

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Rīgā, Tērbatas ielā 76



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 6. septembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Tērbatas ielā 76, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 028 0101	Rīgas pilsētas ZG nodaļējums:	18610
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 028 0101		
Veikala kadastra apzīmējums:	0100 028 0101 001		
Noliktavas kadastra apzīmējums:	0100 028 0101 002		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0100 028 0101 003		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0100 028 0101 004		
Laukuma ar cieto segumu kadastra apzīmējums:	0100 028 0101 006		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
------------	---------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 118	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, pilsētas centrālapkure, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Veikals 001	1900.	2	260,7	Daļēji apmierinošs.
Noliktava 002	1900.	3	685,5	Daļēji apmierinošs.
Administratīvā ēka 003	1900.	3	633,0	Daļēji apmierinošs.
Administratīvā ēka 004	1900.	1	106,0	Daļēji apmierinošs.
Laukums ar cieto segumu 006	1980.	-	327,7	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<p>ZG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piebraukšanai energoobjektam nodibināms ceļa servitūts; - Nostiprinātas nomas tiesības uz korpusa nr.2 telpām 1.stāvā 178 m² platībā, 2.stāvā -190.4 m² platībā, pagraba stāvā 152.3 m² platībā uz 10 (desmit) gadiem. Nomnieks SIA "OTA 13". - Nostiprināta nomas tiesība uz būvē ar kadastra apzīmējumu 01000280101002 esošās telpu grupas 01000280101002001 telpām ar kopējo platību 532,7 m²: pirmā stāva telpas no Nr.1 līdz Nr.7 ar kopējo platību 201 m²; otrā stāva telpas no Nr.8 līdz Nr.12 ar kopējo platību 188,2 m²; pagraba stāva telpas no Nr.15 līdz Nr.21 ar kopējo platību 143,5 m². Nomas termiņš: līdz īpašuma atsavināšanai un nodošanai ar aktu jaunajam īpašniekam/valdītājam, bet ne ilgāk kā līdz 2026.gada 16.septembrim ieskaitot. Nomnieks SIA "OTA 13". <p>VZD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; - TP FP 893 aizsargjosla – 0,0013 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0079 ha; - Ceļa servitūta teritorija; - Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,1118 ha
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	06.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2023. gada 6. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 6. septembrī ir **580 000 EUR** (pieci simti astoņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **250 000 EUR** (divi simti piecdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **330 000 EUR** (trīs simti trīsdesmit tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	9
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	11
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	12
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	16
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	16
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	17
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	17
4.2. TIRGUS ANALĪZE	17
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	18
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	20
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	22
4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	23
5. SLĒDZIENS.....	24
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	25
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	26

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 16 lapas;
4. pielikums	Ēku tehnisko inventarizācijas lietu kopijas	- 40 lapas;
5. pielikums	Defektu aktu kopijas	- 5 lapas;
6. pielikums	Nomas līgumu apkopojums	- excel;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Tērbatas ielā 76, novērtēšanu 2023. gada 6. septembrī. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. 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.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākuma pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami complicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākuma pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi.

Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svēto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 028 0101) ar kopējo platību 1 118 m² un uz tā esošā apbūve – veikals (kad.apz. 0100 028 0101 001) ar kopējo platību 260,7 m², noliktava (kad.apz. 0100 028 0101 002) ar kopējo platību 685,5 m², administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0101 003) ar kopējo platību 633,0 m², administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0101 004) ar kopējo platību 106,0 m² un laukums ar cieto segumu (kad.apz. 0100 028 0101 006) ar kopējo platību 327,7 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts, Rīgā, Tērbatas ielā 76.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 18610, īpašuma kadastra nr. 0100 028 0101 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

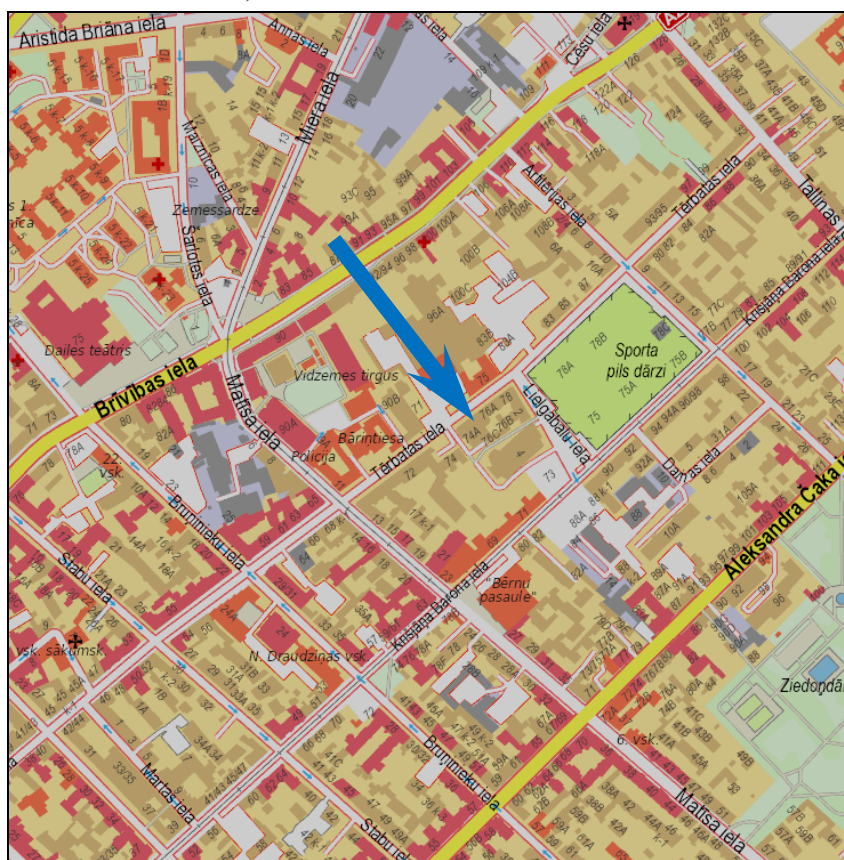
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

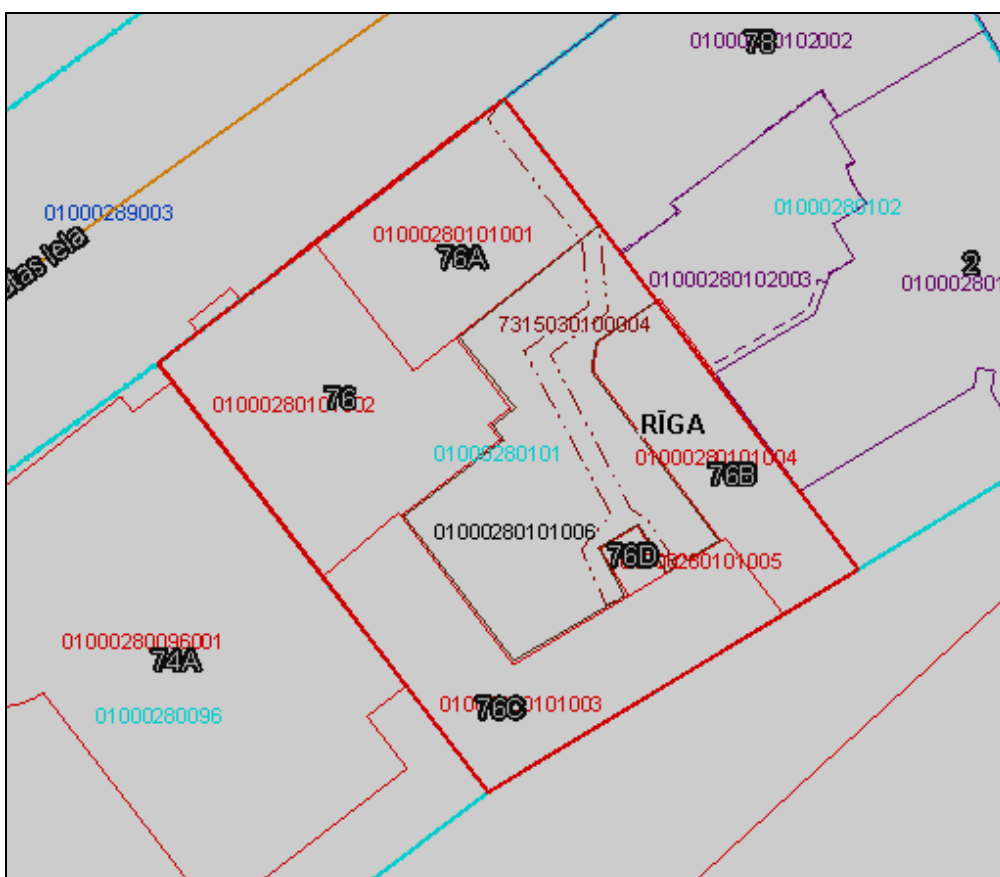
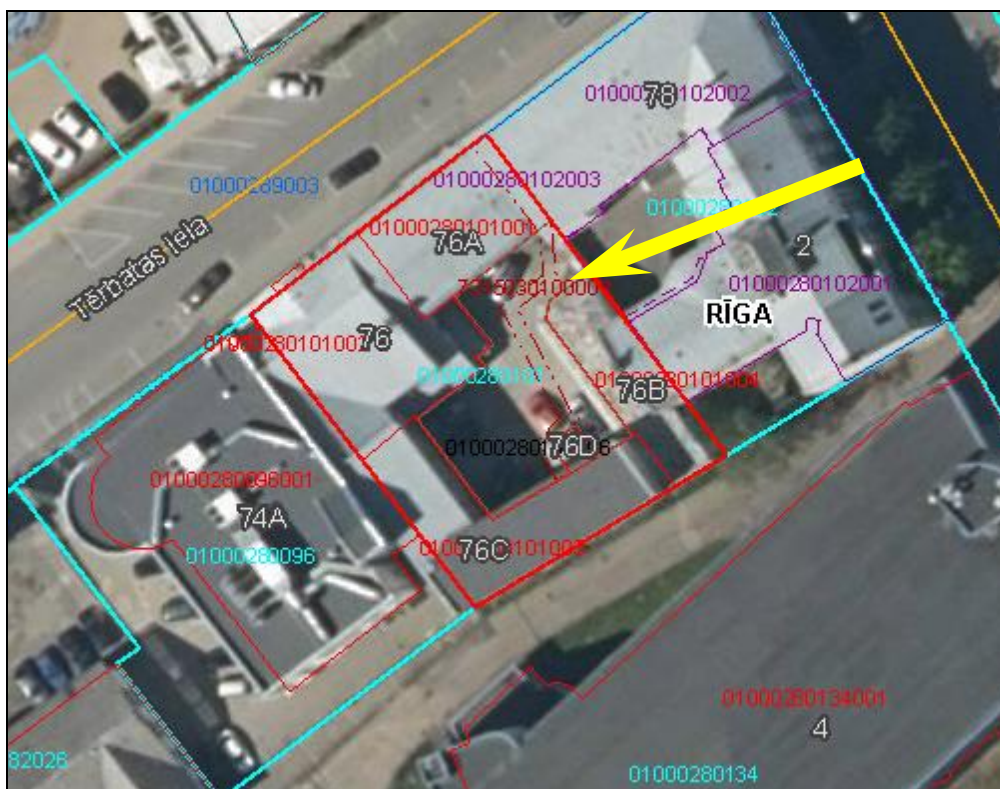
Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, Tērbatas ielas malā, kvartāla daļā starp Tērbatas, Lielgabalu, Matīsa un Kr.Barona ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietota komerciālas nozīmes apbūve, dzīvojamās ēkas un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Tērbatas ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī, ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama gan uz Tērbatas ielas, gan vērtējamā īpašuma pagalmā. Gar īpašumu, pa Tērbatas ielu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.). Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 118 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	esošo ēku apbūve.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli – elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, ūdensapgāde un kanalizācija.

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētajiem ir iesniegtas kadastra izdrukas un tehniskās inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Veikals (kad.apz. 0100 028 0101 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	178,3	m ²
Būvtilpums:	988,0	m ³
Kopējā platība:	260,7	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	koka	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC un koka, ārdurvis – metāla un PVC, koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	daļēji izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma, daļēji ir dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietota ķīmiskā tīrītava, kabineti, sanmezgli un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 2,5 m līdz 3,0 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Noliktava (kad.apz. 0100 028 0101 002)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	268,1	m ²
Būvtilpums:	2 862,0	m ³
Kopējā platība:	685,5	m ²
Stāvu skaits:	3	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Ailes:	logi – PVC un koka, ārdurvis – metāla un PVC, koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas tirdzniecības telpas, kabineti, noliktavas, sanmezglī un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 2,15 m (ēkas 3. stāvā) līdz 3,64 m (ēkas 1. stāvā).		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0101 003)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	246,3	m ²
Būvtilpums:	2 694,0	m ³
Kopējā platība:	633,0	m ²
Stāvu skaits:	3	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi – koka, stikla bloki; durvis – metāla, koka un atvieglinātas konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietoti kabineti, gaiteni, sanmezglī un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 2,54 m līdz 3,05 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0101 004)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	149,6	m ²
Būvtilpums:	578,0	m ³
Kopējā platība:	106,0	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs

Stāvoklis apskates brīdī		
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi – koka; ārdurvis – metāla	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietoti kabineti, tualete un palīgtelpas. Telpu griestu augstums 3,05 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Laukums ar cieto segumu (kad.apz. 0100 028 0101 006)

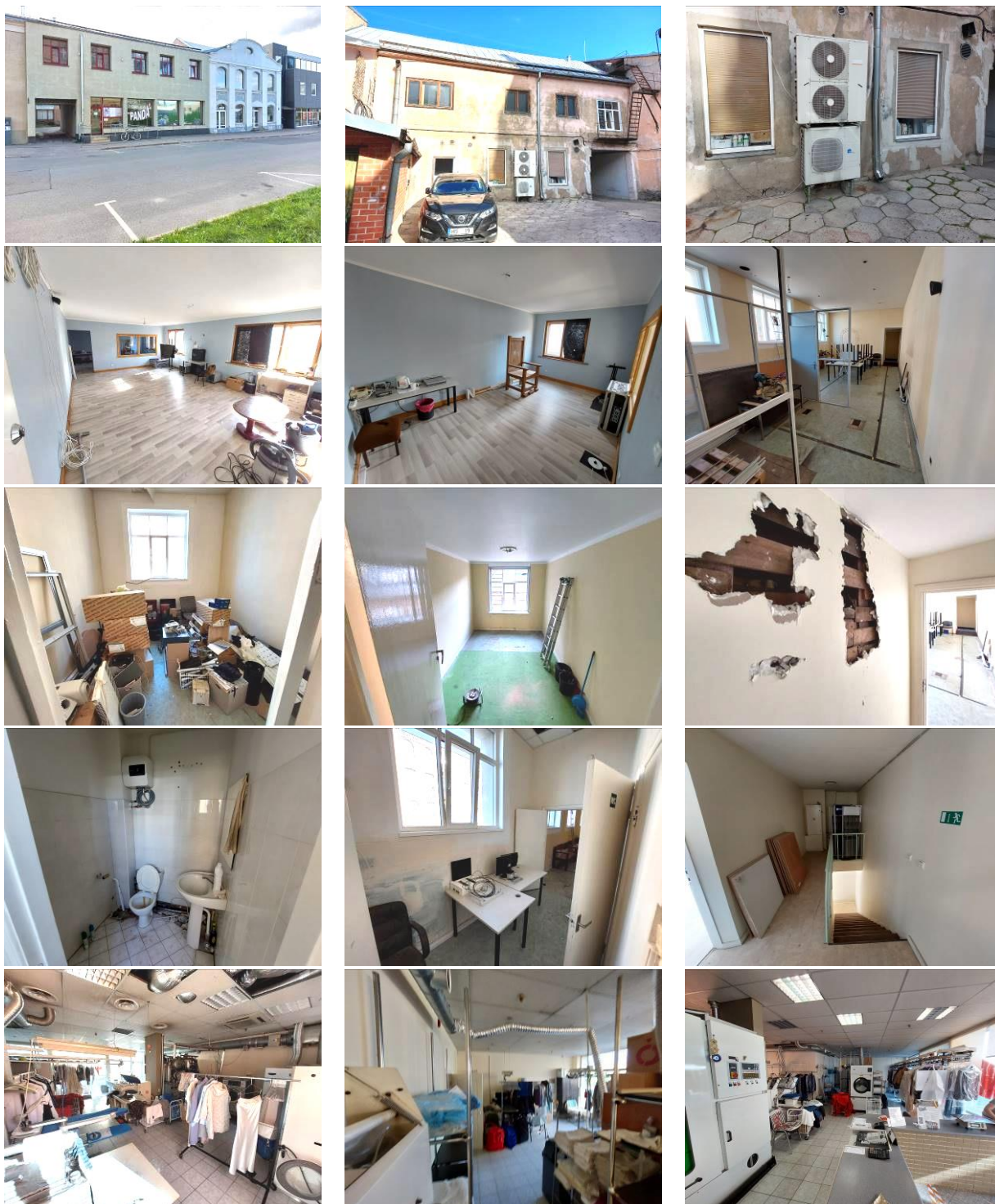
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Platums:	16,3	m
Garums:	20,1	m
Laukums:	327,7	m
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.	

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegtajām defektu aktu kopijām (pielikumā), ēku un būvju tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs, celtnēm kopumā daļēji nolietojusies vai bojāta iekšējā un ārējā apdare un atsevišķas ailes, konstatēti atsevišķi konstruktīvo elementu bojājumi pagrabstāvu pārsegumos.

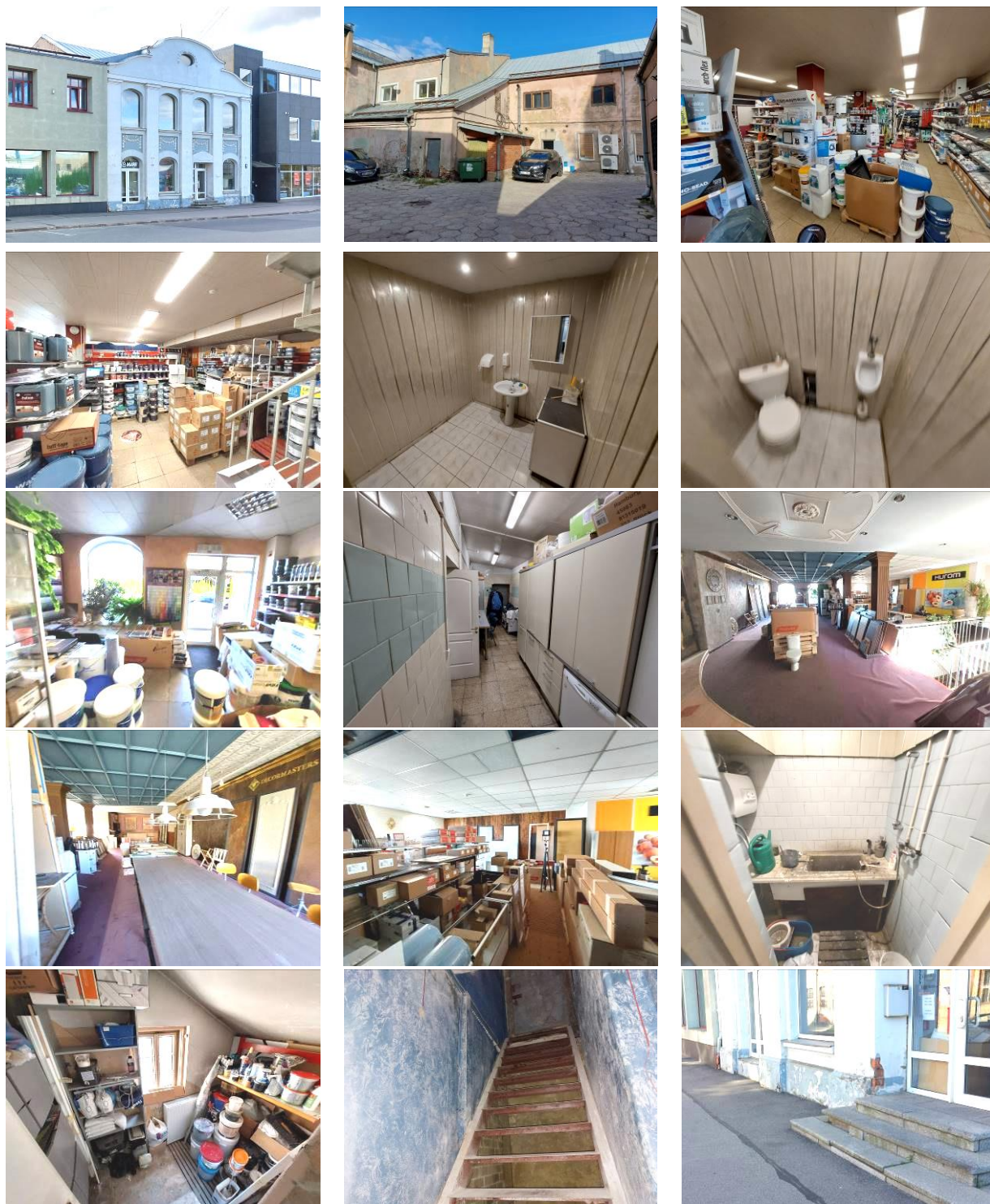
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī tas tika izmantots komercdarbībai. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 6. septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

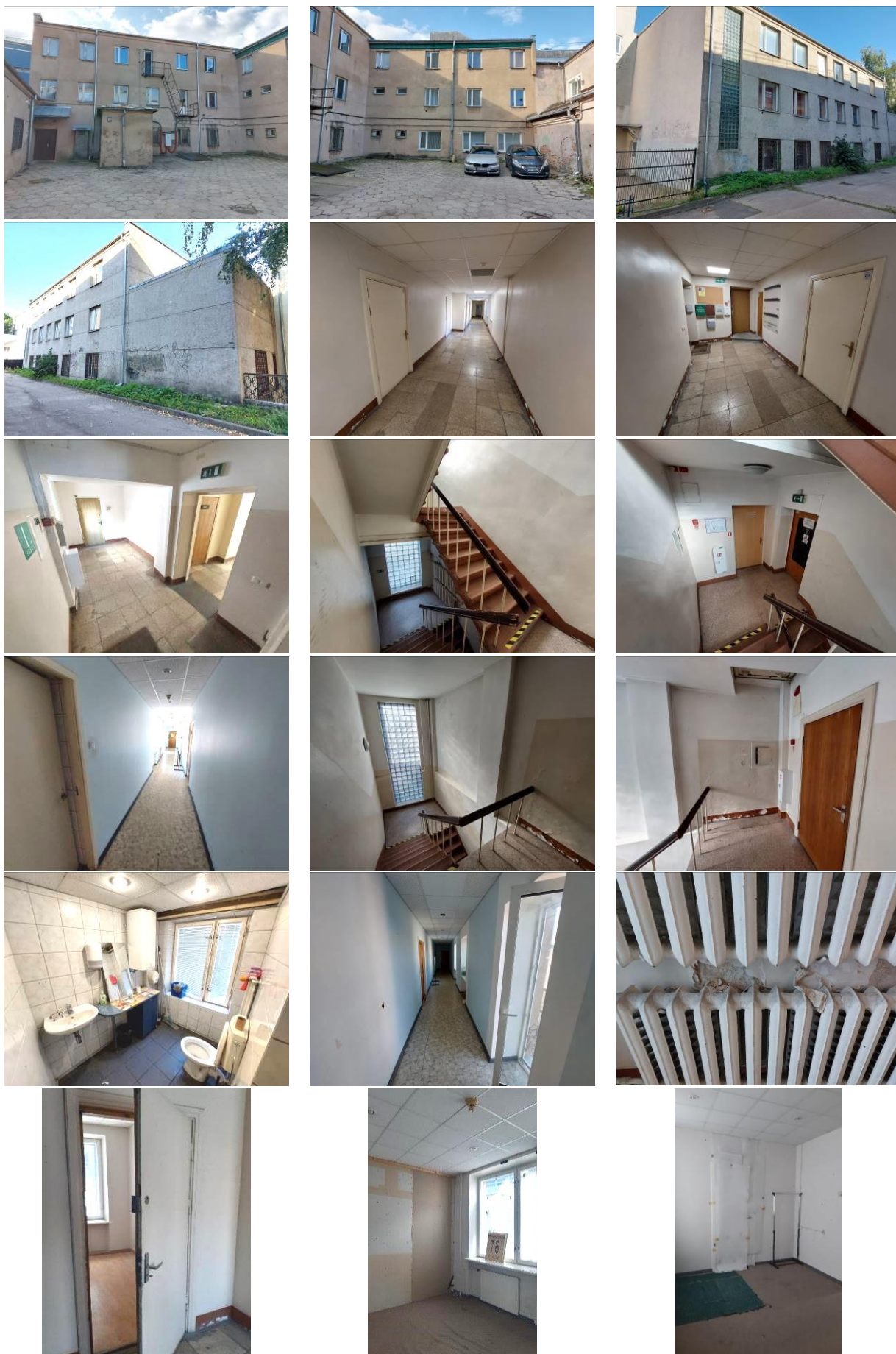
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Veikals 001



Noliktava 002





Administratīvā ēka 003



Administratīvā ēka 004



Laukums ar cieto segumu 006

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes ēkas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- optimāla ēku kopējā platība.

Negatīvie:

- salīdzinoši augsts apbūves funkcionālais nolietojums;
- nepieciešami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai, iekšējai apdarei nolietojums;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

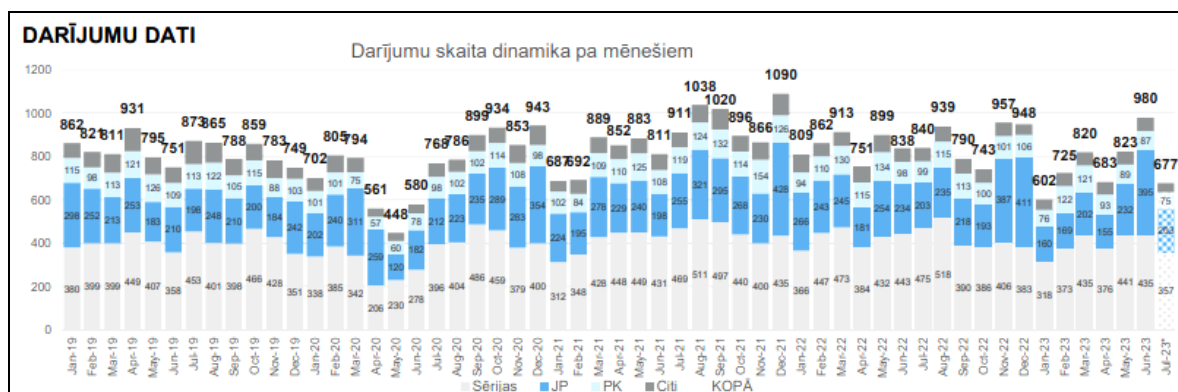
Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas centrā un tā tuvumā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērstš.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2023. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2024. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2023. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2023. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2024. gadā.



Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 300 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz ~ 700 000 EUR (ēkas labā tehniskā stāvoklī, labs novietojums) jeb no 300 – 600 EUR/m². Lielākas cenas virs 700 000 EUR ir īpašumiem ar plašām telpām, funkcionāli racionālu plānojumu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu tirdzniecības, biroju un noliktavu telpu nomas maksu Rīgas pilsētas tālā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 2,0 EUR/m² – 5,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām. Telpu nomas maksas robežās no 2 EUR/m² – 4 EUR/m² biežāk ir raksturīgas telpām neaktīvās vietās, savukārt telpu nomas maksas robežās no 5 EUR/m² – 8 EUR/m² ir attiecināmas uz telpām aktīvajās zonās. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašumu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. Īpašums *Krišjāņa Barona iela 69, Rīga*. Ēkas kopējā platība 1 838,3 m², zemes gabala platība 1 058 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 683 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



2. Īpašums *Avotu iela 34B, Rīga*. Ēkas kopējā platība 1 340,9 m², zemes gabala platība 1 402 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2021. par 450 000 EUR.



3. īpašums *Palīdzības iela 6, Rīga*. Ēkas kopējā platība 485,6 m², zemes gabala platība 492 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums tiek piedāvāts tirgū par 310 000 EUR.



4. īpašums *Mastu iela 4, Rīga*. Ēkas kopējā platība 957,7 m², zemes gabala platība 1 260 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2023. par 600 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Tērbatas iela 76, Rīga	Krišjāņa Barona iela 69, Rīga	Avotu iela 34B, Rīga	Palīdzības iela 6, Rīga	Mastu iela 4, Rīga			
Salīdzināmā objekta pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR	----	683 000	450 000	310 000	600 000			
Darījuma laiks		03.2021.	01.2021.	piedāvājums	03.2023.			
Zemes platība, m ²	1118	1058	1402	492	1260			
Ēku kopplatība, m²	1685,2	1838,3	1340,9	485,6	957,7			
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	daļēji labs	labs	labs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	372	336	638	627			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 372		EUR 336		EUR 638	EUR 627		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 372		EUR 336		EUR 638	EUR 627		
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	sliktāk	3%	sliktāk	3%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 383		EUR 346		EUR 575	EUR 627		
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 383		EUR 346		EUR 575	EUR 627		
5. Ēku platība	lielāka	2%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-10%	mazāka	-4%
	EUR 390		EUR 346		EUR 517	EUR 601		
6. Zemes platība	līdzvērtīga	0%	lielāka	-2%	mazāka	10%	līdzvērtīga	0%
	EUR 390		EUR 339		EUR 569	EUR 601		
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 390		EUR 339		EUR 569	EUR 601		
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāks	-10%	labāks	-5%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 351		EUR 322		EUR 512	EUR 541		
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 351		EUR 322		EUR 512	EUR 541		

10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 351		EUR 322		EUR 512		EUR 541	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba telpas)	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		-5%		0%		0%
	EUR 351		EUR 306		EUR 512		EUR 541	
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)	-5%		-9%		-20%		-14%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 20		-EUR 30		-EUR 126		-EUR 85	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 645 804		EUR 409 943		EUR 248 589		EUR 518 400	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- veikto pārbūvju saskaņošana	-EUR 3 000		-EUR 3 000		-EUR 3 000		-EUR 3 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 642 804		EUR 406 943		EUR 245 589		EUR 515 400	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 350		EUR 303		EUR 506		EUR 538	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3		0,2		0,2		0,3	
Salīdzināmo pamatekņu platības 1 m ² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 428							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 721 597							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 721 597.

4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot tirdzniecības, biroju un noliktavu vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu īpašumā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem. Telpu noslogojums apskates dienā bija aptuveni 90-95%. Vērtētājiem tika iesniegts telpu nomas līgumu apkopojums. Saskaņā ar to, telpu nomas līgumi ir ar dažādiem termiņiem (no 2023. gada līdz 2028. gadam), nomas maksas ir robežās no ~ 2,0 līdz 6,0 EUR par 1 kvadrātmetru. Vidēja aritmētiskā nomas maksa sastāda aptuveni 2,96 EUR par 1 kvadrātmetru. Izzinot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst Rīgas pilsētas tālā centra reālajai tirgus situācijai.

Nomnieks	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Izmotā telpu (būvju) platība (m ²)	Norēķinu periods	Nomas maksa periodam	Nomas maksa EUR/m ²
Ota 13 SIA	18.09.2006	30.09.2023	532,80	Mēnesis	1 642,30	3,08
Tim Part Recycling SIA	01.08.2018	31.07.2024	10,60	Mēnesis	42,04	3,97
ĢIRTA GRŪBES BŪVNICĪBAS BIROJS SIA	01.09.2020	31.08.2026	52,60	Mēnesis	123,52	2,35
Kupčs Artūrs	01.01.2022	09.12.2024	27,30	Mēnesis	94,19	3,45
Focus Technologies	16.03.2021	15.03.2024	39,60	Mēnesis	89,50	2,26
GLadi D	24.04.2022	23.04.2027	107,30	Mēnesis	643,80	6,00
Focus Technologies	12.09.2022	01.08.2028	59,00	Mēnesis	141,60	2,40
EKOM SERVISS SIA	01.01.2023	31.12.2025	32,30	Mēnesis	63,39	1,96
Focus Technologies	31.03.2022	16.03.2027	131,70	Mēnesis	316,08	2,40
Čistjakovs Vladislavs	02.06.2022	01.06.2028	8,20	Mēnesis	34,56	4,21
FIND EXIT SIA	23.01.2023	08.12.2028	121,50	Mēnesis	243,00	2,00
Focus Technologies	25.05.2023	09.05.2029	22,10	Mēnesis	67,00	3,03
FIND EXIT SIA	27.05.2023	13.04.2024	60,00	Mēnesis	60,00	1,00
Focus Technologies	12.06.2023	23.05.2028	18,20	Mēnesis	60,00	3,30
Čistjakova Agita	10.05.2023	03.04.2028	7,20	Mēnesis	21,60	3,00

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma apdrošināšanas un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus veic nomnieki proporcionāli aizņemtajai platībai. Ņemot vērā iepriekš minēto, izdevumu daļā ietilpst prognozētie īpašnieka izdevumi aprēķinu pirmajā gadā:

NĪ nodoklis	7277
Apdrošināšanas izmaksas	300
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā	6,16

Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi	227
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	185
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai	3370
Menedžmenta izmaksas	3600
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas	3000
Kopā:	10382

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas korigējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā tika prognozēts 4 un 8 gadā 5% apmērā. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%. Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 8.1%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 7,3%, jo nākotnē paredzams neliels īpašuma vērtības pieaugums. Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%
Iznomāto telpu platība, bez koplietošanas telpām, m ²		1230,4	1230,4	1230,4	1230,4	1230,4	1230,4	1230,4	1230,4
Nomas maksa, EUR/m ²		2,96	2,96	2,96	3,11	3,11	3,11	3,11	3,26
Potenciālais bruto ieņēmums		43711	43711	43711	45897	45897	45897	45897	48191
Noslogojums, %		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Reālais bruto ieņēmums		42400	42400	42400	44520	44520	44520	44520	46746
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		7277	7277	7277	7277	7277	7277	7277	7277
Apdrošināšanas izmaksas		300	309	309	318	318	328	328	338
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		6,16	6,17	6,17	6,17	6,17	6,18	6,18	6,19
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		227	228	228	228	228	228	228	228
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		185	185	185	185	185	185	185	185
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		3370	3472	3472	3576	3576	3683	3683	3793
Menedžmenta izmaksas		3600	3708	3708	3819	3819	3934	3934	4052
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		3000							
Izdevumi kopā		10382	7592	7592	7807	7807	8029	8029	8258
Tīrais ieņēmums, EUR		32017	34808	34808	36712	36712	36490	36490	38487
Diskonta likme		8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%
Reversija, EUR									527224
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		29618	29787	27555	26885	24870	22868	21154	20640
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									282742
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	486 119								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 486 119.

4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svāra koeficients ienākumu pieejai tiek pieņemts lielāks, tirgus pieejai mazāks. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svāra koeficienti: ienākumu pieejai – 0.6, tirgus pieejai – 0.4. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Noteiktā vērtība, EUR	Pieejas svāra koeficients	Tirgus vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	486 119	0,6	291 672
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	721 597	0,4	288 639
Galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība, EUR			580 310

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 580 000**.

4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi. IZanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3			
	Tērbatas iela 76, Rīga	Miera iela 31, Rīga (kad.nr. 0100 023 0121)		Hospitāļu iela 49, Rīga (kad.nr. 0100 025 0030)		Gertrūdes iela 131, Rīga (kad.nr. 0100 032 0103 un 0100 032 2010)			
Zemes gabala platība, m ²	1 118	816		724		1 902			
Pārdevuma cena, EUR		250 000		150 800		301 000			
Darījuma laiks		06.2023.		05.2023.		12.2022.			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		306,4		208,3		158,3			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25		EUR 158,25		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25		EUR 158,25		
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25		EUR 158,25		
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgs		0%	sliktāks		5%	sliktāks		10%
	EUR 306,4		EUR 218,7		EUR 174,1		EUR 174,1		
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums			mazāks	-10%	mazāks	-10%	lielāks	10%	
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- pieklūšanas apstākļi			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- centralizētie inženiertīkli			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes gabala konfigurācija			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	
- labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.)			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- grunts apstākļi			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- blakus īpašumu ietekme			līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- KOPĀ funkcionālie parametri:				-10%		-10%		15%	
			EUR 275,7		EUR 196,8		EUR 200,2		
Pārreķinu koeficients			-10%		-6%		27%		
Pārreķinu korekcija			-EUR 30,6		-EUR 11,5		EUR 41,9		
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena			EUR 275,7		EUR 196,8		EUR 200,2		
Salīdzināmo objektu koriģētā cena			EUR 225 000		EUR 142 506		EUR 380 765		
6. Citi faktori:									
- citi apstākļi			EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		
Salīdzināmo objektu koriģētā cena			EUR 225 000		EUR 142 506		EUR 380 765		
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR			275,7		196,8		200,2		
Salīdzināmā objekta svara koeficients			0,3		0,4		0,3		
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)			EUR 221,51						
Vērtējamās zemes tirgus vērtība			EUR 247 649						

Tādējādi noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir **250 000 EUR**.

Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala tirgus vērtība	250 000
Apbūves tirgus vērtība	330 000
Kopā:	580 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **250 000 EUR**;

- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **330 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Tērbatas ielā 76, ar kad.nr. 0100 028 0101, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 6. septembrī ir **580 000 EUR** (pieci simti astoņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **250 000 EUR** (divi simti piecdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **330 000 EUR** (trīs simti trīsdesmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 18610

Kadastra numurs: 01000280101

Tērbatas iela 76, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 028- 0101. 2.1. Uz zemes gabala atrodas 2-stāvu veikals (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1), 2-stāvu ar jumta izbūvi noliktava (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2), 3-stāvu administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 3), 1-stāva administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 4). <i>Žurn. Nr. 10896, lēmums 21.06.1999., tiesnese Līga Eglīte</i>		1118 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS FINANŠU MINISTRIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000014724. <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (233099010896)</i>	1	
2.1. Pamats: 1999. gada 8. jūnija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.03-4/5454, 1998. gada 20. augusta izziņa par nekustamo īpašumu Nr.3770. <i>Žurn. Nr. 10896, lēmums 21.06.1999., tiesnese Līga Eglīte</i>		
3.1. Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām. Pamats: 2002. gada 14. janvāra LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 11.	1	
3.2. Persona: LR Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000183594, lēmums 12.02.2002., tiesnese Dzintra Zitmane</i>	0	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		
1.1. Atzīme - Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006474801)</i>		
2.1. Atzīme - Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederošs transformatora punkts un kabeļu tīkli. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006474801)</i>		79 m ²
3.1. Atzīme - piebraukšanai energoobjektam nodobināms ceļa servitūts.		
4.1. Pamats: 1999. gada 8. jūnija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.03-4/5454. <i>Žurn. Nr. 10896, lēmums 21.06.1999., tiesnese Līga Eglīte</i>		
5.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz korpusa nr.2 telpām 1.stāvā 178 kv m platībā, 2.stāvā -190.4 kv m platībā, pagraba stāvā 152.3 kv m platībā uz 10 (desmit) gadiem. Nomnieks: SIA "OTA 13", nodokļu maksātāja kods 40003283824. Pamats: 1996.gada 17.septembra ēkas Rīgā, Tērbatas ielā 76 telpu nomas līgums nr.25, 1996.gada 15.novembra, 1997.gada 23.aprīļa un 1997.gada 22.jūlija vienošanās par grozījumiem nomas līgumā nr.25. <i>Žurn. Nr. 25026, lēmums 17.11.1999., tiesnese Baiba Strauta</i>		520.7 m ²
6.1. Nostiprināta nomas tiesība uz būvē ar kadastra apzīmējumu 01000280101002 esošās telpu grupas 01000280101002001 telpām ar kopējo platību 532,7 m ² :		532.7 m ²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>pirmā stāva telpas no Nr.1 līdz Nr.7 ar kopējo platību 201 m²; otrā stāva telpas no Nr.8 līdz Nr.12 ar kopējo platību 188,2 m²; pagraba stāva telpas no Nr.15 līdz Nr.21 ar kopējo platību 143,5 m². Nomas termiņš: līdz īpašuma atsavināšanai un nodošanai ar aktu jaunajam īpašniekam/valdītājam, bet ne ilgāk kā līdz 2026.gada 16.septembrim ieskaitot.Nomnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "OTA 13", reģistrācijas numurs 40003283824. Iznomātājs: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 40003294758.</p> <p>6.2. Pamats: 2023.gada 31.augusta nekustamā īpašuma Tērbatas ielā 76, Rīgā telpu nomas līgums Nr.IEN/2023/1835, 2023.gada 19.septembra vienošanās par grozījumiem Nr.IEN/2023/1835-1 nekustamā īpašuma Tērbatas ielā 76, Rīgā 31.08.2023. telpu nomas līgumā Nr.IEN/2023/1835, 2023.gada 27.novembra vienošanās par grozījumiem Nr.IEN/2023/1835-2 nekustamā īpašuma Tērbatas ielā 76, Rīgā 31.08.2023. telpu nomas līgumā Nr.IEN/2023/1835. <i>Žurn. Nr. 300006474801, lēmums 26.12.2023., tiesnesis Dainis Locs</i></p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 2.1 (žurnāls Nr.233099010896, 10.06.1999). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006474801, lēmums 26.12.2023., tiesnesis Dainis Locs</i></p>	

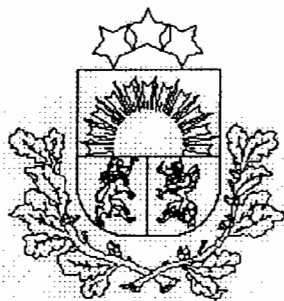
Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 27.12.2023. 11:08:13.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas pilsēta

Tērbatas iela 76

Grupa: 028 Grunts: 0101

Zemes kadastra Nr.: 0100 028 0101

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

Valsts a/s "Valsts nekustāmā īpašuma aģentūra" 29/10/1998 Nr.03-4/9384

Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 1118 m²

Rīgas pilsētas

Zemes īpašums reģistrēts

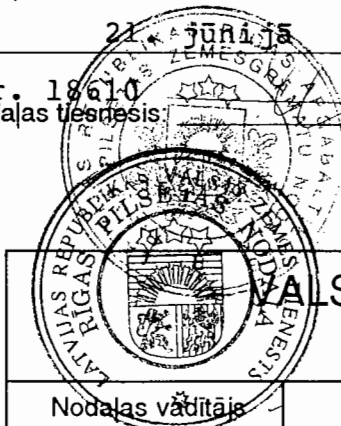
zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

1999. gada 21. jūnijs

Nodalījuma Nr. 18610
Zemes grāmatu nodaļas tiesniešis

Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu
nodaļas tiesnese

Līga Eglīte



VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

Ilmārs Račko

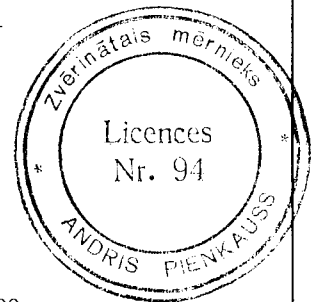
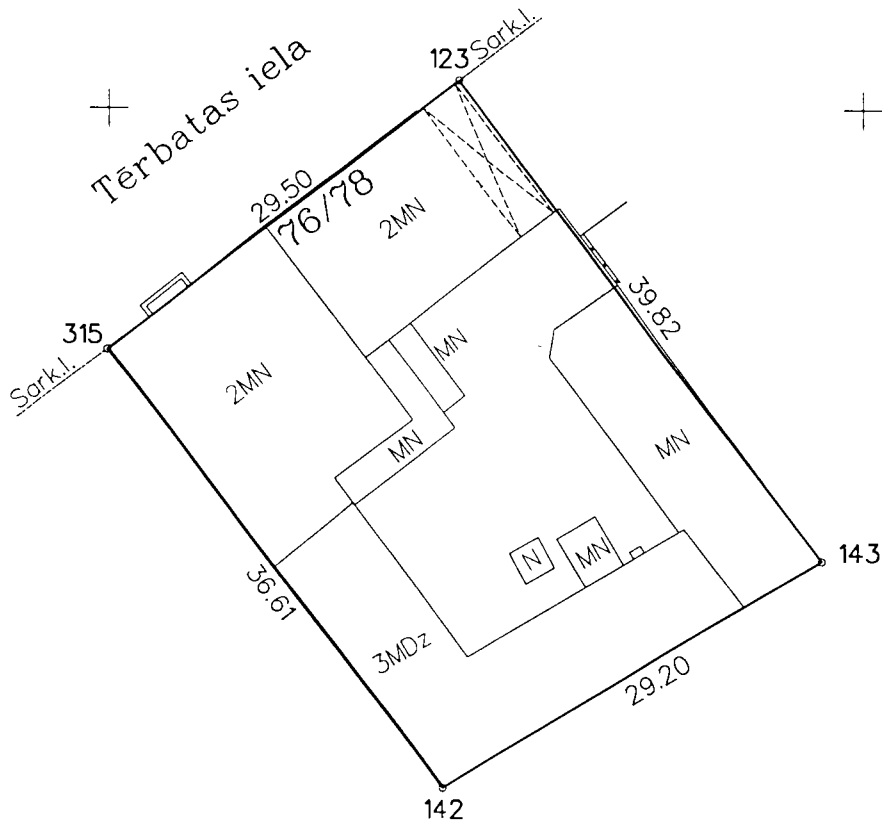
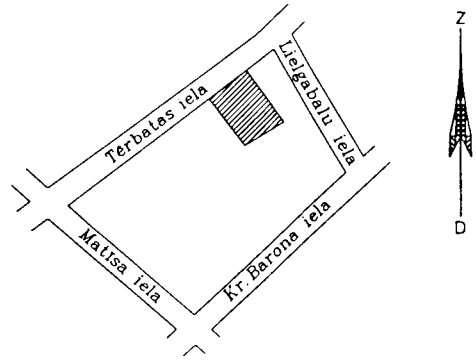
27/05/1999

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
RĪGAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
315	-4515.96	12249.86
123	-4498.07	12273.31
143	-4529.90	12297.23
142	-4544.96	12272.21

Platība-1118 m²

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Mērogs 1: 500

Zvērinātais mērnieks Andris Pienkauss			
Rīgā, Vilpiņa ielā 8-101		t. 7222364	
Mērnieks	<i>[Signature]</i>	1998.g.05.10.	A.Pienkauss
Mērnieka palīgs	<i>[Signature]</i>	1998.g.05.10.	A.Pūriņš

kods	pilsēta	grupa	grunts
	0100	028	0101

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000280101001-02

Lapu skaits: 9

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atsavināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti.
2002.g. 25.07. *L. Grantiņa*

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra reģiona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

01000280101001

Liena Grantiņa

Veikals

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Tērbatas iela 76

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Sandra Šulte

Izpildes datums: 16/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 16/07/2002

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantiņa

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2002. gada "25"

L. Grantiņa
(paraksts)
Julij



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000280101001-02
2. Būves nosaukums: Veikals
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000280101001
4. Būves adrese: Rīga, Tērbatas iela 76
5. Pēdējās apsekošanas datums: 03/07/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 27/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Sandra Šulte
9. Izpildes datums: 16/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Mārīte Ose
11. Pārbaudes datums: 16/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 124/1*02-27/06/2002 V A/S "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"
 - Projekta dokumentācija
 - Nr. 1385 07/08/1997 Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārval
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Tatjana Stūrīte

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1230 Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 2
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

7.1. Būves pamati	Ķieģeļu mūris	neapmierinošs
7.2. Būves ār sienas	Koks	neapmierinošs
7.3. Būves pārsegumi	Koks	neapmierinošs
7.4. Būves jumts	Metāla loksnes	apmierinošs
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 45
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 178.3
10. Būvtilpums (kub.m.): 988
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 260.7
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 245.3
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 245.3
13. Telpu grupu skaits būvē: 3
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 1. Centrālā apkure
 15. 4. Elektroapgāde
 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 15. 8. Kanalizācija
 15. 9. Tualetes telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 260.7

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 245.3

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.) 245.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 245.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 15.4

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 15.4

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: kompl.I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 112

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 112

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	Ķīmiskā tīrītava	Nedzīvojamā iekštelpa	94	3.02	IR
1	2	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	3.02	IR
1	3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.5	3.02	IR
1	4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	3.02	IR
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3.02	IR
1	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.7	3.02	IR

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs: n.k.IV

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 133.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 133.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	35.1	2.52	IR
2	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	2.52	IR
2	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	2.52	IR
2	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12.1	2.52	IR
2	5	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	45.2	2.52	IR
2	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.4	2.52	IR
2	7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.52	IR
2	8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.52	IR
2	9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.6	2.52	IR

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 15.4

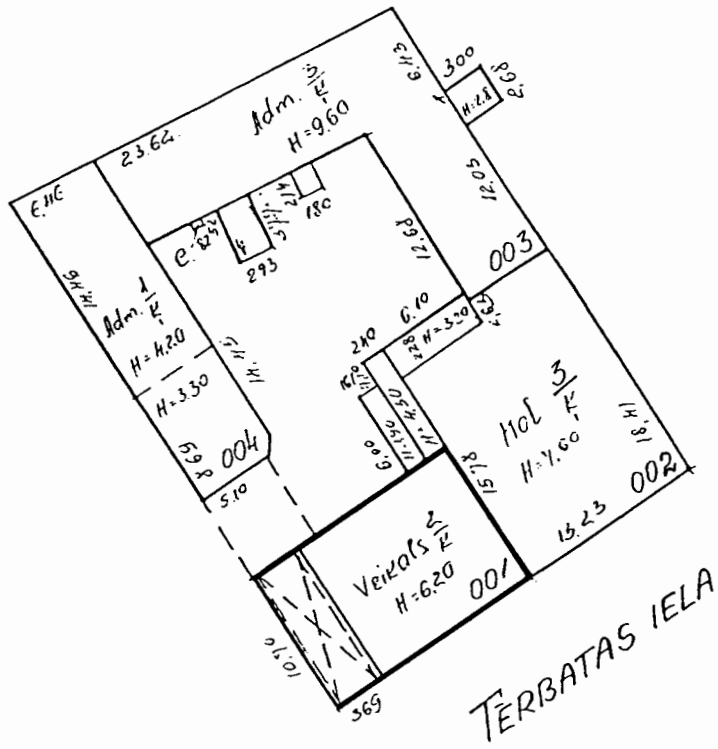
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 15.4

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	15.4	3.02	IR

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

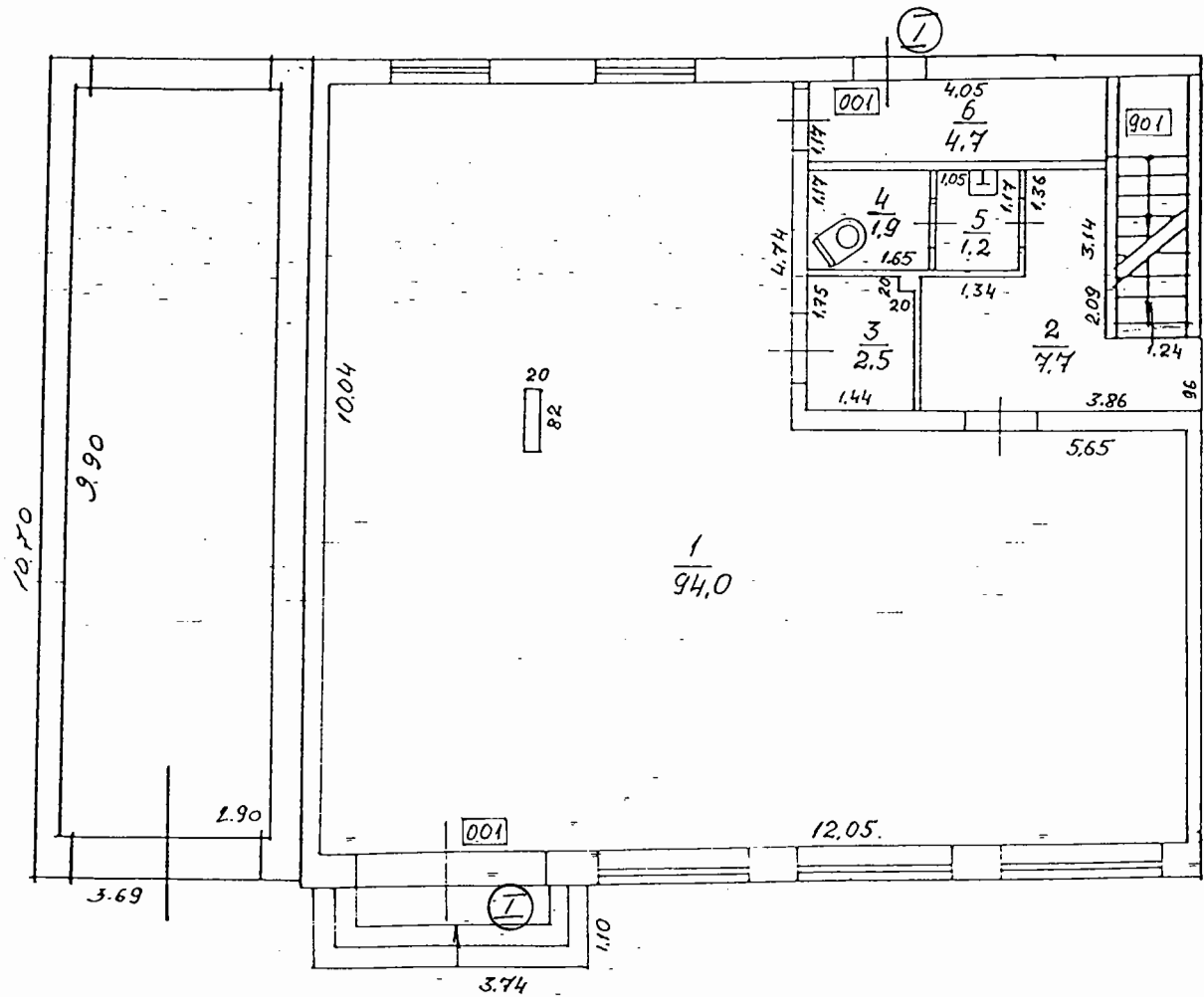


Būves kadastra apzīmējums: 0100.1.028.1.0101.001

BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA

T.GR. 001; 901 IZMANTOŠANAS VEIDA

PATVAĻĪGA CĒLTNĪCĪBĀ ^{MAIŅĀ}	
Pārbūve, pārkārtošana, jauna celtniecība (nod. 12000000)	(nod. 20000000)
Tehniskā / <u>S. SULTE</u>	<u>[Signature]</u>
Kontrolējis / <u>[Signature]</u>	M.Ose
2002.g. « 3. »	JULIJĀ

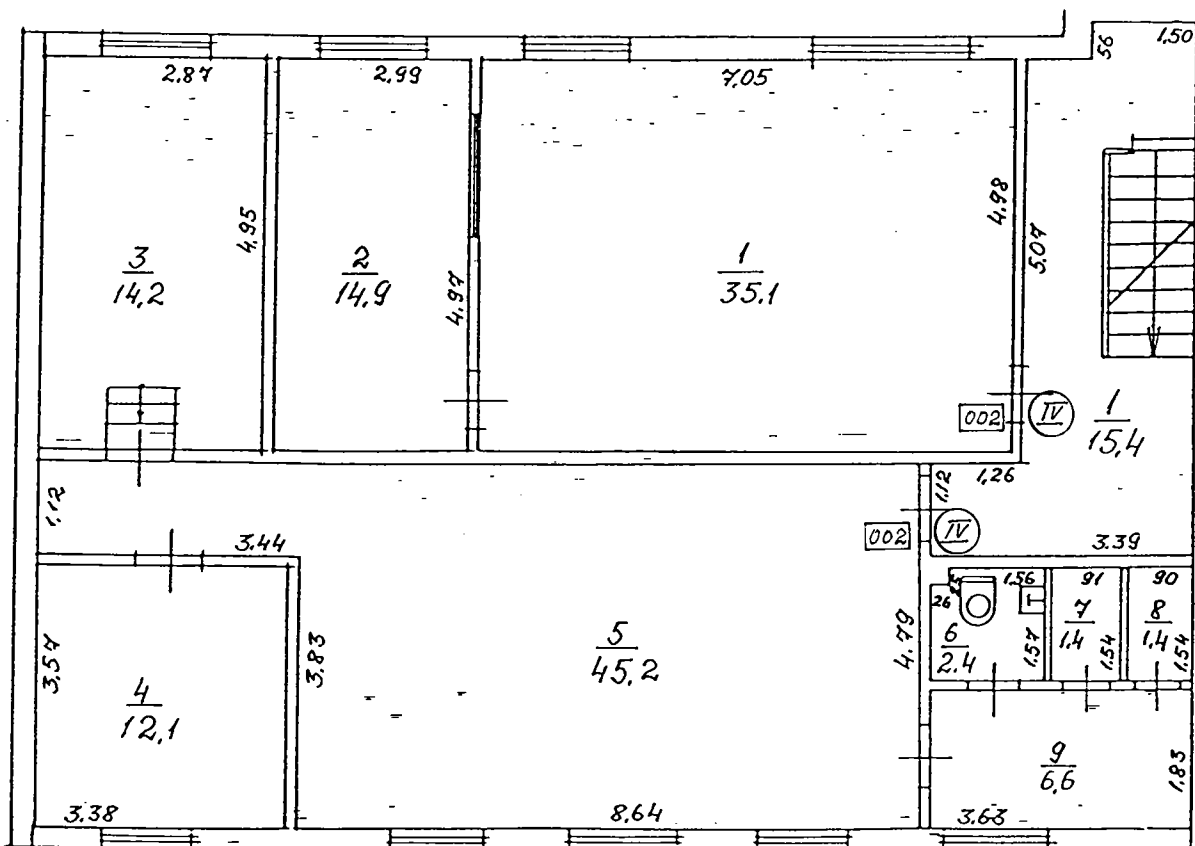


Būves kadastra apzīmējums: 0100 | 028 | 0101 | 001

BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA

T.GR. 002 IZMANTOŠANAS VEIDA MAINA

PATVAĻĪGA CĒLTNĪCĪBA
 Pārplānošana, pārkārtošana, jauna celtniecība
 (novērtējuma svītrot) (novērtējuma svītrot)
 Tehniķis / S. SULTE
 Kontrolieris / M. Ose
 1.2002. "3." SULTE



Būves kadastra apzīmējums: 01001 028 1 0101 1 001

LR Valsts zemes dienests
Lielrīgas reģionālā nodaļa
VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

<u>ADRESE</u>	Tērbatas iela 76, Rīga		
<u>KADASTRA APZĪMĒJUMS</u>	01000280101001	<u>APBŪVES LAUKUMS</u>	178.3 kv. m.
<u>NOSAUKUMS</u>	Veikals	<u>BŪVTILPUMS</u>	988 kub. m.
<u>GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS</u>	1230-Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	<u>KOPĒJA PLATĪBA</u>	-
<u>TIPS</u>	12300202-Veikali ar būvtilpumu no 500 līdz 1000 kub. m	<u>AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA</u>	-
<u>ĀRSIENU MATERIĀLS</u>	Koks	<u>FIZISKAIS NOLIETOJUMS</u>	45 %
<u>INVENTARIZĀCIJAS VEIDS</u>	Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija	<u>VIRSZEMES STĀVU SKAITS</u>	2
<u>APSEKOŠANAS DATUMS</u>	03.07.2002	<u>EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS</u>	1900

Apjoma radītājs			Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
Veids	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	988	12300202	9.50	0.65	2.40	14642.00	-
Kopā:							14642.00	14642.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - **24.07.2002**

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000280101002-02

Lapu skaits: 11

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Aisavināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti.
2002.g. 25.07. *[Signature]*

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000280101002

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantiņa

Noliktava

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Tērbatas iela 76

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Sandra Šulte

Izpildes datums: 16/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 16/07/2002

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantiņa

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2002 . gada 25."

(paraksts)



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000280101002-02
2. Būves nosaukums: Noliktava
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000280101002
4. Būves adrese: Rīga, Tērbatas iela 76
5. Pēdējās apsekošanas datums: 03/07/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 27/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Sandra Šulte
9. Izpildes datums: 16/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Mārīte Ose
11. Pārbaudes datums: 16/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 124/1*02-27/06/2002 Valsts a/s " Valsts nekustamā īpašuma aģentūra "
 - Projekta dokumentācija
 - Nr. 1385 07/08/1997 Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārval
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Tatjana Stūrīte

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1252 Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 3
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- | | | |
|----------------------|----------------|--------------------|
| 7.1. Būves pamati | Ķieģeļu mūris | neapmierinošs |
| 7.2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris | daļēji apmierinošs |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks | neapmierinošs |
| 7.4. Būves jumts | Metāla loksnes | apmierinošs |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 45
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 268.1
10. Būvtilpums (kub.m.): 2862
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 685.5
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 641.7
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 641.7
13. Telpu grupu skaits būvē: 3
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
- 15. 1. Centrālā apkure
 - 15. 4. Elektroapgāde
 - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 - 15. 6. Karstā ūdens apgāde
 - 15. 8. Kanalizācija
 - 15. 9. Tualetes telpa
 - 15. 10. Vannas (dušas) telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 685.5

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 641.7

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.) 641.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 641.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 43.8

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 43.8

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: n.k.III

Telpu grupas izmantošanas veids: 1230 Tirdzniecības telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 641.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 641.7

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	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	154.2	3.64	IR
1	2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	20	3.64	IR
1	3	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3.64	IR
1	4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	12.5	3.64	IR
1	5	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	3.64	IR
1	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.7	3.64	IR
1	7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.1	3.64	IR
2	8	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	168.3	3.35	IR
2	9	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3.35	IR
2	10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	7.5	3.35	IR
2	11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	7.5	3.35	IR
2	12	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	3.35	IR
3	13	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	92.6	2.15	IR

3	14	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.4	2.15	IR
-1	15	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.5	2.75	IR
-1	16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	16.2	2.75	IR
-1	17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6.7	2.75	IR
-1	18	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	20	2.75	IR
-1	19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	8.8	2.75	IR
-1	20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	32	2.75	IR
-1	21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	51.3	2.75	IR

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 20.2

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 20.2

Koplietošanas 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	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	10.1	3.64	IR
2	2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	10.1	2.95	IR

Telpu grupas numurs: 902

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 23.6

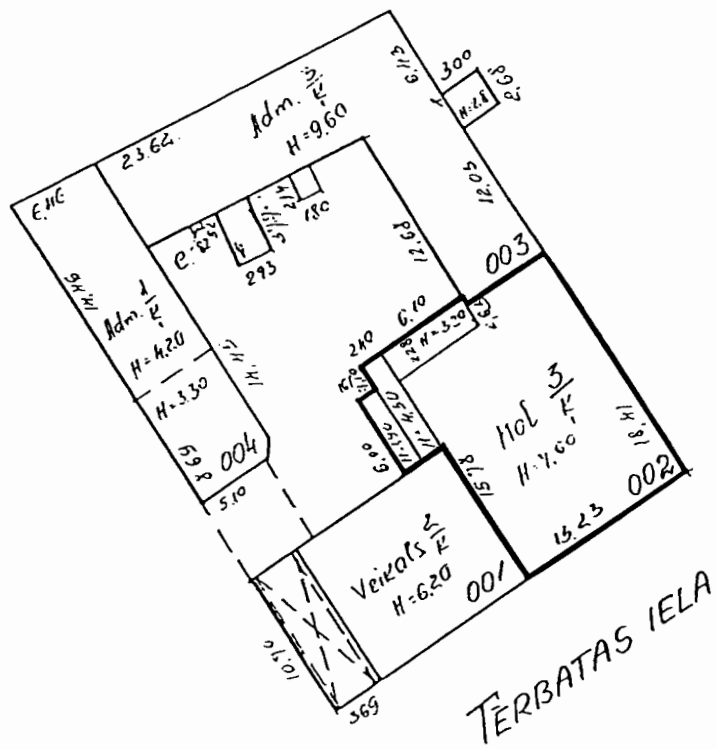
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 23.6

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

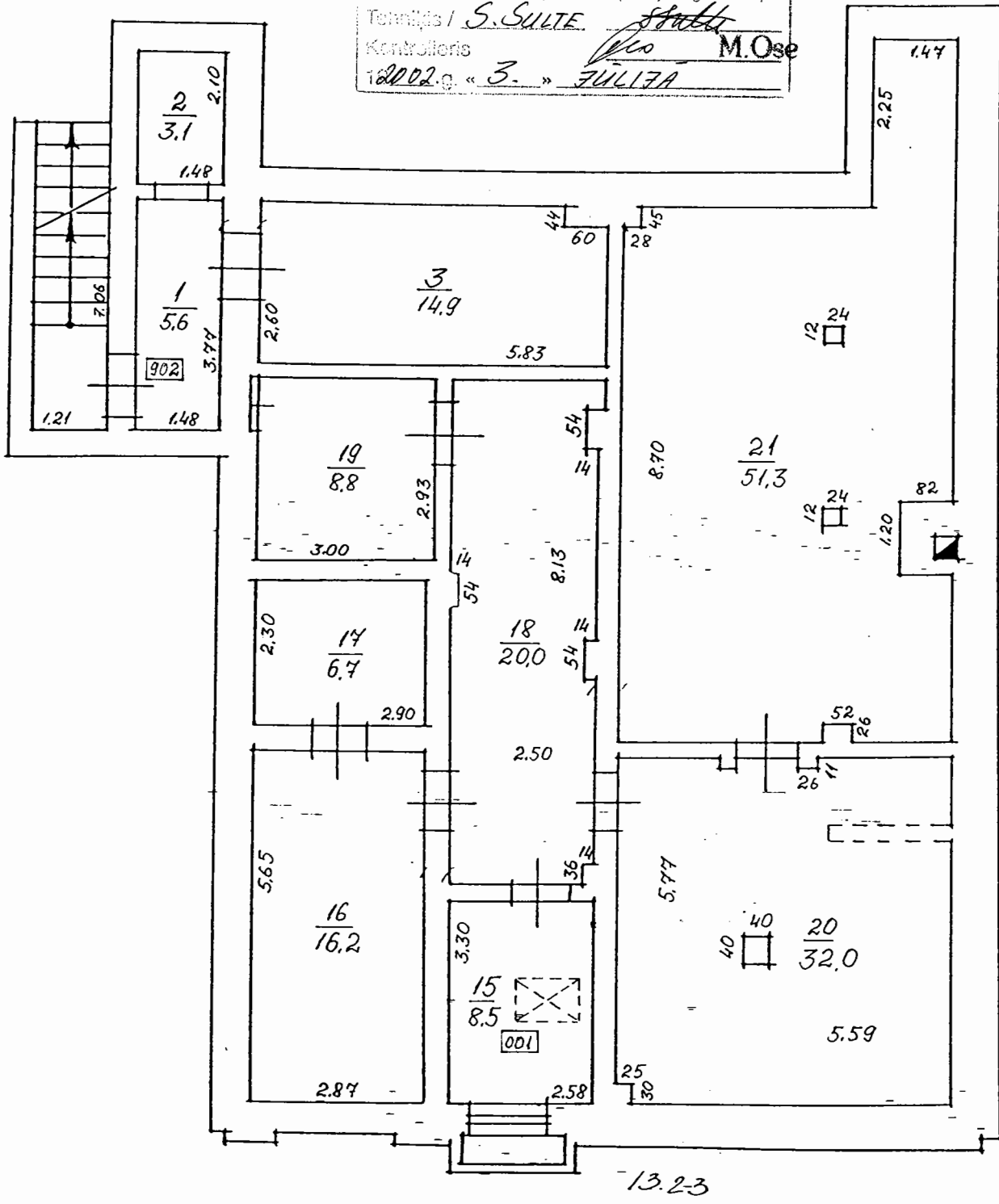
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
-1	1	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	5.6	2.75	IR
-1	2	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	3.1	2.75	IR
-1	3	Siltummezgls	Koplietošanas iekštelpa	14.9	2.75	IR

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



BŪVES -1 STĀVA PLĀNA SHĒMA

KOMPL. III IZMANTOJAMAS VEIDA
 PATVAĻĪGA CĒLTNIECIĒVA
 Pārveidšana, pārkārtošana, jauna celtniecība
 (arī pārdzīvo svitrot) (nevejdzīgo svitrot)
 Tehniķis / *S. SULTE*
 Kontroloris / *M. Ose*
 12002.g. «3.» JŪLIJĀ

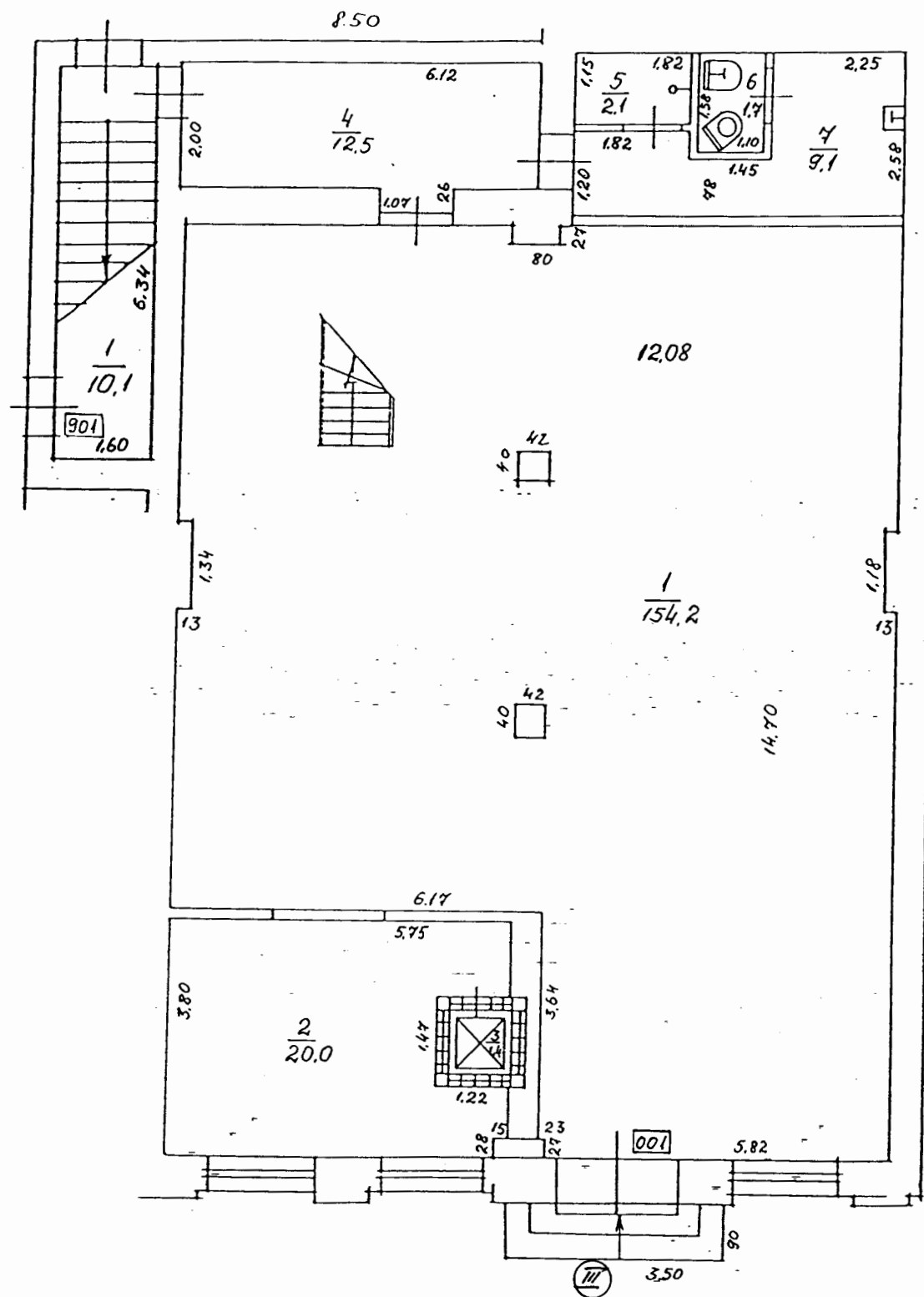


Būves kadastra apzīmējums: 0100 | 028 | 0101 | 002

BŪVES 1 STĀVA PLĀNS SHĒMA

KOMPL. III IZM. VEIDA MAINA

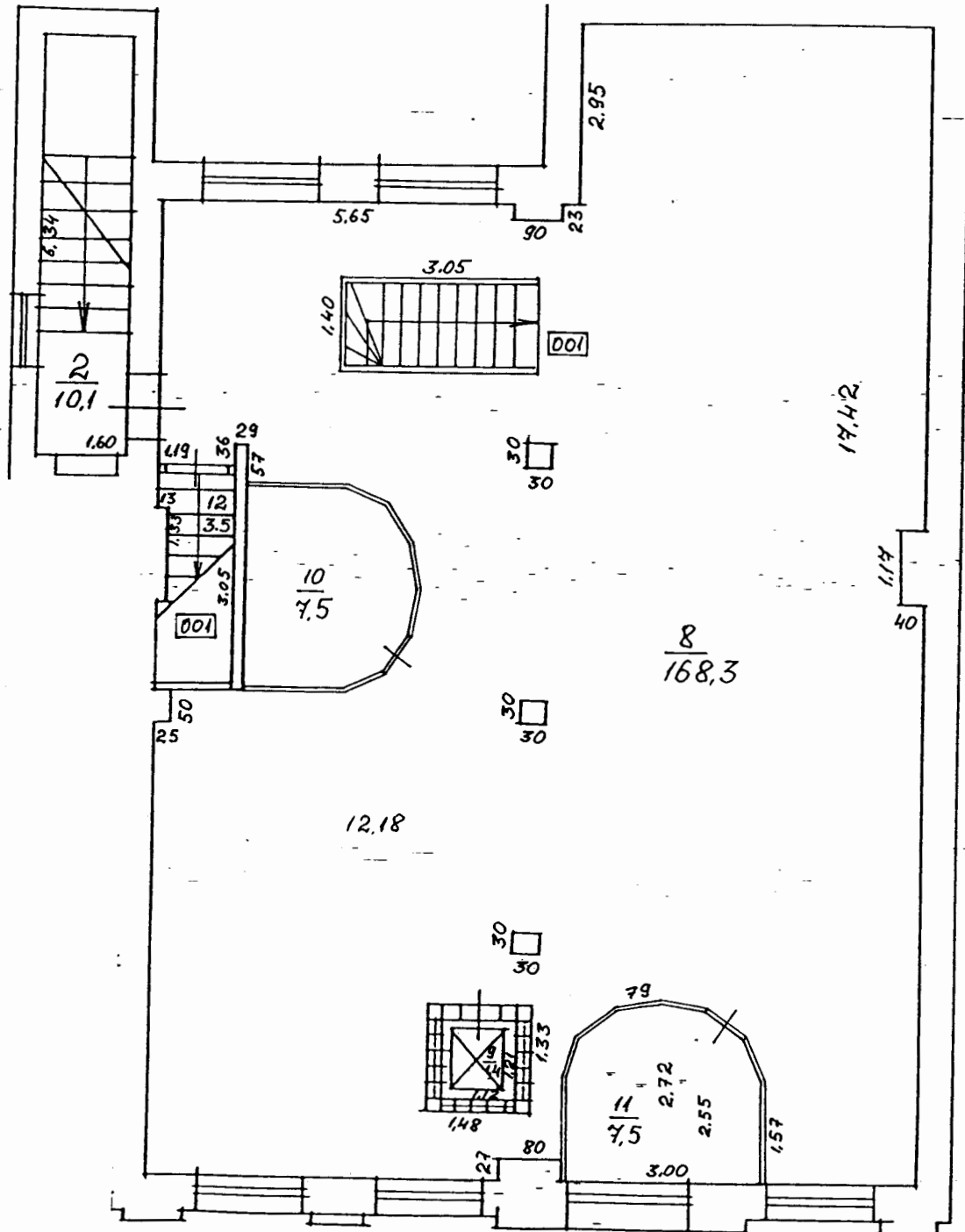
P. J. J. J. J.
 (_____
 (_____
 S. ŠULTE *S. ŠulTE*
 2002.03.03. *M. Ose*
 JŪLĪJĀ



BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA

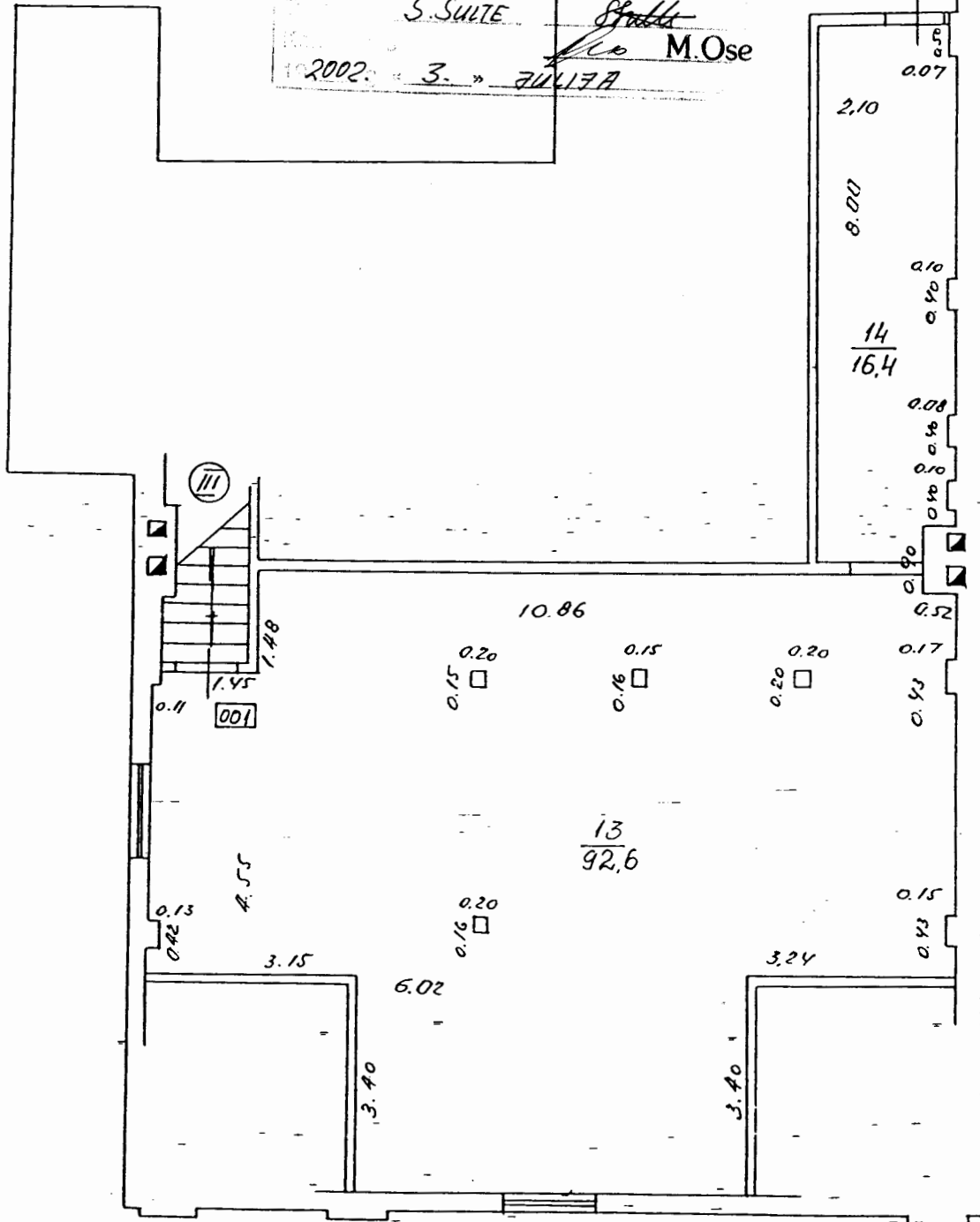
KOMPL. III IZMAIŅOŠANAS VEIDA MAINA

PROJEKCIJA
S.ŠULTE
2002. 3. 3.
M. Ose
FÜLLER



BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA

KOMPL. III IZMANTOŠANAS VEIDA MAIŅĀ
DARĒMĀJĀ ĢEBIEŽĒBA
S.ŠULTE
2002. 3. » 2002. 3. »
M.Ose



LR Valsts zemes dienests
Lielrīgas reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE Tērbatas iela 76, Rīga APBŪVES LAUKUMS 268.1 kv. m.
 KADASTRA APZĪMĒJUMS 01000280101002 BŪVTILPUMS 2862 kub. m.
 NOSAUKUMS Noliktava KOPEĀJA PLATĪBA -
 GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1252-Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas AR NĒ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA -
 TIPS 12521702-Noliktavas ar ķieģeļu un paneļu sienām un būvtilpumu no 1000 līdz 10000 kub. m
 ĀRSIENU MATERIĀLS Ķieģeļu mūris FIZISKAIS NOLIETOJUMS 45 %
 INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija VIRSZEMES STĀVU SKAITS 3
 APSEKOŠANAS DATUMS 03.07.2002 EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS 1900

Veids	Apjoma radītājs		Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĒ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	2862	12521702	2.10	0.65	2.49	9728.00	-
Kopā:							9728.00	9728.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - **24.07.2002**

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000280101003-02

Lapu skaits: 12

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atsavināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti
2002.g. 25.07. *L. Grantiņa*

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000280101003

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantiņa

ADRESE: Rīga
Tērbatas iela 76

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Sandra Šulte

Izpildes datums: 17/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 17/07/2002

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Liena Grantiņa

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2002. gada "25."

(paraksts)



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000280101003-02
2. Būves nosaukums: Administratīvā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000280101003
4. Būves adrese: Rīga, Tērbatas iela 76
5. Pēdējās apsekošanas datums: 03/07/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 27/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Sandra Šulte
9. Izpildes datums: 17/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Mārīte Ose
11. Pārbaudes datums: 17/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 124/1*02-27/06/2002 Valsts a/s " Valsts nekustamā īpašuma aģentūra "
 - Projekta dokumentācija
 - Nr. 1385 07/08/1997 Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārval
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Tatjana Stūrīte

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 3
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- | | | |
|----------------------|----------------|---------------|
| 7.1. Būves pamati | Ķieģeļu mūris | neapmierinošs |
| 7.2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris | neapmierinošs |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks | neapmierinošs |
| 7.4. Būves jumts | Metāla loksnes | neapmierinošs |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 55
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 246.3
10. Būvtilpums (kub.m.): 2694
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 633
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 578.9
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 578.9
13. Telpu grupu skaits būvē: 3
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
- 15. 1. Centrālā apkure
 - 15. 4. Elektroapgāde
 - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 - 15. 6. Karstā ūdens apgāde
 - 15. 8. Kanalizācija
 - 15. 9. Tualetes telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 633

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 578.9

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.) 578.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 578.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 54.1

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 54.1

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: kompl.II

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 578.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 578.9

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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	40.4	3.05	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	3.05	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.3	3.05	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	7.2	3.05	
1	5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.2	3.05	
1	6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.9	3.05	
1	7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.4	3.05	
1	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	
1	9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	3.05	
1	10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	
1	11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	3.05	
1	12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	11.9	3.05	
1	13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12.7	3.05	

1	14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.7	3.05	
1	15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5.4	3.05	
1	16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.3	3.05	
2	17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	17.7	2.54	
2	18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	2.54	
2	19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	23.9	2.54	
2	20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	20.4	2.54	
2	21	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4.9	2.54	
2	22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	2.54	
2	23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	19	2.54	
2	24	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2.54	
2	25	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.54	
2	26	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	2.54	
2	27	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.54	
2	28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.9	2.54	
2	29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	47.5	2.54	
3	30	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.2	2.8	
3	31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	24.8	2.8	
3	32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.8	2.8	
3	33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18.2	2.8	
3	34	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	22.1	2.8	
3	35	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3.8	2.8	
3	36	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.8	
3	37	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.3	2.8	
3	38	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	2.8	
3	39	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	18	2.8	
3	40	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	2.8	
-1	41	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	41.6	2.75	
-1	42	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	25	2.75	
-1	43	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	2.75	
-1	44	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.7	2.75	
-1	45	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.2	2.75	

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 48.2

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 48.2

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	11.8	3.05	
2	2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	11.8	2.54	
3	3	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	11.8	2.8	
-1	4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	12.8	2.75	

Telpu grupas numurs: 902

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 5.9

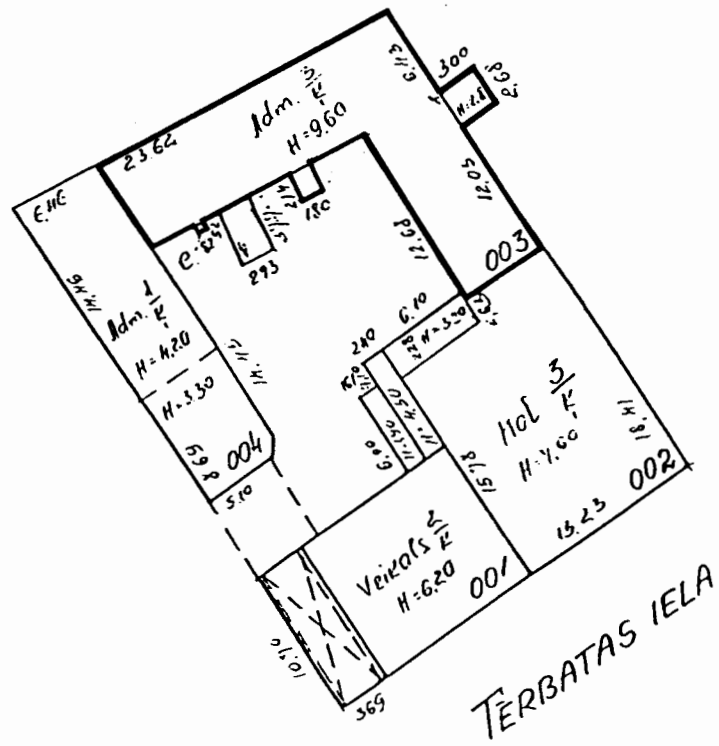
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 5.9

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

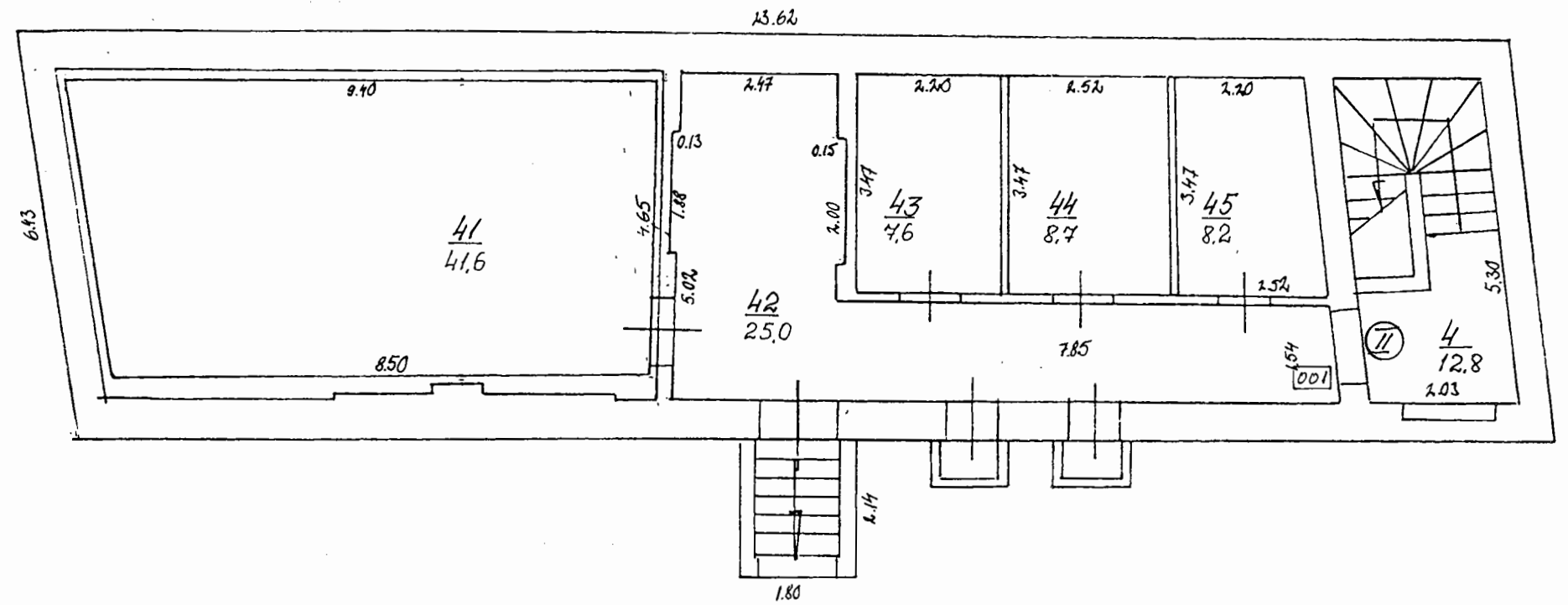
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	5.9	3.05	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

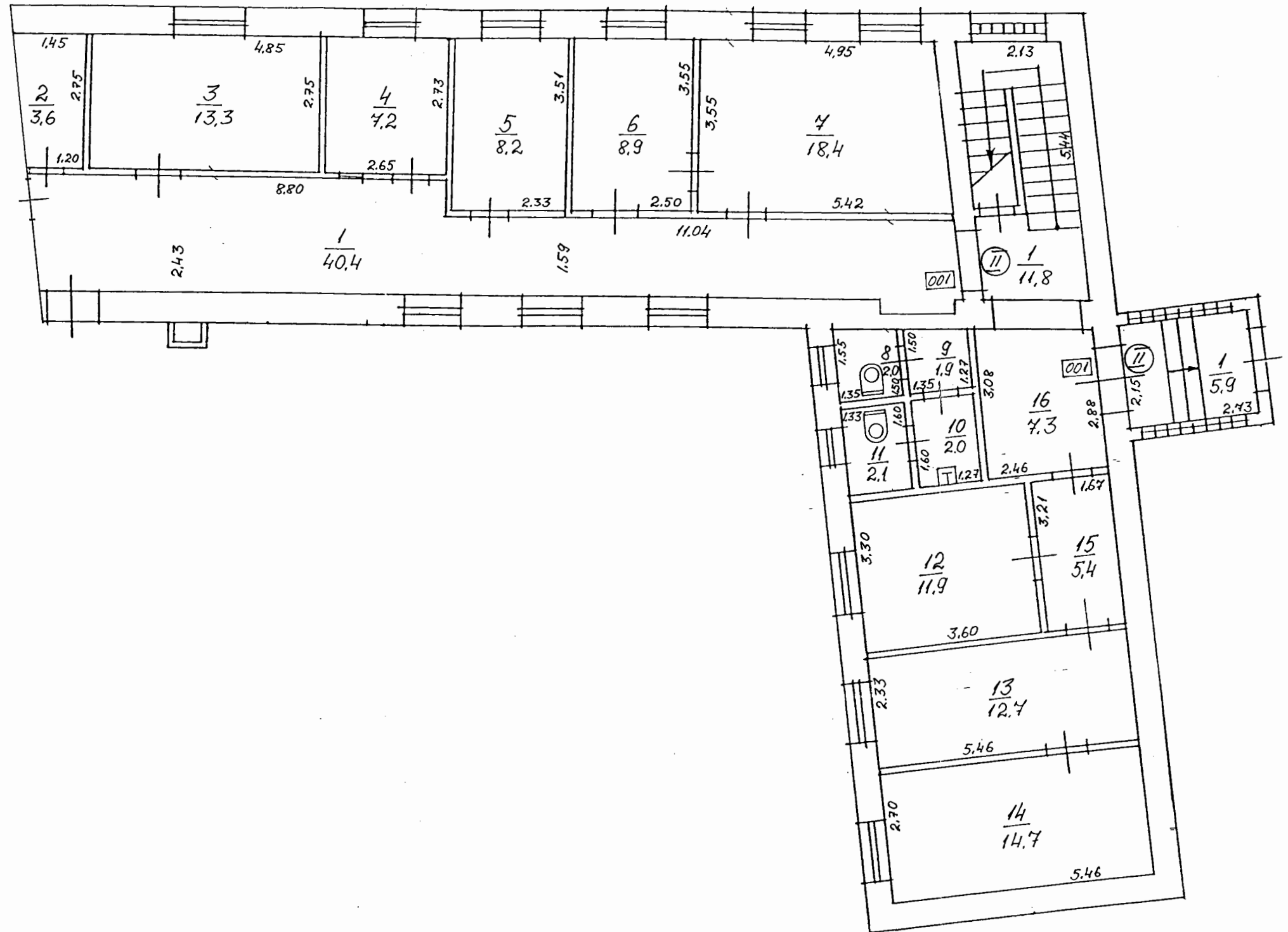


BŪVES - / STĀVA PLĀNA SHĒMA



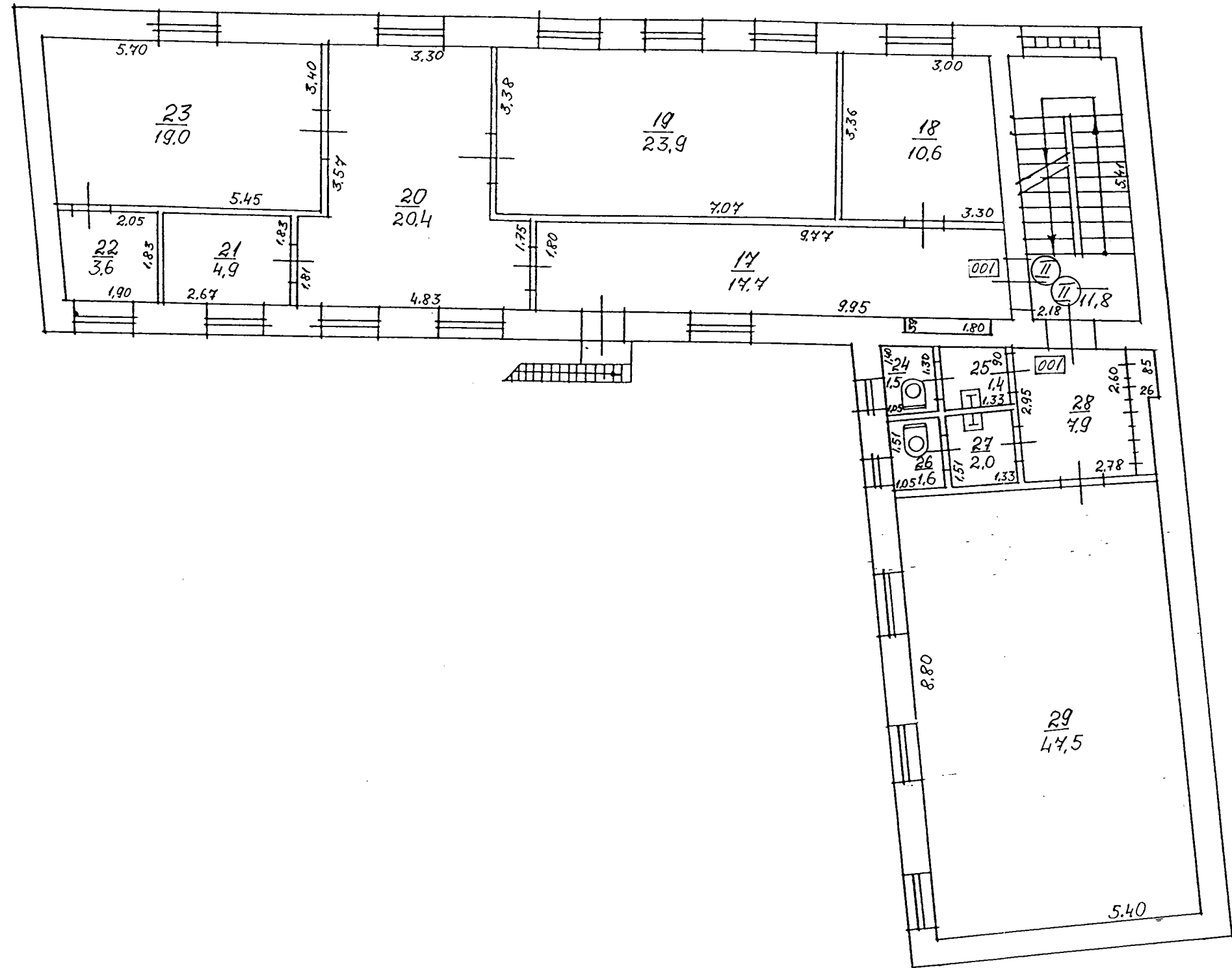
Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 028 / 0101 / 003

BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA



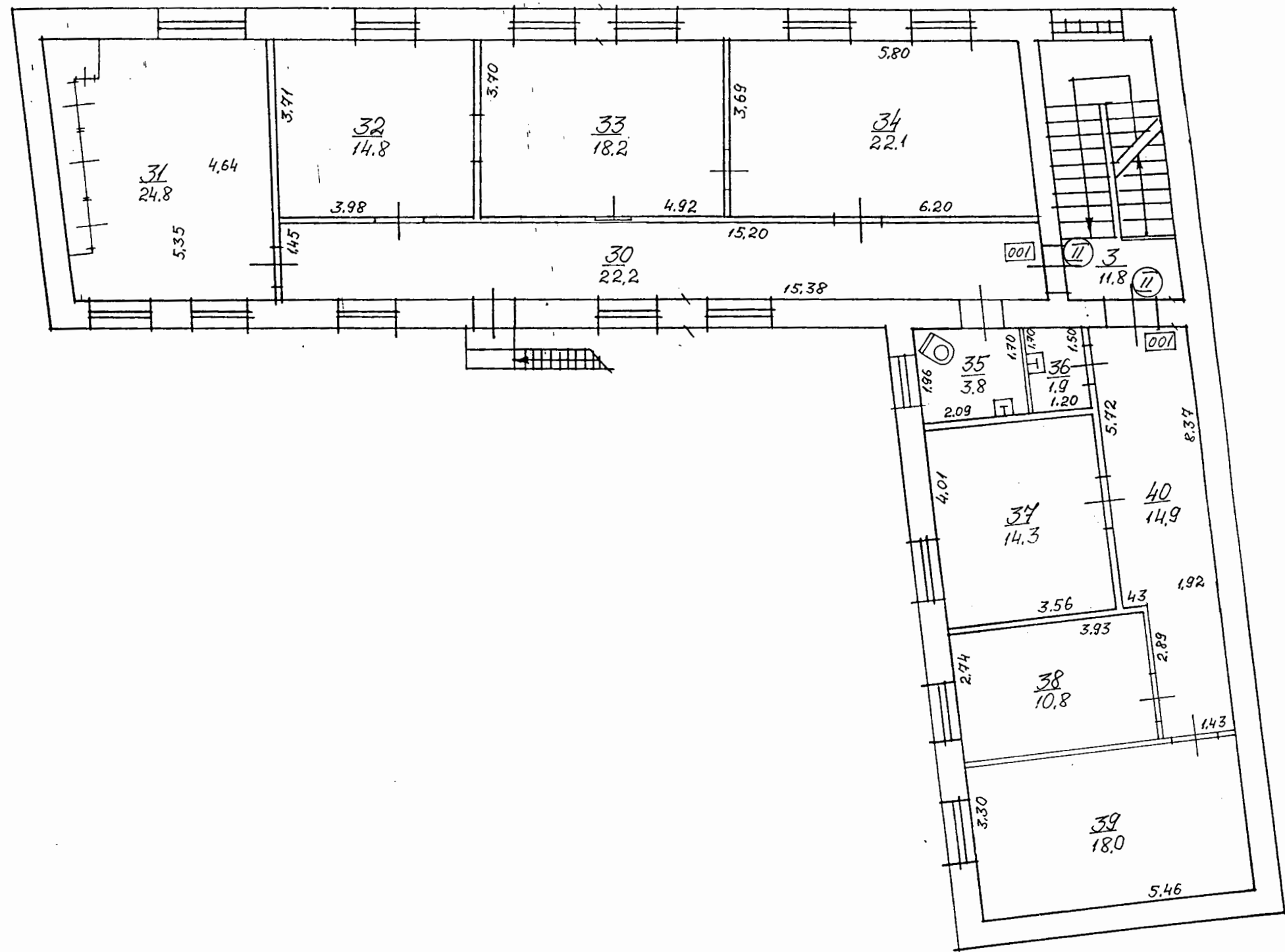
Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 028 / 0101 / 003

BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



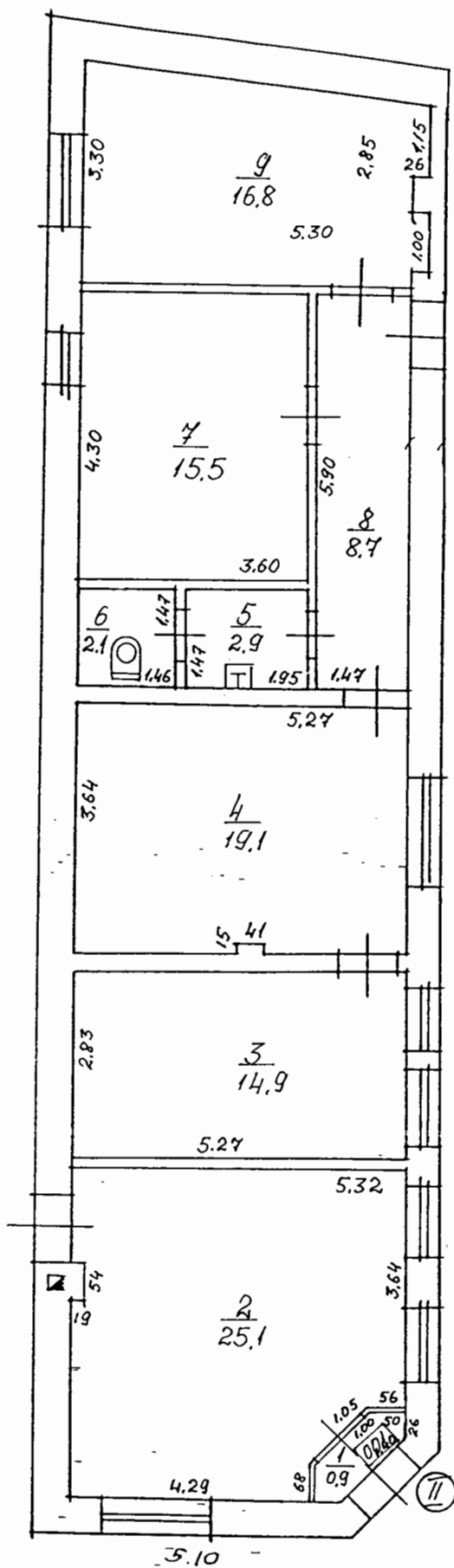
Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 028 / 0101 / 003

BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 0100/028/0101/003

BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 028 / 0101 / 004

LR Valsts zemes dienests

Lielrīgas reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

DRESE Tērbatas iela 76, Rīga
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS 01000280101003
NOŠAUKUMS Administratīvā ēka
GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1220-Biroju ēkas
TIPS 12200401-Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu administratīvās ēkas, kantori un biroji
MĀRSIENU MATERIĀLS Kieģeļu mūris
INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
APSEKOŠANAS DATUMS 03.07.2002

APBŪVES LAUKUMS 246.3 kv. m.
BŪVTILPUMS 2694 kub. m.
KOPĒJA PLATĪBA -
AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA -

FIZISKAIS NOLIETOJUMS 55 %
VIRSZEMES STĀVU SKAITS 3
EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS 1900

Veids	Apjoma radītājs		Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa korekcijas koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	2694	12200401	5.90	0.50	2.46	19550.00	-
Kopā:							19550.00	19550.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 24.07.2002

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

A

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000280101004-02

Lapu skaits: 8

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atsavināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti.
2002.g. 07.25. *L. Grantiņa*

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000280101004

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantiņa

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Tērbatas iela 76

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Sandra Šulte

Izpildes datums: 17/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 17/07/2002

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NĪVID Centra rajona un Latgales
priekšpilsētas sektora vadītājs
LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Liena Grantiņa

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2002. gada "25."

(paraksts)

L. Grantiņa



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000280101004-02
2. Būves nosaukums: Administratīvā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000280101004
4. Būves adrese: Rīga, Tērbatas iela 76
5. Pēdējās apsekošanas datums: 03/07/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 27/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Sandra Šulte
9. Izpildes datums: 17/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Mārīte Ose
11. Pārbaudes datums: 17/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 124/1*02-27/06/2002 Valsts a/s " Valsts nekustamā īpašuma aģentūra "
 - Projekta dokumentācija
 - Nr. 1385 07/08/1997 Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārval
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Tatjana Stūrīte

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- | | | |
|----------------------|----------------|--------------------|
| 7.1. Būves pamati | Ķieģeļu mūris | neapmierinošs |
| 7.2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris | neapmierinošs |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks | neapmierinošs |
| 7.4. Būves jumts | Metāla loksnes | daļēji apmierinošs |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 60
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 299.2
10. Būvtilpums (kub.m.): 578
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 106
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 106
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 106
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
- 15. 1. Centrālā apkure
 - 15. 4. Elektroapgāde
 - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 - 15. 8. Kanalizācija
 - 15. 9. Tualetes telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 106

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 106

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.) 106

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 106

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: kompl.II

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 106

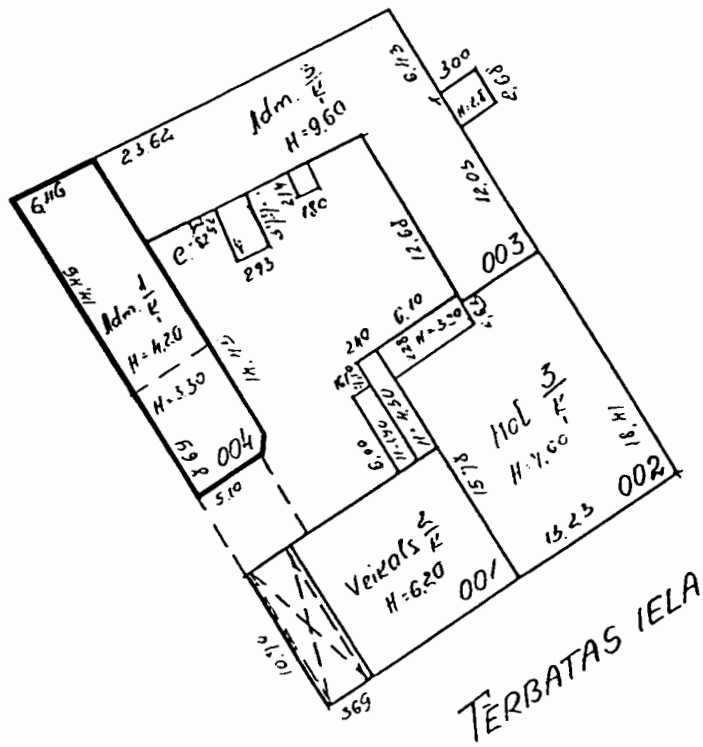
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 106

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

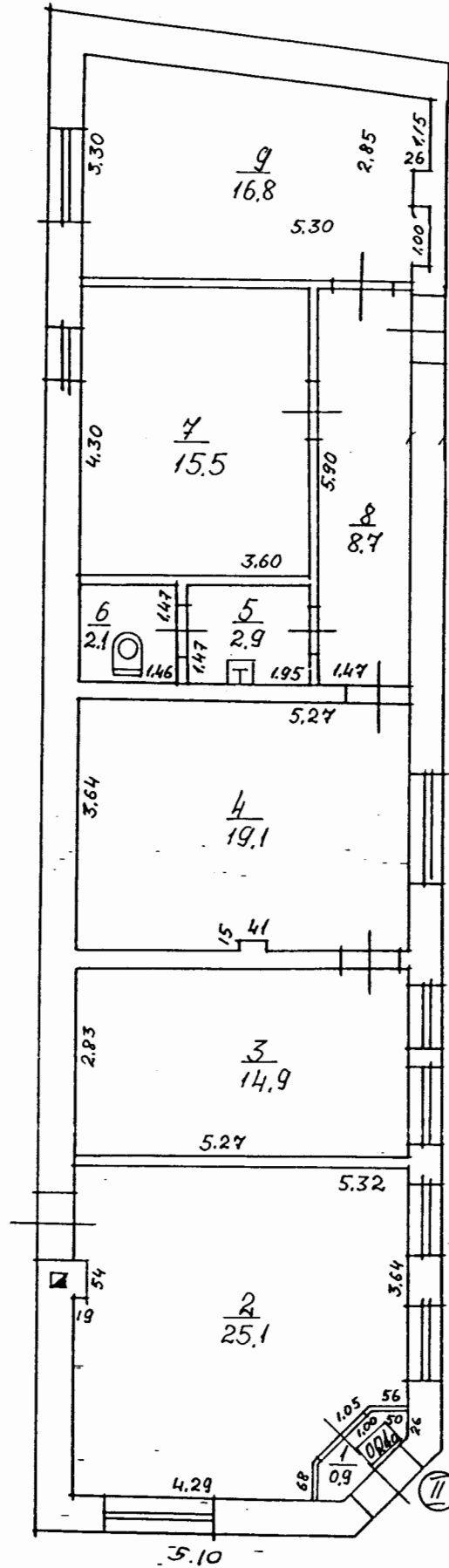
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	.9	3.05	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	25.1	3.05	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	3.05	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	19.1	3.05	
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	3.05	
1	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	3.05	
1	7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.5	3.05	
1	8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	8.7	3.05	
1	9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.8	3.05	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA



LR Valsts zemes dienests

Lielrīgas reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE Tērbatas iela 76, Rīga
KADASTRA APZĪMĒJUMS 01000280101004 APBŪVES LAUKUMS 299.2 kv. m.
NOSAUKUMS Administratīvā ēka BŪVTILPUMS 578 kub. m.
GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1220-Biroju ēkas KOPĒJA PLATĪBA -
TIPS 12200401-Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu administratīvās ēkas, kantori un biroji AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA -
ĀRSIENU MATERIĀLS Ķieģeļu mūris FIZISKAIS NOLIETOJUMS 60 %
INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija VIRSZEMES STĀVU SKAITS 1
APSEKOŠANAS DATUMS 03.07.2002 EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS 1900

Apjoma radītājs		Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
Veids	Mērvienība						
Būvtilpums	kub.m.	578 12200401	5.90	0.50	2.46	4195.00	-
						Kopā:	4195.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 24.07.2002

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

