

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
Rīgā, Mazā Monētu ielā 2



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 27. decembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Mazā Monētu ielā 2, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 007 0101	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	2602
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 007 0101		
Biroju ēkas kadastra apzīmējums:	0100 007 0101 001		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	86	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, pilsētas centrālpakure, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Biroju ēka 001	1800.	4	269,4	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Atzīme - Ievērot LR likumu "Par telekomunikācijām". Zemes gabalā atrodas "Rīgas elektroītķķķ" 2 ievadi; - Valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti – 0,0086 ha.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.12.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2023. gada 27. decembrī, 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 27. decembrī ir **400 000 EUR** (četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **160 000 EUR** (viens simts sešdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība **240 000 EUR** (divi simti četrdesmit 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	9
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	12
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
4.2. TIRGUS ANALĪZE	13
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	14
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	17
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	19
5. SLĒDZIENS.....	20
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 9 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālo uzmērīšanas un tehnisko inventarizācijas lietu kopijas	- 43 lapas;
5. pielikums	Būvju vizuālās pārbaudes akts	- 8 lapas;
6. pielikums	Izziņas kopijas	- 8 lapas;
7. pielikums	Nomas līgumu apkopojums	- excel;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Mazā Monētu ielā 2, novērtēšanu 2023. gada 27. decembrī. 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 komplikēti, 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 svērtu 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 007 0101) ar kopējo platību 86 m² un uz tā esošā apbūve, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Rīgā, Mazā Monētu ielā 2.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 2602, īpašuma kadastra nr. 0100 007 0101 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

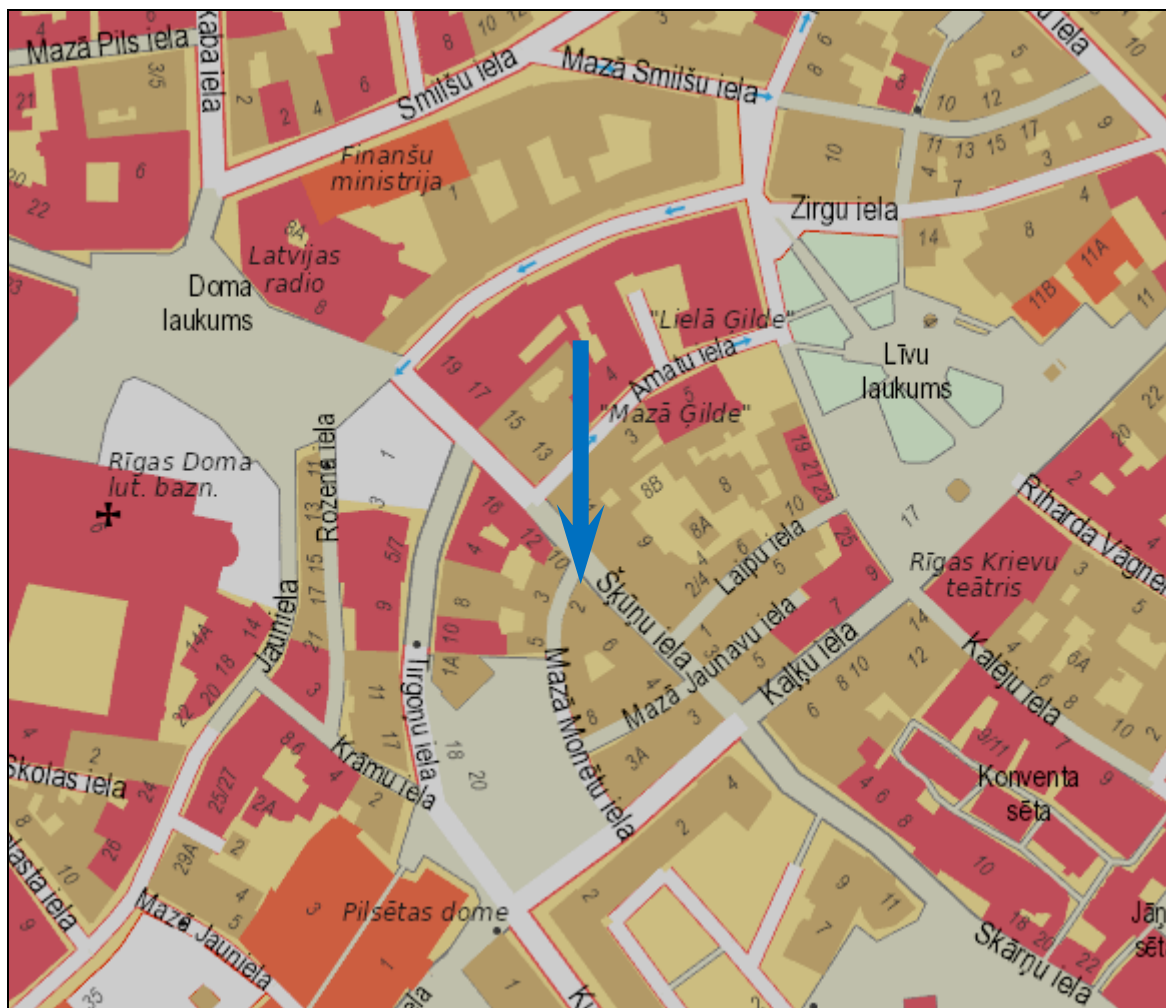
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

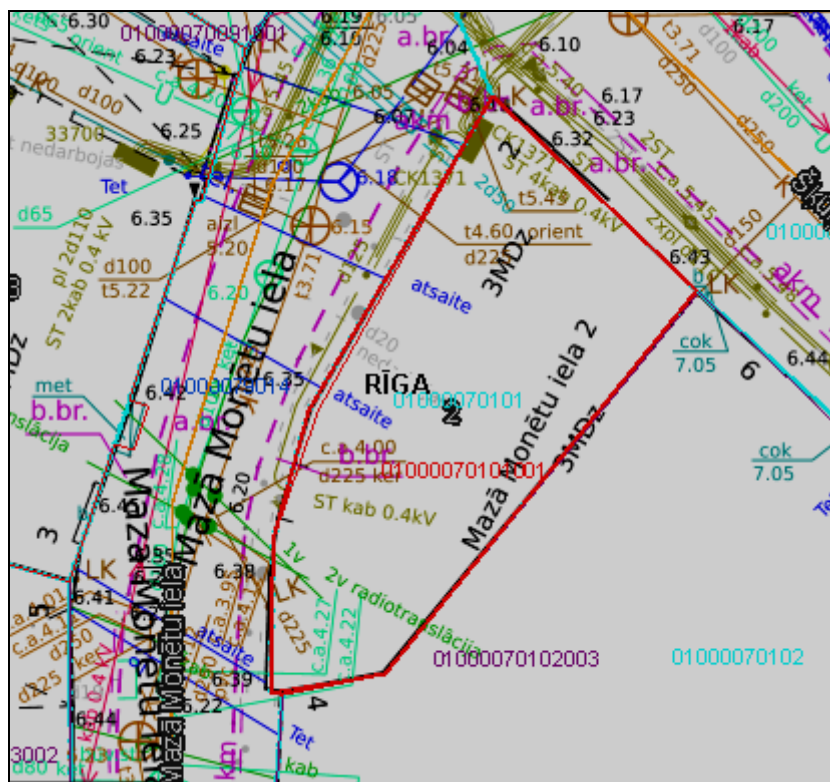
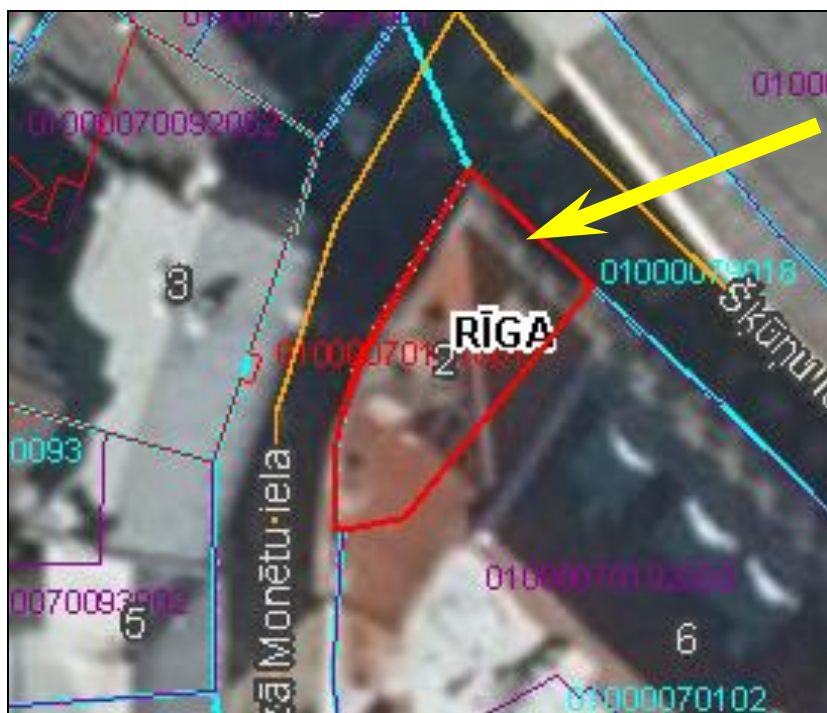
Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecrīgā, Mazās Monētu un Šķūņu ielu krustojumā, kvartāla daļā starp Mazo Monētu, Šķūņu un Mazo Jaunavu ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietota komerciālas nozīmes apbūve, dzīvojamās ēkas un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Mazās Monētu un Šķūņu ielas. Pie Objekta esošās ielas ar bruģakmens segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī, ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama blakus esošajās ielās. Gar īpašumu, pa Mazo Monētu ielu ir zemas 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:	86 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
nozogojums:	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

Vērtētājiem ir pieejamas VZD Kadstra izdrukas un iesniegtās tehnisko inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Biroju ēka (kad.apz. 0100 007 0101 001)

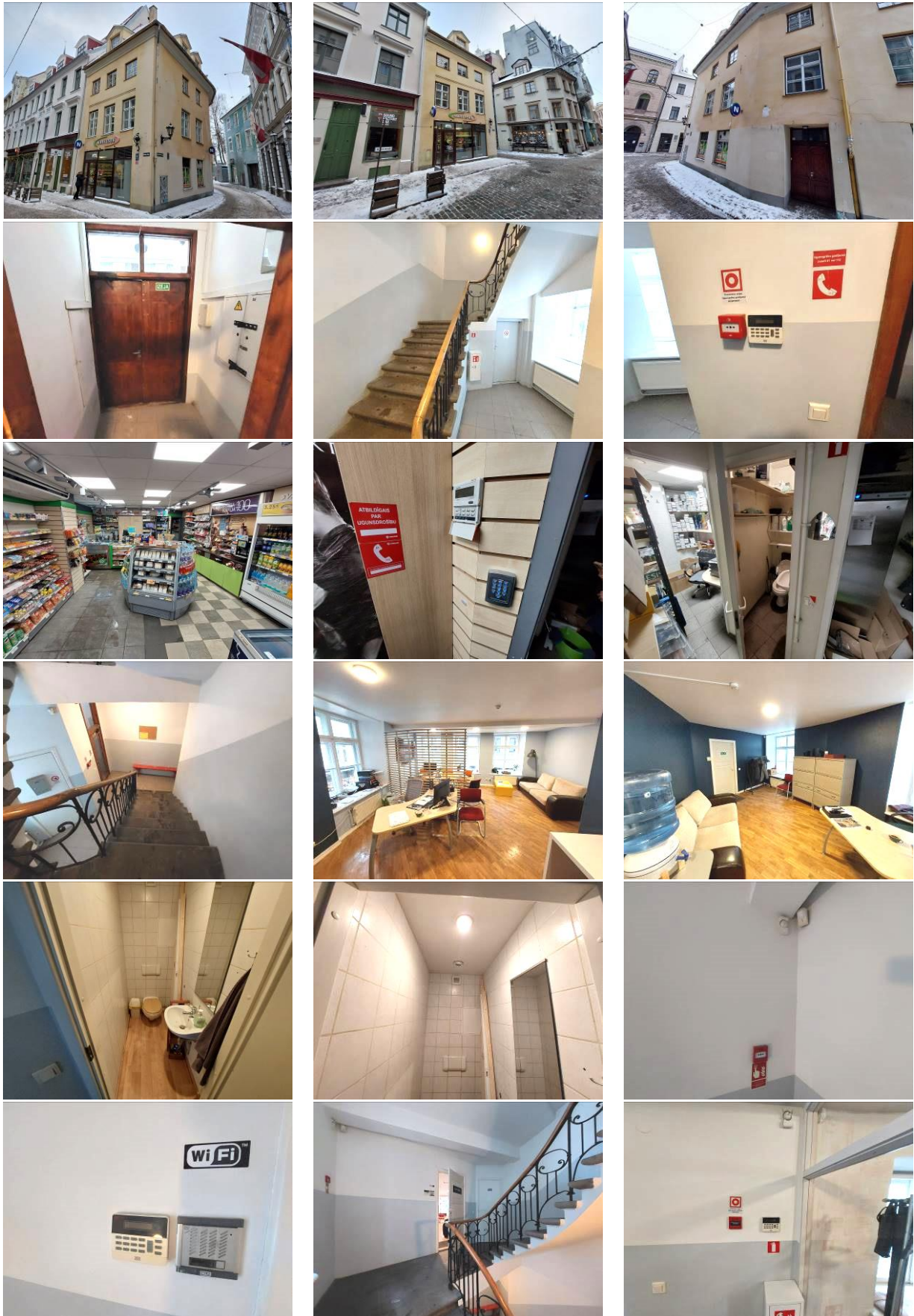
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	93,3	m ²
Būvtilpums:	1 377,0	m ³
Kopējā platība:	269,4	m ²
Stāvu skaits:	4	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1800.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	ķieģeļu velves, koks	apmierinošs
Ailes:	logi – koka; ārdurvis – koka; iekšdurvis – metāla, PVC, koka un atvieglinātas konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Jumts:	māla kārniņi	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 izvietotas tirdzniecības telpas, kabineti, sanmezglis un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 1,8 m līdz 3,0 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas labā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

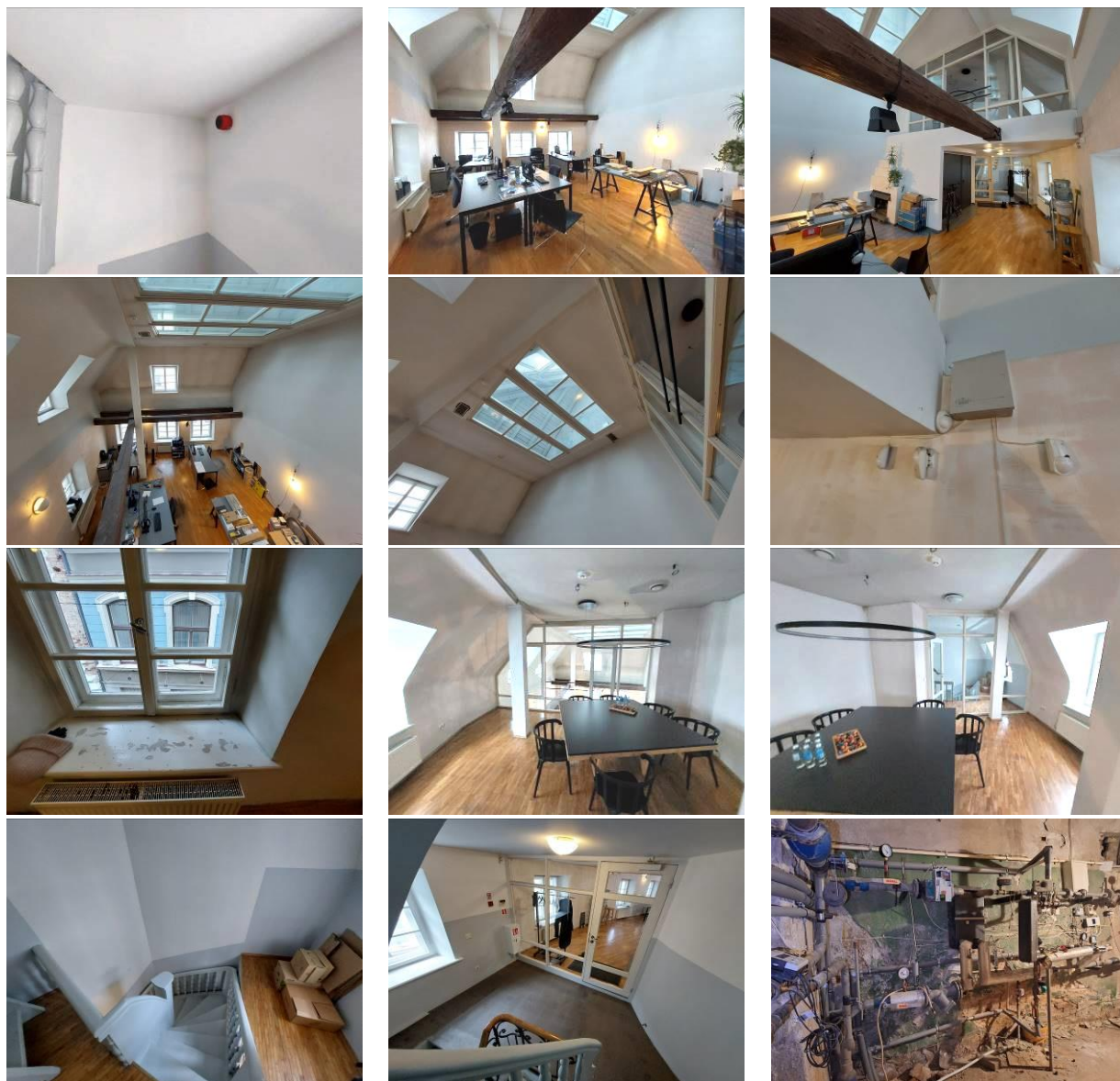
Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, daļēji nolietojusies iekšējā un ārējā apdare un atsevišķas ailes.

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 27. decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





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 Objektu raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes ēka.

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 Vecrīgā;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- atsevišķas telpas labā tehniskā stāvoklī.

Negatīvie:

- maza ēkas un zemes gabala platība;
- salīdzinoši augsts apbūves funkcionālais nolietojums;
- nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai, ārējas un iekšējais apdares nolietojums;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās 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:

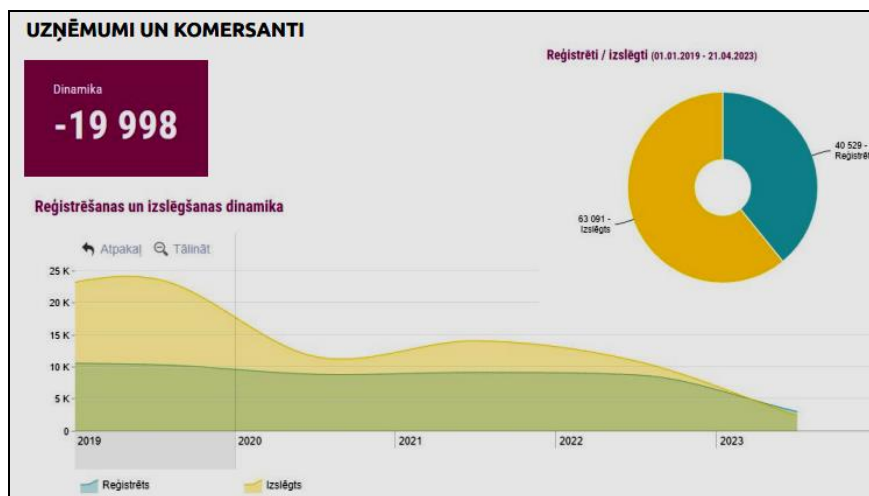
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

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 Vecrīgā un tās tuvumā.

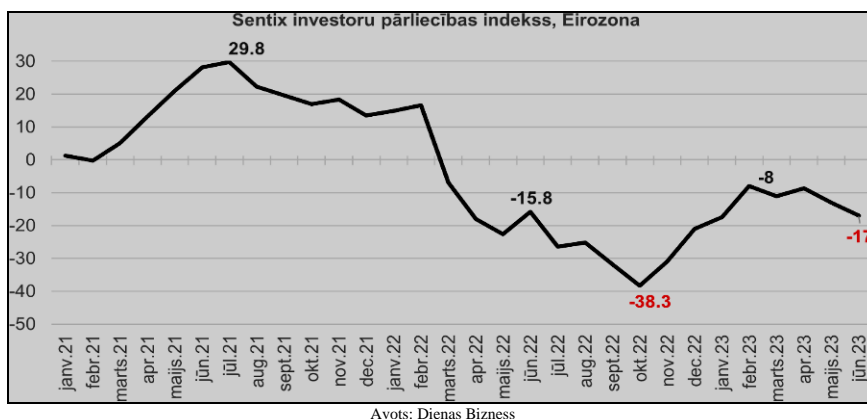
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars 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 augšupvērst.



Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada pirmajā pusē, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2024. gada otrajā pusē 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. 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 2024. gada pirmajā pusē investīciju aktivitāte būs salīdzinoši zema, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2024. gada otrajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvzmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.



Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 500 000 EUR (mazas platības ēkas apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz ~ 900 000 EUR (vidēji nelielas ēkas labā tehniskā stāvoklī, labs novietojums) jeb no 1 400 – 2 200 EUR/m². Lielākas cenas virs 900 000 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 telpu nomas maksu Rīgas pilsētas Vecrīgas rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas biroju telpu nomas maksas robežās no 6,0 EUR/m² – 10,0 EUR/m², kā arī tirdzniecību telpu nomas maksas robežās no 20,0 EUR/m² – 30,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām. Tirdzniecības telpu nomas maksas robežās no 10 EUR/m² – 20 EUR/m² biežāk ir raksturīgas telpām neaktīvās vietās, savukārt telpu nomas maksas robežās no 20 EUR/m² – 30 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 *Mucenieku iela 5, Rīga*. Ēkas kopējā platība 401,3 m², zemes gabala platība 144 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2023. par 619 400 EUR.
2. īpašums *Anglikāņu iela 3, Rīga*. Ēkas kopējā platība 388,5 m², zemes gabala platība 133 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2023. par 825 000 EUR.
3. īpašums *Skārņu iela 22, Rīga*. Ēkas kopējā platība 414,2 m², zemes gabala platība 251 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2022. par 849 386 EUR.
4. īpašums *Laipu iela 7, Rīga*. Ēkas kopējā platība 359,9 m², zemes gabala platība 127 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2021. par 750 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



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	
	Mazā Monētu iela 2, Rīga	Mucenieku iela 5, Rīga	Anglikāņu iela 3, Rīga	Skārņu iela 22, Rīga	Laipu iela 7, Rīga	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	619 400	825 000	849 386	750 000	
Darījuma laiks		11.2023.	04.2023.	02.2022.	08.2021.	
Zemes platība, m ²	86	144	133	251	127	
Ēkas kopplatība, m ²	269,4	401,3	388,5	414,2	359,9	
Pagraba un ārtelpu platība, m ²	60,8	81,9	63,5	87,7	68,2	
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	labs	apmierinošs	labs	
Telpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	1 543	2 124	2 051	2 084	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 543		EUR 2 124		EUR 2 051	EUR 2 084
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 543		EUR 2 124		EUR 2 051	EUR 2 084
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 543		EUR 2 124		EUR 2 051	EUR 2 188
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 543		EUR 2 336		EUR 2 051	EUR 2 232
5. Ēkas platība	lielāka	4%	lielāka	3%	lielāka	5%
	EUR 1 605		EUR 2 406		EUR 2 153	EUR 2 299
6. Zemes platība	lielāka	-2%	lielāka	-1%	lielāka	-3%
	EUR 1 573		EUR 2 382		EUR 2 089	EUR 2 276
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 1 573		EUR 2 382		EUR 2 089	EUR 2 276
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 1 573		EUR 2 263		EUR 2 089	EUR 2 162
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 573		EUR 2 263		EUR 2 089	EUR 2 162
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 573		EUR 2 263		EUR 2 089	EUR 2 162
11. Ēkas uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba telpas u.c.)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iekārtas, tehnika u.c.	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi		-3%		0%		0%
	EUR 1 526		EUR 2 263		EUR 2 089	EUR 2 162
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	-1%		7%		2%	4%
Pārrēķinu korekcija	-EUR 18		EUR 139		EUR 38	EUR 78
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 612 354		EUR 879 109		EUR 865 100	EUR 778 120
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 612 354		EUR 879 109		EUR 865 100	EUR 778 120
Koriģētā 1 m² cena	EUR 1 526		EUR 2 263		EUR 2 089	EUR 2 162
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,25		0,25		0,3	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 2 006					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 540 465					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 540 465.

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 un biroju vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu īpašumā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem. Telpu noslogojums apskates dienā bija 100%. Vērtētājiem tika iesniegti telpu nomas līgumu apkopojums. Saskaņā ar to, telpu nomas līgumi ir ar dažādiem termiņiem (no 2024. gada līdz 2029. gadam), nomas maksas ir robežās no ~ 5,0 EUR (birojumiem) līdz 24,0 EUR (tirdzniecības telpām) par 1 kvadrātmetru. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst Rīgas pilsētas Vecrīgas reālajai tirgus situācijai.

Nomnieks	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Izmomātā telpu platība (m ²)	Norēķinu periods	Nomas maksa periodam	Nomas maksa EUR/m ²
NARVESEN BALTIJA, SIA	06.04.2020.	31.01.2024.	46,6	Mēnesis	1 120,86	24,05
KALVE ARHITEKTI, SIA	16.06.2022.	16.06.2028.	71,2	Mēnesis	356,0	5,0
Ultra MKP, SIA	18.05.2023.	13.04.2029.	49,6	Mēnesis	250,0	5,04

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 izdevumi aprēķinu pirmajā gadā:

NĪ nodoklis	2 815
Apdrošināšanas izmaksas	200
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā	18,01
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi	64
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	18
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai	539
Menedžmenta izmaksas	1 800
Kopā:	2 815

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 10% 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 ~ 7.3%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 6,3%, jo nākotnē paredzams neliels īpašuma tirgus 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%	10%	0%	0%	0%	10%
1. stāva iznomāto telpu platība, m ²	46,6	46,6	46,6	46,6	46,6	46,6	46,6	46,6
Nomas maksa, EUR/m ²	24,05	24,05	24,05	26,46	26,46	26,46	26,46	29,10
Gada potenciālais bruto ieņēmums	13450	13450	13450	14795	14795	14795	14795	16275
Noslogojums, %	90%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
2. stāva iznomājamo telpu platība, m ²	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6
Nomas maksa, EUR/m ²	5,04	5,04	5,04	5,54	5,54	5,54	5,54	6,10
Gada potenciālais bruto ieņēmums	3000	3000	3000	3300	3300	3300	3300	3630
Noslogojums, %	97%	97%	97%	97%	97%	90%	97%	97%
3. un 4. stāva iznomājamo telpu platība, m ²	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2
Nomas maksa, EUR/m ²	5,00	5,00	5,00	5,50	5,50	5,50	5,50	6,05
Gada potenciālais bruto ieņēmums	4272	4272	4272	4699	4699	4699	4699	5169
Noslogojums, %	97%	97%	97%	97%	90%	97%	97%	97%

Gada reālais bruto ieņēmums		19159	20101	20101	22111	21782	21880	22111	24322
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		2815	2815	2815	2815	2815	2815	2815	2815
Apdrošināšanas izmaksas		200	206	206	212	212	219	219	225
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		18,01	18,05	18,05	18,08	18,08	18,12	18,12	18,16
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		64	64	64	64	213	64	64	64
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		18	18	18	18	59	18	18	18
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		539	555	555	572	572	589	589	606
Menedžmenta izmaksas		1800	1854	1854	1910	1910	1967	1967	2026
Īpašnieka izdevumi kopā		2420	2490	2490	2563	2753	2637	2637	2714
Naudas plūsma, EUR		16739	17610	17610	19548	19029	19242	19473	21608
Diskonta likme		7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%
Reversija, EUR									342978
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		15600	15296	14255	14747	13379	12608	11892	12297
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									195195
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR	305 268								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 305 268.

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

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	305 268	0,6	183 161
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	540 465	0,4	216 186
Galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība, EUR			399 347

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 400 000**.

4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 40%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	40.0%	160 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	60.0%	240 000
Kopā:	100%	400 000

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Mazā Monētu ielā 2, ar kad.nr. 0100 007 0101, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 27. decembrī ir **400 000 EUR** (četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **160 000 EUR** (viens simts sešdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība **240 000 EUR** (divi simti četrdesmit 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, iekāļājumiem, 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. 2602

Kadastra numurs: 01000070101

Šķūņu iela 8, Rīga;

Mazā Monētu iela 2, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver 86 (astoņdesmit seši) kv.m. platību, uz kura atrodas viena 3-stāvu ķieģeļu ēka. <i>Žurn. Nr. 2615, lēmums 10.10.1995., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		86 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Rīgas Domes 1995.gada 9.maija lēmuma Nr. 1538 un Rīgas Centra rajona TDP izpildkomitejas 1992.g. 22.aprīļa lēmuma Nr. 126 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Dailai ZEMGALEI, dzimusi 1909.g. Jelgavā, personas kods: 311209-13552 un Annai ŪDRIS, katrai uz 1/2 (vienu otro) domājamo daļu. Zemes gabals un ēka bez novērtējuma. <i>Žurn. Nr. 2615, lēmums 10.10.1995., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	1/2; 1/2	
2.1. Personas: ANNA ŪDRIS, personas kods 250609-12601 un DAILA ZEMGALE, personas kods 311209-13552. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0; 0	
2.2. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, LATVIJAS REPUBLIKAS FINANŠU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
2.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēku.		
2.4. Pamats: 2002. gada 14. novembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums, lieta Nr. C04152799 C-322/02. <i>Žurn. Nr. 300000467080, lēmums 20.05.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		
3.1. Persona: Latvijas valsts Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758.	1	
3.3. Pamats: 2006. gada 15. jūnija LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 438. <i>Žurn. Nr. 300001921071, lēmums 13.02.2007., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme. Nodrošinātais prasījums - īpašuma tiesība. Pamats: 1999. gada 30. aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums. <i>Žurn. Nr. 300000386110, lēmums 17.12.2002., tiesnese Ilga Neimane</i> Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300000467076)		
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000386110, 16.12.2002) dzēsta. Pamats: 2003. gada 27. marta Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.C04152799 C-322/02. <i>Žurn. Nr. 300000467076, lēmums 20.05.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - levērot LR likumu "Par telekomunikācijām". Zemes gabalā atrodas		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>"Rīgas elektrotīklu" 2 ievadi. <i>Zurn. Nr. 2615, lēmums 10.10.1995., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p> <p>2.1. Uz 1996. gada 21. jūnijā noslēgtā telpu nomas līguma pamata ir nostiprinātas telpu nomas tiesības Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "euro AWK" uz telpām ēkas 1.,2.un 3.stāvā, ar kopējo platību 153 kv.m.uz 8 gadiem-līdz 2004.gada 21.jūnijam. <i>Zurn. Nr. 4139, lēmums 25.10.1996., tiesnese Smaida Grava</i></p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006496066)</p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.233096004139, 24.10.1996). Pamats: 2024.gada 9.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/205. <i>Zurn. Nr. 300006496066, lēmums 11.01.2024., tiesnese Ilze Ieviņa</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 11.01.2024. 12:41:34.

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

ŠKŪŅU iela 8 M. MONĒTU iela 2

7. grupa 101. grunts

Zemes kadastra Nr. 01000070101

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši RĪGAS DOMES 1995. gada 9. maija lēmumam nr 1538

Plāns sastādīts pēc Zvērināta mērnika J. KLĒTNIEKA izpildītiem robežu
atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 86 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas zemes

grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

1995. gada 10. oktobris

Nodalījuma (folijas) Nr. 2602

Nodaļas priekšnieks: *[Signature]*

Liana Liepiņa

VALSTS ZEMES DIENESTS

RĪGAS pilsētas nodaļa

Nodaļas
priekšnieks

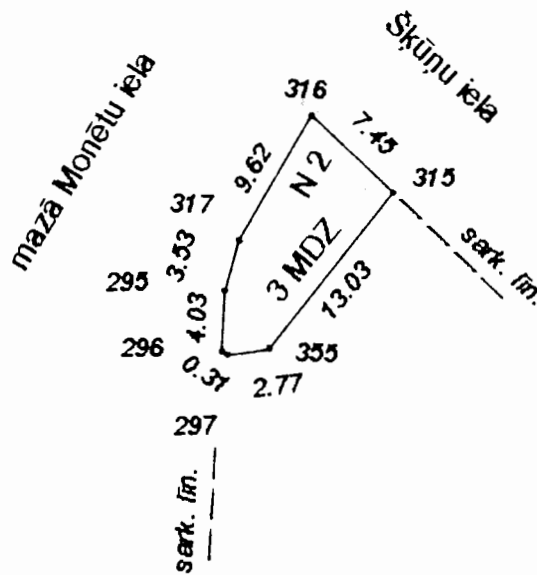
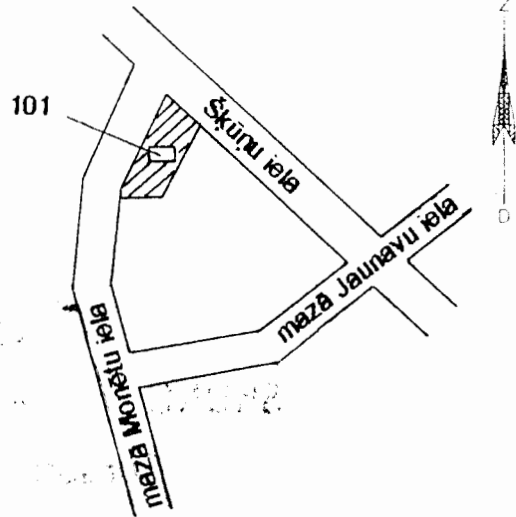
I. R AČKO



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
VIETĒJĀ SISTĒMĀ

	X	Y
297	- 5654.30	10654.09
296	- 5654.25	10653.78
295	- 5650.22	10653.85
317	- 5646.82	10654.79
316	- 5638.51	10659.64
315	- 5643.65	10665.03
355	- 5653.76	10656.81

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Gruntsgabala platība 86 m²



Mērogs 1:500

	piļsēta	grupa	grunts
kods	0100	007	101

VALSTS ZVĒRINĀTAIS MĒRNIĒKS

J.Klētņiņķs

Substānci

24.02.24.

VALSTS ZEMES DIENESTS

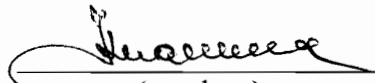
ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001
Nosaukums:.....Biroju ēka
Adrese:.....Mazā Monētu iela 2, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.03.2013

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

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

Larisa Kroma
(vārds, uzvārds)


(paraksts)

Datums: 16.04.2013 gada _____.

Izdrukas ID: 390001595515	Izdrukas datums: 09.04.2013	1 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000070101

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001

10.1.1. Adrese:.....Mazā Monētu iela 2, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Biroju ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....270.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....93.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2907 - Māla ķieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....6

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....60

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.03.2013

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070101001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi
Pārsēgumi	Koka sijas, Māla ķieģeļi
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Māla kārneņi

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070101001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	93.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	270.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1377 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000070101001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....270.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....168.7

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001595515	Izdrukas datums: 09.04.2013	2 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	168.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	168.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	102
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	102
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0
16. Telpu grupas pamatdati	
16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070101001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Biroja telpas
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	50.9
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.03.2003
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070101001002
16.2.1. Adrese:.....	Nav
16.2.2. Nosaukums:.....	Veikals
16.2.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
16.2.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.2.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	4
16.2.6. Kopējā platība (m ²):.....	46.6
16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.03.2003
16.2.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101001
16.2.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101
16.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070101001003
16.3.1. Adrese:.....	Nav
16.3.2. Nosaukums:.....	Biroja telpas
16.3.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.3.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.3.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	3
16.3.6. Kopējā platība (m ²):.....	55.6
16.3.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.03.2003
16.3.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.3.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101001
16.3.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101
16.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070101001004
16.4.1. Adrese:.....	Nav
16.4.2. Nosaukums:.....	Biroja telpas
16.4.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.4.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	4
16.4.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	1
16.4.6. Kopējā platība (m ²):.....	15.6

Izdrukas ID: 390001595515	Izdrukas datums: 09.04.2013	3 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

- 16.4.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2003
 16.4.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.4.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101001
 16.4.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101
- 16.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001901
 16.5.1. Adrese:.....Nav
 16.5.2. Nosaukums:.....Koplietošanas telpas
 16.5.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1200 - Koplietošanas telpu grupa
 16.5.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....-1, 1, 2, 3, 4
 16.5.5. Telpu skaits telpu grupā:.....6
 16.5.6. Kopējā platība (m²):.....45.9
 16.5.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2003
 16.5.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.5.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101001
 16.5.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101
- 16.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001902
 16.6.1. Adrese:.....Nav
 16.6.2. Nosaukums:.....Koplietošanas telpas
 16.6.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1200 - Koplietošanas telpu grupa
 16.6.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....-1
 16.6.5. Telpu skaits telpu grupā:.....3
 16.6.6. Kopējā platība (m²):.....56.1
 16.6.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.03.2013
 16.6.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.6.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101001
 16.6.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000070101

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	46.6
2	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.9
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	1.4

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Tirdzniecības zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	38.4
2	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	1.3
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	1.5
4	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	5.4

17.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.25	2.25	2.25	50.6

Izdrukā ID: 390001595515	Izdrukā datums: 09.04.2013	4 no 5
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.25	2.25	2.25	2.1
4	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.25	2.25	2.25	2.9

17.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000070101001004

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.25	2.25	2.25	15.6

17.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000070101001901

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Gaitenis	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	1.8
2	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	13.5
3	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	12.2
4	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	3	2.25	2.25	2.25	10.6
5	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	4	2.25	2.25	2.25	3.1
6	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	3	3	3	4.7

17.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000070101001902

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Saimniecības telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	3	3	3	39.3
2	Siltummezgls	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	3	3	3	10.1
3	Pagrabs	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	1.82	1.57	2.06	6.7

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu01000070101001 labiekārtojumi

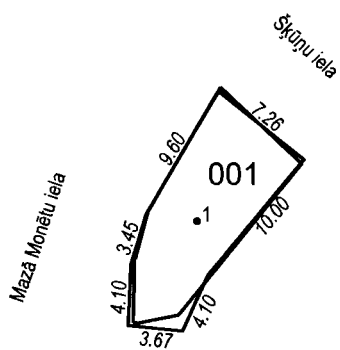
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Centrālā	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā. Kamīns	Nav iespējams pārbaudīt	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Nav iespējams pārbaudīt	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Nav iespējams pārbaudīt	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:20.03.2013

Izdrukā ID: 390001595515	Izdrukā datums: 09.04.2013	5 no 5
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

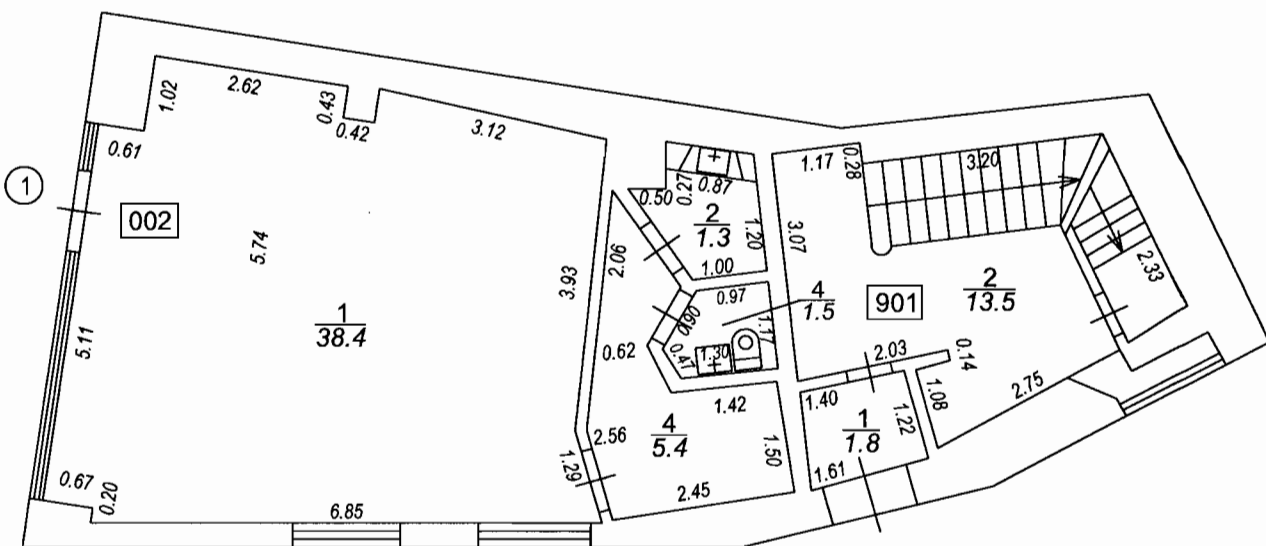


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	311697.64	506530.60

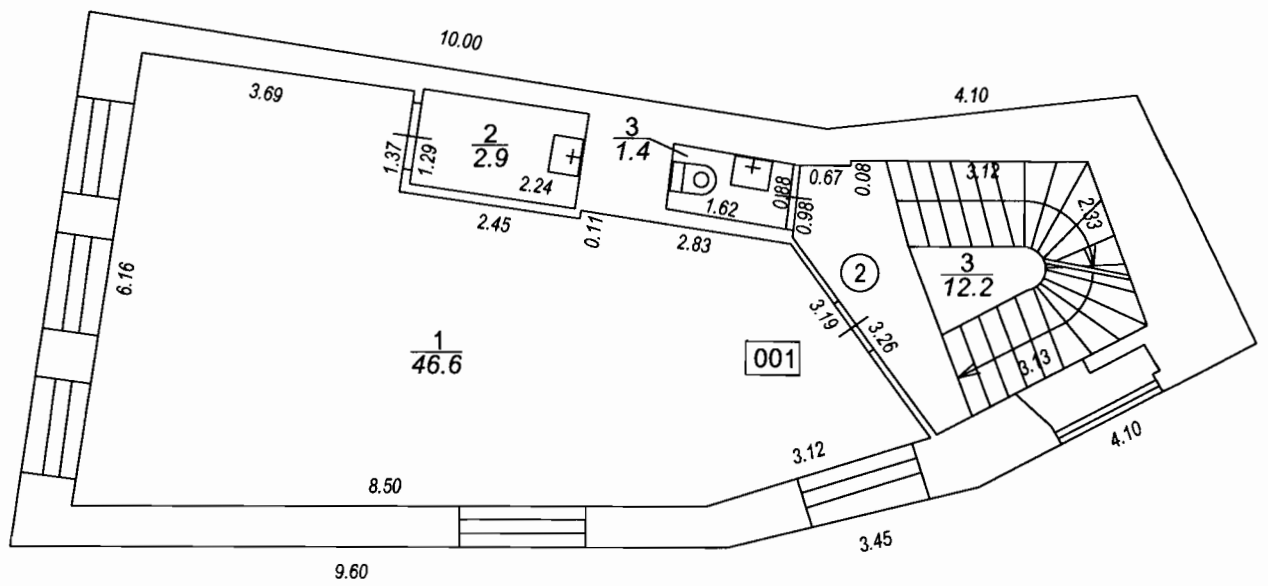
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101	1 : 500	6



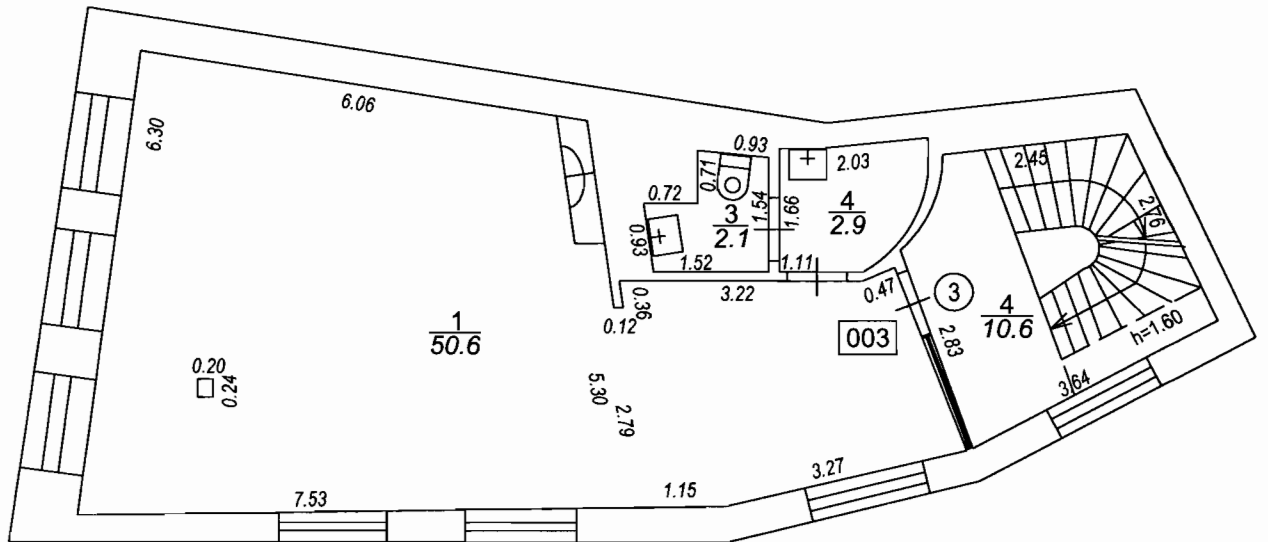
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001	1	1 : 100	7



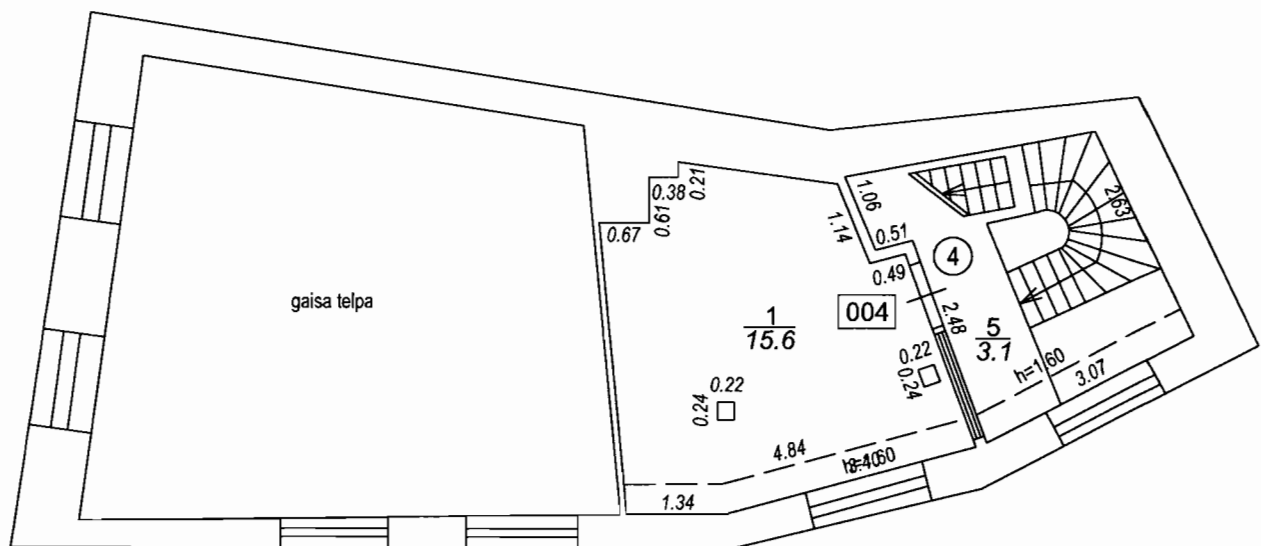
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001	2	1 : 100	8



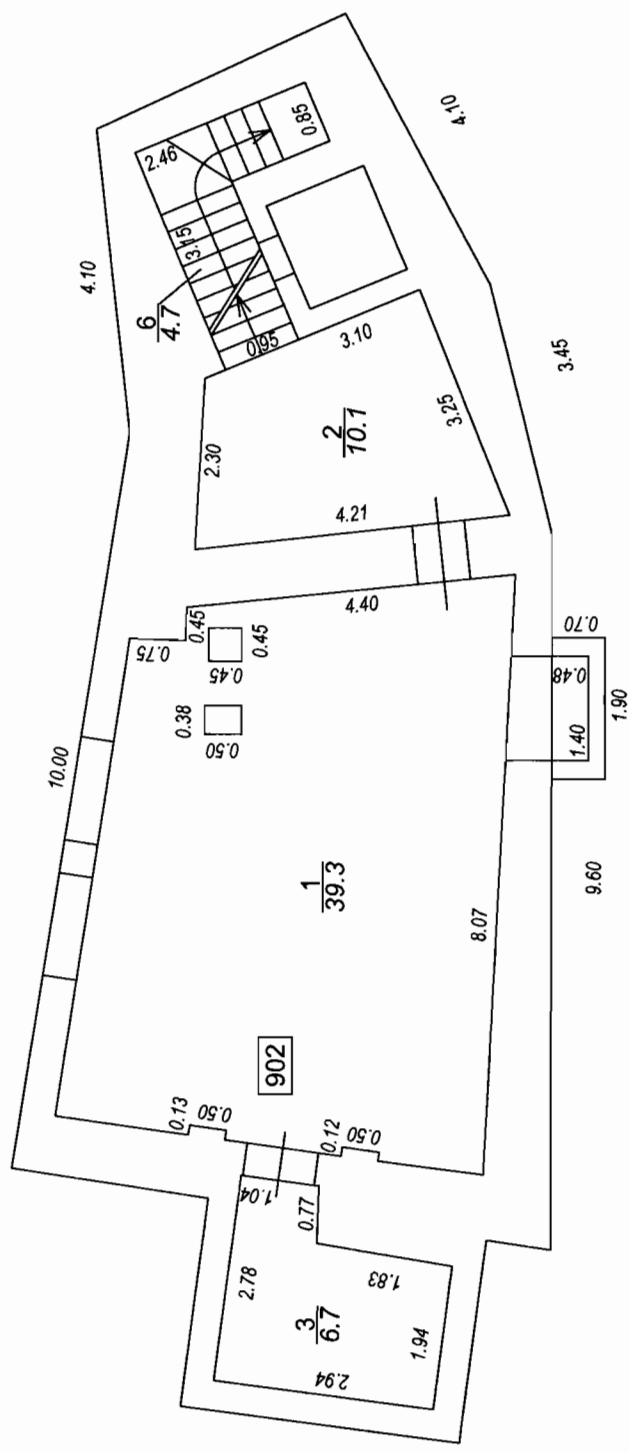
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001	3	1 : 100	9



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001	4	1 : 100	10



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidi, izņemot telpu Nr. 3

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001	-1	1 : 100	11



VALSTS ZEMES DIENESTS

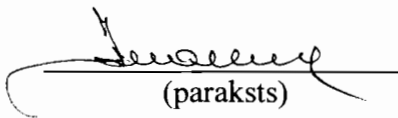
**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001001
Nosaukums:.....Frizētava
Adrese:.....Mazā Monētu iela 2 - 2, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.06.2014

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

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

Larisa Kroma
(vārds, uzvārds)


(paraksts)

Datums: 16-07-2014
gada _____.

Izdrukas ID: 390001714130	Izdrukas datums: 08.07.2014	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

SKENĒTS
A Mīkela

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001

10.1.1. Adrese:.....Mazā Monētu iela 2, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Biroju ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:....1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....269.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....93.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2907 - Māla ķieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....6

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....60

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.06.2014

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:.....

01000070101

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070101001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12300101	Tirdzniecības ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070101001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi
Pārsegumi	Koka sijas, Māla ķieģeļi
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Māla kārneņi

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070101001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	93.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	269.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1377 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....01000070101001001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....49.6

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001714130	Izdrukas datums: 08.07.2014	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001 001	1 : 100	4

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	49.6
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	49.6
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070101001001
16.1.1. Adrese:.....	Mazā Monētu iela 2 - 2, Rīga
16.1.2. Nosaukums:.....	Frizētava
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	49.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	20.06.2014
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070101

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000070101001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	2.39	2.5	45.3
2	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.9
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	1.4

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....01000070101001001 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:20.03.2013

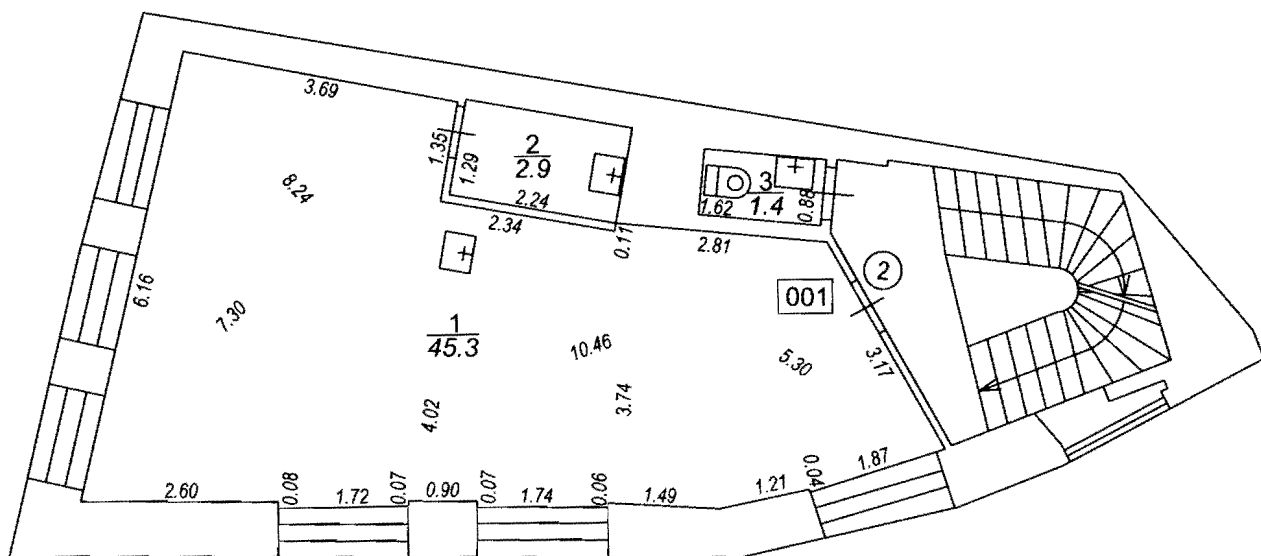
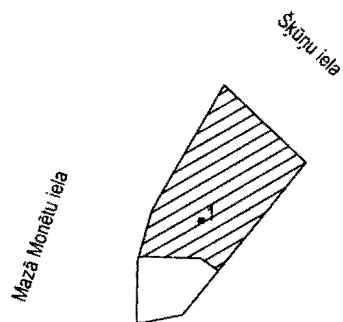
Izdrukā ID: 390001714130	Izdrukā datums: 08.07.2014	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Būves punkta koordinātas
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	311697.64	506530.60



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 007 0101 001 001	1 : 100	4

