



2023.gada 21.jūnijā

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49**,
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 020 0139, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2511 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1135 m², administratīvās ēkas kad.apz.001 ar kopējo platību 936,6 m² un laukuma ar oļu segumu kad.apz.006 ar kopējo platību 612,26 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49**, 2023.gada 12.jūnijā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **1 040 000** (viens miljons četrdesmit tūkstoši) **eiro**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstīta uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2023.gada 12.jūnijā*** ir **566 300** (pieci simti sešdesmit seši tūkstoši trīs simti) **eiro**.

Ar zemes gabalu saistītās apbūves ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2023.gada 12.jūnijā*** ir **473 700** (četri simti septiņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Administratīvās ēkas kad.apz.001 apraksts
 - 4.4 Inženierbūvju apraksts
 - 4.4.1 Laukuma ar oļu segumu kad.apz.006 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ienākumu pieeju ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

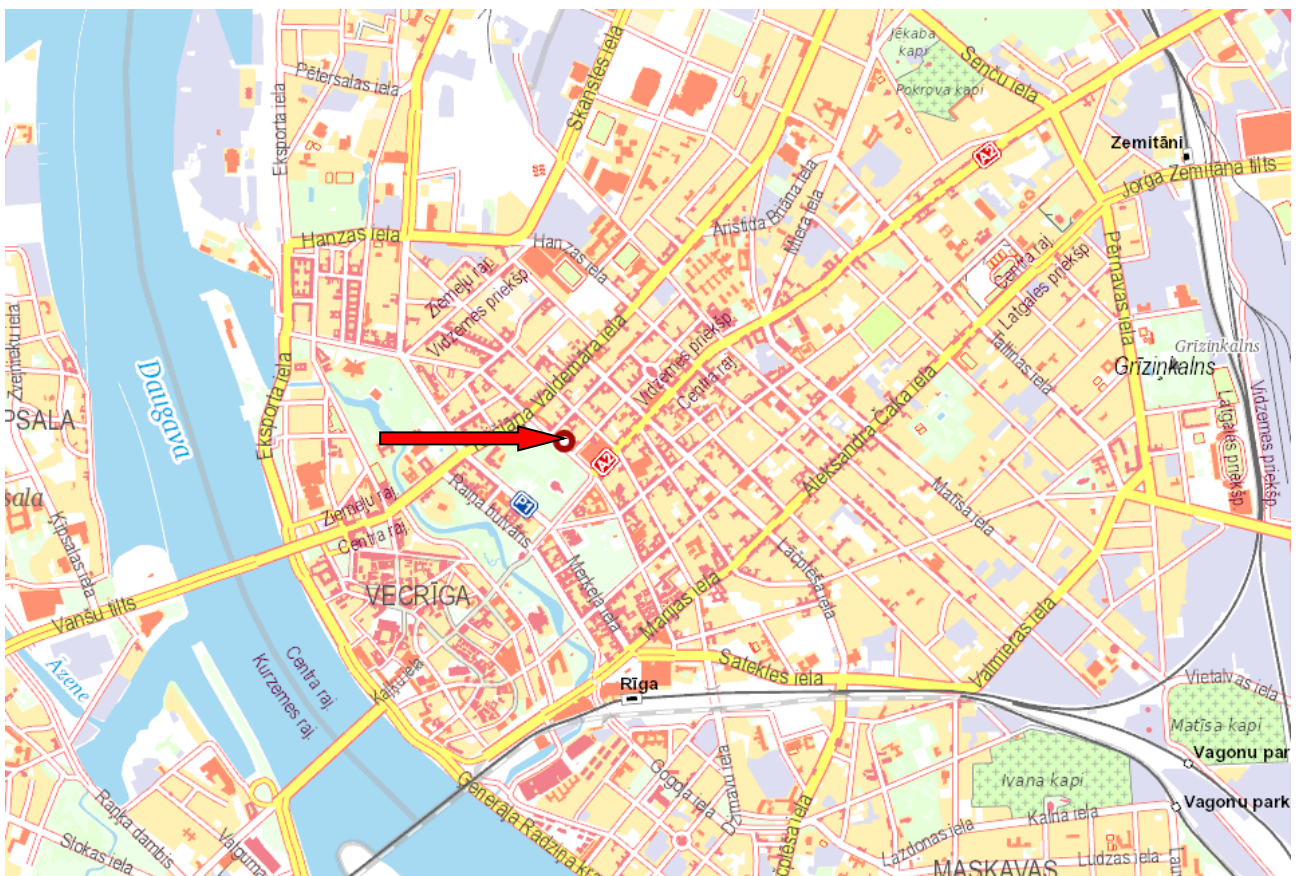
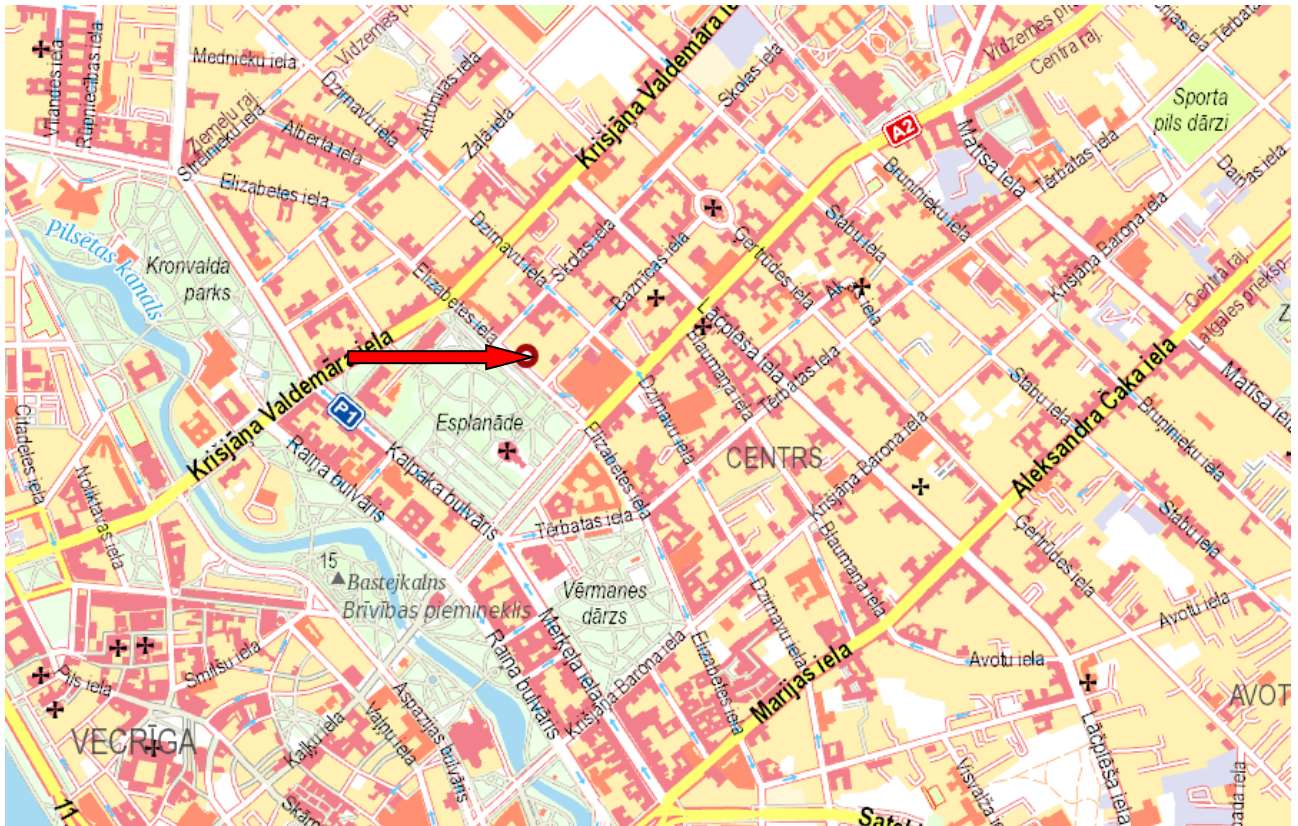
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA


| | |
|---|--|
| 1.1 Vērtējamais īpašums | Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49. |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2023.gada 12.jūnijā. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"* , reģ.Nr.40003294758 – 1 domājamā daļa. Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem laukumam ar oļu segumu kad.apz.006 tiesiskais valdītājs ir Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģ.Nr.40003294758. <i>*iepriekšējais nosaukums: Valsts a/s VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA.</i> |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs | Zemes gabals ar kopējo platību 1 135 m ² . Administratīvā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 936,6 m ² . Laukums ar oļu segumu kad.apz.006 ar kopējo platību 612,26 m ² . |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana | Administratīvā ēka. |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8). Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu teritoriālo plānojumu no 2006.gada, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā. |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids | Optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša bankas, vēstniecības ēka vai cita respektabla biznesa vajadzībām paredzēta ēka. |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija | Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes iesniegumi par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūvei un izbūvei Elizabetes ielā 49, Rīgā un Par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni ēkai Rīgā, Elizabetes ielā 49. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). <i>Nomas līgumi un vienošanās vērtējuma pielikumā netiek pievienoti, bet var tikt uzrādīti pēc pieprasījuma.</i> |

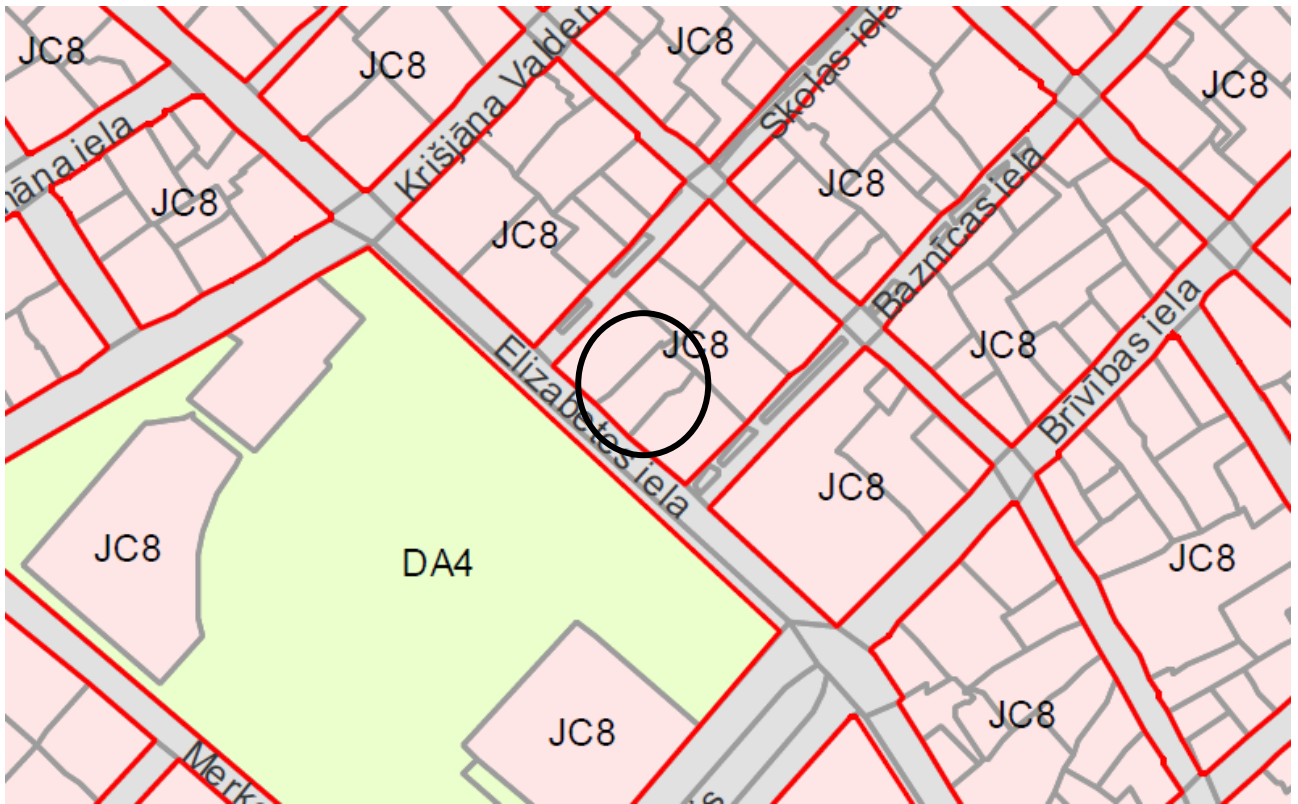
| | |
|--|---|
| <p>1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</p> | <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:</p> <p>Valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti – 1 135 m² (saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes 2021.gada 23.aprīļa iesniegumu Nr.08-10.1/2145 par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni ēkai Rīgā, Elizabetes ielā 49 (skat.pielikumā) - ēkas Rīgā, Elizabetes ielā 49 (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001) kultūrvēsturiskās vērtības līmenis: kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka).</p> <p>Saskaņā ar 2018.gada 04.janvāra telpu nomas līgumu un vienošanās Nomniekam Nr.1 ir iznomātas administratīvās ēkas kad.apz.001 3.stāva telpas Nr. 37 un no Nr. 42 līdz Nr. 46, Nr. 52, un telpas Nr. 41 daļu (9,4 m²) ar kopējo platību 87,1 m². Līgums spēkā līdz 2023.gada 30.novembrim. Nomas maksa ir zemāka par vidējo tirgus nomas maksu. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku 3 mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja telpas iznomātājam nepieciešamas sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Šādā gadījumā iznomātājs atlīdzina nomniekam telpām taisītos nepieciešamos un derīgos izdevumus, ievērojot Civillikumu un līguma noteikumus.</p> <p>Saskaņā ar 2020.gada 27.oktobra telpu nomas līgumu un vienošanos Nomniekam Nr.2 ir iznomāta administratīvās ēkas kad.apz.001 telpu grupas kad.apz.001 3.stāva telpa Nr.38 ar kopējo platību 13,30 m². Līgums spēkā līdz 2026.gadā 01.oktobrim. Nomas maksa ir zemāka par vidējo tirgus nomas maksu. Iznomātājam ir tiesības jebkādu iemeslu dēļ vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, par to rakstiski paziņojot nomniekam trīs mēnešus iepriekš.</p> <p>Saskaņā ar 2023.gada 29.aprīļa nekustamā īpašuma Elizabetes ielā 49, Rīgā daļas nomas līgumu Nomniekam Nr.3 ir iznomāta zemes gabala daļa 18 m² platībā un administratīvās ēkas kad.apz.001 telpu grupas kad.apz.002 pagraba stāva telpas Nr.1- Nr.14, Nr.16 ar kopējo platību 186,9 m². Līgums spēkā līdz 2029.gada 30.aprīlim. Nomas maksa ir zemāka par vidējo tirgus nomas maksu. Iznomātājam ir tiesības jebkādu iemeslu dēļ vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, par to rakstiski paziņojot nomniekam trīs mēnešus iepriekš.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p>Saskaņā ar 2023.gada 29.aprīļa reklāmas/izkārtne laukuma Elizabetes ielā 49, Rīgā nomas līgumu Nomniekam Nr.3 ir iznomāta administratīvās ēkas kad.apz.001 fasādes ar kopējo platību 2,4 m², gaismas kastes ar kopējo platību 0,4 m² un izkārtne ar kopējo platību 2,0 m² izvietojumam. Līgums spēkā līdz 2029.gada 30.aprīlim. Nomas maksa ir zemāka par vidējo tirgus nomas maksu. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji izbeigt līgumu, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma izbeigšanu, vismaz 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski paziņojot nomniekam.</p> |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi | <p>Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka administratīvajā ēkā kad.apz.001 ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. 1.stāvā skatlogos Nr.3 un Nr.4 katrā ir aizbūvēta viena logu aile, kantora telpā Nr.17 kamīns ir daļēji demontēts un gaitenī Nr.17 ir aizbūvēta loga aile. 2.stāvā starp tualetēm Nr.33 un Nr.34 ir nojaukta starpsiena, apvienojot vienā tualetē (skat. atzinuma 4.3.1 punktā pārbūvju skici).</p> |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | <ul style="list-style-type: none"> - nomas līgumi, izņemot vērtētājam iesniegtos. - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi. |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi | - |

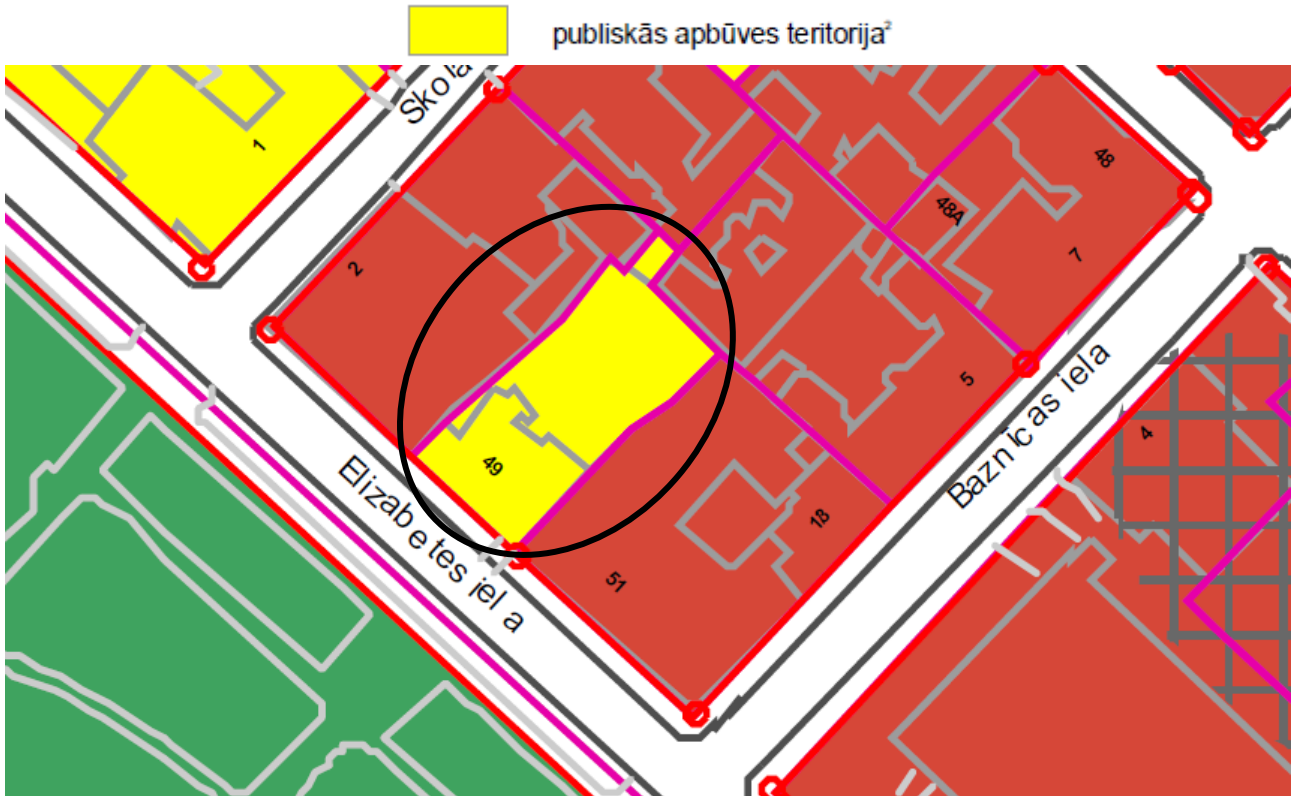
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



 Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)



Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu teritoriālo plānojums no 2006.gada



www.bing.com/maps/



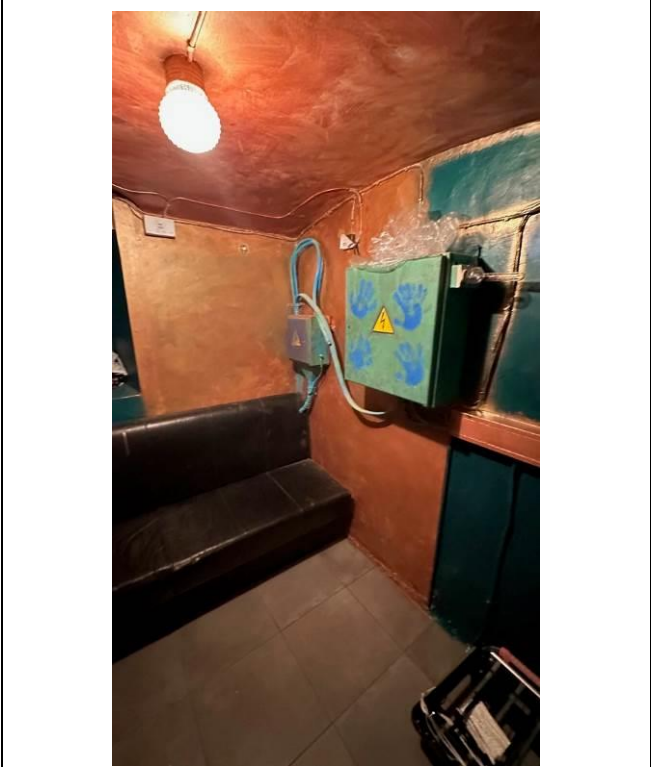
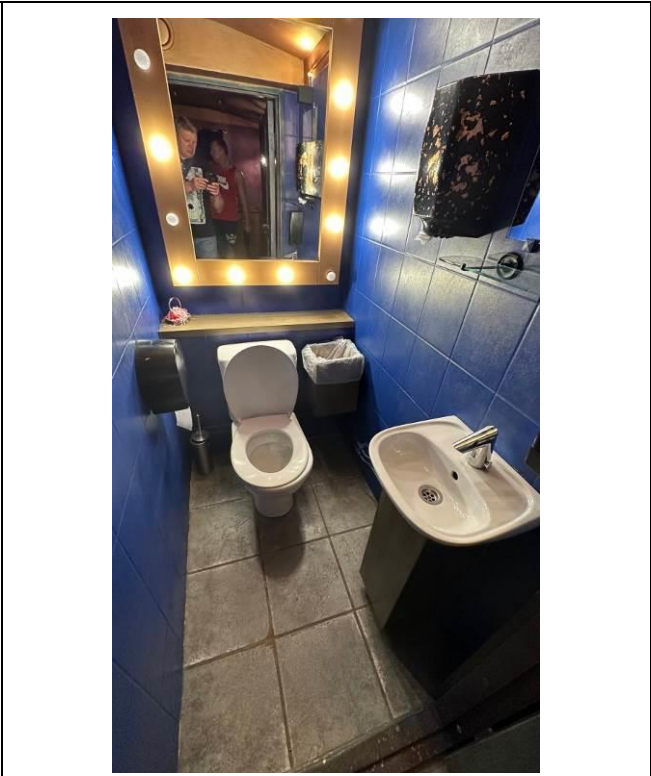
3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



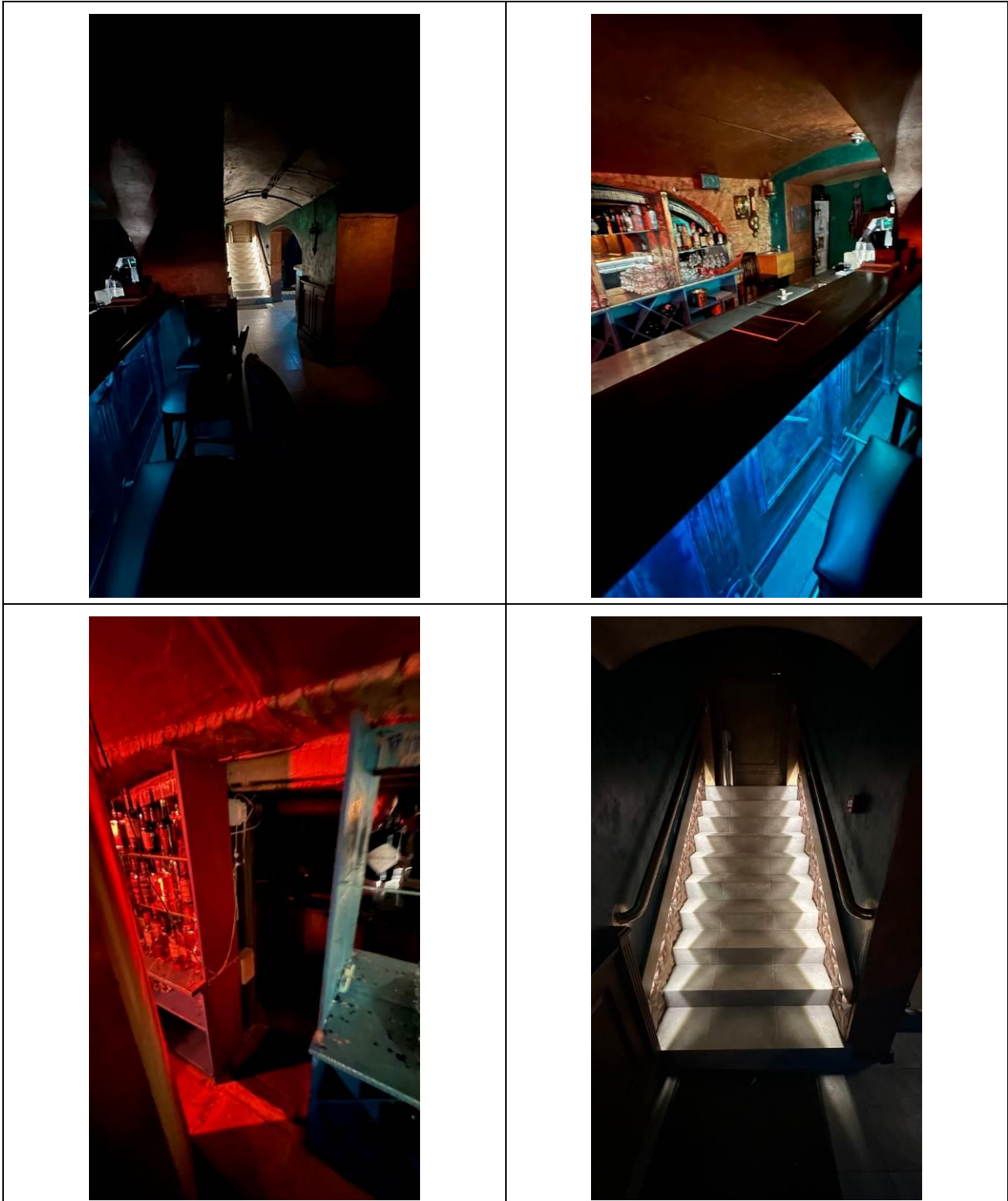
Administratīvā ēka kad.apz.001











1.stāvs









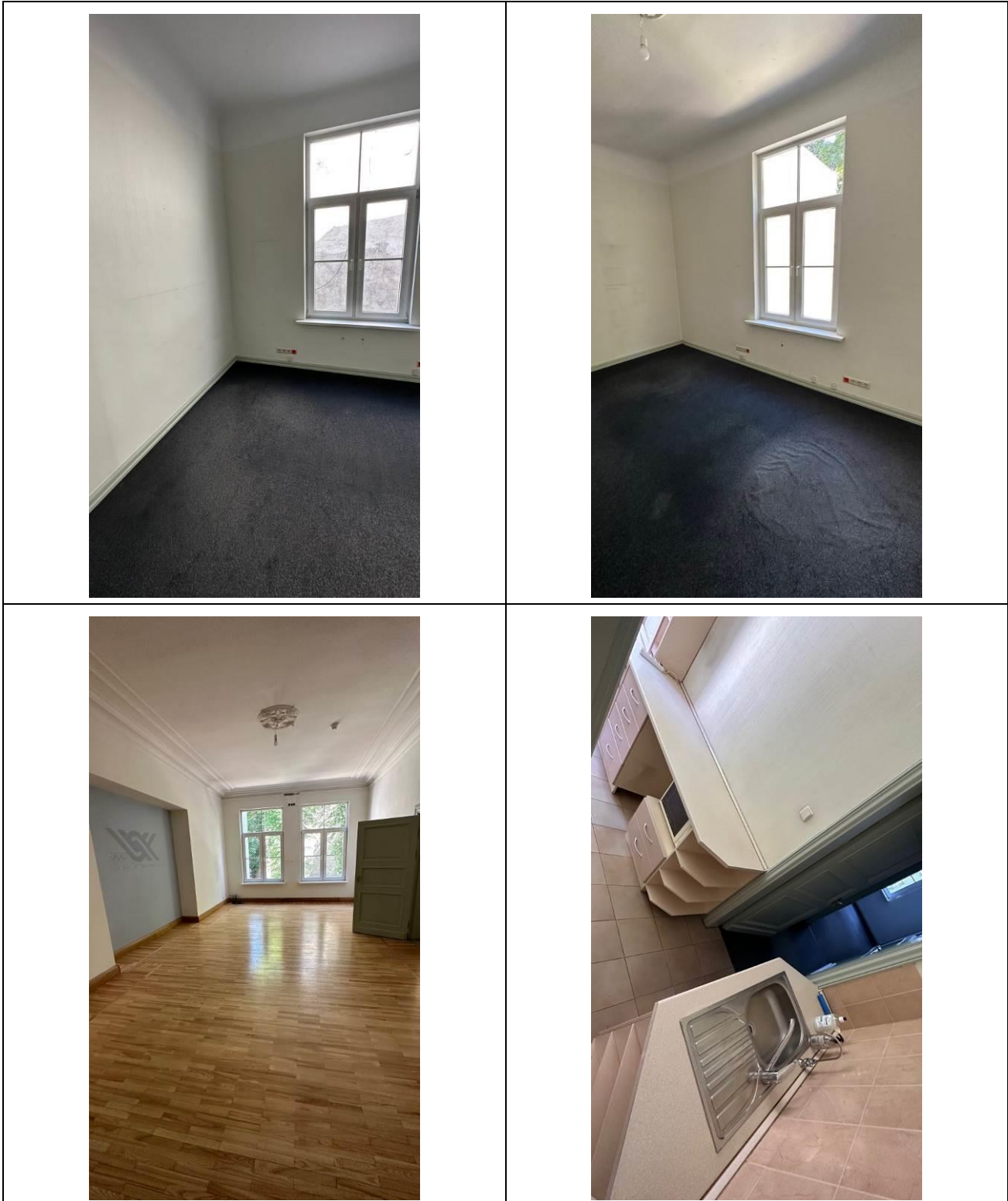


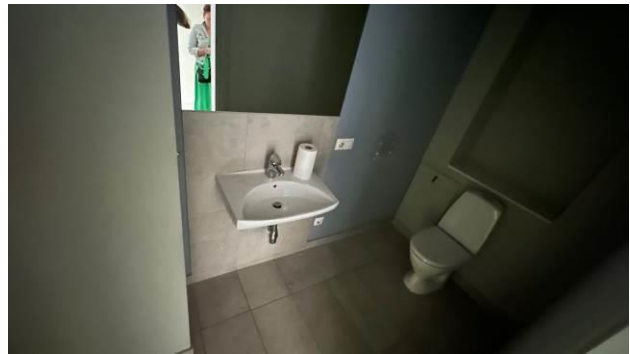
2.stāvs



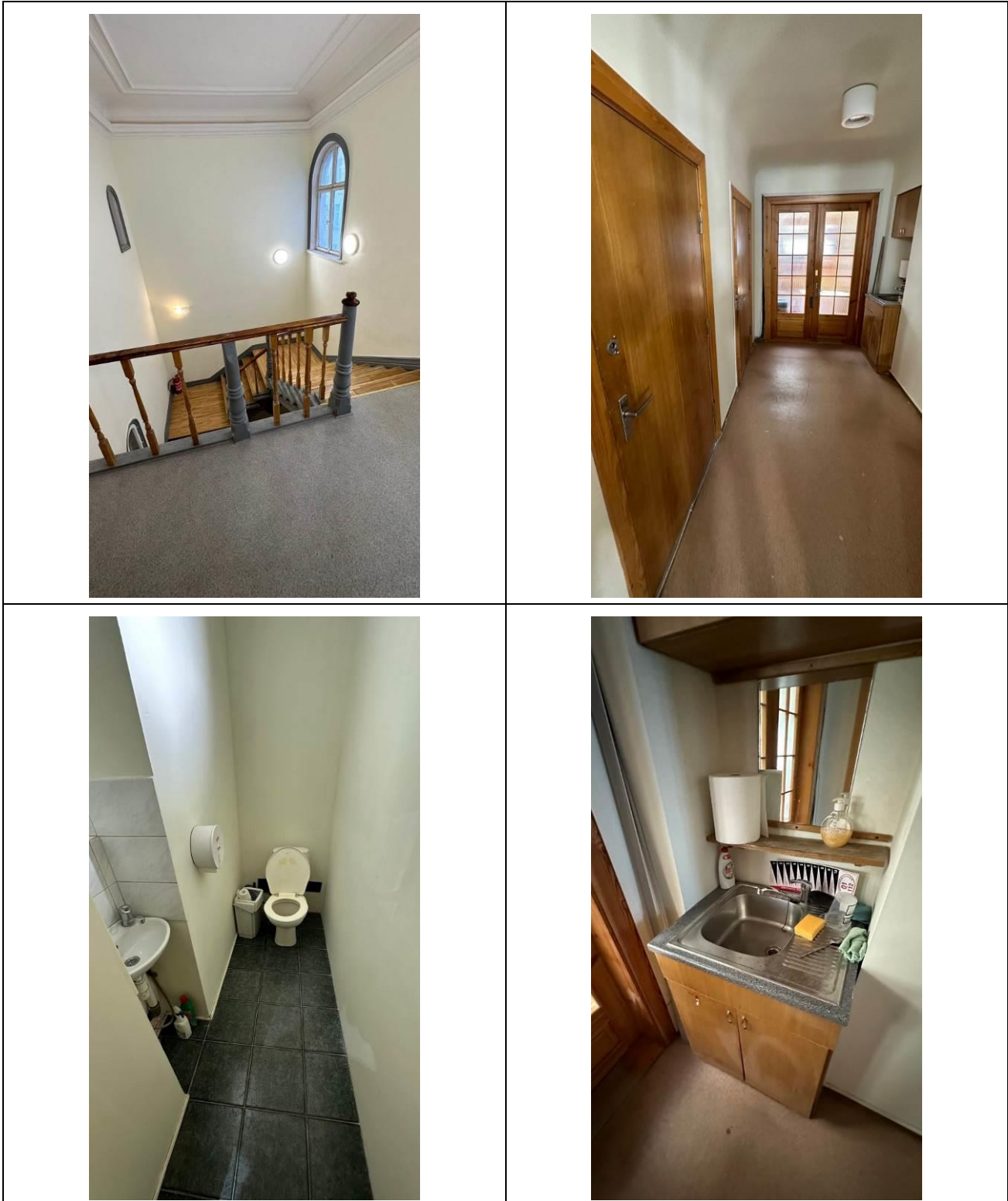


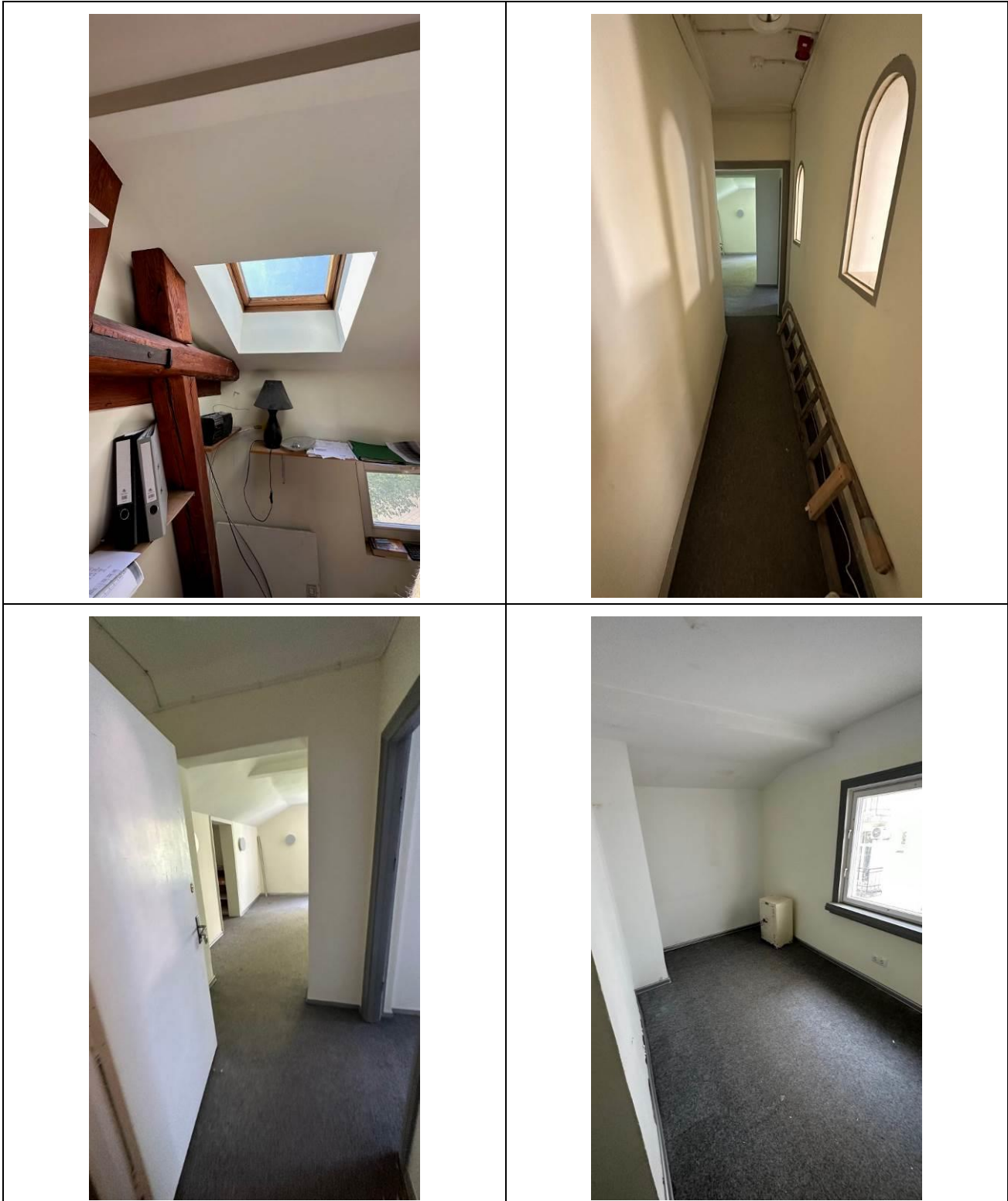


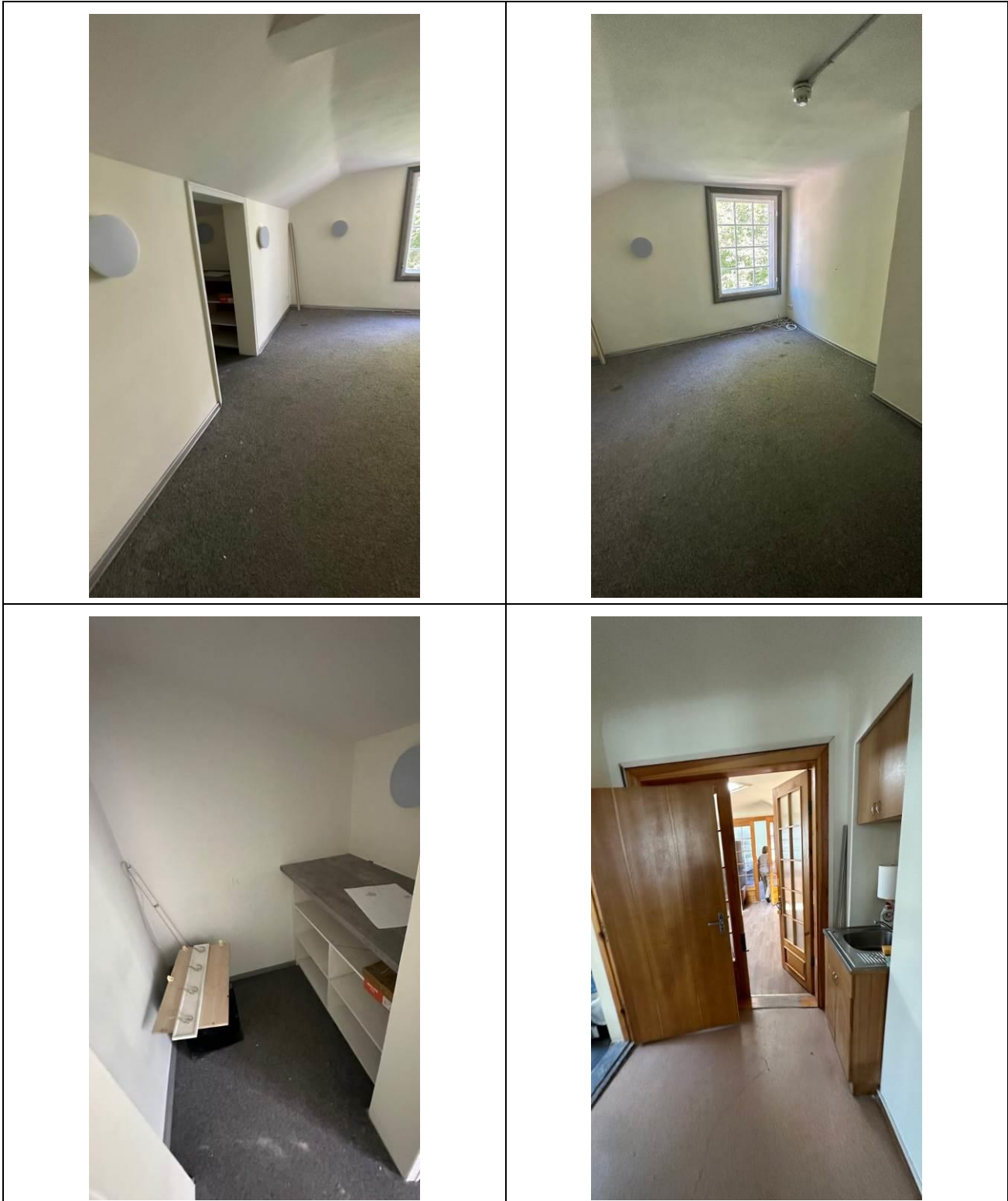




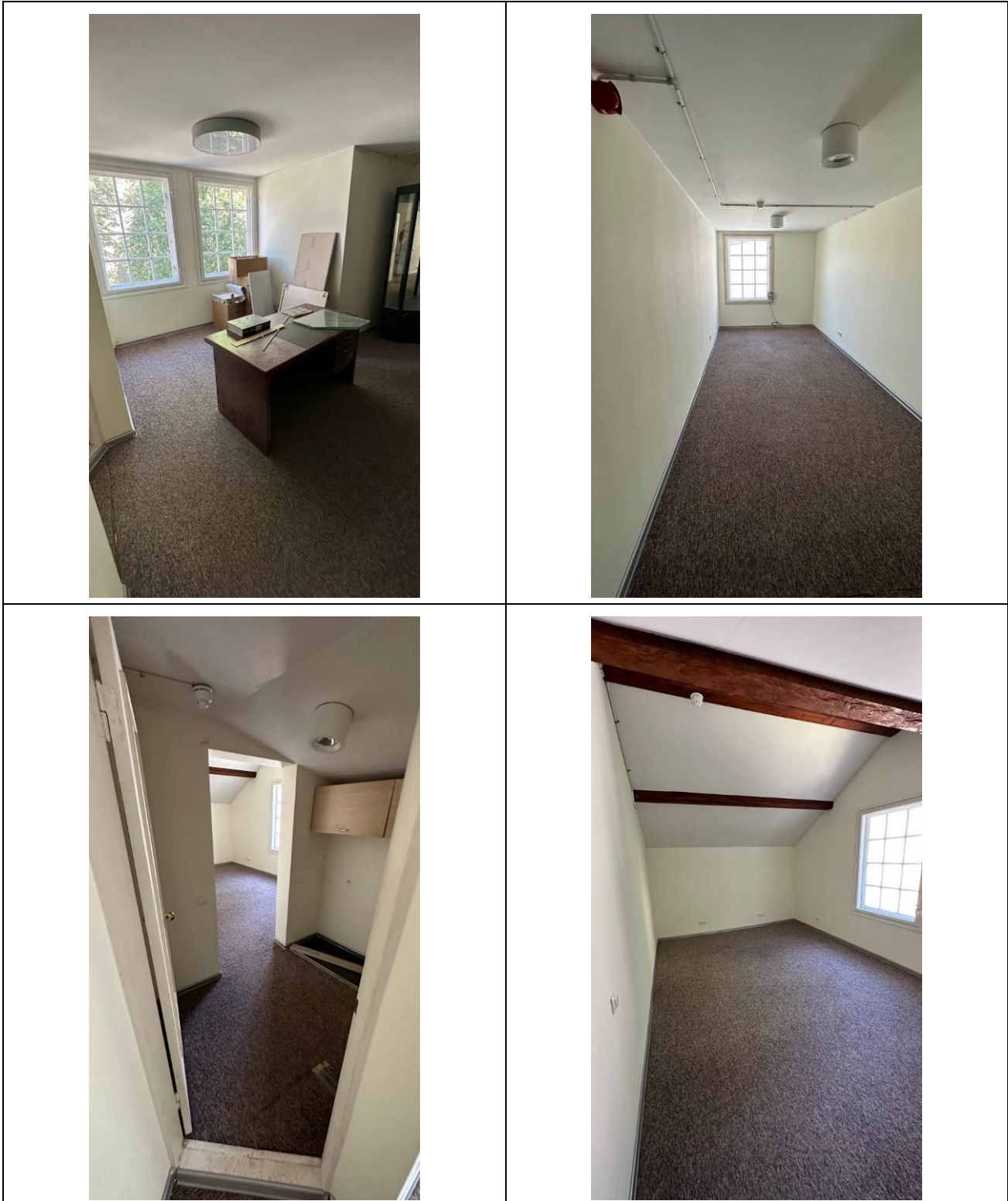
3.stāvs













Laukums ar oļu segumu kad.apz.006, teritorija un labiekārtojums



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā, pie Elizabetes ielas.

Līdz Rīgas centrālajai stacijai ir aptuveni 1,2 km jeb 6 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā autobusu un trolejbusu maršruta pieturvietā atrodas uz Krišjāņa Valdemāra ielas un Brīvības bulvāra. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvietā atrodas uz Krišjāņa Barona ielas.

| | Teicams | Labs | Vidējs | Vājš | Slikts |
|--|---------|------|--------|------|--------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība - | | X | | | |
| Darba vietu pieejamība- | | X | | | |
| Iepirkšanās vietu pieejamība- | | X | | | |
| Skolu pieejamība- | | X | | | |
| Sabiedriskā transporta pieejamība- | | X | | | |
| Atpūtas vietu pieejamība- | | X | | | |
| Labiekārtojuma atbilstība- | | X | | | |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- | | X | | | |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)- | | | X | | |
| Drošība- | | X | | | |
| Īpašumu izskats- | | | X | | |
| Tirgus pievilcība- | | | X | | |

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 135 m² un kadastra numuru 0100 020 0139.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Elizabetes ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Elizabetes ielā ir augstas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

| | | | | |
|----------------------------|----|---|-----|--|
| Gājēju ietve- | ir | X | nav | |
| Zālāja josla- | ir | X | nav | |
| Lapu koku stādījumu rinda- | ir | X | nav | |
| Ielas apgaismojums- | ir | X | nav | |

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

lebraukšanas ceļš un autostāvvietā pagalmā klāti ar bruģakmens un grants ceļu segumu. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus īpašumiem ir norobežots ar kaimiņu ēku fasādēm. Zemes gabala neapbūvētā daļa klāta ar grants segumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X | |
| Siltumapgāde | - | - |
| Ūdensapgāde | X | |
| Kanalizācija | X | |
| Gāzes apgāde | X (uz Elizabetes ielas) | |
| Citas izbūves/tīkli | | |

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, Esplanāde, cita sabiedriska un komerciāla rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8).

4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

4.5.8.1. Pamatinformācija

872. 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.

4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

888. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.4. Apbūves parametri

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%) |
|------|--------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| 890. | | 20 | 20 | 20 | | 20 | 20 |

98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

4.5.8.5. Citi noteikumi

891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

7.3. Publiskās apbūves teritorijas

- 7.3.1. Publiskās apbūves teritorijas noteiktas saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 7.5.punktu.
- 7.3.2. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte, pielietojot atbilstoši šo saistošo noteikumu 4.1.punkta prasībām, nedrīkst pārsniegt 150%, ja ar detālplānojumu vai veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru nav noteikts citādi.
- 7.3.3. Zemes gabala minimālā brīvā teritorija, ievērojot šo saistošo noteikumu 5.21.punkta prasības, ir 40%, ja ar detālplānojumu vai veicot būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūru nav noteikts citādi.
- 7.3.4. Maksimālais stāvu skaits, ievērojot šo saistošo noteikumu 3.6.punkta noteikumus, ja atļautās izmantošanas stāvu skaits nav ierobežots ar būvnormatīviem.
- 7.3.5. Izņēmumi un papildu noteikumi:
- 7.3.5.1. šajā zonā RVC AZ TP RVC teritorijā izdala atsevišķas teritorijas ar izņēmuma un papildu noteikumiem, kurās paredzēta tikai kāda konkrēta izmantošana:
- 7.3.5.1.1. ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde (turpmāk tekstā – Pa);
- 7.3.5.1.2. izglītības iestāde (turpmāk tekstā – Pi);
- 7.3.5.1.3. kultūras iestāde (objekts) (turpmāk tekstā – Pk);
- 7.3.5.1.4. vēstniecība, starptautisku organizāciju iestāde (turpmāk tekstā – Pv);
- 7.3.5.1.5. sporta objekts (turpmāk tekstā – Ps);
- 7.3.5.1.6. reliģisks objekts (turpmāk tekstā – Pr);
- 7.3.5.1.7. valsts, pašvaldības pārvaldes iestāde (objekts) (turpmāk tekstā – Pp);
- 7.3.5.1.8. tirgi, kur dominē tirdzniecības / pakalpojumu un darījumu funkcijas (turpmāk tekstā – P-1);
- 7.3.5.1.9. daudzfunkcionāls kultūras centrs (turpmāk tekstā – P-2);
- 7.3.5.1.10. autoosta (turpmāk tekstā – P-3);

- 7.3.5.1.10.1. teritorijā starp Krasta ielu un bijušajiem Kārļa vārtiem pieļaujama tikai autoostas platformas izbūve (pacelšana vai pazemināšana);
- 7.3.5.1.10.2. vismaz pusei teritorijas starp bijušajiem Kārļa vārtiem un Prāgas ielu, kas piekļaujas bijušajiem Kārļa vārtiem, maksimālais apbūves augstums nedrīkst pārsniegt dzelzceļa uzbēruma augstumu vairāk par pusmetru.
- 7.3.5.1.10.3. pārējā teritorijas daļā, kas pieguļ Prāgas ielai, ēkas augstums pie Prāgas ielas nosakāms pēc tās platuma, apbūves maksimālais augstums līdz 24 m. Jaunā apbūve veidojama tā, lai skatos no Vaļņu, Rīdzenes, Kalēju, Kungu ielas būtu uztverams Centrāltirgus paviljonu ansamblis – valsts kultūras piemineklis Nr.6633 „Tirgus apbūve (5.korp.)”;
- 7.3.5.1.10.4. P–4 dzelzceļa pasažieru stacija.
- 7.3.5.1.10.5. teritorijā uz AB dambja (zemes gabals ar kadastra numuru 01000492064) izvietojama tikai valsts nozīmes kultūras iestāde.
- 7.3.6. Aizliegtā izmantošana. Publiskās apbūves teritorijās aizliegts ierīkot spēļu zāli, izņemot četru un piecu zvaigžņu viesnīcās.

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Administratīvās ēkas kad.apz.001 apraksts

Ēka celta 1880.gadā. Nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā. Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrēts jaunbūves statuss, tādēļ vērtējot tiek pieņemts, ka ēka ir nodota ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir nav atbilstoši mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – bloķējas ar blakus esošām ēkām kad.apz.0100 020 0132 001 un kad.apz.0100 020 0140 001.

Saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes 2021.gada 23.aprīļa iesniegums Nr.08-10.1/2145 par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni ēkai Rīgā, Elizabetes ielā 49 (skat.pielikumā):

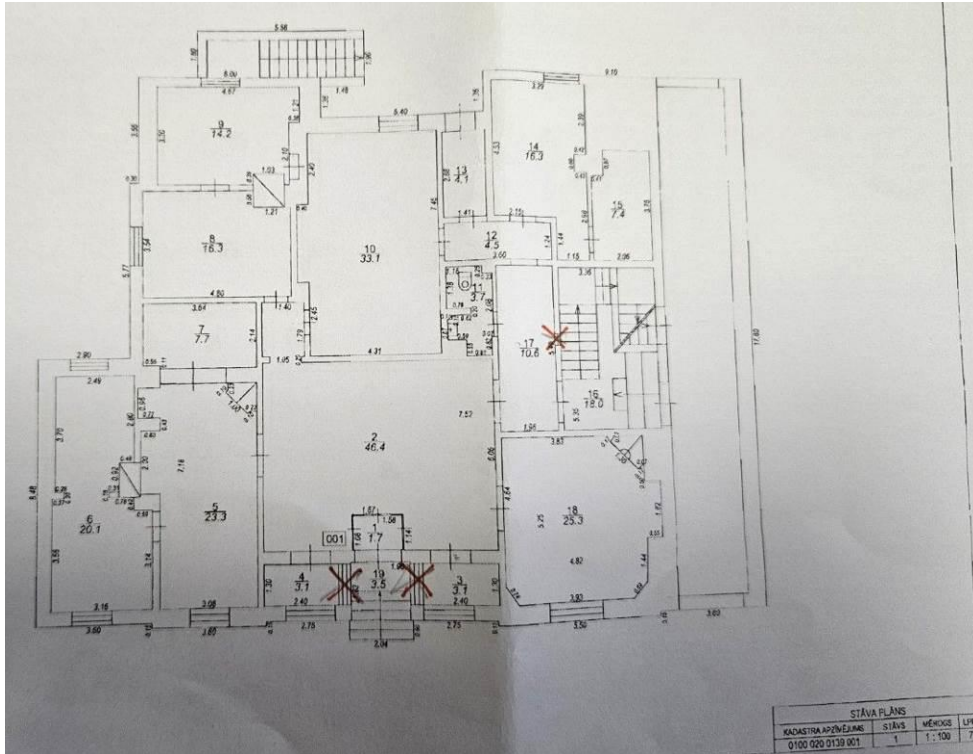
Ēka Rīgā, Elizabetes ielā 49 (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001) (turpmāk – Ēka) atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma objekta Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā (daļa Nr. 3 – Jūgendstila centrs, atbilstoši 2004. gada 8. marta Ministru kabineta noteikumiem Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk Noteikumi Nr. 127) pielikumam Nr. 1) un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā.

Arhitekta Johana Daniela Felsko personīgais nams, celts ap 1870. gadu pēc arhitekta paša projekta. Šādos namos parasti bija 1 liels dzīvoklis ar lepnām reprezentācijas telpām, saimniecības telpām, palīgtelpām un kalpotāju telpām. Laika gaitā vairākkārt ēkai mainījies īpašnieki un izmantošanas veids, bet eklektisma stila asimetriskā ielas fasādes (arī pagalma fasādes) arhitektūra saglabājusies autentiskā veidolā. Ēka veidota koka konstrukcijās, bet fasādes apmestas, arhitektoniskās detaļas veidojot neorenesanses formu valodā. Attiecīgā būvperioda pilsētvides un arhitektūras tendencēm atbilstoša ēka kvartāla perimetrālās apbūves ielas līnijā. Tuvākās apkārtējās apbūves kontekstā tā veido vēsturiskā centra apbūves kultūrvēsturisko arhitektonisko ainavu.

Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie saglabājamie elementi: Ēkas apjoms (tajā skaitā vēsturiskā jumta forma), fasāžu arhitektoniski mākslinieciskais risinājums, dekoratīvās detaļas un elementi, fasāžu plastika, arhitektūras detaļas, pagalma iebrauktuves vārti, ārdurvis, logu vēsturiskais daļējums un sākotnējo koka logu ārējās detaļas un mezglis.

Ēkas Rīgā, Elizabetes ielā 49 (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001) kultūrvēsturiskās vērtības līmenis: **kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka.**

Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka administratīvajā ēkā kad.apz.001 ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. 1. stāvā skatlogos Nr.3 un Nr.4 katrā ir aizbūvēta viena logu aile, kantora telpā Nr.17 kamīns ir daļēji demontēts un gaitenī Nr.17 ir aizbūvēta loga aile. 2.stāvā starp tualetēm Nr.33 un Nr.34 ir nojaukta starpsiena, apvienojot vienā tualetē (skat. zemāk pārbūvju skici).



Ēkas tehniskie parametri:

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Apbūves laukums, m ² | 402,0 |
| Kopējā telpu platība, m ² | 936,6 |
| Iekštelpas, m ² | 922,0 |
| Ārtelpas, m ² | 14,6 |

Telpu eksplikācija:

| Stāvs | Nosaukums | Platība, m ² | Augstums, m |
|---------|---|-------------------------|-------------|
| pagrabs | Gaitenis, bārs, virtuve, garderobe (viena telpa), nakts kluba telpas, saimniecības telpas, siltummezgls, priekštelpas, tualetes, sanmezgls, ģērbtuve, personāla istabas, iekštelpas | 199,0 | 2,0-2,5 |
| 1.stāvs | Koplietošanas telpas, kantora telpas, skatlogi, tualete, ārtelpa | 262,4 | 2,6-3,65 |
| 2.stāvs | Koplietošanas telpas, kantora telpas, saimniecības telpa, tualetes, ārtelpa | 248,4 | 2,53-3,45 |
| 3.stāvs | Koplietošanas telpas, kantora telpas, tualete, pieliekamais, iekštelpa, ārtelpa | 226,8 | 1,75-3,15 |

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

| Konstruktīvais pamatelements | Konstruktīvais risinājums | Tehniskais stāvoklis |
|---------------------------------|--|----------------------------------|
| Pamati | Māla ķieģeļi | Apmierinošs |
| Ārsienas un nesošās starpsienas | Māla ķieģeļi, koka brusas | Apmierinošs |
| Nenesošās starpsienas | Koka, māla ķieģeļi | Apmierinošs |
| Starpstāvu pārsegums | Koka, betons | Apmierinošs |
| Ārsienu ārējā apdare | Apmetums, krāsojums | Apmierinošs/vietām neapmierinošs |
| Jumta konstrukcija | Daudzslīpa koka spāru konstrukcija | Apmierinošs |
| Jumta segums | Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu | Apmierinošs |
| Lietus ūdens novadīšana | Metāla | Apmierinošs |
| Logu ailes | Koka, PVC, koka pakešu | Apmierinošs |
| Ārdurvis | PVC, alumīnija, metāla | Apmierinošs |
| Iekšējās durvis | Koka | Apmierinošs |
| Kāpnes | Koka, betona | Apmierinošs |

Telpu iekšējā apdare:

| Konstruktīvais pamatelements | Tehniskais risinājums | Tehniskais stāvoklis |
|------------------------------|---|----------------------|
| Grīdas | Flīzes, betona, mīkstais grīdas segums, linolejs, parkets, lamināts | Apmierinošs |
| Sienas | Krāsotas, koka apdare, flīzes, tapetes | Apmierinošs |
| Griesti | Krāsoti, dekoratīvi elementi | Apmierinošs |

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

| Nosaukums | Mūsdienu prasībām neatbilstoša | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Izlietne | | X | Apmierinošs |
| Ūdens maisītāji | | X | Apmierinošs |
| Klozetpods | | X | Apmierinošs |
| Dušas kabīne | | X | Apmierinošs |

Inženierkomunikāciju raksturojums:

| Nosaukums | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|------------------|-------------------------|---|
| Elektroapgāde | X | |
| Siltumapgāde | | X (elektrība, krāsnis, kamīni) |
| Ūdensapgāde | X | |
| Kanalizācija | X | |
| Gāzes apgāde | X (uz Elizabetes ielas) | |
| Vājstrāvas tīkli | - | - |
| Vēdināšana | | Dabīgā un piespiedu |
| Citi uzlabojumi | | Signalizācija, gaisa kondicionēšana, uguns aizsardzības sistēma |

4.4 Inženierbūvju apraksts

4.4.1 Laukuma ar oļu segumu kad.apz.006 apraksts

Inženierbūve sastāv no laukuma ar oļu segumu (apskates dienā grants segums) ar kopējo platību 612,3 m². Inženierbūves tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem laukuma ar oļu segumu nolietojums ir 80%.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota ienākumu pieeja ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi. Šī metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8).

Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu teritoriālo plānojumu no 2006.gada, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās, tirdzniecības un komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi - administratīvā ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša bankas, vēstniecības ēka vai cita respektabla biznesa vajadzībām paredzēta ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ja vēl pērnā gada sākuma bija grūti prognozēt, kā pandēmijas ietekmē attīstīties ekonomika un investīcijas, tad šobrīd nav pamata domāt, ka ieguldījumi komercīpašumos tuvāko gadu laikā varētu mazināties. Pagājušajā gadā, spītējot nenoteiktības apstākļiem, investīciju apjomi komercīpašumos Latvijā pat nedaudz pārsniedza 2019. gada līmeni. Kopējais investīciju apjoms Baltijā pērn sasniedza vienu miljardu eiro, no kuriem ap 330 miljoni eiro veidoja investīcijas Latvijas komercīpašumu tirgū, bet aptuveni 82 % no investīcijām komercīpašumos veikuši investori no ārvalstīm.

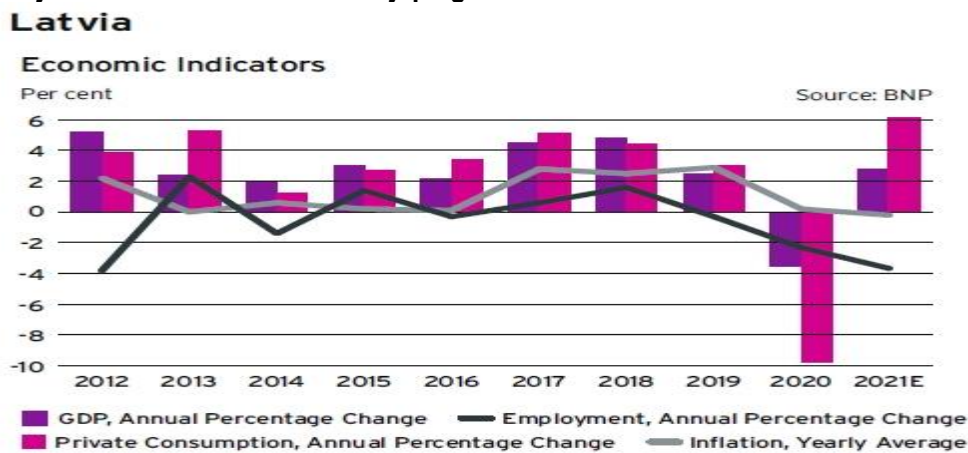
Pašlaik investori aktīvi meklē iespējamus investīciju objektus komercīpašumu tirgū Baltijas valstīs. Atdeves rādītāji investīcijām mūsu reģionā joprojām ir augstāki nekā citos Eiropas tirgos. Pēdējo desmit gadu laikā gan dzīvojamo māju fonds, gan biroju ēku būvniecība Latvijā attīstījusies lēnāk nekā kaimiņos – Lietuvā un Igaunijā, tāpēc investori redz lielu potenciālu ieguldījumiem jaunos objektos, nevis jau esošu īpašumu iegādē, kā tas tika novērots līdz šim. Arvien aktuālākās ilgtspējas un energoefektivitātes prasības būs viens no galvenajiem investīciju tirgus virzītājiem.

Nākotnē, iespējams, varētu mainīties investīciju sadalījums dažādos komercīpašumu segmentos – vairāk investīcijas piesaistot biroju un loģistikas objektu būvniecībai, bet samazinoties apjomam tirdzniecības centru attīstībā. Pastāv arī zināmas neskaidrības par to, kā pandēmija ietekmēs komercīpašumu nomnieku paradumus biroju un tirdzniecības segmentos. Taču viens ir skaidrs – uzvarētāji būs tie veikalu īpašnieki, kas pirmie spēs atrast atdevi nesošu stratēģiju tirdzniecības centru platības turpmākai izmantošanai.

Attiecībā uz birojiem pastāv iespējams scenārijs, ka līdz ar attālinātā darba popularitāti uzņēmumi pārskatīs nepieciešamo darba vietu apjomu, kas turpmāk varētu būt mazāks, nekā reāli uzņēmumā ir nodarbināto. Šādam procesam jau ir izgājusi cauri liela daļa Skandināvijas uzņēmumu, samazinot dārgās nomas izmaksas vēl pirms pandēmijas. Tomēr uzņēmumu kultūras veidošanai un efektīvas komunikācijas nodrošināšanai joprojām neatņemama sastāvdaļa būs darbinieki, kas strādās klātienē. Iespējams, lai nodrošinātu komfortablu, epidemioloģiski drošu un pievilcīgu darba vidi, uzņēmumiem biroja platības būs jā saglabā esošajā apjomā vai pat jā palielina.

"Neskatoties uz izaicinājumiem, ar ko šobrīd nākas sastapties komercīpašumu īpašniekiem, vairākums šo viennozīmīgi redz kā attīstības un iespēju laiku. Nekustamo īpašumu tirgus spēlētāji ir pieraduši skatīties uz tirgu ilgtermiņā un tāpēc arī 2020. gadā redzējam lielu attīstību zemes, biroju un pat tirdzniecības centru darījumos. Parāli īpašnieki kā nekad strādā pie tā, lai maksimāli uzlabot un pielāgotu savas telpas jaunām nomnieku un apmeklētāju vajadzībām, smēloties jaunas idejas no pasaules labākiem piemēriem. Prakse rāda, ka līdz ar labāku telpu piedāvājumu, ar laiku nāk arī vēl lielāka aktivitāte investīciju segmentā un interese no jauniem ārzemju investoriem. Ja runājam par dzīvokļu īres namiem, kas jau sen ir viens no populāriem komercīpašumu investīciju veidiem, līdz ar jaunu likumdošanu noteikti redzēsīm jaunus projektus un darījumus arī šajā segmentā.

Latvijas makroekonomikas rādītāji pa gadiem.



Komercapbūves zemes

2019/2021. gadā Latvijā un Rīgā vērojama tirgus aktivitātes samazināšanās, salīdzinājumā ar 2017/2018 gadu (kas varētu būt skaidrojams ar būvniecības izmaksu pieaugumu un banku kreditēšanas politiku) - pircēji meklē un pērk zemes gabalus mazumtirdzniecībai, loģistikai, biroju un dzīvokļu ēku attīstībai. Investoru uzmanības lokā ir Rīgas centrs, mikrorajoni un Pierīga - vietās ar labu infrastruktūru. Par to liecina lielākie notikušie darījumi Rīgā:

- Zemes pirkums Lucavsalas ielā 1, pie Neste DUS un Senukai veikala, par EUR 912 160 nopirkti 3315m², kas veido cenu 275 EUR/kv.m.;
- blakus lielveikalam SKY, Biķernieku ielā 124 (piekļuve no Hipokrāta ielas puses), nopirkts 9,8 ha zemes gabals par EUR 700 000 meža zonā, un tam piesaisītais 1 ha zemes gabals apbūves zonā par EUR 600 000. Kopējā darījuma summa : EUR 1 300 000. Paredzams, ka efektīvi komerciāli ir izmantojams zemes gabals 1ha platībā, līdz ar to efektīvā viena kvadrātmetra cena uzskatāma 130 EUR.;

Vidējās cenas zemes gabaliem jauno projektu māju celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 30-100 EUR/m², bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m², pie kam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk.

Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un NCC.

Biroju nomas tirgus.

2021.gada otrajā pusgadā ir jūtama COVID 19 pandēmijas izraisīto ierobežojumu ietekme. Ievērojami pieaudzis biroju telpu piedāvājums un brīvo telpu īpatsvars visos segmentos. Iznomātāji ir spiesti pazemināt nomas likmes.

Saglabājas pieprasījums pēc biroju ēku iegādes gan kā investīciju objektam, gan pašu kompānijas vajadzībām. Investori pastāvīgi meklē objektus ar labas kvalitātes naudas plūsmām, kā arī starp dažiem ieguldītājiem var novērot, ka ir vēlme uzņemties paaugstinātu risku, jo citi objekti, kā rāda analīze, tiek pārdoti ar kapitalizācijas likmi, kuru nevar pamatot ar saprātīgiem, pat ļoti drosmīgiem aprēķiniem.

Labā stāvoklī un labā vietā esošu biroja ēku nomas maksas pēdējo divu-trīs gadu laikā ir nedaudz palielinājušās. Vidējās nomas maksas:

A klases biroja telpām ir no 14 EUR/m² līdz 16 EUR/m² + PVN+ komunālie maksājumi + apsaimniekošana, kas ir diapazonā 1,5 -2,5 EUR/m² , brīvās platības 29-30%;

B klases biroja telpām ir no 10 EUR/m² līdz 14 EUR/m² + PVN+ komunālie maksājumi + apsaimniekošana, kas ir diapazonā 1,5 -2,5 EUR/m² , brīvās platības 14-15%;

C klases biroju segmentā nomas likmes ir robežās no 4 – 8 eiro par vienu kvadrātmetru . C klases birojos pilsētas aktīvajā centrā vidēji 6-8 EUR/kv.m.

Key Office Figures in the Baltic States, Q2 2021

| Class | Tallinn | Riga | Vilnius |
|----------------|---------|--------|---------|
| A Class Rents | 14-17 | 14-16 | 14-17 |
| B1 Class Rents | 9.5-15 | 10-14 | 9-14 |
| A Vacancy*, % | 8-9% | 21-22% | 4-5% |
| B1 Vacancy*, % | 8-9% | 14-15% | 10-11% |

Source: Colliers

EUR/sqm/month; *-speculative office market vacancy rate

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori | Tirgus vērtību ietekmē | | |
|---|------------------------|------------|----------|
| | Pozitīvi | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Novietojums pilsētas rajonā ... | X | | |
| 2. Novietojums pilsētas rajona daļā ... | X | | |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols ... | | X | |
| 4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ... | | X | |
| 5. Ēkas tehniskais stāvoklis ... | | X | |
| 6. Ēkas lielums ... | | X | |
| 7. Ēkas telpu plānojums ... | | X | |
| 8. Piebraukšanas iespējas ... | X | | |
| 9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ... | X | | |
| 10. Zemes gabala konfigurācija ... | X | | |
| 11. Zemes gabala reljefs ... | X | | |
| 12. Teritorijas labiekārtojums ... | | X | |
| 13. Komunikāciju nodrošinājums ... | | X | |
| 14. Apgūtinājumi (esošie īrnieki, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ... | | | X |
| 15. Īpašuma attīstības potenciāls ... | X | | |

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu, izmaksu un ienākumu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamais īpašums Rīgā, Smilšu ielā 5 - gruntsgabals ar kopējo platību 412 m² ar tam piesaistītu 5-stāvu 1888.gadā celtu biroja ēku ar ķieģeļu mūra ārsienām, ar kopējo platību 1360,90 m² (t.sk. ārtelpas 3,4 m², pagraba telpas 130,4 m²). Telpu apdare – bez apdares būvniecības stadijā. Komunikācijas: visas centralizētas - pilsētas. Īpašums ir pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 1 220 000 EUR jeb 896 EUR/ēkas platības m².

Objekts Nr.2. Nekustamais īpašums Rīgā, Šķūņu ielā 12 - gruntsgabals ar kopējo platību 162 m² ar tam piesaistītu 7-stāvu 1900.gadā celtu biroju ēku ar ķieģeļu mūra ārsienām, ar kopējo platību 836,2 m². Būves lietderīgā platība, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas datiem: 652,9 m², t.sk. ārtelpas 74,5 m², pagraba stāvs - 115 m². Telpu apdare – daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums ir pārdots 2020.gada decembrī, pārdošanas cena bija 1 350 000 EUR jeb 1614 EUR/ēkas platības m².

Objekts Nr.3. Nekustamais īpašums Rīgā, Raiņa bulvāris 7 - gruntsgabals ar kopējo platību 2943 m² ar tam piesaistītu 2-stāvu 1864.gadā celtu administratīvo ēku ar ķieģeļu mūra ārsienām, ar kopējo platību 2183,2 m². Būves lietderīgā platība, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas datiem: 1616,4 m², pagraba stāvs – 566,8 m². Telpu apdare – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas: visas centralizētas - pilsētas. Īpašums ir piedāvājumā 2023.gada jūlijā, piedāvājuma cena ir 2 419 200 EUR jeb 1107 EUR/ēkas platības m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

| | Salīdzināmie objekti | | | | | |
|--|---|------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|------|
| | Objekts Nr.1 | | Objekts Nr.2 | | Objekts Nr.3 | |
| | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ... | | | | | |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 1 220 000 | | 1 350 000 | | 2 419 200 | |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | | | | | |
| A. ... darījuma apstākļi ir ... | Pārdevums | 1.00 | Pārdevums | 1.00 | Piedāvājums | 0.95 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ... | 2023.gada martā | 1.00 | 2020.gada decembris | 1.00 | Piedāvājumā 2023.gada jūnijā | 1.00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ... | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 1 220 000 | | 1 350 000 | | 2 298 240 | |
| Zemes kopējā platība, m ² | 412 | | 162 | | 2 943 | |
| Ēkas kopējā platība, m ² | 1 360.90 | | 836.20 | | 2 183.20 | |
| Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 896.47 | | 1 614.45 | | 1 052.69 | |
| Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins | | | | | | |
| 1. Novietojums pilsētas rajonā ... | Labāks | 0.95 | Labāks | 0.95 | Līdzīgs | 1.00 |
| 2. Novietojums pilsētas rajona daļā ... | Sliktāks | 1.05 | Sliktāks | 1.05 | Līdzīgs | 1.00 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ... | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 |
| 5. Ēkas tehniskais stāvoklis ... | Sliktāks | 1.15 | Labāks | 0.80 | Līdzīgs | 1.00 |
| 6. Ēkas lielums ... | Lielāks | 1.02 | Mazāks | 0.98 | Lielāks | 1.05 |
| 7. Ēkas telpu plānojums ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 8. Piebraukšanas iespējas ... | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 |
| 9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ... | Mazāks | 1.04 | Mazāks | 1.05 | Lielāks | 0.99 |
| 10. Zemes gabala konfigurācija ... | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 |
| 11. Zemes gabala reljefs ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 12. Teritorijas labiekārtojums ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 13. Komunikāciju nodrošinājums ... | Līdzīgs | 1.00 | Labāks | 0.90 | Līdzīgs | 1.00 |
| 14. Apgrūtinājumi (nomnieki, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ... | Mazāki | 0.98 | Mazāki | 0.98 | Mazāki | 0.98 |
| 15. Īpašuma attīstības potenciāls ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija | Kopējā korekcija | 19% | Kopējā korekcija | -29% | Kopējā korekcija | 2% |
| Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ² | 1 066.79 | | 1 146.26 | | 1 073.75 | |
| Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR | 1 095.6 | | | | | |
| | | | Platība, m ² | Aprēķinātā vērtība, EUR | | |
| Vērtējamais zemes gabals | | | 1135 | Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā | | |
| Vērtējamā pamatceltne - administratīvā ēka (kad. apz. 001) | | | 936.60 | 1 026 139 | | |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR | 1 026 000 | | | | | |

Piezīme: apgrūtinājumi: trīs esošie nomnieki. Nomas līguma laušanas nosacījumi - brīdinot trīs mēnešus iepriekš.

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}, \text{ kur}$$
$$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietošanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālceņās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir nenovēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju – zemes gabala aprēķināšanai

Analizējot zemesgrāmatā reģistrētos darījumus par vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem pēdējā gada laikā, vērtētāji secināja, ka līdzīgi salīdzināmi darījumi ir notikuši maz, tādēļ tika izmantoti darījumi, kas ir notikuši arī 2019.gadā arī no citiem līdzīgiem rajoniem, kur ir salīdzināms sastāvs, novietojums, cenu līmenis.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Minsterejas ielā bn, 2 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1280 m^2 (kopā trīs zemes vienības). Zemes gabali atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Bruģa piebraukšana, blakus gabalos pieejamas centralizētās komunikācijas. Īpašums ir pārdots 2019.gada septembrī, pārdevuma cena bija EUR 865 361 jeb 676 EUR/m^2 .

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Stabu ielā 2A (Stabu un Skolas ielu krustojumā) sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 322 m^2 . Zemes gabals atrodas Jauktās centra apbūves teritorijā. Asfalta piebraukšana, blakus gabalos pieejamas centralizētās komunikācijas. Īpašums ir pārdots 2019.gada oktobrī, pārdevuma cena bija EUR 261 360 jeb 812 EUR/m^2 . Pārdots kopā ar būvaļļauju 10 dzīvokļu mājas būvniecībai.

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Tērbatas ielā 89 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 388 m². Zemes gabals atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Bruģa piebraukšana, blakus gabalos pieejamas centralizētās komunikācijas. Īpašums ir piedāvājumā 2023.gada jūnijā, piedāvājuma cena ir EUR 269 000 jeb 693 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

| | Salīdzināmie objekti | | | | | |
|--|---|------|-------------------|------|------------------------------|------|
| | Objekts Nr.1 | | Objekts Nr.2 | | Objekts Nr.3 | |
| | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ... | | | | | |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 865 361 | | 261 360 | | 269 000 | |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | | | | | |
| A. ... darījuma apstākļi ir ... | Pārdevums | 1.00 | Pārdevums | 1.00 | Piedāvājums | 0.95 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ... | 2019.gada septembrī | 1.00 | 2019.gada oktobrī | 1.00 | Piedāvājumā 2023.gada jūnijā | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 865 361 | | 261 360 | | 255 550 | |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ² | 1 280 | | 322 | | 388 | |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ² | 676.06 | | 811.68 | | 658.63 | |
| 1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ... | Labāks | 0.90 | Līdzīgs | 1.00 | Sliktāks | 1.15 |
| 2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 3. Piebraukšanas iespējas ... | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 | Līdzīgas | 1.00 |
| 4. Zemes gabala lielums ... | Lielāks | 1.02 | Mazāks | 0.85 | Mazāks | 0.85 |
| 5. Zemes gabala konfigurācija ... | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 | Līdzīga | 1.00 |
| 6. Zemes gabala reljefs ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 7. Teritorijas labiekārtojums ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 8. Komunikāciju nodrošinājums ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ... | Līdzīgi | 1.00 | Līdzīgi | 1.00 | Līdzīgi | 1.00 |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls (saskaņots projekts)... | Līdzīgs | 1.00 | Labāks | 0.95 | Līdzīgs | 1.00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija | Kopējā korekcija | -8% | Kopējā korekcija | -20% | Kopējā korekcija | 0% |
| Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ² | 621.98 | | 649.34 | | 658.63 | |

| | |
|---|---------|
| Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR | 643.3 |
| Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ² | 1 135 |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR | 730 000 |

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvzmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvzmaksas vidēji ir 1500 - 2000 EUR/m², kas vērtējot tiek pieņemtas ~1700 EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins

| | Pamatceltne - administratīvā ēka (kad. apz. 001) | |
|--|--|-------------|
| Ēkas nosaukums | | |
| Ēkas platība, m ² | 936.60 | |
| 1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR | 1 700 | |
| Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR | 1 592 220 | |
| Gatavības pakāpe | 100% | |
| Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR | 1 592 220 | |
| Nekustamā īpašuma vērtības zudums: | | |
| fiziskais vērtību zudums | 55% | |
| funkcionālais vērtību zudums | 15% | |
| ārējo faktoru ietekme (netiek piemērots, jo izmaksu pieeja tiek izmantota indikatīvām vajadzībām un ar mērķi izdalīt proporcionālās zemes un apbūves vērtības) | 0% | |
| 1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR | 650 | |
| Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR | 609 024 | |
| | | Proporcija |
| Apbūves vērtība, EUR | 609 024 | 0.46 |
| Zemes vērtība, EUR | 728 000 | 0.54 |
| Nekustamā īpašuma kopējā vērtība noapaļoti, EUR | 1 337 000 | 1.00 |

5.5.3 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ienākumu pieeju ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi

Naudas plūsmas diskontēšanas metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu (pārraudzīšanas, nekustamā īpašuma nodoklis, neparedzētie u.c.) atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, diskontējot katra gada gaidāmos ienākumus ar brīvā tirgus piedāvāto diskonta likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Vērtēšanas objekts tiek iznomāts trīs nomniekiem un dažādām vajadzībām – dažas telpas biroja, bet pagraba stāvs nakts kluba vajadzībām.

Kopumā uz vērtēšanas dienu nomnieku skaits ir 3.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās ienākumus, vērtētāji ņēma vērā noslēgtos nomas līgumus, objekta novietojumu, nekustamā īpašuma labāko izmantošanas veidu, platības, tehnisko stāvokli un citus ietekmējošos faktoros.

Saskaņā ar pasūtītāja līgumu, noslēgtie telpu nomas līgumi, kas ir pārtraucami 3 mēnešus iepriekš brīdinot, netiek pievienoti vērtējuma atskaitē. Noslēgtās nomas maksas ir pagraba stāvā telpām, ko izmanto naktskluba vajadzībām 4 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi, biroja telpām 3,35 – 3,91 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi.

| Nomas līgumi | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Rīga, Elizabetes iela 49 /0100-020-0139/ | | | | | | | | | |
| | Līguma veids | Iznomātājs | Līguma darbības laiks (no) | Līguma darbības laiks (līdz) | Līguma pārtraukšanas datums | Iznomātā zemes platība (r) | Iznomātā telpu (būviu) | Nomas maksa perioda | Nomas maksa eur/m ² |
| - | Telpu nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 04.01.2018 | 30.11.2023 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | 87.10 | 340.56 | 3.91 |
| - | Telpu nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 27.10.2020 | 01.10.2026 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | 13.30 | 44.56 | 3.35 |
| + | Reklāmas/izkārtnes laukuma nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 01.05.2023 | 30.04.2029 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | | 12.00 | |
| + | Nekustamā īpašuma daļas nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 01.05.2023 | 30.04.2029 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | 18.00 | 186.90 | 747.60 | 4.00 |

Analizējot tuvākajā apkārtnē esošos nomas darījumus un piedāvājumus, vērtētājs secināja, ka noslēgtās nomas maksas nav atbilstošas pašreizējai tirgus situācijai.

Tā kā iznomātās telpas nav mūsdienu prasībām atbilstošas un tām ir vajadzīgs remonts un komunikāciju (apkure, ventilācija un tml.) uzlabojumi, vērtējuma aprēķina gaitā tiek plānots nomas līgumus lauzt un telpas atbrīvot no nomniekiem, veikt ēkas celtniecības remonta darbus un teritorijas labiekārtošanas darbus, un iznomāt potenciālajiem nomniekiem par tirgus nomas maksu pieņemot ka remonta darbi ir paveicami 6- 12 mēnešu laikā, vērtētājs piemēro ar otro darbības gadu nomas maksu atbilstoši pašreizējai tirgus situācijai.

Nosakot iespējamās nomas maksas vērtējamam īpašumam, vērtētāji izmantoja arī informāciju no firmām, kas aktīvi darbojas nomas tirgū, kā arī no objektiem, kuriem tika sagatavoti vērtējumi SIA Interbaltija.

Apkopojot informāciju par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu biroja, bankas vai tml. telpu nomas maksām, kas ir labā tehniskā stāvoklī, vērtētājs secināja, vērtēšanas objektam līdzīgi izvietotām telpām nomas maksa ir no 12 – 19 EUR/m², kā piem.:

- Biroja telpas Rīga, Dzirnavu iela 42 (Milla kvartāls), 2.stāvā, ar kopējo platību 320 m², labā stāvoklī, tiek piedāvātas nomā 6080 EUR par 19 EUR/m² bez PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi;
- Biroja telpas Rīga, Elizabetes ielā 15, 2.stāvā, ar kopējo platību 317 m², labā stāvoklī, tiek piedāvātas nomā (mēbelētas) 5706 EUR par 18 EUR/m² bez PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi;
- Biroja telpas Rīga, Republikas laukums 2a, 2.stāvā, ar kopējo platību 231 m², labā stāvoklī, tiek piedāvātas nomā 3696 EUR par 16 EUR/m² bez PVN + apsaimniekošanas maksa + komunālie maksājumi.

| | Salīdzināmie objekti | | | | | |
|---|---|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|
| | Objekts Nr.1 | | Objekts Nr.2 | | Objekts Nr.3 | |
| | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ... | | | | | |
| Salīdzināmā objekta nomas maksa mēnesī, EUR | 6 080 | | 5 706 | | 3 696 | |
| Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori | Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | | | | | |
| A. ... darījuma apstākļi ir ... | Piedāvājums | 0.95 | Piedāvājums | 0.95 | Piedāvājums | 0.98 |
| B. ... darījuma / piedāvājuma laiks ir ... | Piedāvājumā, 2023.gada jūnijs | 1.00 | Piedāvājumā, 2023.gada jūnijs | 1.00 | Piedāvājumā, 2023.gada jūnijs | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā nomas maksa, EUR | 5 776 | | 5 421 | | 3 622 | |
| | | | | | | |
| Telpu kopējā platība, m ² | 320.00 | | 317.00 | | 231.00 | |
| Telpu kopējās platības 1 m ² nosacītā nomas maksa, EUR | 18.05 | | 17.10 | | 15.68 | |
| | | | | | | |
| 1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 3. ēkas arhitektoniskais veidols ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Sliktāks | 1.05 |
| 4. telpu izvietojums ēkā ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 5. telpu tehniskais stāvoklis ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Sliktāks | 1.10 |
| 6. telpu lielums ... | Mazāks | 0.90 | Mazāks | 0.90 | Mazāks | 0.85 |
| 7. telpu plānojums (mēbeles)... | Mazāks | 0.95 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 8. komunikāciju nodrošinājums ... | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 | Līdzīgs | 1.00 |
| 9. Autostāvvietu zemes gabalā ierobežots skaits ... | Līdzīgi | 1.00 | Līdzīgi | 1.00 | Līdzīgi | 1.00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija | Kopējā korekcija | -15% | Kopējā korekcija | -10% | Kopējā korekcija | 0% |
| Telpu kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā nomas maksa, EUR | 15.34 | | 15.39 | | 15.68 | |
| | | | | | | |
| Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā nomas maksa noapaļoti, EUR | | | | | 15.50 | |
| Vērtējamās telpas bez pagraba telpām | | | | | 737.60 | |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā nomas maksa noapaļoti, EUR | | | | | 11 400 | |

Tirgus vērtības aprēķinam biroja telpām tiek izmantota aprēķinātā nomas maksa – 15,5 EUR/m² mēnesī bez PVN, bet pagraba stāva telpas palīgtelpu izmantošanai - 5 EUR/m² mēnesī, autostāvvietas 70 EUR/mēnesī bez PVN.

Vērtēšanas ietvaros tiek veidota naudas plūsma 3 gadiem, kur 1.gadā ieņēmumi tiek paredzēti 20% apmērā, jo ir plānots līdz gada beigām telpas atbrīvot un veikt mūsdienu prasībām atbilstošu remonta darbus. Pēc remonta darbu veikšanas īpašums tiks aizpildīts ar jauniem nomniekiem. Pārraudzīšanas izmaksas tiek plānots segt no apsaimniekošanas maksas.

Nomas maksas un platības saskaņā ar noslēgtiem nomas līgumiem:

| Nomas līgumi | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Rīga, Elizabetes iela 49 /0100-020-0139/ | | | | | | | | | |
| | Līguma veids | Iznomātājs | Līguma darbības laiks (no) | Līguma darbības laiks (līdz) | Līguma pārtraukšanas datums | Iznomātā zemes platība (m ²) | Iznomātā telpu (būvju) | Nomas maksa periodai | Nomas maksa eur/m ² |
| - | Telpu nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 04.01.2018 | 30.11.2023 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | 87.10 | 340.56 | 3.91 |
| - | Telpu nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 27.10.2020 | 01.10.2026 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | 13.30 | 44.56 | 3.35 |
| + | Reklāmas/izkārtnes laukuma nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 01.05.2023 | 30.04.2029 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | | | 12.00 | |
| + | Nekustamā īpašuma daļas nomas līgums | Valsts nekustamie īpašumi, valsts akciju sabiedrība | 01.05.2023 | 30.04.2029 | 3 mēnešu iepriekš brīdinot | 18.00 | 186.90 | 747.60 | 4.00 |

Potenciālo bruto ieņēmumu aprēķina tabula (apskates dienā esošā naudas plūsma)

| | Platība, m ² | Nomas maksa mēnesī, EUR | Ieņēmumi gadā, EUR |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Nomas ieņēmumi saskaņā ar noslēgtiem nomas līgumiem): | | | |
| Nomnieks Nr.1 | 13.30 | 3.35 | 535 |
| Nomnieks Nr.2 | 110.80 | 3.91 | 5 199 |
| Nomnieks Nr.3 | 186.90 | 4.00 | 8 971 |
| Kopā | | | 14 705 |

Potenciālo bruto ieņēmumu aprēķina tabula (tirgus nomas maksa pēc renovācijas)

| | Platība, m ² | Nomas maksa mēnesī, EUR | Ieņēmumi gadā, EUR |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Administratīvā ēka kad.apz.001 | 936.60 | | |
| Telpu grupa kad.apz.01000200139001001 - ofisa telpas | 737.60 | 15.5 | 137 194 |
| 1.stāvs | 262.40 | | |
| Koplietošanas telpas (vējtveris, halle, gaiteni, kāpņu telpa) | 85.30 | | |
| Skatlogi | 6.20 | | |
| Ofisi (kantora telpas) | 163.70 | | |
| Palīgtelpas (tualetes) | 3.70 | | |
| Ārtelpa | 3.50 | | |
| 2.stāvs | 248.40 | | |
| Koplietošanas telpas (kāpņu telpa, gaiteni) | 33.70 | | |
| Ofisi (kantora telpas) | 194.90 | | |
| Saimniecības telpa | 6.20 | | |
| Palīgtelpas (tualetes) | 3.60 | | |
| Ārtelpa | 10.00 | | |
| 3.stāvs | 226.80 | | |
| Koplietošanas telpas (kāpņu telpa, gaitenis) | 16.90 | | |
| Ofisi (kantora telpas) | 198.60 | | |
| Palīgtelpas (tualetes) | 2.10 | | |
| Saimniecības telpas (pieliekamais) | 4.50 | | |
| Iekštelpa | 3.60 | | |
| Ārtelpa | 1.10 | | |
| Telpu grupa kad.apz.01000200139001002 - nakts kluba telpas | 199.00 | 5.0 | 11 940 |
| Pagraba stāvs | 199.00 | | |
| Gaitenis, bārs, virtuve, garderobe (viena telpa) | 64.80 | | |
| Palīgtelpas (priekštelpas, tualetes, sanmezgls, ģērbtuve, personāla istabas) | 42.50 | | |
| Nakts kluba telpas | 61.40 | | |
| Saimniecības telpas (noliktava, pieliekamais) | 8.00 | | |
| Iekštelpas | 10.20 | | |
| Tehniskās telpas (siltummezgls) | 12.10 | | |
| Autostāvvietas | 18.00 | 70.0 | 15 120 |
| Kopā | | | 164 254 |

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvzmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku rekonstrukcijas vai renovācijas izmaksas vidēji ir no 800 - 1000 EUR/m², aprēķinos pieņemam vidējo ~ 900 EUR/m² rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

| Būvizmaksas | |
|--|----------------|
| Celtniecības/rekonstrukcijas/remonta platība, m ² | 936.60 |
| Celtniecības/rekonstrukcijas/remonta izmaksas, rēķinot uz 1m ² , EUR | 900.00 |
| Celtniecības/rekonstrukcijas/remonta izmaksas, EUR | 842 940 |
| Projekta izstrādāšanas un saskaņošanas izdevumi (4% no celtniecības/rekonstrukcijas izmaksām), EUR | 33 718 |
| Būvizmaksas kopā, EUR | 876 658 |

| Ieņēmumu un Izdevumu sadalījums | | | |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| Periods, gados | 1 | 2 | 3 |
| Ieņēmumi | | | |
| Noslogojums, % | 20% | 80% | 95% |
| Ieņēmumi no nomas maksām, EUR | 2 941 | 131 403 | 156 041 |
| Izdevumi | | | |
| Būvizmaksas, EUR | 876 658 | | |
| Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR | 13 754 | 13 754 | 18 876 |
| Objekta apdrošināšana (0.08% no apbūves aptuvenām aizvietošanas izmaksām), EUR | 1 049 | 1 049 | 1 049 |
| Uzkrājumi kapitāliem remontiem pieņemti 3.5 EUR/m ² gadā | 3 278 | 3 278 | 3 278 |
| Izdevumi kopā | 894 738 | 18 081 | 23 203 |
| Tīrie ieņēmumi, EUR | -891 797 | 113 323 | 132 839 |

Trešā gada beigās tiek iegūta stabila naudas plūsma, kā rezultātā iespējams aprēķināt reversiju.

Veicot ekspertu aptauju, vērtētāji noskaidroja, ka atkarībā no nekustamā īpašuma rakstura potenciālie pircēji orientējas uz 6-9% atdevi. Ņemot vērā vērtējamā nekustamā īpašuma raksturu un iespējamo tirgus situāciju, kapitalizācijas likme tiek pieņemta 6,5 % apmērā.

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Pēdējā gada tīrie ieņēmumi, EUR | 132 839 |
| Kapitalizācijas likme, % | 6.5% |
| Reversija, EUR | 2 043 671 |

Diskontējot naudas plūsmu, tiek aprēķināta īpašuma tīro ieņēmumu vērtība noteiktā laika posmā. Vērtējamais īpašums aprēķina perioda beigās nebeidz pastāvēt, tādēļ tiek aprēķināta arī reversijas pašreizējā vērtība, un šīs naudas plūsmas pašreizējā vērtība arī ir īpašuma vērtība.

Nosakām diskonta likmi.

Pamatā ir pieņēmums, ka apskatāmais nekustamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem, t.i., tiek aprēķināts īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi ir tikpat lieli, kā ieņēmumi (tīrie ieņēmumi) no īpašuma izmantošanas. Iepriekš ir analizēti ienākumus ietekmējošie faktori, piemēram, nomas maksu lielumi, telpu noslogojums utt.

Diskontēšanas procedūras viena no svarīgākajām sastāvdaļām ir konkrētā investīciju projektā iesaistītā kapitāla prasītās ienesīguma likmes (diskonta likme) noteikšana. Diskonta likmes aprēķinam parasti tiek izmantota viena no trim metodēm:

1. Kumulatīvā metode;
2. Kapitāla aktīvu izcenošanas modelis;
3. Diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena.

Konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi pie īpašuma pārdošanas par reversijas cenu vērtētāji aprēķina kā projektā iesaistītā kapitāla vidējo svērtu cenu. Pašreizējā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls un šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$d_{WAC} = r_e \times g_e + r_m \times g_m$$

kur

d_{WAC} – diskonta likme, %;

r_e – izskatāmā projekta riskiem atbilstoši prasītais pašu kapitāla ienesīgums (parasti 8%-25%);

r_m - aizņemtā kapitāla cena (kredīta procentu likme šādos projektos svārstās 4 - 6,0%);

g_e un g_m – pašu un aizņemtā kapitāla daļas kopējā finansējumā.

Izvērtējot līdzīgu nekustamo īpašumu finansēšanas modeļus pašreizējā ekonomiskajā situācijā, vērtētāji ir secinājuši, ka proporcijas starp projektā iesaistīto pašu kapitālu un aizdevuma kapitālu vidēji varētu būt 40%:60%.

| Diskonta likmes aprēķins ar svērtu metodi | | |
|---|-----------|-------------|
| | Kreditors | Attīstītājs |
| Peļņa, % | 6.0% | 8% |
| Īpatsvars, % | 60% | 40% |
| Svērtā likme | 6.80% | |

Vērtētāji uzsver, ka dažādiem investīciju projekta dalībniekiem riski ir atšķirīgi atkarībā no dalībnieka funkcijām projektā un tie tiek subjektīvi vērtēti atkarībā no pašu dalībnieku viedokļa. Pēc būtības tas nozīmē, ka diskontējot viena un tā paša projekta naudas plūsmu, ir iespējams, ka projekta virzītājs un kreditors analīzei izmantos atšķirīgas diskonta likmes un viņu slēdzieni par vienu un to pašu projektu var būt atšķirīgi.

Nekustamā īpašuma šodienas vērtību veido pa atsevišķiem aprēķina posmiem diskontētās naudas plūsmas un reversijas summa, kas izsakāma ar formulu:

$$\text{Šodienas vērtība} = \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n} + \frac{R_n}{(1+i)^n}, \text{ kur}$$

C – tīrie ienākumi attiecīgajā gadā,

R – reversija – īpašuma iespējamā tirgus vērtība n-tajā gadā,

i – naudas plūsmas diskonta likme.

| Tīro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķins | | | | |
|--|------------------|---------|---------|-----------|
| Periods, gados | 1 | 2 | 3 | Reversija |
| Tīrie ieņēmumi, EUR | -891 797 | 113 323 | 132 839 | 2 043 671 |
| Diskonta likme, % | 6.8% | 6.8% | 6.8% | 6.8% |
| Diskonta koeficients | 0.94 | 0.88 | 0.82 | 0.82 |
| Diskontētā naudas plūsma, EUR | -835 016 | 99 351 | 109 046 | 1 677 634 |
| Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR | 1 051 000 | | | |

5.5.4 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un pašreizējo tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka salīdzināmo darījumu un naudas plūsmas diskontēšanas pieejas precīzāk atspoguļo vērtēšanas objekta patieso tirgus vērtību. Potenciālie pircēji piesardzīgi vērtē iespējamo naudas plūsmu no investīciju objektiem, bet to aizvietošanas izmaksām nepievērš tik lielu uzmanību.

| Aprēķina pieeja | Iegūtā tirgus vērtība | Svara koeficients | Rezultāts |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|
| Salīdzināmo darījumu pieeja | 1 026 000 | 0.5 | 513 000 |
| Izmaksu pieeja | 1 339 000 | 0 | 0 |
| Ienākumu pieeja | 1 051 000 | 0.5 | 525 500 |

| | |
|--|------------------|
| Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR | 1 040 000 |
|--|------------------|

| | Proporcija | Nosacītās vērtības |
|---------------|-------------|--------------------|
| Apbūvei | 0.46 | 473 700 |
| Zemes gabalam | 0.54 | 566 300 |
| | 1.00 | 1 040 000 |

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 020 0139, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.2511, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 12.jūnijā* ir

1 040 000 (viens miljons četrdesmit tūkstoši) **eiro**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstīta uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2023.gada 12.jūnijā*** ir **566 300** (pieci simti sešdesmit seši tūkstoši trīs simti) **eiro**.

Ar zemes gabalu saistītās apbūves ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2023.gada 12.jūnijā*** ir **473 700** (četri simti septiņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

E.Liepa
Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 2511
Kadastra numurs: 01000200139
Nosaukums:
Adrese/atrašānās vieta: Elizabetes iela 49, Rīga

| Ieraksta Nr. | I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustas, pievienotie zemes gabali | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|--------------|--|---------------|---------------------|
| 1.1. | Zemes gabals aptver kopā 1135 kv.m, uz kura atrodas viena 2-stāvu administratīvā ēka ar mansardu (lit. Nr.1). | | 1135 m ² |
| | <i>Žurn. Nr. 2426, lēmums 22.09.1995., tiesnese Ilze Ieviņa</i> | | |
| Ieraksta Nr. | I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnekustas pārgrozījumi un dzēsumi | Domājamā daļa | Platība, lielums |
| | Nav ierakstu | | |
| Ieraksta Nr. | II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats | Domājamā daļa | Summa |
| 1.1. | Uz 1995.gada 8.septembra LR Valsts īpašuma fonda izziņas Nr.31-03/2-4434 un Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1991.gada 29.oktobra izziņas Par-3763 un Rīgas nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja 1995.gada 11.jūlija izziņas Nr.2048 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij Valsts īpašuma fonda personā. | 1 | |
| | <i>Žurn. Nr. 2426, lēmums 22.09.1995., tiesnese Ilze Ieviņa</i> | | |
| 2.1. | Uz 1997. gada 23. jūlija Latvijas Republikas Ministru Kabineta rīkojuma Nr.381 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRAS personā. | 1 | |
| | <i>Žurn. Nr. 5128, lēmums 02.09.1997., tiesnese Gīta Rurāne</i> | | |
| 3.1. | Īpašnieks: Valsts a/s VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA, nodokļu maksātāja kods 40003294758. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.1, 5.1, 6.1 (233100003777)</i> | 1 | |
| 4.1. | Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu. | | |
| 5.1. | Pamats: 1999. gada 7. jūlija MK rīkojuma noraksts Nr.321. | | |
| 6.1. | Persona: LATVIJAS VALSTS VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRAS personā. Īpašuma tiesības izbeigušās. | | |
| | <i>Žurn. Nr. 3777, lēmums 02.02.2000., tiesnese Gīta Rurāne</i> | | |
| Ieraksta Nr. | II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi | | |
| | Nav ierakstu | | |
| Ieraksta Nr. | III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | | Platība, lielums |
| | Nav ierakstu | | |
| Ieraksta Nr. | III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi | | Platība, lielums |
| | Nav ierakstu | | |

| Ieraksta Nr. | IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats | | Summa |
|--------------|---|--|-------|
| | Nav ierakstu | | |
| Ieraksta Nr. | IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi | | Summa |
| | Nav ierakstu | | |
| Ieraksta Nr. | IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi | | Summa |
| | Nav ierakstu | | |

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 05.06.2023. 15:17:10.

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

Valsts īpašums

Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49

Grupa: 020 Grunts: 0139

Zemes kadastra Nr.: 01000200139

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1991. g. "29" oktobra izziņai Nr. Par-3763; Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1995. g. "26" jūnija izziņai Nr. 2111

Robežu plāns sastādīts pēc Valsts Zemes Dienesta Rīgas pilsētas nodaļas Mērniecības biroja izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 1135 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

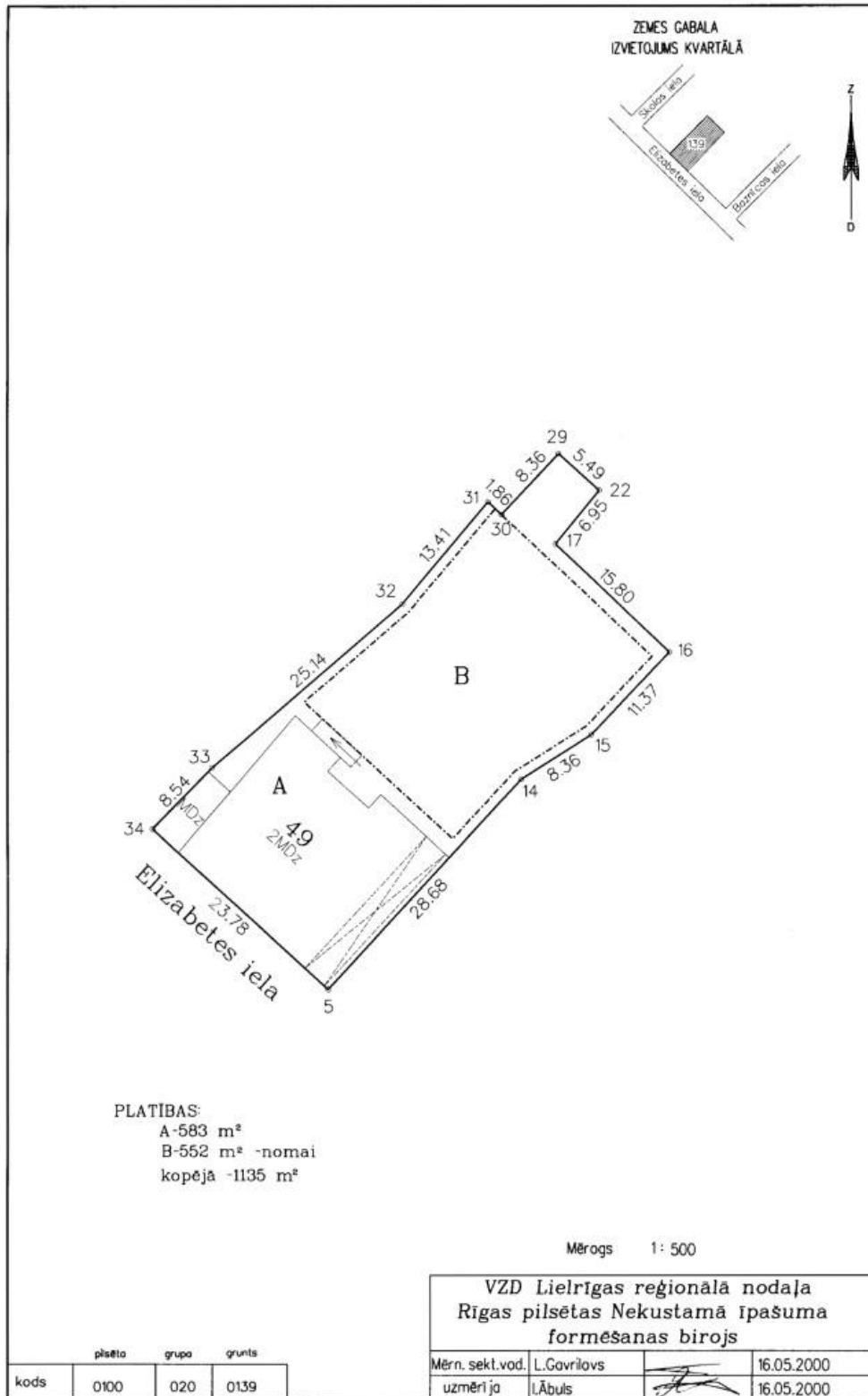
1995. gada 22. septembrī.
nodalījuma (folijas) Nr. 2511.

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

VALSTS ZEMES DIENES
Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

I. Račko



5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 01000200139 | - | 916906 | 2511 | Rīga |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 916906 |
| Kopplatība: | 0.1135 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 1258372 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 1258372 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) |

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|-----------------------------------|
| 01000200139 | 1/1 | 487905 | Elizabetes iela 49, Rīga, LV-1010 |

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 487905 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.1135 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 609600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.1135 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība: | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība: | 0.0000 |
| Krūmāju platība: | 0.0000 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīkiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.1135 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--------------------------------|------|---------|---------------------|
| Komerccdarbības objektu apbūve | 0801 | 0.0389 | ha |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdrukā

| Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve | 0903 | 0.0746 | ha | | |
|---|--------------------|----------|--|---------|-------|
| Apgrūtinājumi | | | | | |
| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
| 1 | 05.07.1995 | 14010102 | valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti | 0.1135 | ha |

Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|--|---|---|-----------------------------------|--------------------|
| 01000200139001 | 1/1 | 428391 | Elizabetes iela 49, Rīga, LV-1010 | Administratīvā ēka |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | | 428391 | | |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | | 01.01.2023 | | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 648466 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) | | |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | | 936.6 | | |
| Galvenais lietošanas veids: | | 1220 - Biroju ēkas | | |
| Būves tips: | | 12200101 - Biroju ēkas | | |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | | 1880 | | |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | | - | | |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | | 04.10.2013 | | |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 936.6 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 936.6 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 936.6 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 922 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 14.6 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|------------------------------|------------|
| Telpu grupu skaits: | 2 |
| Virszemes stāvu skaits: | 3 |
| Pazemes stāvu skaits: | 1 |
| Nolietojums (%): | 52 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 10.10.2013 |

Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|---|---------------------------------------|
| 01000200139001001 | Elizabetes iela 49 - 2, Rīga, LV-1010 |
| Kadastrālā vērtība (EUR): 337370 | |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2023 | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 510686 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) | |
| Nosaukums: Kantora telpas | |
| Lietošanas veids: 1220 - Biroja telpu grupa | |
| Stāvs (piesaistes): 1 | |
| Telpu skaits: 52 | |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: 04.10.2013 | |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdruka

| | |
|--|---|
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
|--|---|

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 737,6 |
| Dzīvojamā telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.): | 737,6 |
| Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.): | 723 |
| Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.): | 14,6 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|---------------|-----------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1 | Vējtveris | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 1.7 | - |
| 2 | Halle | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 46.4 | - |
| 3 | Skatiogs | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.1 | - |
| 4 | Skatiogs | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.1 | - |
| 5 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 23.3 | - |
| 6 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 20.1 | - |
| 7 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 7.7 | - |
| 8 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 16.3 | - |
| 9 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 14.2 | - |
| 10 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 33.1 | - |
| 11 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 3.7 | - |
| 12 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.6 | 3.6 | 3.6 | 4.5 | - |
| 13 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.6 | 3.6 | 3.6 | 4.1 | - |
| 14 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.6 | 3.6 | 3.6 | 16,3 | - |
| 15 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 7.4 | - |
| 16 | Kāpņu telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 4.0 | 3.7 | 4.3 | 18.0 | - |
| 17 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 10.6 | - |
| 18 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.6 | 3.6 | 3.6 | 25,3 | - |
| 19 | Ārtelpa | Nedzīvojamā ārtelpa | 1 | - | - | - | 3.5 | - |
| 20 | Kāpņu telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 18.0 | - |
| 21 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 27.2 | - |
| 22 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 45,9 | - |
| 23 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 22,8 | - |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

3/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdruka

| | | | | | | | | |
|----|--------------------|-----------------------|---|------|------|------|------|---|
| 24 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 8.1 | - |
| 25 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 2.6 | - |
| 26 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 16.8 | - |
| 27 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 17.0 | - |
| 28 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 33.2 | - |
| 29 | Saimniecības telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 6.2 | - |
| 30 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 12.7 | - |
| 31 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 11.2 | - |
| 32 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3.4 | 3.4 | 3.4 | 13.1 | - |
| 33 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 2.53 | 2.53 | 2.53 | 1.7 | - |
| 34 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 2.53 | 2.53 | 2.53 | 1.9 | - |
| 35 | Ārtelpa | Nedzīvojamā ārtelpa | 2 | - | - | - | 10.0 | - |
| 36 | Kāpņu telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 6.3 | - |
| 37 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.13 | 1.75 | 2.5 | 14.6 | - |
| 38 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.13 | 1.75 | 2.5 | 13.3 | - |
| 39 | Gaitenis | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 10.6 | - |
| 40 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.1 | - |
| 41 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 18.8 | - |
| 42 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.09 | 1.85 | 2.32 | 6.2 | - |
| 43 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.09 | 1.85 | 2.32 | 3.1 | - |
| 44 | Pieliekamais | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.09 | 1.85 | 2.32 | 4.5 | - |
| 45 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 20.7 | - |
| 46 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 3.15 | 3.15 | 3.15 | 27.5 | - |
| 47 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.15 | 1.9 | 2.4 | 36.6 | - |
| 48 | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.08 | 1.9 | 2.26 | 3.6 | - |
| 49 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 28.5 | - |
| 50 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.15 | 1.9 | 2.4 | 19.9 | - |
| 51 | Kantora telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 9.4 | - |
| 52 | Ārtelpa | Nedzīvojamā ārtelpa | 3 | - | - | - | 1.1 | - |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Apkure. Vietējā. Kamīns | | Apvidū ir konstatēts |
| Apkure. Vietējā. Krāsns | | Apvidū ir konstatēts |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | Apvidū ir konstatēts |

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdrukā

| | | |
|--|--|----------------------|
| Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kanalizācija. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kurināmais. Cietais | | Apvidū ir konstatēts |
| Vājstrāvas tīkli. Telefons | | Apvidū ir konstatēts |
| Vēdināšana. Piespiedu | | Apvidū ir konstatēts |

Datums: 04.10.2013

01000200139001002

Elizabetes iela 49 - 1, Rīga, LV-1010

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 91021 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 137780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) |
| Nosaukums: | Nakts klubs |
| Lietošanas veids: | 1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | -1 |
| Telpu skaits: | 16 |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 04.10.2013 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-----|
| Kopējā platība (kv.m.): | 199 |
| Dzīvojamā telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.): | 199 |
| Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.): | 199 |
| Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1 | Gaitenis, bārs, virtuve, garderobe | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.21 | 2.1 | 2.32 | 64.8 | - |
| 2 | Priekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 6.5 | - |
| 3 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.27 | 2.27 | 2.27 | 1.5 | - |
| 4 | Tualete | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.25 | 2.25 | 2.25 | 1.6 | - |
| 5 | Sanmezgls | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.8 | - |
| 6 | Ķērbtuve | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 7.4 | - |
| 7 | Nakts klubs | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 49.1 | - |
| 8 | Personāla istaba | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 12.0 | - |
| 9 | Personāla istaba | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.08 | 2.0 | 2.15 | 3.6 | - |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

5/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdruka

| | | | | | | | | |
|----|--------------|-----------------------|----|------|------|------|------|---|
| 10 | Noliktava | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.08 | 2.0 | 2.15 | 6.5 | - |
| 11 | Pieliekamais | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | - |
| 12 | Nakts klubs | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.25 | 2.0 | 2.5 | 12.3 | - |
| 13 | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 5.4 | - |
| 14 | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 4.8 | - |
| 15 | Siltummezgls | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.15 | 2.15 | 2.15 | 12.1 | - |
| 16 | Priekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 7.1 | - |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | Apvidū ir konstatēts |
| Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kanalizācija. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Vājstrāvas tīkli. Telefons | | Apvidū ir konstatēts |
| Vēdināšana. Piespiedu | | Apvidū ir konstatēts |

Datums: 04.10.2013

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa / elementa kods | Tipa / elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Apbūves laukums | - | 402.0 apbūves laukuma kv.m. | - | - |
| Būvtilpums | - | 4583.0 kub.m. | - | - |

Dokumenti

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde |
|----------------------|------------------|----------------|------------------------------|
| Būvvaldes izziņa | 21.10.2014 | Bv-14-13167-nd | Rīgas pilsētas būvvalde |
| Cita veida dokuments | 04.10.2013 | 10-02/288835 | Valsts zemes dienests |
| Cita veida dokuments | 23.09.2013 | 288835-1 | Valsts nekustamie īpašumi AS |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|-----------------------------|--|---|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati | Māla ķieģeļi | Ķieģeļi (lentveida) | 1880 | - | 60 |
| Ārsienas un karkasi | Māla ķieģeļi, Koka brusas | Koka stāvbūve, Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā) | 1880 | - | 60 |
| Pārsegumi | Koka sijas, Māla ķieģeļi | Ķieģeļu mūra velves, Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu | 1880 | - | 30 |
| Jumts (nesošā konstrukcija) | Koka spāres | Koka konstrukcijas | 1880 | - | 60 |
| Jumts (segums) | Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu | Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu | 1993 | - | 42 |

Reģistrētie labiekārtojumi

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

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

6/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdruka

| | | |
|---|--|----------------------|
| Apkure. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Apkure. Vietējā. Kamins | | Apvidū ir konstatēts |
| Apkure. Vietējā. Krāsns | | Apvidū ir konstatēts |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | Apvidū ir konstatēts |
| Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma | | Apvidū ir konstatēts |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kanalizācija. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kurināmais. Cietais | | Apvidū ir konstatēts |
| Vājstrāvas tīkli. Telefons | | Apvidū ir konstatēts |
| Vēdināšana. Piespiedu | | Apvidū ir konstatēts |

Datums: 04.10.2013

| | | | | |
|----------------|-----|-----|---|-----------------------|
| 01000200139006 | 1/1 | 610 | - | Laukums ar oju segumu |
|----------------|-----|-----|---|-----------------------|

| | |
|---|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 610 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 306 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 612.3 |
| Galvenais lietošanas veids: | 2112 - Ielas, ceļi un laukumi |
| Būves tips: | - |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1990 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 04.02.2016 |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā | |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|--------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 612.26 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | - |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | - |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | - |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | - |
| Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.): | - |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | - |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | - |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | - |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | - |
| Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): | - |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | - |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | - |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|------------------------------|------------|
| Telpu grupu skaits: | 0 |
| Virszemes stāvu skaits: | 0 |
| Pazemes stāvu skaits: | 0 |
| Nolietojums (%): | 80 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 04.02.2016 |

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| Platums | Laukuma platums | 22.0 m | - | - |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

7/9

5/25/23, 3:47 PM

Ekrānizdrukā

| | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|----------|---|
| Garums | Laukuma garums | 27.8 m | - | - |
| Laukums | Laukums ar oļu segumu | 612.3 kv.m. | 21120102 | Ielas, ceļi un laukumi ar miksto segumu |

Dokumenti

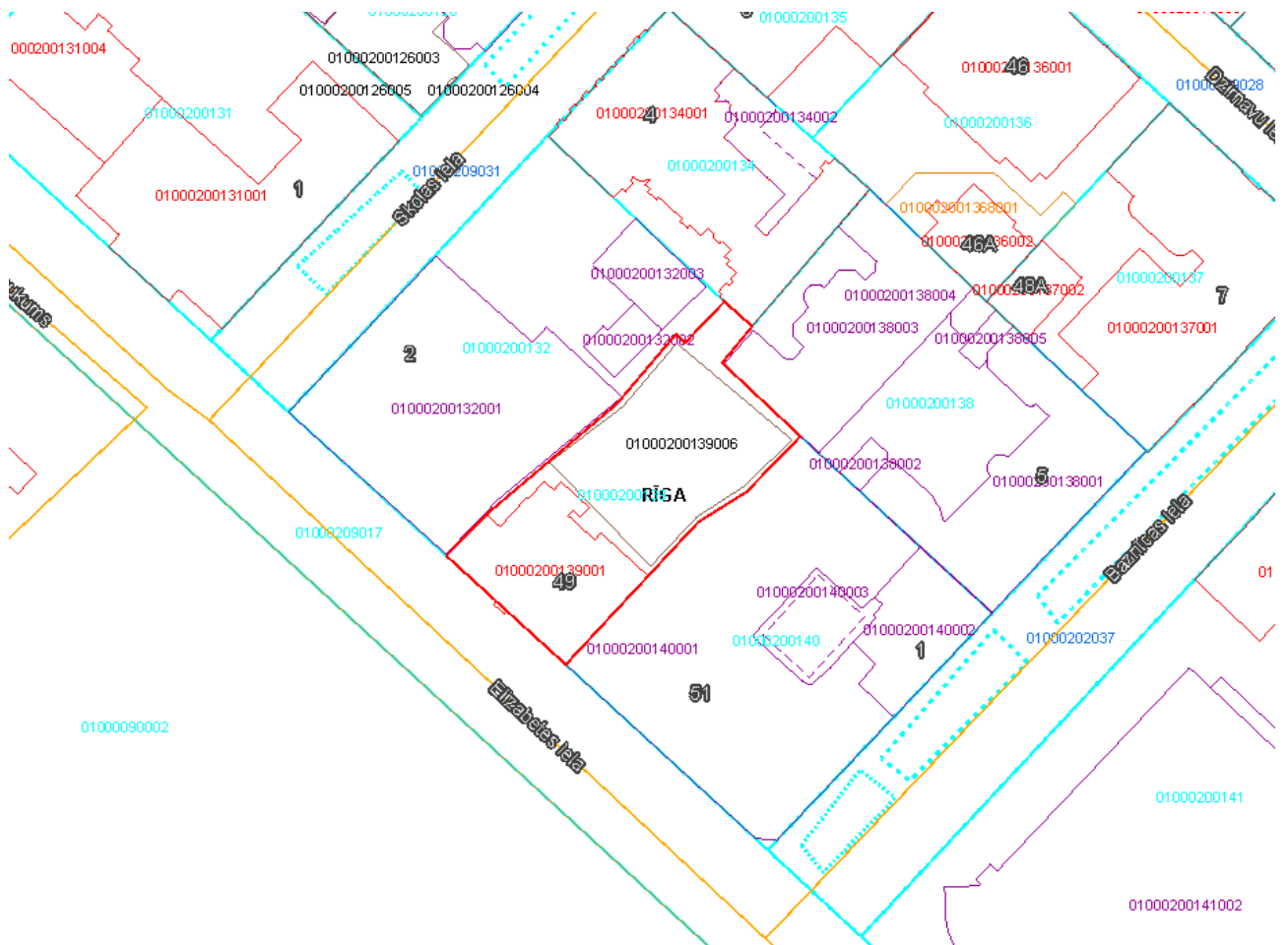
| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde |
|---|------------------|---------------|--|
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu | 09.03.2022 | 11-16-V/3919 | VZD Vidzemes reģionālā Kadastra pārvalde |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 21.03.2016 | 3/2-3/4543 | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| Cita veida dokuments | 17.03.2016 | 2/3-3/4301 | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |

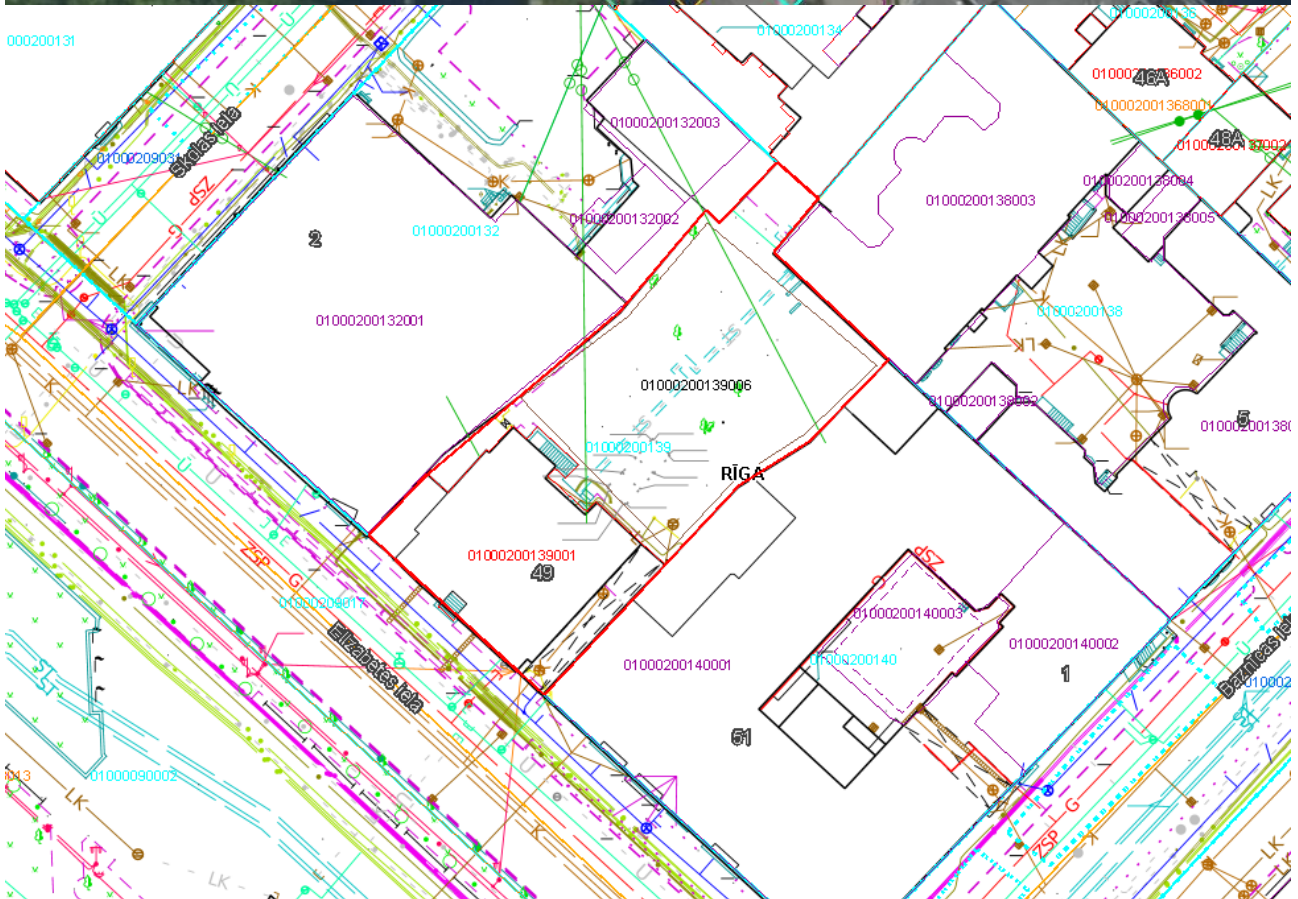
Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|--------------|-----------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Inženierbūve | - | - | 1990 | - | 80 |

Īpašnieki

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese |
|--------------------------|--|----------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 40003294758 | Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" | 1/1 | Juridiska persona | 01000200139 | Talejas iela 1, Rīga, LV-1026 |
| Citi vārdi: | | - | | | |
| Īpašumtiesību statuss: | | Īpašnieks | | | |
| | | Tiesiskais valdītājs būvēm | | 01000200139006 | |





Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Elizabetes ielā 49 tirgus vērtības noteikšana

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....01000200139001
Nosaukums:.....Administratīvā ēka
Adrese:.....Elizabetes iela 49, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.10.2013

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja klientu apkalpošanas
konsultante*

Larisa Kroņa
(vārds, uzvārds)


(paraksts)

Datums: 22. 10. 2013
gada _____.

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390001644571 | Izdrukas datums: 16.10.2013 | 1 no 5 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000200139001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000200139

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000200139001
 10.1.1. Adrese:.....Elizabetes iela 49, Rīga
 10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas
 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....936.6
 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....402
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1
 10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1102 - Koka brūsi
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....2
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....52
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.10.2013
 10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē
 10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē
 10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000200139
 10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000200139001

| Tipa kods | Tipa nosaukums |
|-----------|----------------|
| 12200101 | Biroju ēkas |

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000200139001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums | Materiāls |
|------------------------------|---|
| Pamati | Māla ķieģeļi |
| Ārsienas un karkasi | Koka brūsi, Māla ķieģeļi |
| Pārsegumi | Koka sijas, Māla ķieģeļi |
| Izumts (nesoša konstrukcija) | Koka spāres |
| Izumts (segums) | Skārdas loksnes ar antikorozijas pārklājumu |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000200139001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 402 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 936.6 kv.m. | Nav | Nav |
| Būvtilpums | Nav | 4583 kub.m. | Nav | Nav |

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....01000200139001
 14.1.1. Kopējā platība (m²):.....936.6
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):.....936.6
 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
 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²):.....0

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390001644571 | Izdrukas datums: 16.10.2013 | 2 no 5 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

| | |
|---|---|
| 14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²)..... | 936.6 |
| 14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²)..... | 922 |
| 14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²)..... | 14.6 |
| 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 16. Telpu grupas pamatdati | |
| 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 01000200139001001 |
| 16.1.1. Adrese:..... | Nav |
| 16.1.2. Nosaukums:..... | Kantora telpas |
| 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:..... | 1220 - Biroja telpu grupa |
| 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:..... | 1, 2, 3 |
| 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:..... | 52 |
| 16.1.6. Kopējā platība (m ²):..... | 737.6 |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... | 04.10.2013 |
| 16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... | Nav |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... | 01000200139001 |
| 16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 01000200139 |
| 16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 01000200139001002 |
| 16.2.1. Adrese:..... | Nav |
| 16.2.2. Nosaukums:..... | Nakts klubs |
| 16.2.3. Lietošanas veida kods un apraksts:..... | 1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa |
| 16.2.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:..... | -1 |
| 16.2.5. Telpu skaits telpu grupā:..... | 16 |
| 16.2.6. Kopējā platība (m ²):..... | 199 |
| 16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... | 04.10.2013 |
| 16.2.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... | Nav |
| 16.2.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... | 01000200139001 |
| 16.2.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 01000200139 |

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000200139001001

| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m ²) |
|--------|---------------|---------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 | Vejtvens | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 1.7 |
| 2 | Halle | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 46.4 |
| 3 | Skatlogs | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.1 |
| 4 | Skatlogs | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.1 |
| 5 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 23.3 |
| 6 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 20.1 |
| 7 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 7.7 |
| 8 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 16.3 |
| 9 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 14.2 |
| 10 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 33.1 |

Izdrukas ID: 390001644571 Izdrukas datums: 16.10.2013 3 no 5

Skaidrojumi:

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

| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m ²) |
|--------|--------------------|---------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 11 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 3,7 |
| 12 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 4,5 |
| 13 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 4,1 |
| 14 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 16,3 |
| 15 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,65 | 3,65 | 3,65 | 7,4 |
| 16 | Kāpu telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 4 | 3,7 | 4,3 | 18 |
| 17 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,65 | 3,65 | 3,65 | 10,6 |
| 18 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 25,3 |
| 19 | Ārtelpa | 5 - Nedzīvojamā ārtelpa | 1 | | | | 3,5 |
| 20 | Kāpu telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 18 |
| 21 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,45 | 3,45 | 3,45 | 27,2 |
| 22 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 45,9 |
| 23 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 22,8 |
| 24 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 8,1 |
| 25 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,45 | 3,45 | 3,45 | 2,6 |
| 26 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 16,8 |
| 27 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 17 |
| 28 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,45 | 3,45 | 3,45 | 33,2 |
| 29 | Saimniecības telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 6,2 |
| 30 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 12,7 |
| 31 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,45 | 3,45 | 3,45 | 11,2 |
| 32 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 13,1 |
| 33 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 2,53 | 2,53 | 2,53 | 1,7 |
| 34 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 2 | 2,53 | 2,53 | 2,53 | 1,9 |
| 35 | Ārtelpa | 5 - Nedzīvojamā ārtelpa | 2 | | | | 10 |
| 36 | Kāpu telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 6,3 |
| 37 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,13 | 1,75 | 2,5 | 14,6 |
| 38 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,13 | 1,75 | 2,5 | 13,3 |
| 39 | Gaitenis | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 10,6 |
| 40 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,1 |
| 41 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,62 | 2,62 | 2,62 | 18,8 |
| 42 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,09 | 1,85 | 2,32 | 6,2 |
| 43 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,09 | 1,85 | 2,32 | 3,1 |
| 44 | Pieliekamais | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,09 | 1,85 | 2,32 | 4,5 |
| 45 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,85 | 2,85 | 2,85 | 20,7 |
| 46 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 3,15 | 3,15 | 3,15 | 27,5 |
| 47 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2,15 | 1,9 | 2,4 | 36,6 |

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390001644571 | Izdrukas datums: 16.10.2013 | 4 no 5 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lietākais augstums (m) | Platība (m ²) |
|--------|---------------|---------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 48 | Iekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.08 | 1.9 | 2.26 | 3.6 |
| 49 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 28.5 |
| 50 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.15 | 1.9 | 2.4 | 19.9 |
| 51 | Kantora telpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | 3 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 9.4 |
| 52 | Ārtelpa | 5 - Nedzīvojamā ārtelpa | 3 | | | | 1.1 |

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000200139001002

| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lietākais augstums (m) | Platība (m ²) |
|--------|-------------------------------------|---------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 | Gaitenis, bāses, virtuve, garderobe | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.21 | 2.1 | 2.32 | 64.8 |
| 2 | Priekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 6.5 |
| 3 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.27 | 2.27 | 2.27 | 1.5 |
| 4 | Tualete | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.25 | 2.25 | 2.25 | 1.6 |
| 5 | Sannezgls | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.8 |
| 6 | Ķērbtave | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 7.4 |
| 7 | Nakts klubs | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 49.1 |
| 8 | Personāla istaba | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 12 |
| 9 | Personāla istaba | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.08 | 2 | 2.15 | 3.6 |
| 10 | Noliktava | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.08 | 2 | 2.15 | 6.5 |
| 11 | Pielikamais | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2 | 2 | 2 | 1.5 |
| 12 | Nakts klubs | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.25 | 2 | 2.5 | 12.3 |
| 13 | Iekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 5.4 |
| 14 | Iekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 4.8 |
| 15 | Siltummezgls | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.15 | 2.15 | 2.15 | 12.1 |
| 16 | Priekštelpa | 4 - Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 2.3 | 2.3 | 2.3 | 7.1 |

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu01000200139001 labiekārtojumi

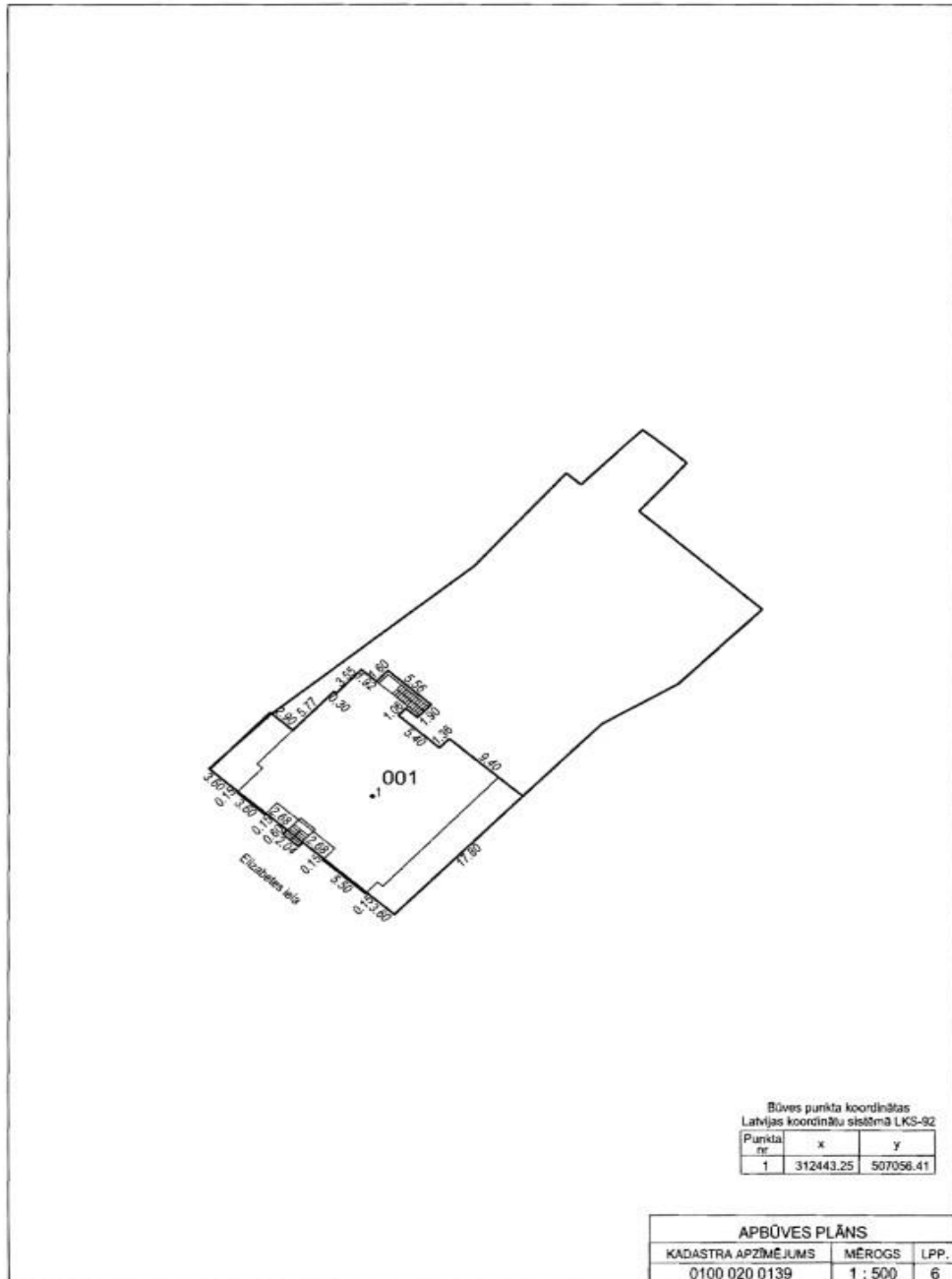
| Reģistrētie labiekārtojumi | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|--|---------------------------|----------------|
| Apkure. Centralizētā | Apvaidi ir konstatēti | |
| Apkure. Vietēja. Kamins | Apvaidi ir konstatēti | |
| Apkure. Vietēja. Krāsns | Apvaidi ir konstatēti | |
| Āukstā ūdens apgāde. Centralizētā | Apvaidi ir konstatēti | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Podis / pīsalis / bidē | Apvaidi ir konstatēti | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vārnas / duša | Apvaidi ir konstatēti | |
| Drošības sistēmas. Aizsargsignālizācijas sistēma | Apvaidi ir konstatēti | |
| Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma | Apvaidi ir konstatēti | |
| Elektronapgāde. Centralizētā | Apvaidi ir konstatēti | |
| Kanalizācija. Centralizētā | Apvaidi ir konstatēti | |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā | Apvaidi ir konstatēti | |
| Kurināmais. Cietais | Apvaidi ir konstatēti | |
| Vāpstrāvas tīkli. Telefons | Apvaidi ir konstatēti | |
| Vēdināšana. Piespiedu | Apvaidi ir konstatēti | |

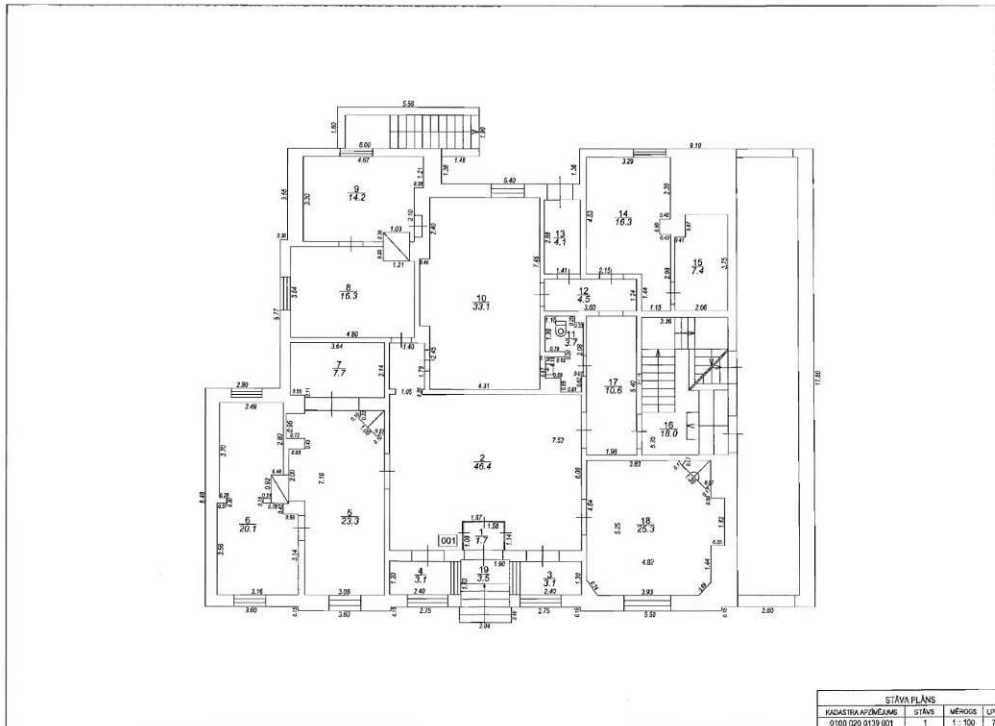
18.1.1. Labiekārtojumu datums:04.10.2013

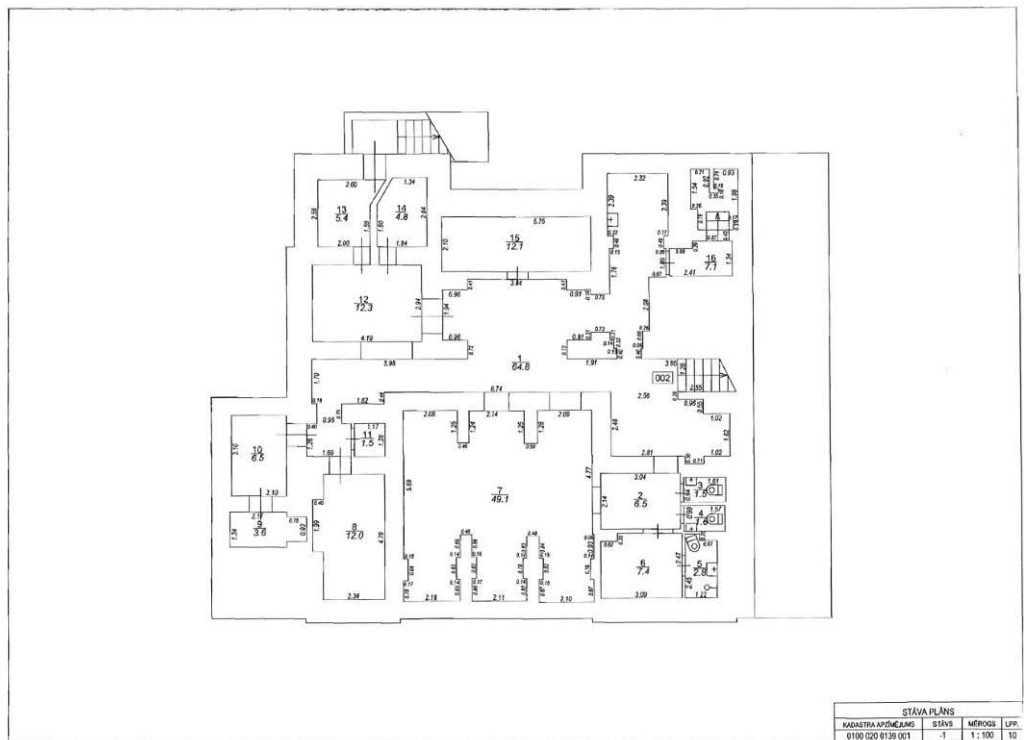
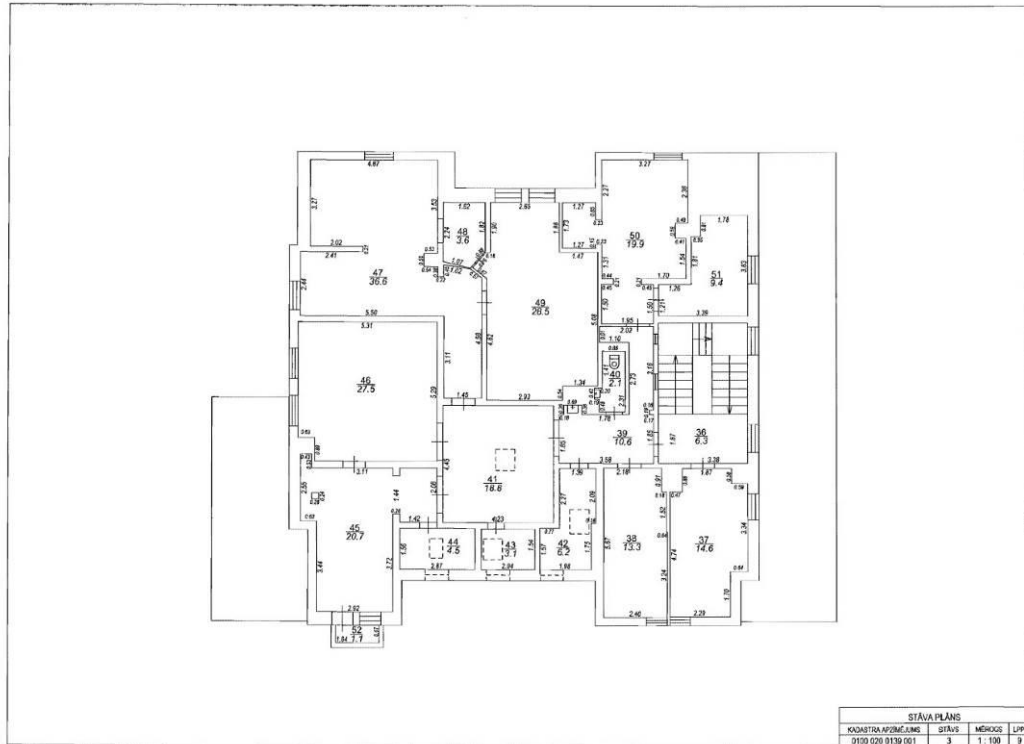
| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390001644571 | Izdrukas datums: 16.10.2013 | 5 no 5 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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









11





Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@mantojums.lv, www.mantojums.lv

Rīgā

18.03.2021. Nr. 06-04/1489
Uz 18.02.2021. iesniegums b/n
(Reģistrēts NKMP 18.02.2021. Nr. 01474/2021)

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

vni@vni.lv

marcis.grivins@vni.lv

Informācijai: NKMP Rīgas reģionālajai nodaļai

*Uzziņa par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām
elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūvei un izbūvei
Elizabetes ielā 49, Rīgā*

1. Iesniedzējs:

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" (turpmāk- Iesniedzējs).

2. Paredzētā darbības vieta:

Ēka *Elizabetes ielā 49, Rīgā* (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001).

3. Iesniedzēja prasījums (iesniegums):

Sniegt Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) uzziņu (nosacījumus) par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām *Elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūvei un izbūvei Elizabetes ielā 49, Rīgā*.

4. Faktu konstatējums:

- 4.1. Ēka *Elizabetes ielā 49, Rīgā* (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001, turpmāk – Ēka) atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta „Rīgas vēsturiskais centrs” (Nr. 852) teritorijā. Pārvalde informē, ka Ēkai ir **uzsākta kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa (KVVL) noteikšanas procedūra** atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam.
- 4.2. Papildus būvniecību vispārīgi reglamentējošiem normatīvajiem aktiem pārbūves priekšlikuma īstenošanu minētajā objektā regulē likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumi Nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”, „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un

aizsardzības likums”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk - Noteikumi Nr.127). Pārvalde vērš uzmanību uz to, ka RVC teritorijā ir saistoši arī Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošie noteikumi Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

- 4.3. Pārvalde izskatīja iesniegumu un sniedz nosacījumus būvprojekta *Elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūve un izbūve Elizabetes ielā 49, Rīgā* izstrādei.

5. Prasību tiesiskais pamatojums:

- 5.1. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants, 11. panta pirmā daļa, 21. panta pirmā un otrā daļa. Administratīvā procesa likuma 98., 100. un 101. pants.
- 5.2. Atļaujai nepieciešamā dokumentācija, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 474 51., 52., 53., 55., 56. punktam.
- 5.3. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka nekustamos kultūras pieminekļus (pilsēt būvniecības aspektā) drīkst pārvietot vai pārveidot tikai izņēmuma gadījumos ar Pārvaldes atļauju. Kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.
- 5.4. Saskaņā ar no noteikumu Nr. 127 13. punktu Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde un Rīgas pilsētas būvvalde izvērtē attīstības un ēku rekonstrukcijas (pārbūves) projektus, ņemot vērā ēku, būvju un to atsevišķu elementu **kultūrvēsturiskās vērtības līmeņus**. Ja ēkai nav noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis, to nosaka saskaņā ar šo noteikumu 12.2.apakšpunktu pēc attiecīgā būvniecības vai tās ieceres pieteikuma saņemšanas, par novērtēšanai nepieciešamo laiku pagarinot Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā būvniecības pieteikuma izskatīšanu.
- 5.5. Noteikumu Nr. 127 4. punkts nosaka, ka Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā kultūrvēsturiski unikālām, ļoti vērtīgām un vērtīgām ēkām, veicot remontu, saglabājams ēkas apjoms, jumta forma, fasāžu apdare, oriģinālie vēsturiskie logi un durvis, konstruktīvā sistēma un plānojums, kā arī kultūrvēsturiski vērtīgie interjeri un iekārtas;

6. Kultūras pieminekļa aizsardzības prasības konkrētajā gadījumā:

Ņemot vērā normatīvos aktos noteikto un saskaņā ar 4. punktā norādīto, Pārvalde atbalsta **Ēkas elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūvi un izbūvi** un izvirza šādas prasības:

- 6.1. Konstruktīvos un tehniskos risinājumus pamatot ar būvprojekta sastāvā iekļautu tehniskās apsekošanas atzinumu (TAA), kuru veicis kompetents speciālists.
- 6.2. Darbi nedrīkst apdraudēt Ēkas konstrukciju nestspēju, ka arī to rezultātā nedrīkst pazemināties tās kultūrvēsturiskā un arhitektoniskā vērtība.
- 6.3. Ēkas tīklu pārbūvē respektējams Ēkas arhitektoniskais un dekoratīvais noformējums, tīklu un tehnisko iekārtu izbūvi veicot veidā, kas nerada izmaiņas Ēkas ārējā veidolā, konstrukcijās un koplietošanas telpu interjerā, kā arī izmaiņas nav vizuāli uztveramas no publiskās ārtelpas.
- 6.4. Uz Ēkas jumta nav atļauts uzstādīt publiskajā ārtelpā eksponētas tehniskās iekārtas (vēdināšanas un dzesēšanas iekārtas un to daļas u. c.). Tās iebūvējamās ēku apjomos un bēniņos, vai izvietojamas kompleksa atsevišķā būvē.
- 6.5. Plānoto darbu dokumentācija jāizstrādā tādā apjomā un detalizācijas pakāpē, kas nodrošina un garantē kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas aizsargājamo vērtību saglabāšanu.
- 6.6. Būvprojekta rasējumos jāuzrāda esošie saglabājamie, nojaucamie un no jauna projektētie elementi.
- 6.7. Ēkas tālākās izpētes un būvprojekta izstrādes laikā iegūtu jaunu atklājumu gadījumā kultūras pieminekļa aizsardzības prasības var tikt precizētas.

7. Atļaujas saņemšanai nepieciešamā informācija (iesniedzamā informācija):

- 7.1. objekta adrese un iesniedzēja kontaktinformācija (t. sk., e-pasta adrese, (ja tāda ir));
- 7.1.2. paredzamo darbu apraksts un nepieciešamības pamatojums;
- 7.1.3. darbu izpildītājs (uzņēmējs) (fiziskai personai – vārds, uzvārds, amats, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir), juridiskai personai – nosaukums, reģistrācijas numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.1.4. uzņēmēja norīkots darbu vadītājs (vārds, uzvārds, amats, sertifikāta vai restaurācijas apliecības numurs, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.1.5. īpašnieka norīkota par darbu uzraudzību atbildīgā persona (vārds, uzvārds, adrese, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.1.6. darbu izpildes termiņi;
- 7.1.7. īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti (ja nav reģistrētas zemesgrāmatā);
- 7.1.8. būvprojekts (ja tāds nepieciešams):
 - valsts aizsargājamam kultūras piemineklim pilns būvprojekts;
 - objektam teritorijā – dokumentācija atbilstošā detalizācijā (piemēram, paskaidrojuma raksts, apjomu vizuālizācija, fotofiksācija u.c.).

8. Cita informācija:

- 8.1. uzziņas un atļaujas sniegšanas gadījumā Pārvalde patur vienu iesniegtās dokumentācijas eksemplāru;
- 8.2. šīs prasības var apstrīdēt mēneša laikā ar iesniegumu Pārvaldes vadītājam (adrese: Rīgā, Mazā Pils ielā 19, LV-1050 vai pasts@mantojums.lv, iesniegumu noformējot atbilstoši prasībām par elektronisku dokumentu noformēšanu.);
- 8.3. šīs prasības ir spēkā, kamēr nemainās ar objektu saistītie faktiskie vai tiesiskie apstākļi, bet ne ilgāk kā 4 gadus.

Arhitektūras un mākslas daļas speciāliste

(paraksts*)

Marina Levina

**Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*



Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@mantojums.lv, www.nkmp.gov.lv

Rīga

23.04.2021. Nr. 08-10.1/2145
uz 18.02.2021. iesniegums b/n
reģ. 18.02.2021. Nr. 01474/2021

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģ. Nr. 40003294758
attīstības projektu pārvaldes direktoram
Jānim Ivanovskim-Pigitam
vni@vni.lv; marcis.grivins@vni.lv

*Par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni
ēkai Rīgā, Elizabetes ielā 49*

Ēka Rīgā, Elizabetes ielā 49 (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001) (turpmāk – Ēka) atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma objekta Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā (daļa Nr. 3 – Jūgendstila centrs, atbilstoši 2004. gada 8. marta Ministru kabineta noteikumiem Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk Noteikumi Nr. 127) pielikumam Nr. 1) un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā.

Ņemot vērā, ka Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē (turpmāk – Pārvalde) 18.02.2021. saņemts Jāņa Ivanovska-Pigīta iesniegums ar lūgumu izsniegt uzzīņu elektroinstalācijas un apkures sistēmas pārbūves projektēšanas un izbūves darbiem, un Ēkai kultūrvēsturiskās vērtības līmenis nav noteikts, Pārvalde, pamatojoties uz Noteikumu Nr. 127 13. punktu (kas noteic pienākumu attīstības un pārbūves projektus vērtējot ņemt vērā ēku, būvju un atsevišķu to elementu kultūrvēsturiskās vērtības līmeņus), pēc savas iniciatīvas uzsāka Ēkas kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšanas procesu.

Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā vēsturiskā apbūve, īpaši – viduslaiku, jūgendstila un koka apbūve, tās mērogs un raksturs ir īpaši saglabājamas un aizsargājamas vērtības. Tāpēc Pārvalde, saskaņojot ar Rīgas pilsētas būvvaldi (turpmāk – Būvvalde), nosaka ēku kultūrvēsturisko vērtību atbilstoši sešiem līmeņiem: *unikāla, kultūrvēsturiski ļoti vērtīga, kultūrvēsturiski vērtīga, ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību, ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības vai vidi degradējoša ēka*. Kultūrvēsturiskās vērtības līmeni ņem vērā, izvērtējot attīstības un ēku rekonstrukcijas projektus.

Ēkai noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis nav tās iekļaušana Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā.

Ēkas kultūrvēsturiskā vērtība noteikta atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un

attīstības padomē saskaņotai metodikai un iegūtais novērtējums saskaņots ar Būvvaldi (2021. gada 14. aprīļa vēstule Nr. BV-21-8710-nd).

Identificētais kultūrvēsturiskās vērtības pamatojums: Arhitekta Johana Daniela Felsko personīgais nams, celts ap 1870. gadu pēc arhitekta paša projekta. Šādos namos parasti bija 1 liels dzīvoklis ar lepnām reprezentācijas telpām, saimniecības telpām, palīgtelpām un kalpotāju telpām. Laika gaitā vairākkārt ēkai mainījies īpašnieki un izmantošanas veids, bet eklektisma stila asimetriskā ielas fasādes (arī pagalma fasādes) arhitektūra saglabājusies autentiskā veidolā. Ēka veidota koka konstrukcijās, bet fasādes apmetas, arhitektoniskās detaļas veidojot neorenesanses formu valodā. Attiecīgā būvperioda pilsētvides un arhitektūras tendencēm atbilstoša ēka kvartāla perimetrālās apbūves ielas līnijā. Tuvākās apkārtējās apbūves kontekstā tā veido vēsturiskā centra apbūves kultūrvēsturisko arhitektonisko ainavu.

Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie saglabājami elementi: Ēkas apjoms (tajā skaitā vēsturiskā jumta forma), fasāžu arhitektoniski mākslinieciskais risinājums, dekoratīvās detaļas un elementi, fasāžu plastika, arhitektūras detaļas, pagalma iebrauktuves vārti, ārdurvis, logu vēsturiskais dalījums un sākotnējo koka logu ārējās detaļas un mezgli.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 5. panta otrās daļas 3. punktu un trešo daļu, Administratīvā procesa likuma 5., 6., 7. pantu, 65. panta trešo daļu, 66. panta pirmo daļu, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumu Nr. 127 "Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumu" 12.3. punktu un Ministru kabineta 2004. gada 9. novembra noteikumu Nr. 916 "Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes nolikums" 3.1. punktu, Pārvalde nolemj:

noteikt ēkai **Rīgā, Elizabetes ielā 49** (būves kadastra apzīmējums – 0100 020 0139 001) šādu kultūrvēsturiskās vērtības līmeni: **kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka.**

Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi un saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76. panta pirmo un otro daļu un 79. panta pirmo daļu ir mēneša laikā apstrīdams, iesniedzot iesniegumu Pārvaldes vadītājam (Rīgā, M. Pils ielā 17/19/21).

Cieņā

Pārvaldes vadītāja vietniece

K. Ābele

(paraksts*)

*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.