

## Nekustamā īpašuma



**Rīgā, Skārņu ielā 4**

Tirgus vērtības aprēķins

2023.gads  
Rīga

**VAS Valsts nekustamie īpašumi**

2023.gada 24.augustā

Par nekustamā īpašuma  
**Rīgā, Skārņu ielā 4**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 250 m<sup>2</sup>** platībā un **neapdzīvojamās ēkas lit.001** ar **538,9 m<sup>2</sup>** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas** nodalījumā Nr. **4882** ar kadastra Nr. **0100 002 0079**. *Novērtējamā īpašuma sastāvā tiek iekļautas arī novērtējamā īpašuma sastāvā esošās un VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās inženierbūves: metāla žogs 4,94 m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu 0100 002 0079 002, laukums ar cieta segumu 21,27 m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu 0100 002 0079 003.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 22.augustā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**519`000,- EUR**  
**(Pieci simti deviņpadsmit tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	7
5. Foto attēli .....	8
6. Teritorijas plānojums .....	12
7. Vērtības definīcija.....	13
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	13
9. Apkaimes apraksts.....	15
10. Tirgus analīze .....	18
11. Atrašanās vieta .....	19
12. Zemes gabala īss apraksts.....	19
13. Ēkas īss apraksts .....	20
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	21
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	21
16. Novērtēšanas pieejas.....	22
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	23
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	24
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	25
20. Iegūtā vērtība .....	26
21. Neatkarības apliecinājums .....	26
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	27

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

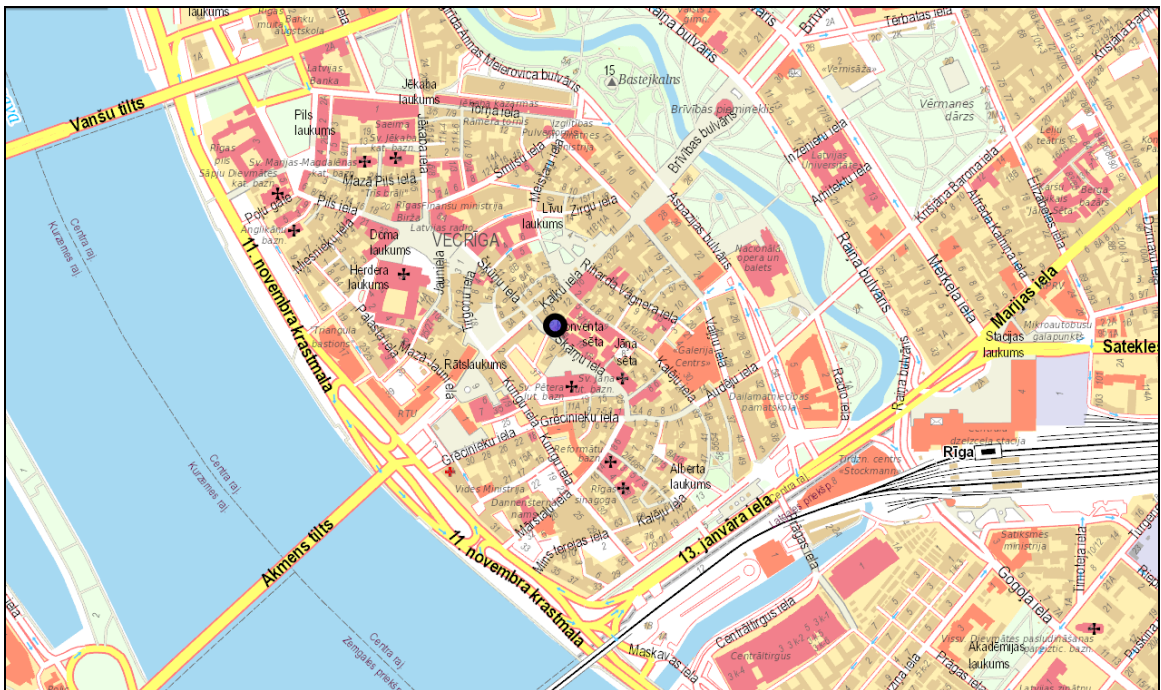
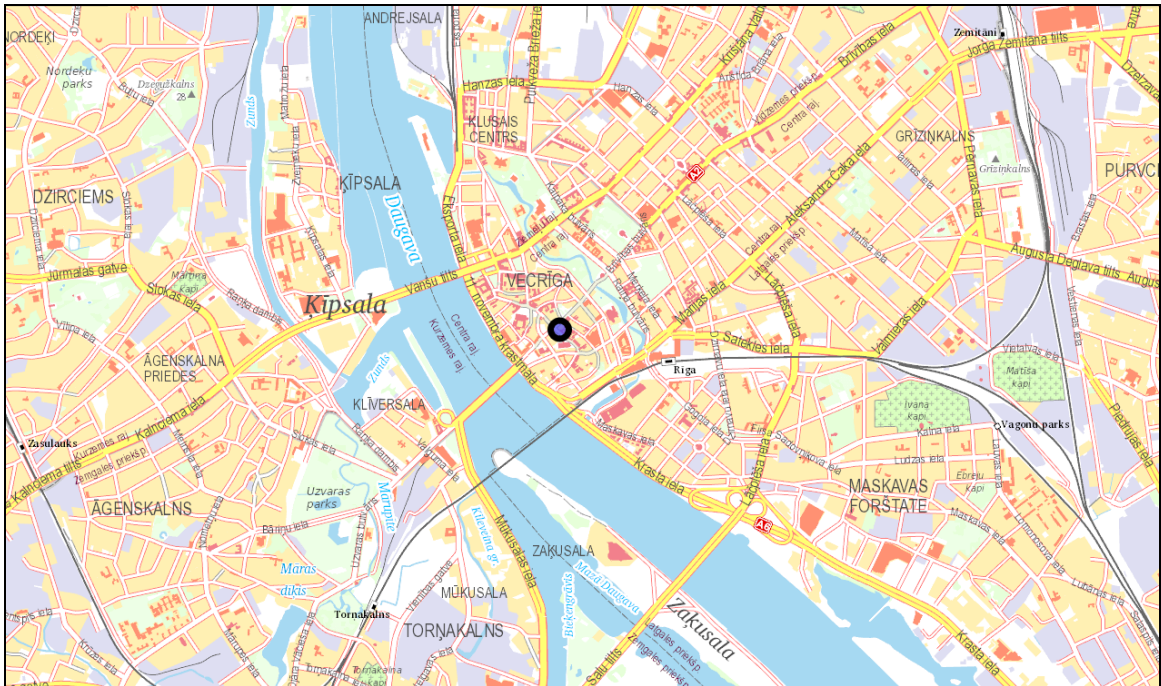
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	<b>Rīgā, Skārņu ielā 4</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>0100 002 0079</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>AS Valsts nekustamie īpašumi, NMK 40003294758</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Rīgas pilsētas</b> zemesgrāmatas nodalījumā Nr. <b>4882</b>
<b>Zemes platība:</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Ēkas platība:</b>	<b>538,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Biroju ēka
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Biroju ēka
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	VAS Valsts nekustamie īpašumi
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>519`000,- EUR (Pieci simti deviņpadsmit tūkstoši euro)</b>
<i>t.sk. zemes gabala vērtība</i>	<i>215 000,- EUR (Divi simti piecpadsmit tūkstoši euro)</i>
<i>t.sk. neapdzīvojamās ēkas lit.001 vērtība</i>	<i>302`000,- EUR (Trīs simti divi tūkstoši euro)</i>
<i>t.sk. laukuma ar cieta segumu vērtība</i>	<i>1 600,- EUR (Viens tūkstotis seši simti euro)</i>
<i>t.sk. metāla žoga vērtība</i>	<i>400,- EUR (Četri simti euro)</i>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2023.gada 22.augustā</b>
<b>Piezīmes:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 002 0079 001 telpu ekspluatācijas gaitā veiktas izmaiņas plānojumā, kuras nepieciešams saskaņot valsts un pašvaldības iestādēs.</li> <li>• Vērtētājam nebija iespējams apsekot pagraba telpas, tiek pieņemts, ka tās ir apmierinošā stāvoklī.</li> </ul>

## 2. Novietnes plāns



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

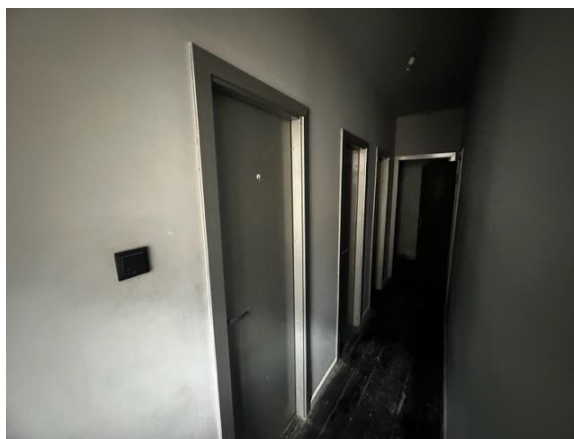
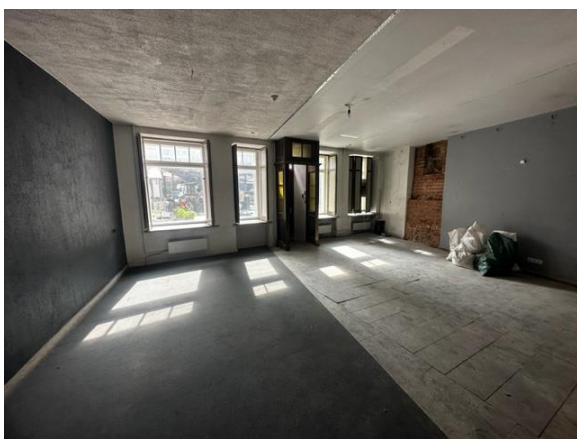
### 3. Situācijas plāns



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



## 5. Foto attēli



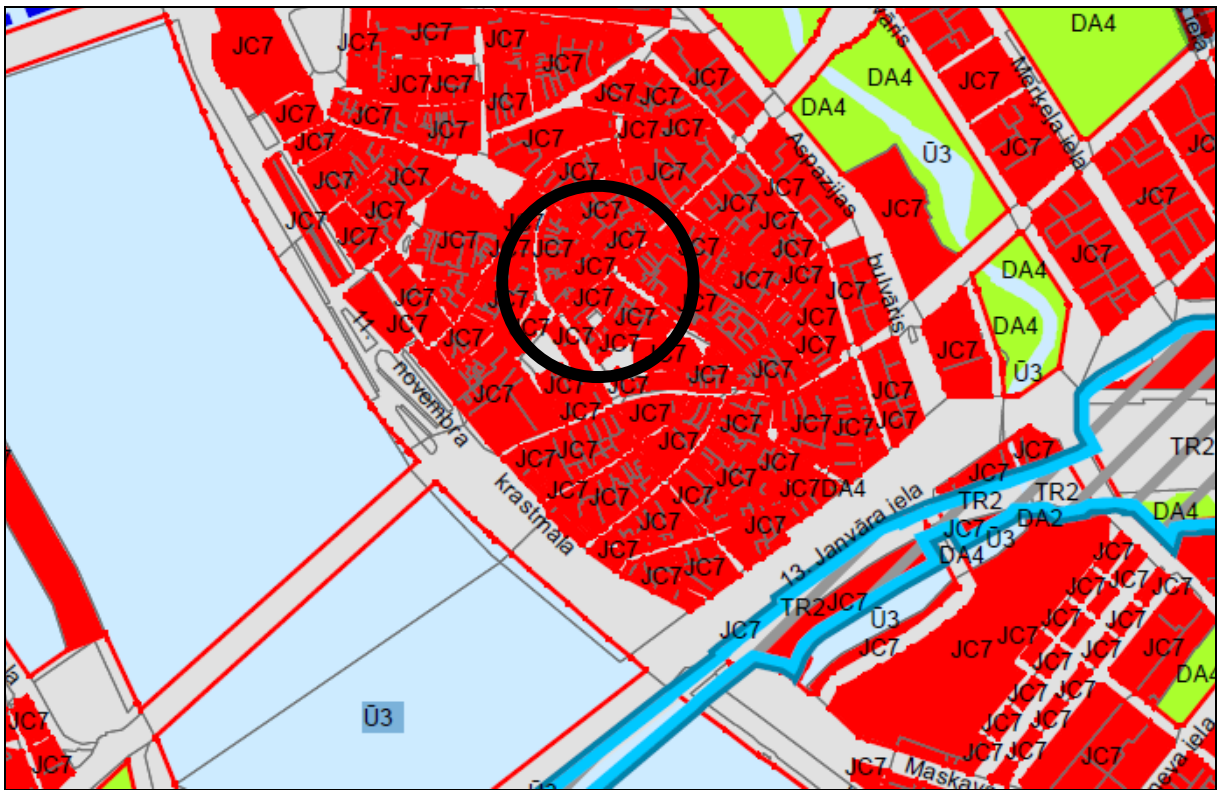








## 6. Teritorijas plānojums



### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC5)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC7)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR2, TR3)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA1, TA2)

### TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Īpaši aizsargājama dabas teritorija (TIN11)
- Labiekārtota pludmale (TIN12)
- Piejūras maģistrāles ilgtermiņa attīstības teritorija (TIN13)
- Mangaļsalas retinātās savrupmāju apbūves teritorija (TIN21)
- Eksportosta un tai pieguļošā teritorija (TIN22)
- Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41)
- Rail Baltica teritorija (TIN71)
- Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zona
- Rīgas brīvostas teritorija
- Sarkanās līnijas
- Zemes vienību robeža

Novērtējamais īpašums saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas esošo plānojumu atrodas JC7 teritorijā.

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

## 7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 22.augustā**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendence vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta,
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav aplēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;

- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par ģeoloģiskām grūtībām, ģeoloģiskā tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grūtības;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģeoloģiskais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģeoloģiskā objekta vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā ģeoloģiskā objekta tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka ģeoloģiskais objekts nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atzīmēti citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais ģeoloģiskais objekts. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apmērā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 9. Apkaimes apraksts

**Rīgas vēsturiskais centrs (Vecpilsēta, Vecrīga)** ar tajā saglabājušos samērā neskatīto viduslaiku un vēlāko pilsēt būvniecisko struktūru ir unikāla vērtība, kam līdzīgas nav nekur citur pasaulē. Rīgas vēsturiskā centra iekļaušana UNESCO Pasaules Mantojuma sarakstā apstiprina šī kultūras objekta



īpašo universālo vērtību, kuras saglabāšana ir visas cilvēces interesēs” ar šādu pamatojumu Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs ar Vecrīgu tā pašā sirdī, 1998. gadā tika iekļauts UNESCO Pasaules Mantojuma sarakstā – Doma laukumā atrodas šī notikuma piemiņas plāksne.

Vecrīgu kā saglabāšanas cienīgu vienotu pilsēt būvniecisko ansambli sāka vērtēt tikai divdesmitā gadsimta pēdējās dekādēs. Padomju laikos norisinājās strauja industrializācija, kuras dēļ valstī tika iepludināts liels skaits svešautiešu, attiecīgi, dažādi, īpaši no centra tālākie Rīgas rajoni tika izmantoti komunālā fonda palielināšanai. Tādas teritorijas kā Vecrīga, kurā jau eksistēja blīva apbūve, nepieļāva vērienīgu celtniecību,

līdz ar to paliekot pilsētplānotāju un būvnieku uzmanības perifērijā – padomju laikos lielākoties notika kara sekas likvidācija un atbrīvoto teritoriju apbūve; ļoti daudzi projekti tā arī netika realizēti. Tiesa, pie pozitīvajiem aspektiem jāmin uzsāktā šīs pilsētas daļas zondēšana, arheoloģiskā izpēte, zināmā mērā arī tās arhitektonisko vērtību uzturēšana, kas kopumā ir pamācošs ieguldījums Vecrīgas kā pilsēt būvnieciska ansambļa vērtību un to vēstures izpētē un saglabāšanā.

Lai arī Vecrīga pēc apjoma nav liela, tomēr tajā koncentrēto vēsturisko vērtību blīvums, sākot no publiskās telpas un to elementu – ielu, laukumu, ēku, memoriālo ansambļu – plānojuma un to savstarpējiem uzslāņojumiem, pilsētas silueta, līdz pat atsevišķu būvju arhitektoniskajām detaļām, dekoriem, interjeriem, mākslas un lietišķās mākslas priekšmetiem, biogrāfijām, sociālo vai ideju vēsturi, kas ir saistītas ar šo vietu, padara neiespējamu aprādīt tās nozīmību neliela apjoma tekstā.

Rīgas pilsētu 1201. gadā dibināja bīskaps Alberts, pilsētas tiesības tā ieguva 1225. g. Lai arī šajā purvainajā teritorijā pie Rīgas (Rīdziņas, Rīdzenes) upes ietekas Daugavā dzīvoja vietējās lībiešu, kuršu ciltis (tagadējā Alberta laukuma, Ūdensvada ielas, Doma laukuma apkārtnē), tomēr Rīgas kā pilsētas vēsture ir saistīta ar ģermānisko un kristietisko kultūru.

Visvecākā pilsētas teritorija ir tagadējās Pēterbaznīcas, Jāņa un Jura baznīcas, nedaudz vēlāk arī Doma laukuma un Sv. Gara konventa apvidū, – šeit atradās bīskapa sēdeklis (Pēterbaznīca, vēlāk Doms), Zobenbrāļu ordeņa pils un baznīca (tagadējās Jāņa baznīcas vietā, Jura baznīca), apmetnes 5,5 ha lielo teritoriju iekļāva pusloka nocietinājumi, kas bija tipiski tā laika militārajā arhitektūrā, liecinot par krustnešu ieceru ne-miermīlīgo iedabu. Jābilst, ka tolaik Daugavas krasts atradās kādus 70 m tuvāk, nekā šodien.

1282. g. Rīga kļuva par Hanzas savienības locekli, nostiprinot savas pozīcijas tirgotāju un amatnieku vidū. Tālāk pilsētas attīstību ietekmēja sociālie aspekti – radušās nesaskaņas Bīskapa un nu Zobenbrāļu ordeņa pēcnācēja – Livonijas ordeņa – starpā papildināja pieaugošais turīgo tirgotāju un pilsētnieku slānis, kas vēlējās lielākas noteikšanas tiesības pilsētas pārvaldē. Vairāku asu sadursmju rezultātā tika nopostīta ordeņa pils un vēlāk tās vietā ierādīta zeme ārpus pilsētas mūriem, kur tapa tagadējā Rīgas pils. Pilsēta ir attīstījusies kā tirdzniecības un tranzīta (vēlāk arī rūpniecības) centrs, saduroties pieaugošajam iedzīvotāju skaitam un nepieciešamībai aizsargāt pilsētu ar nocietinājumu palīdzību, ko papildina teritorijā valdošo politisko spēku – vācu, poļu, zviedru, krievu – izcelsmes zemēs lietotie fortifikācijas sistēmu plānošanas principi un pilsētu būvnoteikumi. Vecrīgas teritoriālajā

plānojumā ir skaidri redzami pilsētas attīstības posmi, ko iezīmē dažādās nocietinājuma līnijas; starp tām tiek izceltas viskardinālākās – vācu krustnešu radītā Rīga ar viduslaiku aizsardzības mūriem, torņiem un grāvjiem (Mārstaļu ielā, Pulvertornis un Trokšņu ielā) un t.s. 17.gs. zviedru laiks, kad pilsētas nocietinājumi tiek pārbūvēti pēc t.s. Holandes metodes – ar ģeometriskiem bastioniem un ravelīniem (Trianguls u.c.). Industriālās revolūcijas laikā, 19. gs. vidū nocietināta pilsēta drīzāk bija mīnuss, tāpēc izmaiņas Rīgas pilsētā saistāmas ar mūru nojaukšanu ap Vecrīgu, bulvāru loku, industriālo un dzīvojamo zonu izveidi kādreizējā iekšpilsētā, priekšpilsētā un neapbūvētajos laukos. Vecrīga pēc 1856. gada nav vairs piedzīvojuši kardinālas teritoriālas izmaiņas.

Neizsmeļams kultūrvēstures informācijas avots ir arī Vecrīgas ēkas, to arhitektūra, interjers un sadzīves priekšmeti, arī publiskās telpas labiekārtošanas realizētie un nerealizētie projekti. Vecrīgas teritorija vēsturiski tiek dalīta trijās grupās – pilsētā (iekšpus mūriem), priekšpilsētā (teritorijā ārpus mūriem) un laukos. Pirmajās divās darbojās atšķirīgi saimnieciskās dzīves un apbūves noteikumi, kas noteica to arhitektonisko raksturu un saglabātību līdz mūsdienām. Piemēram, mūra ēkas bija ļauns būvēt tikai pilsētā, attiecīgi, lai arī līdz pat 18. gs. izskaņai pārsvarā dominēja koka apbūve, tomēr lielākais vairums viduslaiku, renesanses un baroka stila arhitektūras šedevru, ko mēs varam skatīt arī šodien, atrodas Vecrīgas centrālajā daļā. Iekšpilsētā un priekšpilsētā pieļaujama bija tikai koka apbūve, kas militāru konfliktu laikā tika likvidēta. Mūra ēkas Vecrīgā, savukārt, liecina par to laiku, varu, kultūru, sociālo slāņu, stilu un funkcionālo mērķu daudzveidību, kas ir bijusi un ir aktuāla šajā teritorijā – sākot no romānikas un gotikas, renesanses, baroka, klasicisma, līdz pat neostiliem, eklektismam, jūgendstilam un 20./21.gs. mijas arhitektūras. Piemēram, pamācoša lappuse Vecrīgas vēsturē ir saistāma ar Latvijas pirmās neatkarības laiku, kad, stiprinot latvisko identitāti un vēršoties pret visu vācisko, Vecrīgā kā vācu varas iemiesotājā, bija paredzēts iznīcināt lielāko daļu tur esošo ēku, vietā veidojot plašākus kvartālus ar vērīnīgiem sabiedrisko būvju kompleksiem – projekts netika realizēts pilnībā, par šo ieceri liecina vien Doma laukums, Finanšu ministrija, tagadējais Universālveikals u.c.

Okupācijas gados savdabīga epizode saistāma ar **Melngalvju nama** vēsturi – Otrā pasaules kara laikā sabombardētā vēsturiskā celtnē tika divas reizes pēc kārtas uzskaitītas Vissavienības kultūras pieminekļu sarakstā, uz ko attiecās specifiski aizsardzības noteikumi, taču tas neatturēja varas orgānus piecdesmitajos gados to pēkšņi iznīcināt. Šajā kontekstā Melngalvju nams un Rātslaukuma komplekss zināmā mērā rāda šīs dienas valdošās varas un sabiedrības attieksmi pret savām kultūras vērtībām un īpaši Vecrīgu. Proti, padomju laikos tika izsludināts konkurss par Centrālā laukuma izveidi šajā vietā, savu projektu „Revolūcijas vilņos” piedāvāja pat izcilā arhitekte Marta Staņa; realizēts tika Latvijas sarkano strēlnieku muzejs un piemineklis tuvāk Daugavai (V.Albergs, Dz.Driba, V.Lūsis-Grīnbergs), kas pieļāva Rātslaukuma atjaunošanu kaut kad nākotnē. Pēc neatkarības atgūšanas, sadarbojoties dažādām institūcijām un organizācijām, tika uzsākti arheoloģiskos izrakumi Melngalvju nama un **Rātslaukuma** teritorijā, pēcāk arī šo vēsturisko arhitektonisko vienību būvēšana no jauna – atbilstošāk vai mazāk atbilstoši to sākotnējam izskatam. Šāda vāciskās kultūras pieminekļu atdzemdināšana nebūtu iedomājama nekad agrāk, nedz, kad Vecrīga bija funkcionējoša Rīga, nedz pirmās brīvvalsts, nedz anti-fašistiskās PSRS laikā. Jāpiebilst, ka šī būvniecība ir izsaukusi plašas diskusijas sabiedrībā – lielākoties autentiskuma un interpretāciju oriģinalitātes sakarā. Īpaši jāpiebilst, ka Rātslaukums un Melngalvju nams atrodas sānu pie sāna ar Strēlnieku pieminekli un Okupācijas muzeju – šim ansamblim tiek paredzēts izveidot semantiski piesātinātus arhitektoniskus un tēlnieciskus papildinājumus, kuri liecinātu par šīs dienas Latvijai raksturīgo pilsētplānošanas un nacionālo vērtību izpratni

### **Robežas**

Vecpilsētas jeb Vecrīgas apkaime atrodas Rīgas pilsētas centrā, Daugavas labajā krastā. Apkaime robežojas ar Centra, Maskavas forštates, Salu (sauszemes savienojums pa Dzelzceļa tiltu), Āgenskalna (sauszemes savienojums pa Akmens tiltu) un Ķīpsalas (sauszemes savienojums pa Vanšu tiltu) apkaimēm. Robežas - Vanšu tilts, Krišjāņa Valdemāra iela, Basteja bulvāris, Aspazijas bulvāris, dzelzceļš, Dzelzceļa tilts, Daugava. Vecrīgas apkaimes kopējā platība ir 94,4 ha, kas tādējādi to ierindo starp vismazākajām Rīgas pilsētas apkaimēm. Dabā Vecrīgas apkaimes robežas ir skaidri identificējas – tā ir teritorija, kuru tradicionāli dēvē par Vecrīgu. Apkaimes plānojuma struktūrā ļoti būtisku lomu ieņem publiskā ārtelpa un jo īpaši lielākie laukumi (Doma laukums, Rātslaukums, Līvu laukums u.c.), kas iezīmē apkaimes daudzo aktivitāšu galvenos mezgla punktus.

### **Reljefs**

Pateicoties Daugavas krastmalas nostiprinājumiem, reālais Vecrīgas apkaimes zemes virsmas augstums nav zemāks par 3 m v.j.l. Apkaimes reljefam lielā mērā raksturīga antropogēna izcelsme, jo dabiskais reljefs ir mainīts apbūves attīstības rezultātā. Kopumā reljefs ir līdzens un tā augstums pārsvarā ir 5-6 m v.j.l. Zemāka ir Daugavas piekraste josla (11.novembra krastmalas teritorija) – 3-5 m v.j.l., bet augstākā ir apkaimes Z daļa, kur zemes virsmas augstums atsevišķās vietās pārsniedz 7 m v.j.l. (lielākais augstums nedaudz pārsniedz 8 m v.j.l. – ap Arsenāla ielu).

**Novērtējamais īpašums:** Rīgā, Skārņu ielā 4



## **Inženierģeoloģija**

No inženierģeoloģisko apstākļu viedokļa Vecrīgas apkaimē raksturīgi sarežģīti celtniecības apstākļi. Gruntsūdeņu dziļums ir atbilstošs būvniecības darbu veikšanai – 1,5-3 m, taču kvartāra nogulumu sastāvs (sajaukumā ar tehnogēnajiem nogulumiem) situāciju nedaudz sarežģī. Vecrīgas apkaimē tehnogēnie nogulumi veido 5-10 m biezu zemes virskārtu. Zem tiem iegul irdenas ar vidēji blīvām starpkārtām smalkas vai vidēji rupjas smiltis, kuru pamatnē no 10-15 m dziļuma iegul karbonātiskie ieži (Vecrīgas gadījumā tas ir merģelis).

## **Ūdeņi**

Vecrīga rietumu malā piekļaujas Daugavai, kuras platums no Vecrīgas līdz AB dambim pretējā krastā ir ~450 m.

## **Zaļumi**

Dabas un apstādījumu teritorijas Vecrīgas apkaimē aizņem tikai 1,0 ha, jo šāds zonējums noteikts tikai Vecrīgas Z daļā novietotajam Pils laukumam un Jēkaba laukumam. Citi apstādījumi ir uzskatāma kā galveno teritorijas izmantošanas veidu papildinoša izmantošana nevis pamatfunkcija.

## **Teritorijas izmantošana**

No apbūves teritorijām Vecrīgas apkaimē lielāko daļu aizņem centra apbūves teritorijas –24,2 ha no apkaimes kopējās platības, tādējādi uzsverot šīs apkaimes blīvo un izteikti daudzfunkcionālo apbūves raksturu atbilstoši faktiskajai un arī vēlamajai situācijai nākotnē. Šādā rakstura teritorijas izvietotas visā apkaimē, izņemot tās ZR daļu, kur savukārt dominē publiskās apbūves teritoriju statuss. Publiskās apbūves teritorijas Vecrīgas apkaimē kopumā aizņem 8,8 ha. Tās fragmentāri caurauž visu apkaimes apbūves struktūru, papildinot to ar sabiedriska rakstura būvēm (baznīcas, skolas un dažādas pārvaldes institūcijas).

## **Transporta saiknes**

Vecpilsēta ir centrāli novietota pret citām Rīgas apkaimēm un no Z, R un D puses tās robeža ir ērti sasniedzama pa pašreizējām pilsētas maģistrālēm - Vanšu tilts / Valdemāra iela, 11.novembra krastmala, Akmens tilts un 13.janvāra iela. Tomēr tās reālā sasniedzamība ar privāto autotransportu ir stipri ierobežota, jo lielākajā daļā Vecrīgas (Vecpilsētas apkaimē) var iebraukt tikai ar caurlaidēm, kā arī Vecrīgas robežās ielas kopumā ir piemērotas tikai ļoti zelai satiksmes intensitātei. Taču, ņemot vērā Vecrīgas centrālo novietojumu un vēsturisko mantojumu, šīs apkaimes sasniedzamība ir jāvērtē kā adekvāta pieļaujamai situācijai. Perspektīvā plānots, ka ap Vecpilsētas apkaimi būs tikai pilsētas nozīmes un vietējās ielas, lai samazinātu ietekmi no pašreiz intensīvās autotransporta plūsmas un veidotu šo apkaimi un tai tuvējās teritorijas ērtākas un pievilcīgākas kājāmgājējiem. Ņemot vērā Vecpilsētas kā īpašas satiksmes regulācijas zonas statusu, cauri šai apkaimē nekursē neviens sabiedriskā transporta maršruts. Taču, pateicoties Vecpilsētas apkaimes nelielajai platībai un kompaktajai struktūrai, šīs apkaimes nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vērtējams kā ļoti labs, jo tas kursē gandrīz pa visu apkaimes perimetru (izņemot gar tās ZR daļu). Gar Vecpilsētas apkaimi tādējādi ikdienā kursē 59 pilsētas sabiedriskā transporta maršruti. No tiem 11 tramvaju, 23 autobusu, 5 trolejbusu un 19 maršruta taksometru maršruti. Ļoti tuvu Vecpilsētas apkaimē atrodas arī Rīgas Centrālā dzelzceļa stacija, tāpēc pēc būtības var teikt, ka satiksmi uz Vecpilsētu nodrošina arī cauri Rīgai kursējošie 5 piepilsētas vilcienu maršruti. Kopumā ikdienā tādējādi tiešo satiksmi ar Vecpilsētas apkaimi nodrošina 4250 sabiedriskā transporta reisi (vienā virzienā). Lielāko daļu no reisu kopskaita izpilda maršruta taksometri (1405), bet ļoti daudz reisu izpilda arī tramvaji (1103) un autobusi (1025). Nedaudz mazāks reisu īpatsvars, bet ne mazāka loma Vecpilsētas apkaimes sasniedzamības nodrošināšanā, ir trolejbusiem (584 reisi) un vilcieniem (133 reisi).

Vecpilsētas apkaimes situācija uzlabotos vēl vairāk, ja tiktu realizēta attīstības plānā iestrādātā iecere pārvietot tramvaja līniju no Aspazijas / Basteja bulvāra trases uz 11.novembra krastmalu.

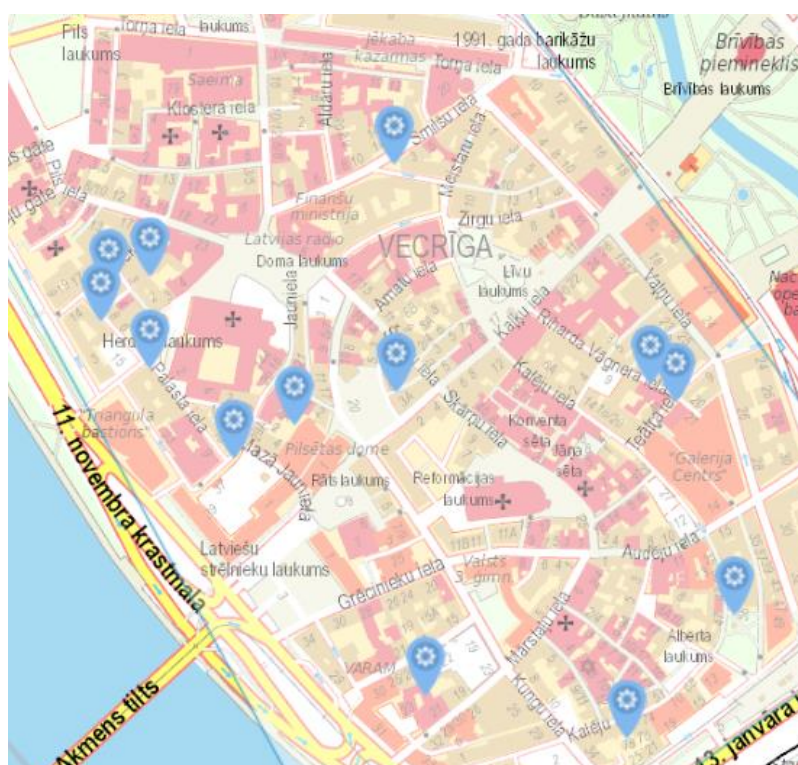
Avots: [www.apkaimes.lv](http://www.apkaimes.lv)

## 10. Tirgus analīze

Līdzīgu Rīgas pilsētas Vecpilsētas ēku pārdevumu cenas, kuras ir pēc arhitektūras kvalitātes, ēkas platības, ēkas tehniskā stāvokļa un inženierkomunikāciju nodrošinājuma, salīdzināmas ar vērtējamo nekustamo īpašumu ir no 750-1050 EUR ( Tabula Nr. 1.) par vienu telpas m<sup>2</sup>.

Tabula Nr.1. Notikušo darījumu apkopojums.

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Doma laukums 1, Rīga	D	18/02/2020	1900	5		1255	415	2 510 000	2 000	Kulta ēkas
Miesnieku iela 4, Rīga	D	14/07/2021	1870	5		1042	300	1 800 000	1 728	Viesnīcas
Miesnieku iela 9, Rīga	D	28/09/2020	1900	6		1106	232	1 660 000	1 500	Biroji
Šķūņu iela 6, Rīga	D	02/05/2018	1900	4		1232	508	1 833 334	1 488	Daudzdzīvokļu
Teātra iela 10, Rīga	D	28/10/2022		7		2 051	522	2 905 200	1 417	Viesnīcas
Smišņu iela 16, Rīga	D	28/01/2021	1870	5		934	383	990 000	1 060	Biroji
Peldu iela 24, Rīga	D	30/11/2018	1860	4		826	381	820 000	993	Daudzdzīvokļu
Mucenieku iela 3, Rīga	D	10/06/2020	1890	5		769	238	678 600	882	Biroji
Kalēju iela 57, Rīga	D	08/08/2019	1930	4		968	220	600 000	620	Daudzdzīvokļu
Miesnieku iela 12, Rīga	D	31/10/2019	1870	5		870	338	450 000	517	Biroji
Krāmu iela 6, Rīga	D	15/08/2019	1850	4		536	247	262 885	490	Biroji
Jaunieļa 26, Rīga	D	11/03/2021	1890	3		922	513	390 000	423	Muzeji, bibliotēkas
Kalēju iela 54, Rīga	D	12/07/2021	1901	5		1 348	370	550 000	408	Daudzdzīvokļu
Šķūņu iela 6, Rīga	D	23/12/2019	1900	4		798	328	154 000	193	Daudzdzīvokļu



Avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv); VCG ekspertu grupa

Novērtējamais īpašums: Rīgā, Skārņu ielā 4

## 11. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrā, Vecpilsētā, Skārņu ielas posmā starp Kaļķu un Jāņa ielām pie Sv.Pētera lut.baznīcas.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labas kvalitātes asfaltētiem un bruģētiem ceļiem, tiešā piekļūšana no Skārņu ielas puses. Plaša sabiedriskā transporta pieejamība.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Apkārtējā apbūve pārsvarā ir pirmskara laikā celtas daudzstāvu dzīvojamās mājas ar komerciāla rakstura telpām ēku pirmajos stāvos, kā arī izglītības, veselības un kultūras iestādes.

## 12. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2023.</b>
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	<b>211`296,- EUR</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	A/S „Rīgas siltums” siltumtrase
<b>Uzlabojumi:</b>	Betonēts pagalms un žogs
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (apkure, elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens)
<b>Konfigurācija:</b>	daudzstūris
<b>Reljefs:</b>	Līdzens
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Rīgas vēsturiskā centru apbūves aizsardzības zonas teritorija
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas
<b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>	Minimāli

## 13. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka:</b>	<b>Biroju ēka</b>
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>0100 002 0079 001</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	4 + pagrabs
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	1886.
<b>Kapitālā remonta gads:</b>	1875. gadā – ēkas pārbūve (arhitekts F. V. Hess) 2018. gadā - atjaunota ēkas fasāde
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2023.
<b>Ēkas kadastrālā vērtība:</b>	<b>391`059,- EUR</b>
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs. Kopējais ēkas nesošo konstrukciju nolietojums 37,5%
<b>Tehniskie parametri:</b>	
Būves apbūves laukums:	197,2 m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	2377,0m <sup>3</sup>
Būves kopējā platība:	<b>538,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>	
Pamati:	Ķieģeļu mūris
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi:	Koks
Jumts:	Kārniņi
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>	
Apkure:	Centralizēta, RS
Elektrība:	Centralizēta
Kanalizācija:	Centralizēta
Ūdens:	Centralizēta
Ventilācija:	Dabiskā un mehāniskā
<b>Iekšējās apdares īss raksturojums:</b>	
<p>Sienas ir apmestas, dažās telpās veidots dekoratīvs faktūras apmetums, un krāsotas ar emulsijas krāsām, koka logu un durvju apdarei izmantotas eļļas un sintētiskās krāsas. Sanitārajos mezgļos izmantots sienu un grīdu flīzējums, virtuves telpā – grīdu flīzējums. Kāpņu telpā un pagraba telpās sienas ir neapmestas – izšuvots mūris. Dažās telpās sienām ir atsegts ķieģeļu mūrējums. 2. stāvā telpai ir saglabāts arī iepriekšējais apdares risinājums un vēsturisks sienas apgleznojums. Šo atsegumu apjoms un izpildījums nav pārlicinošs un rada neskaidrību vai atsegtais ķieģelis ir apzināti saglabāts, kā interjera „odziņa”, vai šajos punktos apmetums ir nodrupis. Griestu apdarei izmantots apmetums. Ēkas virszemes stāvi pašlaik netiek izmantoti, kā arī telpas nesenaajā pagātnē nav tikušas renovētas, attiecīgi šo iemeslu dēļ ir radušies apdares bojājumi. Apdari nepieciešams renovēt. Ēkas veiktas izmaiņas plānojumā, kuras nepieciešams saskaņot valsts un pašvaldības iestādēs.</p>	

## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir Biroju (Pakalpojumu sniegšanas) ēka ar iespējamību perspektīvā mainīt īpašuma atļauto izmantošanas veidu, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids daļēji **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

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

- Ekskluzīva atrašanās vieta Rīgas vēsturiskā centra Vecpilsētā
- Labs infrastruktūras nodrošinājums

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

- Nepieciešami kapitālieguldījumi ēku kapitālajā remontā.
- Specifisks plānojums – 1925. gadā ēka rekonstruēta, ekspluatācijas gaitā veiktas izmaiņas plānojumā, kuras nepieciešams saskaņot valsts un pašvaldības iestādēs.

## 16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

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

**Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo novērtējams īpašums tuvākā pārskatāmā nākotnē bez būtiskiem kapitāla ieguldījumiem nespēs ģenerēt atbilstošus ienākumus.**

**Vērtējams objekts novērtēšanas dienā netiek izmantots.**

## 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

- 1. Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
- 2. Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
- 3. Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
- 4. Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

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

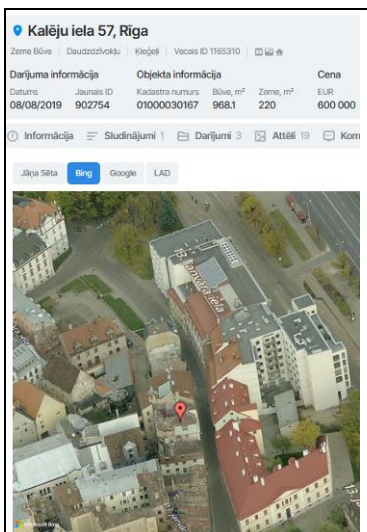
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks.

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

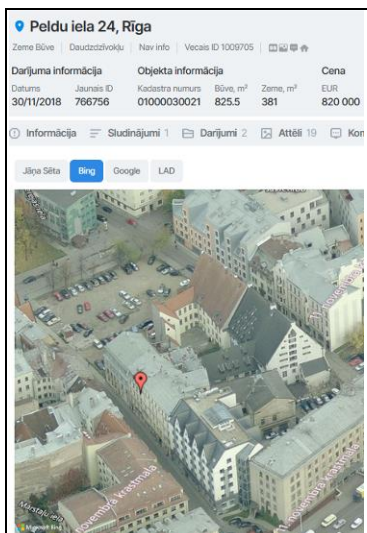
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Mucenieku iela 3, Rīga</b>
	<b>Zemes platība:</b>	238 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	769 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Pilsētas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	<b>10.06.2020.</b>
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>678 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs/apmierinošs.

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Kalēju iela 57, Rīga</b>
	<b>Zemes platība:</b>	220 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	968,1 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Pilsētas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	<b>08.08.2019.</b>
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>600 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Peldu iela 24, Rīga</b>
	<b>Zemes platība:</b>	381 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	825,50 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Pilsētas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	<b>30.11.2018.</b>
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>820 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs/apmierinošs.



## 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	678'000			600'000			820'000		
Ēku un būvju platība, m2	538,9	769			968,1			825		
Zemes platība, m2	250	238			220			381		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	881,66			619,77			993,94		
Vērtības koriģēšana:	<b>Raksturojums</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Pārdošanas laiks	---	10.06.2020	3%	26,45	08.08.2019	5%	30,99	30.11.2018	5%	49,7
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>908,11</b>			<b>650,76</b>			<b>1043,64</b>		
Novietojums apkārtņē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz sliktāks	5%	45,41	Nedaudz sliktāks	5%	32,54	Nedaudz sliktāks	5%	52,18
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	32,54	Nedaudz sliktāks	5%	52,18
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-52,18
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-52,18
Platība	---	Lielāks	5%	45,41	Lielāks	10%	65,08	Lielāks	5%	52,18
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-52,18
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-45,41	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	32,54	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-45,41	Nedaudz sliktāks	5%	32,54	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	32,54	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Nedaudz mazāks	5%	45,41	Mazāks	10%	65,08	Nedaudz lielāks	-5%	-52,18
Kopējā korekcija par m2, EUR		<b>953,52</b>	<b>5%</b>	<b>45,41</b>	<b>943,62</b>	<b>45%</b>	<b>292,86</b>	<b>991,46</b>	<b>-5%</b>	<b>-52,18</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>962,87</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>519'000</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:**

**519`000,- EUR**  
**(Pieci simti deviņpadsmīt tūkstoši euro)**

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Andris Kuksiks, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 134)

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

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu apliecības kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- kadastrālās uzmērīšanas un inventarizācijas lietu kopijas
- Būves tehniskās apsekošanas lietas no 27.08.2019 kopija
- Nomas līgumu un to kopsavilkuma kopijas
- Nacionālo kultūras mantojumu pārvaldes atzinuma kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu apliecības kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- kadastrālās uzmērīšanas un inventarizācijas lietu kopijas
- Būves tehniskās apsekošanas lietas no 27.08.2019 kopija
- Nomas līgumu un to kopsavilkuma kopijas
- Nacionālo kultūras mantojumu pārvaldes atzinuma kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Andra Kuksika LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 134 kopija

# Nostiprinājuma uzraksts

Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis Dzintra Zitmane 2000.gada

8.martā nolēma:

**Nekustamam īpašumam**

**Rīgas pilsēta Skārņu iela 4**

Apzīmējums kadastrā: 0100-002-0079

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4882 ierakstīt sekojošus pantus:

I.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Kopīp. dom. daļa	Platība, lielums
1.	Zemes gabals aptver kopā 250 (divi simti piecdesmit) kv.m. platību, uz kura atrodas viena 3-stāvu administratīvā ēka lit. Nr.1. Žurnāla Nr. 3494. Lēmuma dat. 18.09.1996. Tiesnesis: Liāna Liepiņa		250 m <sup>2</sup>
II.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
2.	Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AGENTŪRA, nodokļu maksātāja kods 40003294758.Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.Pamats: 1999. gada 7. jūlija MK rīkojuma noraksts Nr. 321.	1	
3.	Persona: LR FINANSU MINISTRIJA, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesības izbeigušās.	0	
III.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.	A/S "Rīgas siltums" siltumtrase. Žurnāla Nr. 3494. Lēmuma datums 18.09.1996 Tiesnesis: Liāna Liepiņa		

Žurnāla Nr. 5122

Lēmuma datums: 08.03.2000

Kancelejas nodeva Ls 13.75 samaksāta

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis



**Dzintra Zitmane**



# LATVIJAS REPUBLIKA

Valsts īpašums

Rīgas pilsētā, Skārņu ielā 4

Grupa: 002 Grunts: 0079

Zemes kadastra Nr.: 01000020079

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1995. g. "13" septembra izziņai Nr. 5-JP-45690

Robežu plāns sastādīts pēc Rīgas ģeodēziskā centra

izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:250

Zemes kopplatība ir 250 m<sup>2</sup>

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

Nodalījuma (folijas) Nr. 4882.

1996. gada 18. septembrī.

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks

*Liāna Liepiņa*



VALSTS ZEMES DIENESTS  
Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

I. Račko

*[Signature]*

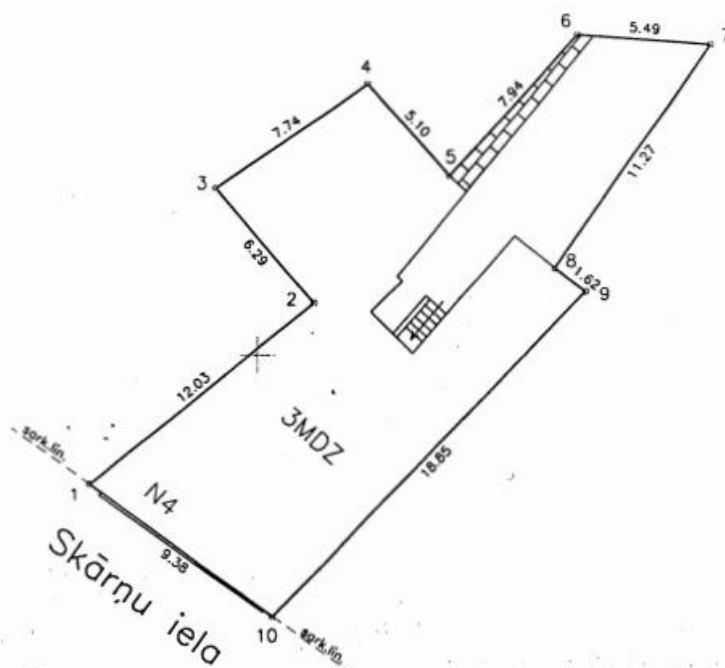
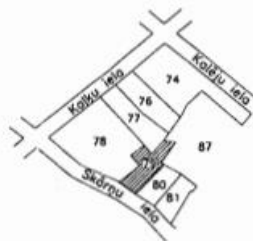
27.08.96

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
RĪGAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
1	-5705.36	10742.97
2	-5697.84	10752.36
3	-5693.08	10748.25
4	-5688.72	10754.65
5	-5692.52	10758.05
6	-5686.66	10763.41
7	-5687.05	10768.89
8	-5696.30	10762.46
9	-5697.30	10763.74
10	-5710.82	10750.60

Platība 250 m<sup>2</sup>

ZEMES GABALA  
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Mērogs 1:250  
pilsēta grupa grunts

kods	0100	002	0079
------	------	-----	------

RĪGAS ĢEODEZISKAIS CENTRS

direktors	J.Pakalns	<i>J.Pakalns</i>	21.06.96
uzmērīja	A.Mijūns	<i>A.Mijūns</i>	21.06.96

VALSTS ZEMES DIENESTS

**INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079003  
Nosaukums:.....Laukums ar cieto segumu  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.06.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

\_\_\_\_\_

(vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_

(paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_.

Izdrukas ID: 390002114165	Izdrukas datums: 27.06.2018	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079003  
 1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079003  
 10.1.1. Adrese:.....Nav  
 10.1.2. Nosaukums:.....Laukums ar cieto segumu  
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....2112 - Ielas, ceļi un laukumi  
 10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....15.4  
 10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....Nav  
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0  
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0  
 10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....Nav  
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....Nav  
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav  
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....80  
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.06.2018  
 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:.....  
 01000020079  
 10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079003

Tipa kods	Tipa nosaukums
21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000020079003 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Inženierbūve	Nav

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000020079003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Garums	Nav	5.7 m	Nav	Nav
Laukums	Nav	15.4 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	Nav	4.8 m	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000020079003  
 14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002114165	Izdrukas datums: 27.06.2018	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

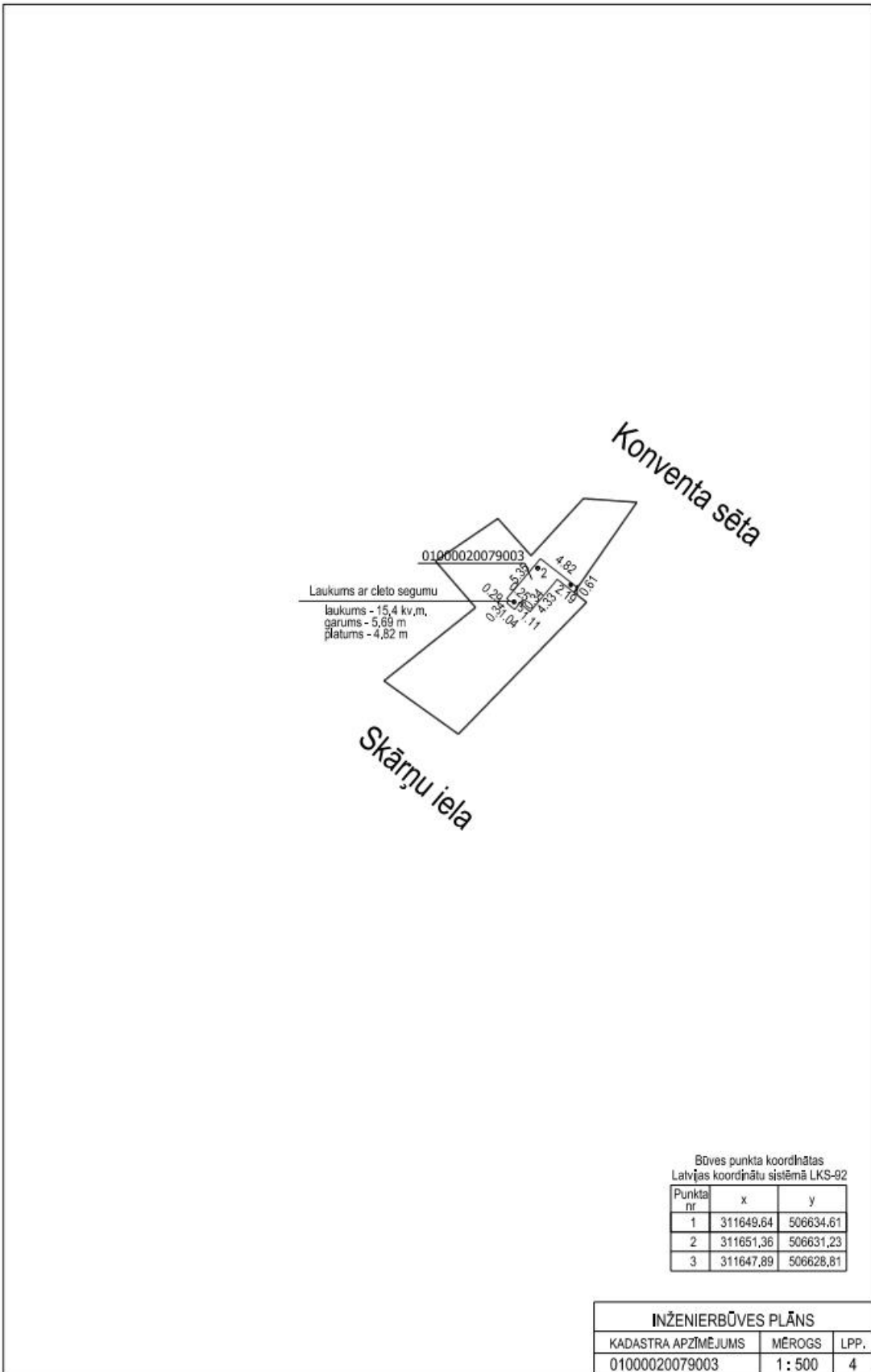


14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
<b>16. Telpu grupas pamatdati</b>	
16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas	
<b>17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji</b>	
17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas	
<b>18. Labiekārtojumi</b>	
18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti	

Izdrukā ID: 390002114165	Izdrukā datums: 27.06.2018	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



01000020079003\_20180618\_IF\_1



01000020079003\_20180618\_IF\_2



5



VALSTS ZEMES DIENESTS

**INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079002  
Nosaukums:.....Metāla žogs  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.06.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

\_\_\_\_\_

(vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_

(paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_. \_\_\_\_\_

Izdrukas ID: 390002114199	Izdrukas datums: 27.06.2018	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079002

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:.....Metāla žogs

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....5.1

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....Nav

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....Nav

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....Nav

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....80

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.06.2018

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:.....

01000020079

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000020079002

Tipa kods	Tipa nosaukums
24200502	Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla pildījumu

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000020079002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Inženierbūve	Nav

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000020079002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	1.9 m	Nav	Nav
Garums	Nav	2.7 m	Nav	Nav
Laukums	Nav	5.1 kv.m.	24200502	Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla pildījumu

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000020079002

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002114199	Izdrukas datums: 27.06.2018	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav

**16. Telpu grupas pamatdati**

16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

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

17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

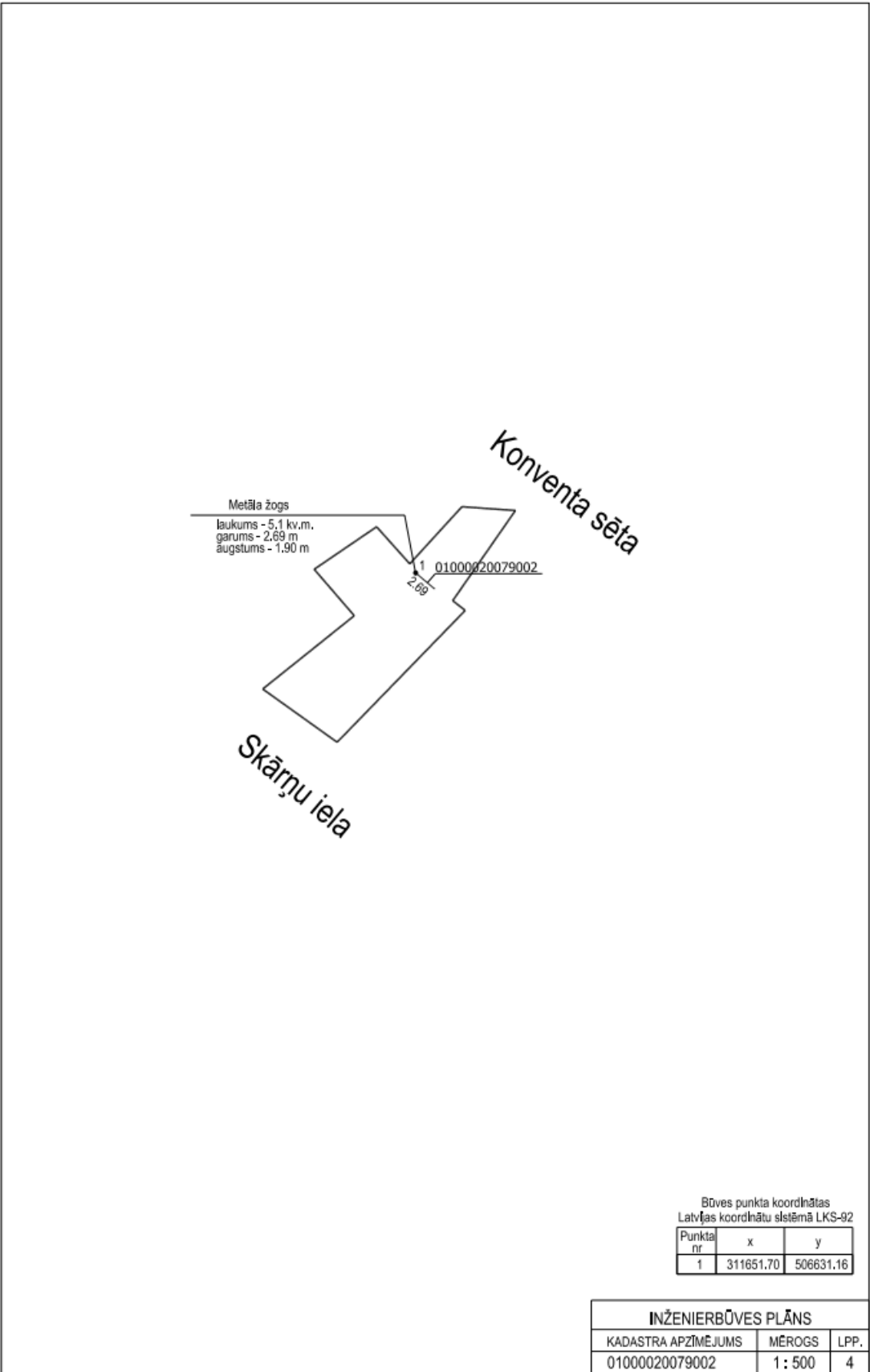
**18. Labiekārtojumi**

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti

Izdrukas ID: 390002114199	Izdrukas datums: 27.06.2018	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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





01000020079002\_20180618\_IF\_1



01000020079002\_20180618\_IF\_2



5

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 01000020079001-02

Lapu skaits: 10

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

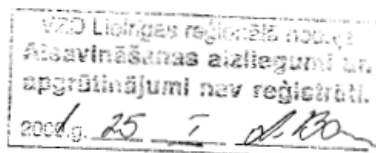
01000020079001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Rīga  
Skārņu iela 4  
LV-1050



Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Tatjana Lavrentjeva

Izpildes datums: 10/01/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Tatjana Stūrīte

Pārbaudes datums: 13/01/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas  
Rīgas pilsētas Nekustamā īpašuma  
formēšanas biroja Centra rajona un  
Latgales priekšpilsētas sektora vadītājs

(Vārds, Uzvārds) A. Babris

(paraksts)

Datums: 2001 . gada "25"



Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 1

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 12200403 Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu 1 - 5 stāvu administratīvās ēkas, kantori un biroji ar ķieģeļu sienām, koka vai dzelzsbetona pārsegumiem, dažāda materiāla jumtu segumiem un būvtilpumu līdz 15000 kub. m.
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
  - 6.1. Virszemes: 4
  - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1886
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
  - 9.1. Būves pamati Ķieģeļu mūris daļēji apmierinošs
  - 9.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris apmierinošs
  - 9.3. Būves pārsegumi Koks apmierinošs
  - 9.4. Būves jumts Kārniņi pilnīgi apmierinošs
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 30
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 197.2
12. Būvtilpums (kub.m.): 2377
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 538.9
14. Būves lietderīga platība (kv.m.): 538.9
  - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 538.9
15. Telpu grupu skaits būvē: 1
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
  - 17.1. Centrālā apkure
  - 17.4. Elektroapgāde
  - 17.5. Aukstā ūdens apgāde
  - 17.6. Karstā ūdens apgāde
  - 17.8. Kanalizācija
  - 17.9. Tualetes telpa
  - 17.10. Vannas (dušas) telpa
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 3

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

**Būves kopējā platība (kv.m.):** 538.9  
**Būves lietderīgā platība (kv.m.):** 538.9  
**Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):** 0  
**Dzīvokļu platība (kv.m.):** 0  
**Dzīvojamā platība (kv.m.):** 0  
**Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):** 0  
**Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):** 0  
**Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):** 538.9  
**Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):** 538.9  
**Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):** 0  
**Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):** 0  
**Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):** 0  
**Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):** 0

**Telpu grupas numurs:** 001  
**Telpu grupas adreses numurs:** I  
**Telpu grupas izmantošanas veids:** 1220 Biroja telpu grupa  
**Telpu grupas platību eksplikācija:**  
**Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):** 538.9  
**Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):** 538.9  
**Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):** 0

### Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	.6	3.05	
1	2	halle	Nedzīvojamā iekštelpa	49.8	3.05	
1	3	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12.9	3.05	
1	4	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	2.85	
1	5	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.7	3.05	
1	6	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.2	3.05	
1	7	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12	3.05	
1	8	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2.5	3.05	
1	9	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	3.05	
1	10	virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	3.9	3.05	
1	11	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	3.05	
1	12	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.4	3.05	
1	13	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.05	
1	14	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3.05	
1	15	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5.7	3.05	

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 4

1	16	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.9	3.05	
2	17	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.8	3	
2	18	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	42.1	3.05	
2	19	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.4	3	
2	20	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	51.8	3	
3	21	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18	2.05	
3	22	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	50.5	2.05	
3	23	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	44.5	2.4	
3	24	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12	2.05	
4	25	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	24.6	2.15	
4	26	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	42.2	2.15	
4	27	kāpnes	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.15	
4	28	balkons	Nedzīvojamā iekštelpa	16	2.05	
-1	29	pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.6	2.1	
-1	30	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	12.3	3.1	
-1	31	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	3.1	
-1	32	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6.9	3.1	
-1	33	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	3.1	
-1	34	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.1	
-1	35	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	23.7	3.1	

**INFORMĀCIJA PAR -1 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA**  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)

Telpu grupu skaits stāvā: 1

Dzīvokļu skaits stāvā: 0

Stāva kopējā platība (kv.m.): 73.4

Stāva lietderīgā platība (kv.m.): 73.4

Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):

Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 73.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 73.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas paligtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 5

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
29	pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.6	2.1	
30	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	12.3	3.1	
31	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	3.1	
32	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6.9	3.1	
33	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	3.1	
34	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.1	
35	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	23.7	3.1	

**INFORMĀCIJA PAR 1 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)**

Telpu grupu skaits stāvā: 1

Dzīvokļu skaits stāvā: 0

Stāva kopējā platība (kv.m.): 130.7

Stāva lietderīgā platība (kv.m.): 130.7

Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):

Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 130.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 130.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas palīgtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 6

**Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:**

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:**

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	.6	3.05	
2	halle	Nedzīvojamā iekštelpa	49.8	3.05	
3	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12.9	3.05	
4	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	2.85	
5	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.7	3.05	
6	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.2	3.05	
7	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12	3.05	
8	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2.5	3.05	
9	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	3.05	
10	virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	3.9	3.05	
11	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	3.05	
12	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.4	3.05	
13	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.05	
14	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3.05	
15	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5.7	3.05	
16	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.9	3.05	

**INFORMĀCIJA PAR 2 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA**  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)

Telpu grupu skaits stāvā: 1

Dzīvokļu skaits stāvā: 0

Stāva kopējā platība (kv.m.): 124.1

Stāva lietderīgā platība (kv.m.): 124.1

Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):

Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 124.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 124.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas paligtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaljīgas būvniecības pazīme
17	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.8	3	
18	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	42.1	3.05	
19	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.4	3	
20	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	51.8	3	

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 8



**INFORMĀCIJA PAR 3 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA**  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)

Telpu grupu skaits stāvā: 1

Dzīvokļu skaits stāvā: 0

Stāva kopējā platība (kv.m.): 125

Stāva lietderīgā platība (kv.m.): 125

Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):

Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 125

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 125

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas paligtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
21	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18	2.05	
22	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	50.5	2.05	
23	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	44.5	2.4	
24	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12	2.05	

Būves kadastra apzīmējums: 01000020079001

Izdrukas datums: 13/01/2001

Lapa Nr. 9

**INFORMĀCIJA PAR 4 STĀVU UN TĀ EKSPLIKĀCIJA**  
(PĒC PASŪTĪTĀJA PAPILDUS PIEPRASĪJUMA)

Telpu grupu skaits stāvā: 1

Dzīvokļu skaits stāvā: 0

Stāva kopējā platība (kv.m.): 85.7

Stāva lietderīgā platība (kv.m.): 85.7

Dzīvokļu kopējā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu platība stāvā (kv.m.):

Dzīvojamā platība stāvā (kv.m.):

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 85.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 85.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas paligtelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas iekštelpu platība stāvā (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība stāvā (kv.m.):

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija stāvā:

Nedzīvojamo telpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība stāvā (kv.m.): 538.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība stāvā (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija stāvā:

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
25	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	24.6	2.15	
26	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	42.2	2.15	
27	kāpnes	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.15	
28	balkons	Nedzīvojamā iekštelpa	16	2.05	



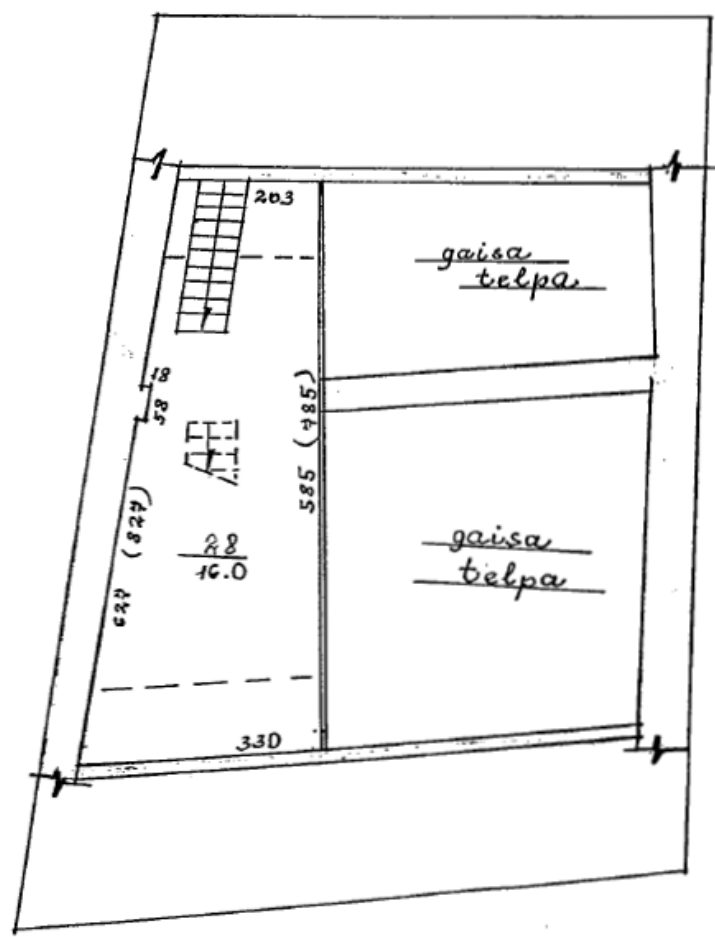








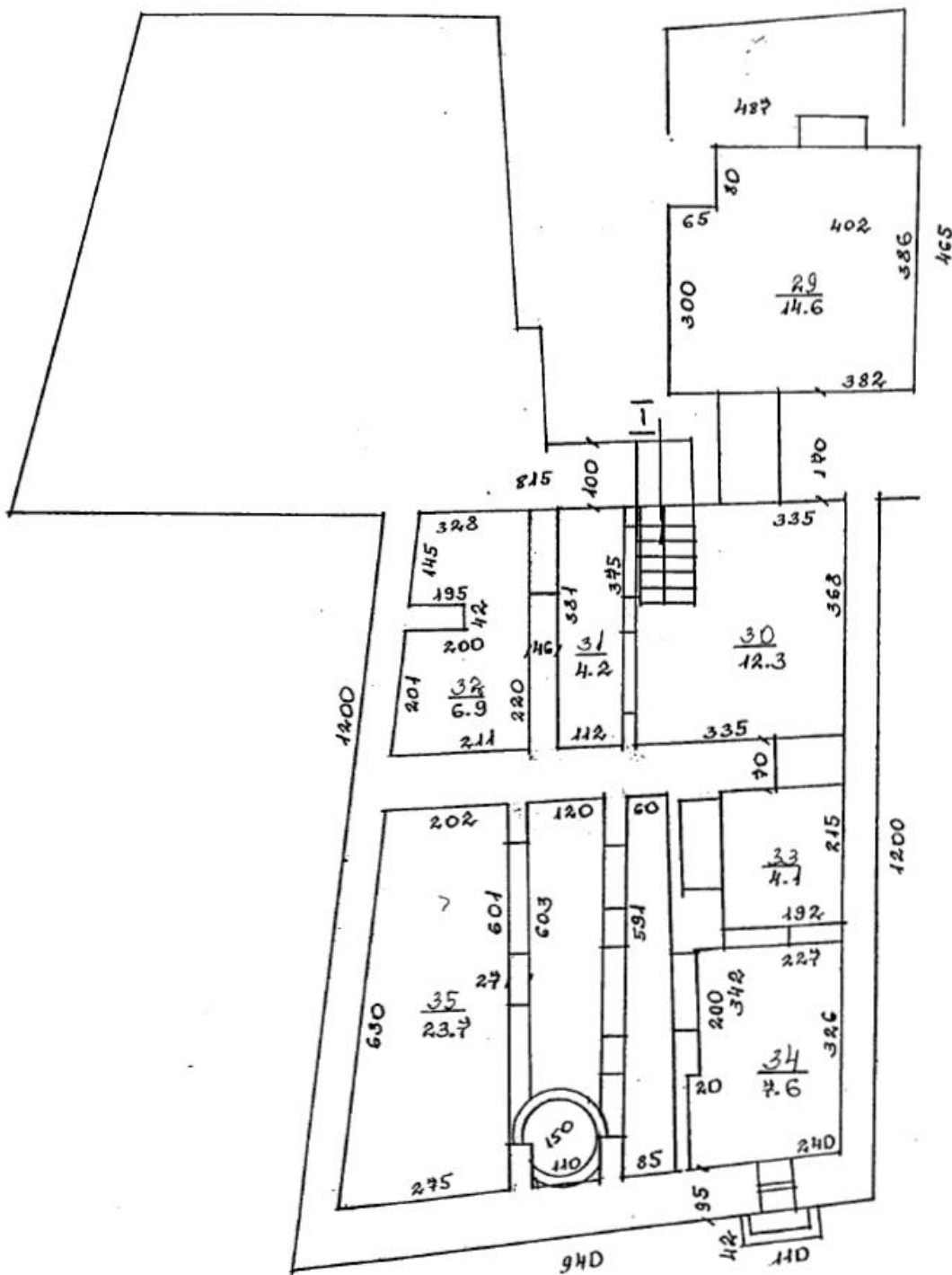
BŪVES balcons STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 0100 , 002 , 0079 , 001



# BŪVES -1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 002 / 0049 / 001

# Lūsis V un MV Būveksperti

Ūdens iela 12-107, Rīga, LV-1007, t.67201880, f.67201881, lusisv@lusisv.lv

---

## Ēkas (būves) tehniskās apsekošanas atzinums

**Administratīva ēka, 01000020079001, Skārņu iela 4, Rīga**

(būves nosaukums, būves kadastra numurs, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

**VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 27.08.2019., Nr. IZD/2019-VV/200\_7**

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

**Tehniskā specifikācija 27.08.2019.**

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2020. gada 27. februārī

**PS "Lūsis V un MV Būveksperti" reģ.nr. 40203068864**

(apsekojuma veicējs - fiziskās personas vārds, uzvārds, sert. Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģ. Nr.)

## 1. Vispārīgas ziņas par būvi.



1. attēls. Administratīva ēka Skārņu ielā 4, Rīgā

Tabula Nr. 1

1.1.	Būves veids	Administratīva ēka, pēc lietošanas veida: Biroju ēka (1220)
1.2.	Kapitalitātes grupa	II
1.3.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	197,2 m <sup>2</sup>
1.4.	Būvtilpums (m <sup>3</sup> )	2377 m <sup>3</sup>
1.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> )	538,9 m <sup>2</sup> / 538,9 m <sup>2</sup> / 0,0 m <sup>2</sup>
1.6.	Stāvu skaits / virszemes stāvi / pagrabs / mansards	5 / 4 / 1 / nav
1.7.	Dzīvokļu skaits	0
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	0100 002 0079
1.9.	Zemesgabala platība (m <sup>2</sup> )	250 m <sup>2</sup>
1.10.	Būves iepriekšējais īpašnieks	Latvijas valsts, LR Finanšu ministrija
1.11.	Būves pašreizējais īpašnieks	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
1.11a.	Pārvaldītājs, apsaimniekotājs (pārņemšanas datums)	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
1.12.	Būvprojekta autors	Nav informācijas
1.13.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav informācijas
1.14.	Būves nodošanas (pieņemšanas) ekspluatācijā gads un datums	1886.gads
1.15.	Būves konservācijas gads un datums	-
1.16.	Būves atjaunošanas (kapitālā remonta), pārbūves, restaurācijas gads	1875. gadā – ēkas pārbūve (arhitekts F. V. Hess) (saskaņā ar <a href="https://www.vni.lv/lat/sludinajumi/?id=30187">https://www.vni.lv/lat/sludinajumi/?id=30187</a> informāciju) 2018. gadā - atjaunota ēkas fasāde (saskaņā ar <a href="https://www.vni.lv/lat/sludinajumi/?id=30187">https://www.vni.lv/lat/sludinajumi/?id=30187</a> informāciju)
1.17.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas datums	Lieta Nr. 01000020079001-02 no 13.01.2001.
1.18.	Konstrukcijas: Pamati Sienas Pārsegumi Jumta iesegums	Ķieģeļu mūris Ķieģeļu mūris Koka Kārniņi
1.19.	Vidējais vizuālais nolietojums	37,50 %
1.20.	Patvalīgas būvniecības pazīmes	Ir
1.21.	Ēkas izvietojums zemesgabalā	Ēka aizņem 80% no gruntsgabala teritorijas. Ēka novietota gruntsgabala DR pusē.
1.22.	Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	Valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr. 6564 – Dzīvojamo ēku komplekss (Rīga, Skārņu iela 4; Rīga, Skārņu iela 6; Rīga, Skārņu iela 8) Valsts nozīmes arheoloģiskā kompleksa Nr. 2070 "Vecrīgas arheoloģiskais komplekss" daļa. Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Nr. 7442 "Rīgas vēsturiskais centrs" daļa. UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" daļa.

## 2. Situācija

Tabula Nr. 2

<b>2.1.</b>	<b>zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam</b>
Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām	Zemesgabals ar kad. Nr. 0100 002 0079 atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (att. Nr. 2.1.1 un att. Nr. 2.1.2). Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautās vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" un tā aizsardzības zonas robežās un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Nr. 7442 "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijas robežās (att. Nr. 2.1.2). Zemesgabals atrodas valsts nozīmes arheoloģiskā kompleksa Nr. 2070 "Vecrīgas arheoloģiskais komplekss" robežās – Rīga, starp 11. novembra krastmalu, Kr. Valdemāra ielu, Aspazijas un Basteja bulvāriem un 13. janvāra ielu.



**Apzīmējumi**

-  maģistrālais siltumapgādes tīkls
-  vidēja spiediena gāzesvads, gāzes regulēšanas punkts
-  perspektīvais vidēja spiediena gāzesvads
-  maģistrālais elektroapgādes tīkls, apakšstacija
-  perspektīvas 110 kV un 330 kV transformatoru apakšstacijas
-  maģistrālais ūdensapgādes tīkls
-  kanalizācijas kolektors, kopsistēmas kanalizācijas sūkņu stacija
-  perspektīvais kanalizācijas kolektors
-  lietus kanalizācijas kolektors, lietus pārgāzes kamera
-  pašvaldības nozīmes ūdensnoteka, novadgrāvis
-  ielu sarkanā līnija
-  UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 "Rīgas vēsturiskais centrs" aizsardzības zonas robeža

2.1.3. attēls. RVC un tā aizsardzības zonas – Tuvākie maģistrālie inženiertīkli un objekti

**2.2.**

Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums

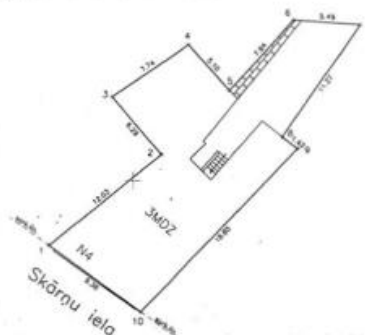
**būves izvietojums zemesgabalā**

Saskaņā ar publiski pieejamo Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras informāciju ēka atrodas pie Skārņu ielas sarkanās līnijas. Saskaņā ar RVC un tā aizsardzības zonu satiksmes infrastruktūras plānu, Skārņu iela atrodas transportlīdzekļu iebraukšanas īpašā režīma zonā: Vecrīga (att. Nr. 2.2.1.).









2.2.1. attēls. RVC un tā aizsardzības zonas - Satiksmes infrastruktūras plāns

Saskaņā zemesgrāmatā sniegto informāciju, zemesgabalam ir viens apgrūtinājums – zemesgabalā ir A/S „Rīgas siltums” siltumtrase.



2.2.2. attēls. Būves novietojums zemesgabalā

Būves centrālā fasāde ir novietota pret Skārņu ielu un tā robežojas ar esošo ietvi. Ēka novietota gruntsgabala DR un centrālajā daļā. Visas būves ār sienas, ar izņēmumu – pagalmis un daļa ār sienas ZA pusē, atrodas uz zemesgabala robežas. Iepriekš minētās

	<p>ārsienas, ar papildus izņēmumu – galvenā fasāde, saskaras ar blakus ēkām. (att. Nr. 2.2.2)</p> <p>Būvei ir piešķirts Latvijas valsts kultūras pieminekļa statuss, valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr. 6564 – Dzīvojamo ēku komplekss (Rīga, Skārņu iela 4; Rīga, Skārņu iela 6; Rīga, Skārņu iela 8).</p>
<p><b>2.3.</b></p> <p>Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam</p>	<p><b>būves plānojums</b></p> <p>Līdzšinējais būves lietošanas veids – Biroju (administratīva) ēka (1220), būves tips – Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu 1-5 stāvu administratīvās ēkas, kantori un biroji ar ķieģeļu sienām, koka vai dzelzsbetona pārsegumiem, dažāda materiāla jumta segumiem un būvtilpumu līdz 15000 kub. m (12200403).</p> <p>Konstruktīvi ēka ir veidota kā 3 savā starpā savienotas kvadrātveida celtnes, galvenā, centrālā ēkas daļa ir ar 4 stāviem, bēniņu stāvu un pagrabu, ēkas Z daļai ir 3 stāvu, savukārt mazākā daļa ZA ir ar 1 virszemes stāvu un pagrabstāvu.</p> <p>Pašlaik telpas ir tukšas, bet tās piedāvā iznomāt kā biroju telpas, bet ir iespējams arī mainīt lietošanas veidu. Būves plānojums atbilst būves lietošanas veidam (att. Nr. 2.3.1).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div> <p><b>1. stāva plāns</b></p>  </div> <div> <p><b>2. stāva plāns</b></p>  </div> <div> <p><b>3. stāva plāns</b></p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center; margin-top: 10px;"> <div> <p><b>Pagrabu stāva plāns</b></p>  </div> <div> <p><b>Jumta izbūves plāns</b></p>  </div> <div> <p><b>Balkona stāva plāns</b></p>  </div> </div> <p style="text-align: center;">2.3.1. attēls. Ēkas stāvu plānu shēmas</p>

### 3. Teritorijas labiekārtojums

Tabula Nr. 3

Apskošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehnisks kaitējums nolietojums (%)
1	2	3
<b>3.1.</b>	<b>brauktuves, ietves, ceļi un saimniecības laukumi</b>	<b>25</b>
3.1.1. segums, materiāls, apdare	<p>75. Ietves, ceļi un iesegti laukumi;</p> <p>Ietve gar ēkas galveno fasādi veidota no betona bruģakmens seguma, savukārt brauktuves segums ir veidots no vēsturiskā, akmens bruģakmens (att. Nr. 3.1.1).</p> <p>Pagalms, ēkas aizmugurē - betona segums (att. Nr.3.1.2). Ēkas pagalmā iespējams nokļūt pa kājāmgājēju ieliņu, caur Konventa sētu (starp Kalēju un Skārņu ielu).</p> <p>Pagalms aizņem aptuveni 20 % no zemesgabala teritorijas.</p> <p>Pagalma segumā konstatētas pāris nelielas plaisas. Ietves un brauktuves segumam bojājumi netiek konstatēti.</p>	25

5

<b>6.5.</b>	<b>gāzes apgāde</b>	-
6.5.1. gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pietienojuma vieta	Ēka nav pieslēgta gāzes apgādes sistēmai.	-
<b>6.6.</b>	<b>zibens aizsardzība</b>	-
6.6.1. zibens aizsardzība	Ēkai nav izveidota zibensaizsardzības sistēma.	-
<b>6.7.</b>	<b>citas sistēmas</b>	-
6.7.1. citas sistēmas	Citu sistēmu nav.	-

## 7. Kopsavilkums

### 7.1. būves kopējais vizuāli tehniskais nolietojums.

Tabula Nr. 4

Konstrukcijas / ēkas daļas vai apdares nosaukums	Konstruktīvā elementa vai apdares īpatsvars		Kopējais vizuālais nolietojums, attiecināms uz ēku %
	Konstrukcijas / ēkas daļas īpatsvars (ĒKEĪ) % (piem. MK not. Nr. 48 no 10.01.2012., 5. pielik.)	Vizuālais nolietojums %	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Pamati	19	40	7,60
Sienas	41	40	16,40
Pārsegumi	20	40	8,00
Jumta nesošā konstrukcija	10	35	3,50
Jumta segums	10	20	2,00
<b>Kopā</b>	<b>100</b>		<b>37,50</b>

### 7.2. būves nolietojuma raksturojums.

Apsekošanas laikā ēkas pamati netika atsegti. Vizuāli apsekojot ēku un balstoties uz pieejamajiem materiāliem, konstatēts, ka ēkai ir izbūvēti lentveida ķieģeļu mūra pamati, pa ēkas perimetru, kuri pazemes daļā veidoti kā ķieģeļu mūris, attiecīgi ēkas centrālajā un ZA daļā, kalpojot par pagraba sienām. Pamatu biezums nesošajām ārsienām – 940 mm, nesošajām iekšsienām - 660 mm, pamatu pēdas iespējamais iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m. Horizontālā un vertikālā hidroizolācija pamatiem ir bojāta vai, ticamākajā gadījumā, tādas nav vispār. Pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, mitruma un sala ietekmē, kā arī nevienmērīgas ēkas sēšanās rezultātā, radušies vairāki nozīmīgi bojājumi, kas sīkāk apskatīti apsekojuma 4.1. punktā.

Apsekojot pagrabstāvu, tika konstatēta patvaļīga būvniecība, ēkas pamatu mūrī ir izbūvēta aile, ko var uzskatīt par būtisku pamatu konstrukcijas vājinājumu, nestspējas pasliktināšanos.

Ēkas nesošās ārsienas veidotas kā nesošās māla ķieģeļu mūra garensienas ar uz tām balstītām koka sijām, ar koka konstrukcijas pārsegumu, vai ķieģeļu velvju pildījumu. Ēkas Z, ZR un DA sienas bloķējas ar blakus esošajām ēkām. Ķieģeļu mūra nesošās sienas veidotas no abpus apmesta ķieģeļu mūra, ar ārsienu biezumu 770 - 900 mm. 2018. gadā ir veikta ēkas fasādes atjaunošana.

Nesošās iekšsienas veidotas no abpus apmesta ķieģeļu mūra, ar sienu biezumu 540 - 770 mm. Dažviet: kāpņu telpā, sienu fragmentos, mūris ir atsegtā, neapmestā veidā. Iekšsienu stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, dažviet sienām konstatēti mitruma bojājumi, atsegtās ķieģeļu mūra daļas pakļautas erozijai, mūra šuvu jumā parādījās plaisas. Ēkas 3. stāva Z stūrī, grunts sēšanās rezultātā, sienā radusies plaisa, kas sākas no grīdas līmeņa un turpinās līdz griestiem, kā arī pa griestiem gandrīz visas sienas garumā. Sīkaku informāciju par konstatētajiem bojājumiem skatīt apsekojuma 4.2. punktā.

Ēkā ailas galvenokārt pārsegtas ar horizontālām pārsedzēm, izmantojot apmūrētus tērauda profilus. Pagraba telpās pārsedzes veidotas kā ķieģeļu arkas ar aizmūrētu izliekumu.

Ēkas pagraba pārsegums veidots no dažādiem konstrukciju veidiem: koka siju pārsegums, ķieģeļu mūra velvju pārsegums un monolīta dzelzsbetona pārsegums. Koka pārsegumam siju šķērsriezuma izmēri: 250 x 400 mm. Sijas balstītas uz nesošās pagraba ārsienas un nesošās pagraba iekšsienas. Sijas laidums: 3,3 – 3,9 m.

Pagraba pārsegumam konstatēta ķieģeļu mūra erozija un dzelzsbetona pārsegumam ir atsegtas stiegrojuma siets, tai skaitā konstatēta stiegrojuma korozija.

Virszemes stāvu un bēniņu pārsegums veidots no apmestas koka konstrukcijas. 1. un 2. stāva, kā arī daļai 3. stāva pārseguma konstrukcija ir pilnībā apmesta, savukārt pārējā daļa 3. stāva un bēniņu

pārsegums veidoti kā daļēji atsegts, redzamas sijas. Pārseguma siju izmērs: 320 x 320 mm. Pārsegumiem konstatētas vairākas nozīmīgas problēmas, 3. stāva Z stūrī, kur abas ēkas sienas bloķējas ar blakus ēkām, sienā radusies plaisa, kas sākas no grīdas līmeņa un turpinās līdz pārsegumam. 3. stāva pārseguma konstrukcijā vietām ir atsegta sijas, kurām konstatētas garas, dziļas plaisas un redzami koksnēs bojājumi. Lokālos punktus šīm sijām jau ir veikti pastiprināšanas pasākumi, sija no abām pusēm ieskavota L veida metāla profilos, kas savā starpā ar metāla plāksnēm sametināti. Sīkāku informāciju par pārsegumiem skatīt apsekojuma 4.6. punktā.

Jumta konstrukcija veidota kā divslīpju jumts, ar aptuveno jumta slīpumu 50° - 60°. Jumta nesošā konstrukcija veidota no koka spārēm un jumta saišķa atbalstsistēmas. Spāru solis 700 mm, sijas šķērsgriezums: 200 x 200 mm. Jumta virssegums - māla dakstiņu jumta segums.

Ēkai ir trīs iekšējās kāpnes un vienas ārējās kāpnes nokļūšanai pagraba stāvā. Iekšējās kāpnes ir veidotas no koka vai dzelzsbetona konstrukcijas, savukārt āra kāpnes no dzelzsbetona. Dzelzsbetona kāpnēm konstatēta erozija, nodilums, kā arī iekšējām kāpnēm pakāpienu balstījuma vietās konstatētas plaisas un izdrupumi. Koka kāpnes veidotas no koka sijām, ar koka pakāpieniem. Kāpņu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, sīkāku informāciju par katrām kāpnēm atsevišķi, skatīt apsekojuma punktā Nr. 4.10.

Ēkai ir izbūvēti koka oderlogi (futerlogi), kas sastāv no ārējās vērtnes un iekšējās vērtnes, abas vērtnes veramas uz iekšu. Eksploatācijas laikā, iespējams, ēkas fasādes atjaunošanas darbu ietvaros, logi ir atjaunoti. 1. stāva galvenās fasādes logi aprīkoti ar iekšējiem, koka slēģiem. Visas ēkas durvis izgatavotas no koka.

Ēkas kopējais nesošo elementu nolietojums nepārsniedz 40%. Līdz ar to ēkas galvenās nesošās būvkonstrukcijas ir apmierinošā stāvoklī un atbilst būvniecības likuma 9. panta 1. punktā izvirzītajām prasībām mehāniskajai stiprībai un stabilitātei.

Apsekošanas procesā tika konstatēti fiziskais nolietojums atsevišķiem būvizstrādājumiem, kas ir nestspēju ietekmējoši un ilgtermiņā veicina būvizstrādājumu destruktīvus procesus, ja netiek veiktas ikgadējās apkopes.

### 7.3. secinājumi un ieteikumi.

Ēkas nesošās būvkonstrukcijas nodrošina kopēju būves struktūras stabilitāti, kā arī atsevišķu būvkonstrukciju stiprība ir pietiekama, lai uzņemtu esošās slodzes. Nepieciešams veikt padziļinātu izpēti esošajām 3.-4.stāva pārseguma sijām.

Ēkas galvenās būvkonstrukcijas atbilst ugunsdrošības prasībām.

Ēka ir uzskatāma par drošu tās lietotājiem un apmeklētājiem. Ir nodrošinātas vides pieejamības prasības.

Ēkas energoefektivitāte nav nodrošināta. Esošie logi un ārsienas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām, bet tā kā ēka ir valsts nozīmes vēstures piemineklis, tad prasības energoefektivitātei nav uzskatāmas par noteicošajām.

#### Neatliekamie darbi:

- 1) Ēkā konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes, izstrādāt būvniecības ieceri, saskaņot ar Rīgas pilsētas būvvaldi, apsekojuma punkts Nr. 4.1.2. un 4.11.1.
- 2) Veikt 3. un 4. stāva pārseguma siju padziļinātu izpēti, veikt bojāto siju nestspējas pārbaudi, pārseguma aprēķinus, siju balstvietu atsegšanu. Ja nestspēja esošām sijām nav pietiekama izstrādāt būvkonstrukciju pārseguma siju pastiprināšanas vai siju nomainīšanas risinājumus. (apsekojuma punkts Nr. 4.6.2)
- 3) Veikt plaisas monitoringu 3.stāva sienai (p.4.2.4. un att.4.2.9.), ja plaisa pēc monitoringa datiem ir neaktīva, tad aizpildīt to ar plaisu aizpildīšanai atbilstošiem materiāliem, atjaunot apdari. Gadījumā, ja plaisa palielinās, veikt šīs plaisas rašanās cēloņu analīzi, sastādīt veicamo būvdarbu plānu. Nepieciešamības gadījumā veikt nepieciešamos sienas vai pamatu pastiprināšanas darbus. p.4.2.4. un att.4.2.9.),
- 4) Atsegt 2cm uz katru pusi no plaisas un pārbaudīt vai plaisa ir veidojusies mūrī, ja palisa veidojusies mūrī, tad veikt plaisas monitoringu. Ja plaisa pēc monitoringa datiem ir neaktīva, tad aizpildīt to ar plaisu aizpildīšanai atbilstošiem materiāliem un atjaunot apdari. Gadījumā, ja plaisa palielinās, veikt šīs plaisas cēloņu analīzi, sastādīt veicamo būvdarbu plānu. Nepieciešamības gadījumā veikt nepieciešamos sienas vai pamatu pastiprināšanas darbus. (att. 4.2.7.)


#### Darbi, kas iekļaujami remontdarbu plānā/sarakstā:

- 1) Atjaunot ķieģeļu mūra pagraba pārsegumu. [apjoms ~ 15 m<sup>2</sup>];
- 2) Atjaunot pagraba dzelzsbetona pārseguma aizsargkārtu, pirms tam atfīrot un apstrādājot ar pretkorozijas sastāvu atsegto stiegrojuma sietu. [apjoms ~ 30 m<sup>2</sup>];



- 3) Veikt ēkas galveno kāpņu, kāpnes Nr. 1, pakāpienu virsmu izlīdzināšanu, atjaunošanu. Nepieciešamības gadījumā, pastiprināt pakāpienu balstījuma vietas. [apjoms ~ 75 m<sup>2</sup>];
- 4) Atjaunot 1. stāva, vestibila telpas, flīžu grīdas segumu. [apjoms ~ 30 m<sup>2</sup>];
- 5) Atjaunot parketa grīdas segumu. [apjoms ~ 245 m<sup>2</sup>];
- 6) Veikt uguns aizsardzības līdzekļu, dūmu detektoru, trauksmes pogas, ugunsdzēsamie aparāti, atjaunošanu, nomainītu. [1 objekts];
- 7) Atjaunot vai nomainīt novecojušās vājstrāvu sistēmas. [1 objekts];
- 8) Ēkai nav karstā ūdens. Izbūvēt caurteces sildītājus vai kāds cits inženierisīnājums. [1 objekts];
- 9) Atjaunot esošos apkures sistēmas elementus cauruļvadus, radiātorus [1 objekts];
- 10) Ieteicams veikt elektroapgādes iekšējo tīklu rekonstrukciju (sadalnes, kabeļi, apgaismojums, slēdži) [1 objekts];
- 11) Izbūvēt zibens aizsardzības sistēmu [1 objekts].

Tehniskā apsekošana veikta 2019.gada 11. oktobrī

Apsekoja	/ Tatjana Millersone/, sert. Nr. 3-00058	
	(izpildītāja paraksts (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))	
PS "Lūsis V un MV Būveksperti"	/ Mārtiņš Vidauskis/	
	(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)	