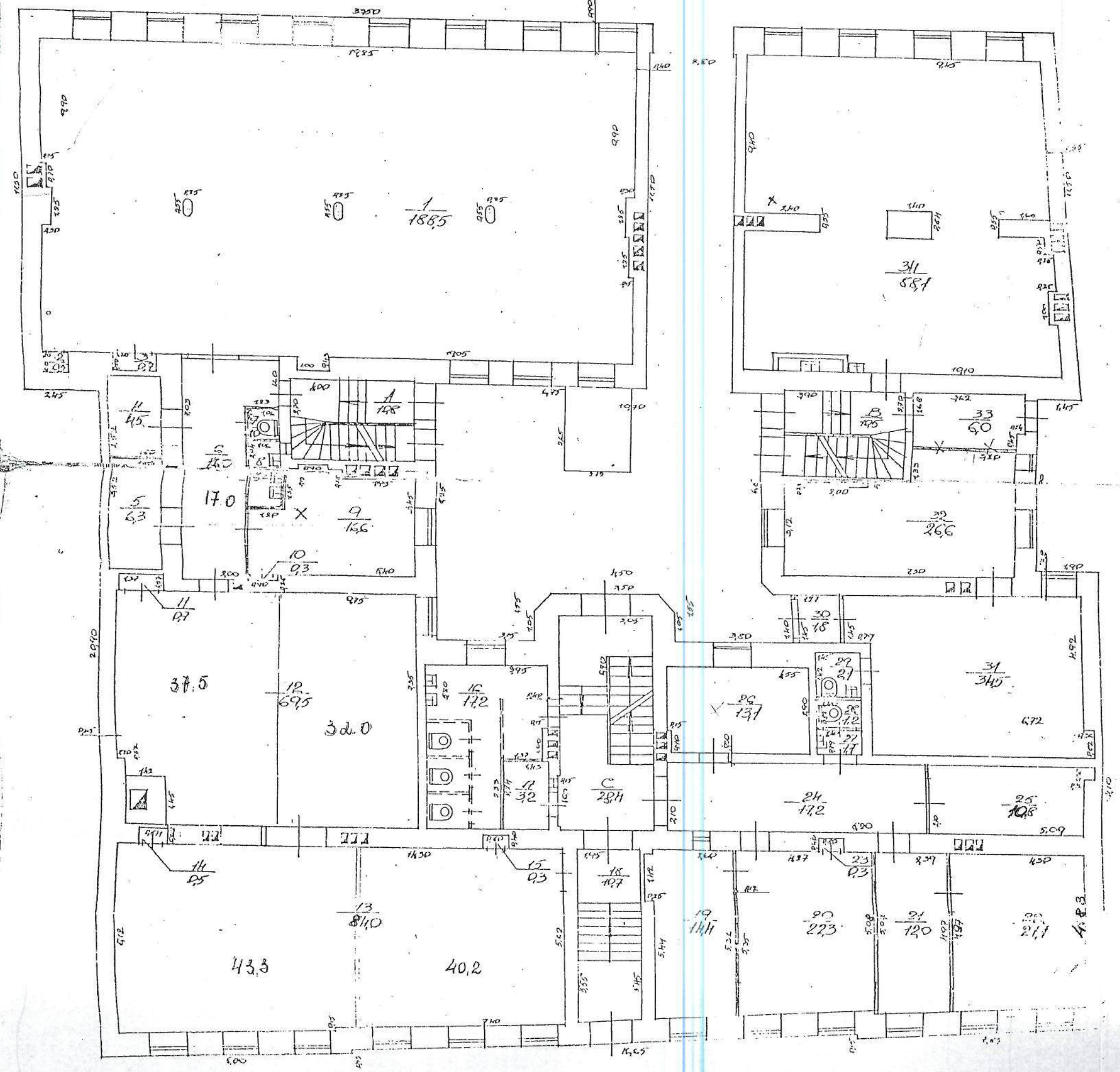


Dargaičio gatvė Nr. 1 H. 3.05
 Rugs. Centro mės.
 Patalso lais Nr. 3
 15.06.1925g. Inventarizatorius - parovists
 M 1:100

KOPINĖ PAREIZA
 Kopėsių 07, 1000
 Kontrolėris H. H. H.
 12. 05 1925g.

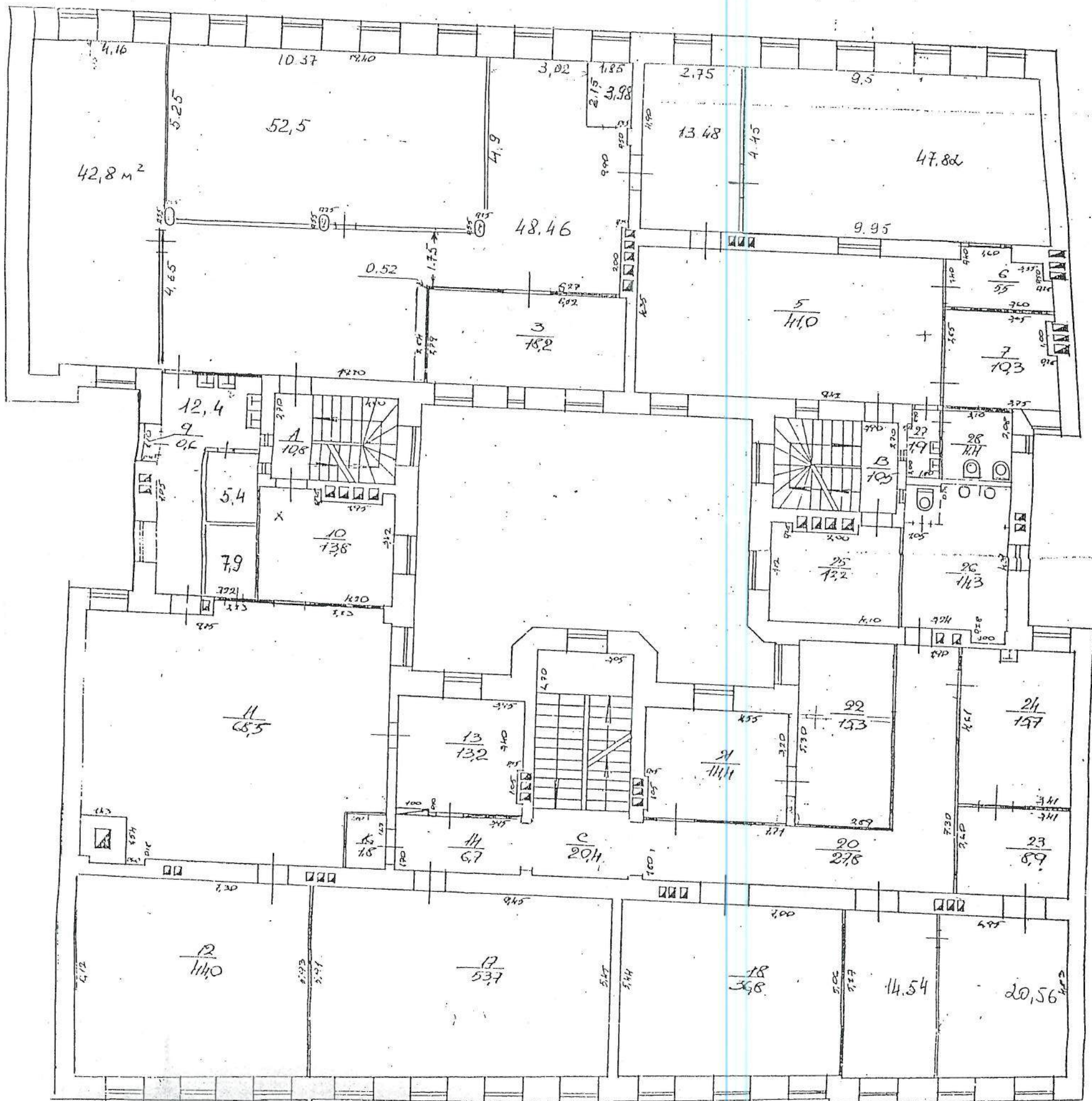


I stāva plāns — План I этажа
 celtniec. Nr. 1 H. 380
 Rīcība KAROVA
 rep. Para. P. Para. rajons čurvis
 yamā DABASTA p. Para. laukums 3
 15.06.1986 g. Inventarizators — [Signature]
 24.07.86 g. Kontrolējis — [Signature]



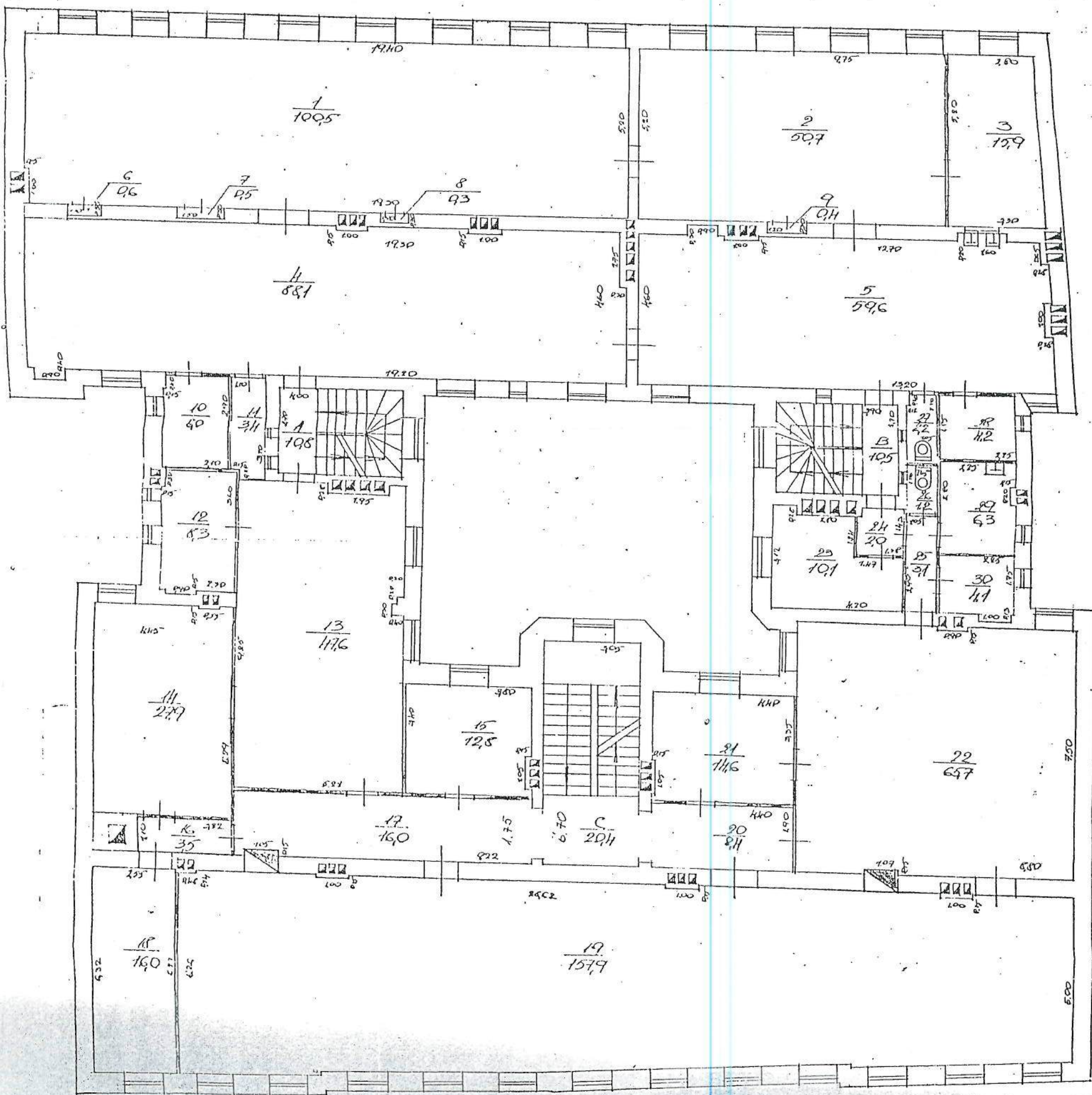
1. 4.3
 10. 4.3 m
 695.0 m
 733.7 m²
 2788.06 m³

II slāva plāns — План — этаж
 cēlņei Nr. 1 — № 340 —
 Rīga — KROVA — rajons durvis
 гор. Рига — района двери
 улица — PAHASTA — ielā Nr. 3
 15.06.1986. g./r. inventarizatori — инвентаризаторы —
 Mf. 100 24.11.86. g./r. kontroloris — контролер: H-3,4



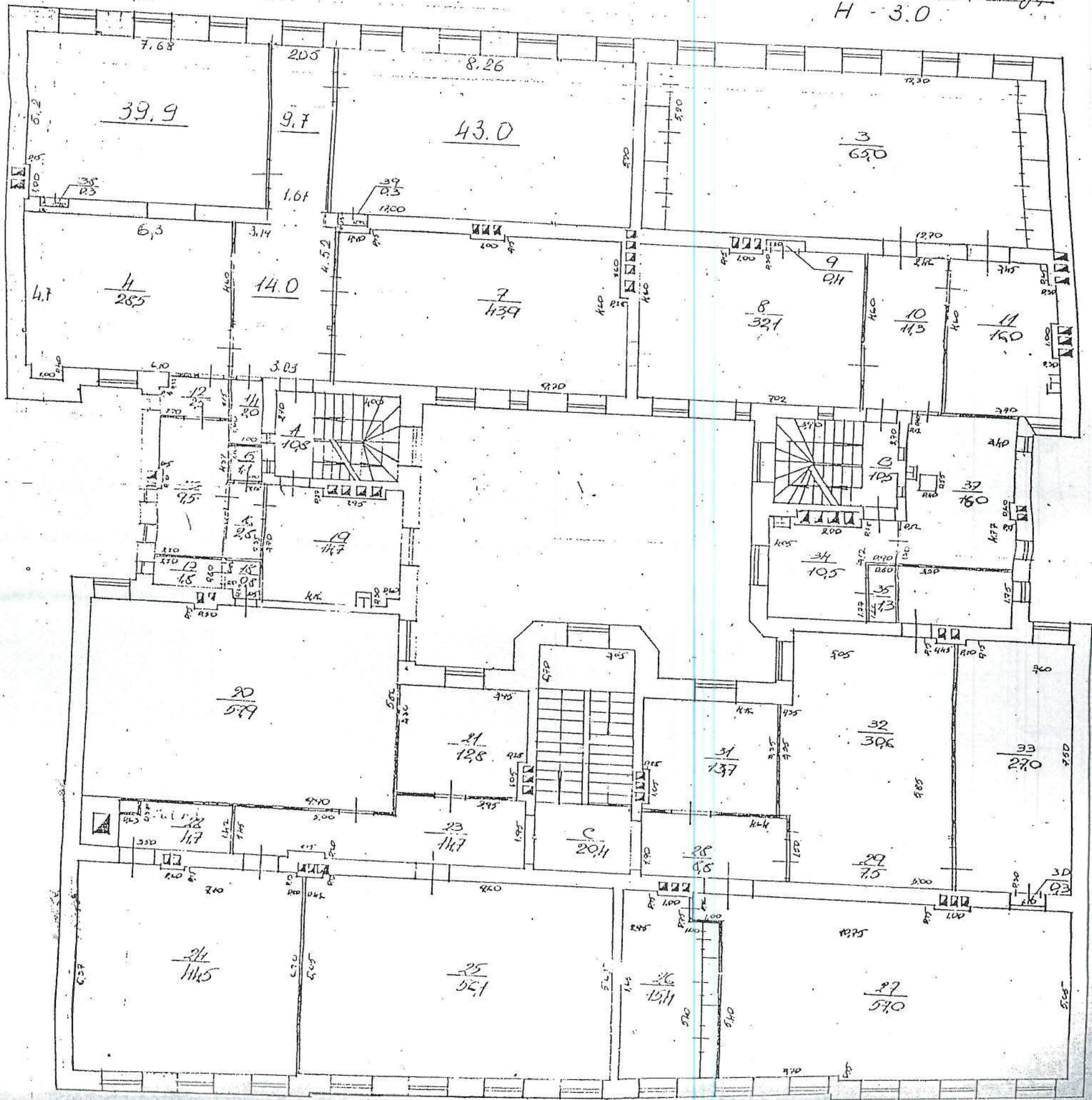
757.5 m²
 2575.5 m³

III slāva plāns — План этажа
 cellnei Nr. 1 H. 32.0
 Rīga KAROVA rajons durvis
 for. Rīga PALHSTA rajons durvis
 улица 15.06.1986 g./r. inventarizators — инвентаризатор: [signature]
 M1:100 24. VII 86. g./r. kontroloris — контролер: [signature]
 H-3.2



777.8 m²
 2488.96 m³

IV stāva plāns — План этажа
 celtnes Nr. 1 H. 3.00
 Rīga, rajons DAUGA
 15.06.1988 g./r. inventarizācija — инвентаризация
 M1:100 24.07.88 g./r. kontrolējis — контролер: [Signature]
 H - 3.0



772.9 m²
 2318.7 m³

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Rīgā, Centra rajonā priekšpilsētā Grupa 007
Palasta ielā Nr. 3 Grunts 0037

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvotais		Skola		palīg-laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	pagr.	5	1	ceļš		92,4			92,4			3,00
			2	- - -		39,1			39,1			
			3	- - -		33,2			33,2			
			4	jaīma-l.	+	11,2					11,2	
			5	- - -	✓	12,0					12,0	
			6	ceļš		30,6			30,6			
			7	rolikt.		13,7			13,7			
			8	ceļš		21,8			21,8			
			9	jaīma-l.		14,3					14,3	
			10	- - -	+	4,0					4,0	
			11	- - -		3,5					3,5	
			12	rolikt.	+	11,0			11,0			
			13	jaīma-l.	✓	2,4					2,4	
			14	- - -	✓	10,9					10,9	
			15	- - -	✓	7,4					7,4	
			16	pievīt.	✓	5,6					5,6	
			17	tuale	✓	1,1					1,1	
			18	duša	✓	2,0					2,0	
			19	pagrab.t.	✓	12,1					12,1	
			20	- - -	✓	32,0					32,0	
			21	- - -	✓	27,1					27,1	
			22	- - -	✓	4,9					4,9	
			23	tuale	✓	3,3					3,3	
			24	pagr. t.	✓	6,0					6,0	

Inventarizators /parasts/

Kontrolieris /parasts/

Kontrolieris
 14. 09. 1999.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	kor	1	25	gaikms	#	4,0					4,0	2,00
			26	filtrum.		36,7					36,7	
			27	papr. l.		34,6					34,6	
			28	- - -	#	10,1					10,1	
			29	- - -	"	11,1					11,1	
			30	- - -	"	4,8					4,8	
			31	daiba.	"	8,9			8,9			
			32	gaikms	"	13,7					13,7	
			33	daiba.	"	36,0			36,0			
			34	gaider.		35,7					35,7	
			35	kaprs	#	0,7					0,7	
			36	papr. l.		22,4					22,4	
			37	daiba.		8,9			8,9			
				kopā:		632,2			295,6		336,6	
14.09.99			A,	kāpināt.		9,9					9,9	
			B,	- - -		9,6					9,6	
			C,	- - -		19,9					19,9	
				kopā:		39,4					39,4	
				pašreizējā kopā:		671,6			295,6		376,0	671,6

Inventarizators

/paraksts/

Kontrollieris

Kontrollieris

Kontrollieris

/paraksts/

14. 09. 1999.

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Rīgā, Centra rajonā priekšpilsētā Grupa 007

Pārasta ielā Nr. 3

Grunts 0037

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumsa	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvo- tais		skola		palīg- laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	1	1	1	elks		188,5			188,5			3,80
	1	1	2	kaprts	+	0,5					0,5	✓
			3	- - -	"	0,7					0,7	✓
			4	skrimsl.	"	4,5					4,5	3,00
			5	- - -	"	6,3					6,3	3,00
			6	gaitenis	"	16,0					16,0	3,80
			7	tualete	"	1,0					1,0	
			8	maģ. t.	"	2,2					2,2	
			9	kabīnē		16,6			16,6			
			10	skapis	+	0,3					0,3	
			11	- - -	"	0,7					0,7	
			12	elks		69,5			69,5			
			13	- - -		84,0			84,0			
			14	skapis	+	0,5					0,5	
			15	- - -	"	0,3					0,3	
			16	tualete		17,2					17,2	
			17	san. t.	+	3,2					3,2	
			18	kopnes	"	10,7					10,7	
			19	kabīnē		14,4			14,4			
			20	- - -		22,3			22,3			
			21	skat. t.		18,0			18,0			
			22	kabīnē		21,1			21,1			
			23	skapis	+	0,3					0,3	
			24	gaitenis	"	17,2					17,2	

Inventarizators

[paraksts]



Kontrolieris

[paraksts]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	II	I	25	kabīnā		12,2			12,2			3,40
			26	tuale		14,3					14,3	
			27	maģ. l.	+	1,9					1,9	
			28	tuale		4,4					4,4	
				kopā:		720,5			617,4		103,1	
14.09.99			A	kāp. l.		10,8					10,8	
			B	-.-		10,5					10,5	
			C	-.-		20,4					20,4	
				kopā:		41,7					41,7	
	II			stāos kopā:		762,2			617,4		144,8	463,2

Inventarizators /PARAKSTS/

KOPIJA PARĒMĀ
 Kopētāja [paraksts]
 Kontrolieris [paraksts]
 11. 09. 1999.

Kontrolieris /PARAKSTS/

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Rīgā,

Centra

rajonā
priekšpilsētā

Grupa 007

Palasta

ielā Nr. 3

Grunts 0034

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvotais		skola		palīg-laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	III	I	1	cehs		100,5			100,5			3,20
			2	- - -		50,7			50,7			
			3	- - -		15,9			15,9			
			4	- - -		88,1			88,1			
			5	- - -		59,6			59,6			
			6	kapit	t	0,6					0,6	
			7	- - -	v	0,5					0,5	
			8	- - -	v	0,3					0,3	
			9	- - -	v	0,4					0,4	
			10	krāšotava		6,0			6,0			
			11	sejma.t.	t	3,4					3,4	
			12	- - -		8,3					8,3	
			13	klase		47,6			47,6			
			14	- - -		27,9			27,9			
			15	kabinets		12,8			12,8			
			16	gaitenis	t	3,5					3,5	
			17	- - -	v	16,0					16,0	
			18	kabinets		16,0			16,0			
			19	klase		157,9			157,9			
			20	gaitenis	t	8,4					8,4	
			21	kabinets		14,6			14,6			
			22	- - -		65,7			65,7			
			23	- - -		10,1			10,1			
			24	puskabit	t	2,0					2,0	

Inventarizators

/pavarsis/

Kontrollieris

/pavarsis/

Kontrollieris

14. 09.

1992

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	III	I	25	gaitims	t	3,1					3,1	3,20
			26	tualete	pt	1,2					1,2	
			27	- - -	p.t	2,2					2,2	
			28	svina.t.		4,2					4,2	
			29	- - -		6,3					6,3	
			30	- - -		4,1					4,1	
				kopā.		437,9			673,4		64,5	
14.09.99			A	kāpurt.		10,8					10,8	
			B	- - -		10,5					10,5	
			C	- - -		20,4					20,4	
				kopā.		41,7					41,7	
	III	stāv.		kopā.		479,6			673,4		106,2	779,6

Inventarizators

/parasts/

Kopētājs

zup

Kontrolieris

/parasts/

Kontrolieris

14. 09.

1999. g.

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Rīgā, _____

Centra

rajonā
priekšpilsētā

Grupa 007

Palesta

ielā Nr. 3

Grunts 0037

Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvotais		skola		palīg-laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	IV	I	1	cehs		88,0			88,0			3,00
			2	--		12,5			12,5			
			3	klare		65,0			65,0			
			4	cehs		28,5			28,5			
			5	--	t	9,3			9,3			
			6	gaitmī	"	4,8					4,8	
			7	cehs		43,9			43,9			
			8	klare		32,1			32,1			
			9	maprs	t	0,4					0,4	
			10	gaitmī	"	11,3					11,3	
			11	kabinets		16,0			16,0			
			12	pieciit.		2,5					2,5	
			13	medpunkts		9,5			9,5			
			14	saņem.t.	p.t.	2,0					2,0	
			15	--	pt	1,1					1,1	
			16	gaitmī	"	2,8					2,8	
			17	saņem.t.		1,8					1,8	
			18	pieciit.	t	0,8					0,8	
			19	medpunkts		14,7			14,7			
			20	klare		54,9			54,9			
			21	kabinets		12,8			12,8			
			22	saņem.t.	t	4,7					4,7	
			23	gaitmī	"	14,7					14,7	
			24	klare		44,5			44,5			

Inventarizators

/parasts/

KOPĒJA PAREIZA
Kontrollieris
14. 09. 1999.

Kontrollieris

/parasts/

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
15.06.86	IV	5	25	klase		56,1			56,1			3,00
			26	kabinets		15,4			15,4			
			27	klase		57,0			57,0			
			28	gabums	t	8,8					8,8	
			29	- - -	"	7,5					7,5	
			30	skapis	"	0,3					0,3	
			31	kabinets		13,7			13,7			
			32	klase		30,6			30,6			
			33	- - -		27,0			27,0			
			34	skapis		10,5					10,5	
			35	- - -	t	1,3					1,3	
			36	- - -		6,1					6,1	
			37	- - -		16,0					16,0	
			38	skapis	t	0,3					0,3	
			39	- - -	"	0,3					0,3	
				Kopā:		732,5			634,5		98,0	
14.09.99			A	Kopā t		10,8					10,8	
			B	- - -		10,5					10,5	
			C	Kopā skapis		6,1					6,1	
				Kopā:		27,4					27,4	
IV stāvs				Kopā:		759,9			634,5		125,4	759,9
Celtne				Kopā:		3710,3			2811,6		898,7	3710,3
15.06.86	Pagr.		1	pagrabs	t	27,6					27,6	
	2m pagal.		2	- - -	"	15,3					15,3	
			3	- - -	"	19,7					19,7	
			4	- - -	"	3,1					3,1	
				Kopā:		65,7					65,7	

Inventarizators

/paranib/

KOPIJA PAREIZA

Kopēja

Kontrollers

14. 09.

Kontrollieris

/paranib/

1999.



Valsts zemes dienests

Kadastra informācija, atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85. pantam

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000070037

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....01000070037

Adrese:..... Palasta iela 3, Rīga

2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....01000070037001

Adrese:..... Palasta iela 3, Rīga

2.3. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....01000070037002

Adrese:..... Palasta iela 3, Rīga

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....0.1037ha

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....Nav

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....28522

4.2. Tiesas nosaukums:.....Rīgas pilsētas zemesgrāmata, Rīgas pilsētas tiesa

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....01000070037

4.4. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070037001

4.5. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070037002

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību

5.1. Dati par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums
1	Rīgas Stradiņa universitāte	90000013771	Dzirčiema iela 16, Rīga, LV-1007	Īpašnieks	1/1	01000070037

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....01000070037

6.1.1. Adrese:..... Palasta iela 3, Rīga

6.1.2. Zemes vienības statuss:.....nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.1037ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagaltniem	Zeme zem ceļiem	Parējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Gaņības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
														0.1037

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:.....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....

Izdrukas ID: i390002252737	Izdrukas datums: 16.04.2025	1 no 7
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

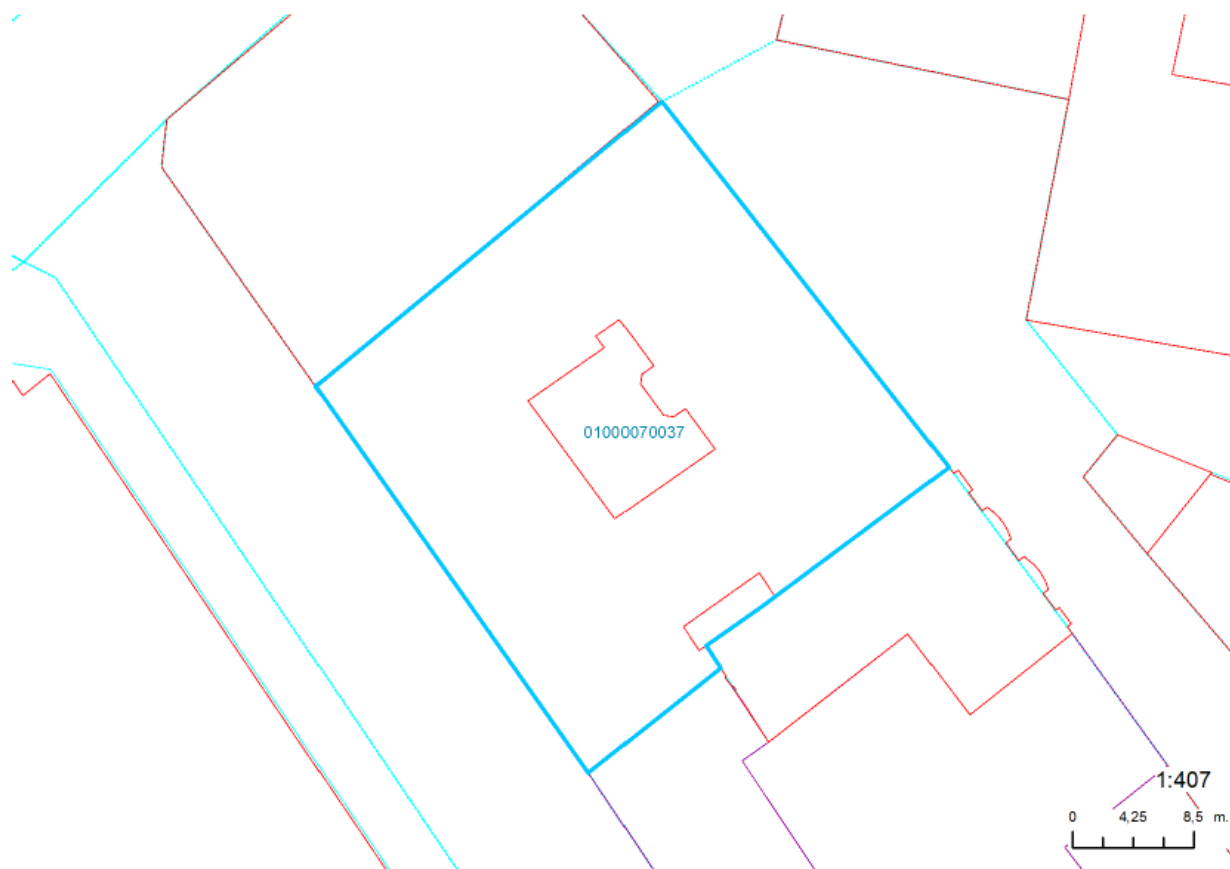
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

01000070037001, 01000070037002, 01000070038001

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav



7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu01000070037

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Plava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0901 - Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	Kopā: 0.1037 0901	0.1037														0.1037 0.1037	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums01000070037

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0021ha	01.02.2025
Nav	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	0.0025ha	01.02.2025
Nav	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0526ha	01.02.2025

Izdrukas ID: i390002252737	Izdrukas datums: 16.04.2025	2 no 7
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0037ha	01.02.2025
Nav	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1037ha	01.02.2025
Nav	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0001ha	01.02.2025
Nav	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0526ha	01.02.2025

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070037001

10.1.1. Adrese:.....Palasta iela 3, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Arodvidusskola

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:....1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....3695.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....1002.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....2

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1870

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....14.09.1999

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070037

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

Izdrukā ID: i390002252737	Izdrukā datums: 16.04.2025	3 no 7
---------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



10.2. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070037002

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

10.2.1. Adrese:.....Palasta iela 3, Rīga

10.2.2. Nosaukums:.....Pagrabs zem pagalma

10.2.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.2.4. Kopējā platība (m²):.....65.7

10.2.5. Apbūves laukums (m²):.....82.6

10.2.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.2.7. Pazemes stāvu skaits:.....Nav

10.2.8. Telpu grupu skaits:.....Nav

10.2.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.2.10. Uzbūvēšanas gads:.....1870

10.2.11. Nolietojums:.....Nav

10.2.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.2.13. Apsekošanas datums:.....14.09.1999

10.2.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.2.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.2.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070037

10.2.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

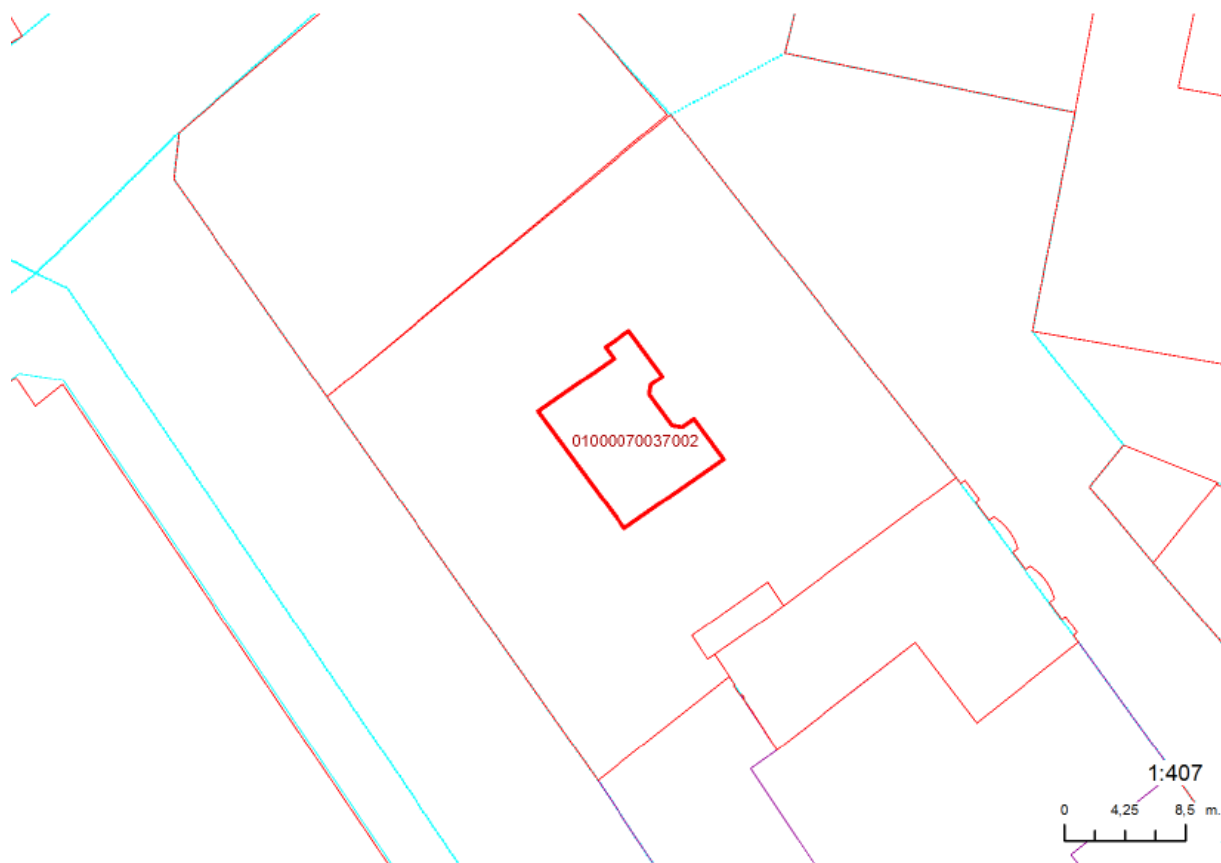
10.2.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

Izdrukas ID: i390002252737	Izdrukas datums: 16.04.2025	4 no 7
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:01000070037001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12630101	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

11.2. Būves kadastra apzīmējums:01000070037002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 01000070037001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1870
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1870
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1870
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1870

12.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 01000070037002:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Neklasificēts	Nav	Nav

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070037001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	1002.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	3695.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	17507 kub.m.	Nav	Nav

13.2. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070037002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	82.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	198 kub.m.	Nav	Nav
Laukums	Nav	65.7 kv.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: i390002252737	Izdrukas datums: 16.04.2025	5 no 7
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	01000070037001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	3695.5
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	3695.5
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	3695.5
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	3695.5
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0
14.2. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	01000070037002
14.2.1. Kopējā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	Nav
14.2.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	Nav

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....01000070037001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:Nav

18.2. Būves kadastra apzīmējums.....01000070037002

Labiekārtojumi nav reģistrēti

18.2.1. Labiekārtojumu datums:Nav

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Fiskālā kadastrālā vērtība:

20.1.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....1176108 EUR

Izdrukas ID: i390002252737	Izdrukas datums: 16.04.2025	6 no 7
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

20.1.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....1176108 EUR
20.1.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.1.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....01000070037

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
438227 EUR	01.01.2025	Nav

20.1.3.2. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000070037001

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
734843 EUR	01.01.2025	Nereģistrē

20.1.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000070037002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
3038 EUR	01.01.2025	Nereģistrē

20.2. Universālā kadastrālā vērtība:

20.2.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....2538496 EUR

20.2.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....2538496 EUR

20.2.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.2.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....01000070037

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
705160 EUR	01.01.2025	Nav

20.2.3.2. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000070037001

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1821142 EUR	01.01.2025	Nereģistrē

20.2.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000070037002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
12194 EUR	01.01.2025	Nereģistrē

21. Atzīmes

21.1. Dati par nekustamā īpašuma atzīmēm nav reģistrēti. Datus par sastāvā esošo objektu atzīmēm papildus skatīt attiecīgā objekta datus.

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 149

Anda Zvirbule

vārds, uzvārds

200974-12210

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2018. gada 10. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 9. decembrim

datums



Dainis Junsts

Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"