

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Rīgā, Stabu ielā 18**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. maijs

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Rīgā, Stabu ielā 18, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0100 022 0019	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	19765
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 022 0019		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0100 022 0019 001		
Piezīmes:	Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par daļu telpu ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem. Daļa telpu nav iznomāta.		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas Valsts LR Finanšu ministrijas personā.
------------	---

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	351	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, pilsētas centrālpakure, ūdensvads un kanalizācija.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas / renovācijas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1904./~2006.	5	1 376,0	Daļēji labs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Objekts ir valsts nozīmes kultūras piemineklis;</li><li>- Zemes gabalā ir koplietošanas ceļš 39 m<sup>2</sup>;</li><li>- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;</li><li>- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0008 ha;</li><li>- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap gāzes regulēšanas staciju;</li><li>- Rīgas elektrotīklu ievads;</li><li>- Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,0351 ha</li></ul>
----------------------------------	---

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	20.05.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta daļēja Objekta iekštelpu apskate. Saskaņā ar īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju, pārējo telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un daļēji labs.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2024. gada 20. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašuma 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 2024. gada 20. maijā ir **825 000 EUR** (astoņi simti divdesmit pieci tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **165 000 EUR** (viens simts sešdesmit pieci tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **660 000 EUR** (seši simti sešdesmit 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

<b>1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>13</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>14</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	14
4.2. TIRGUS ANALĪZE .....	14
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	16
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU .....	18
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	21
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	22
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>23</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>24</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>25</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes gabala plāna kopija	- 1 lapa;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 13 lapas;
4. pielikums	Ēkas stāvu plānu kopijas	- 3 lapas;
5. pielikums	Nomas līgumu apkopojums	- excel;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Stabu ielā 18, novērtēšanu 2024. gada 20. maijā. 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 **ienākumu 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 **ienākumu 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 likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

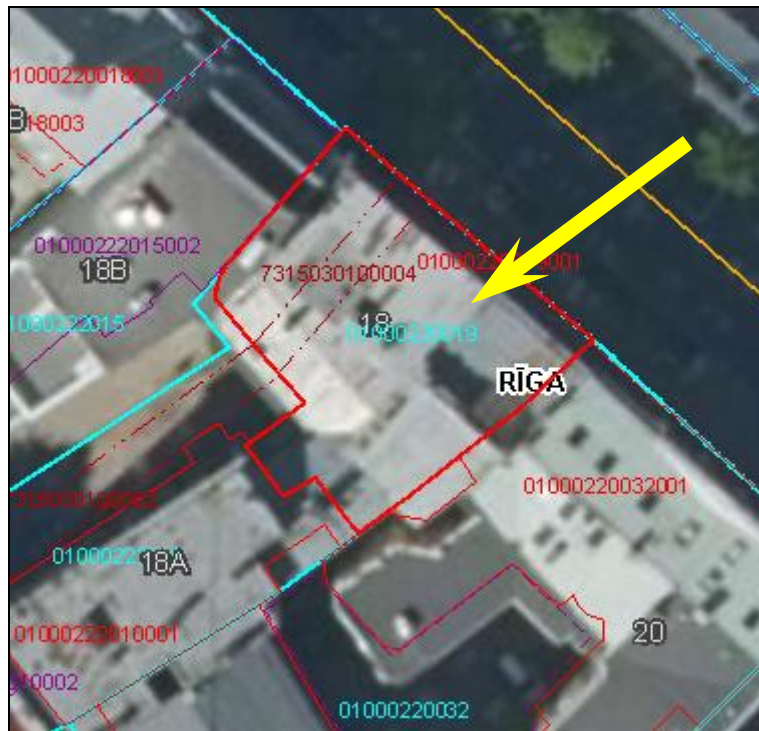
- 1) aprēķina **potenciālo ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo ieņēmumu**;
- 3) no reālā ieņēmuma 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 svērto 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 piemēroftības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.







## 2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	351 m <sup>2</sup> ;
forma:	neregulāra;
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

Vērtētājiem ir iesniegtas kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

### Administratīvā ēka (kad.apz. 0100 022 0019 001)

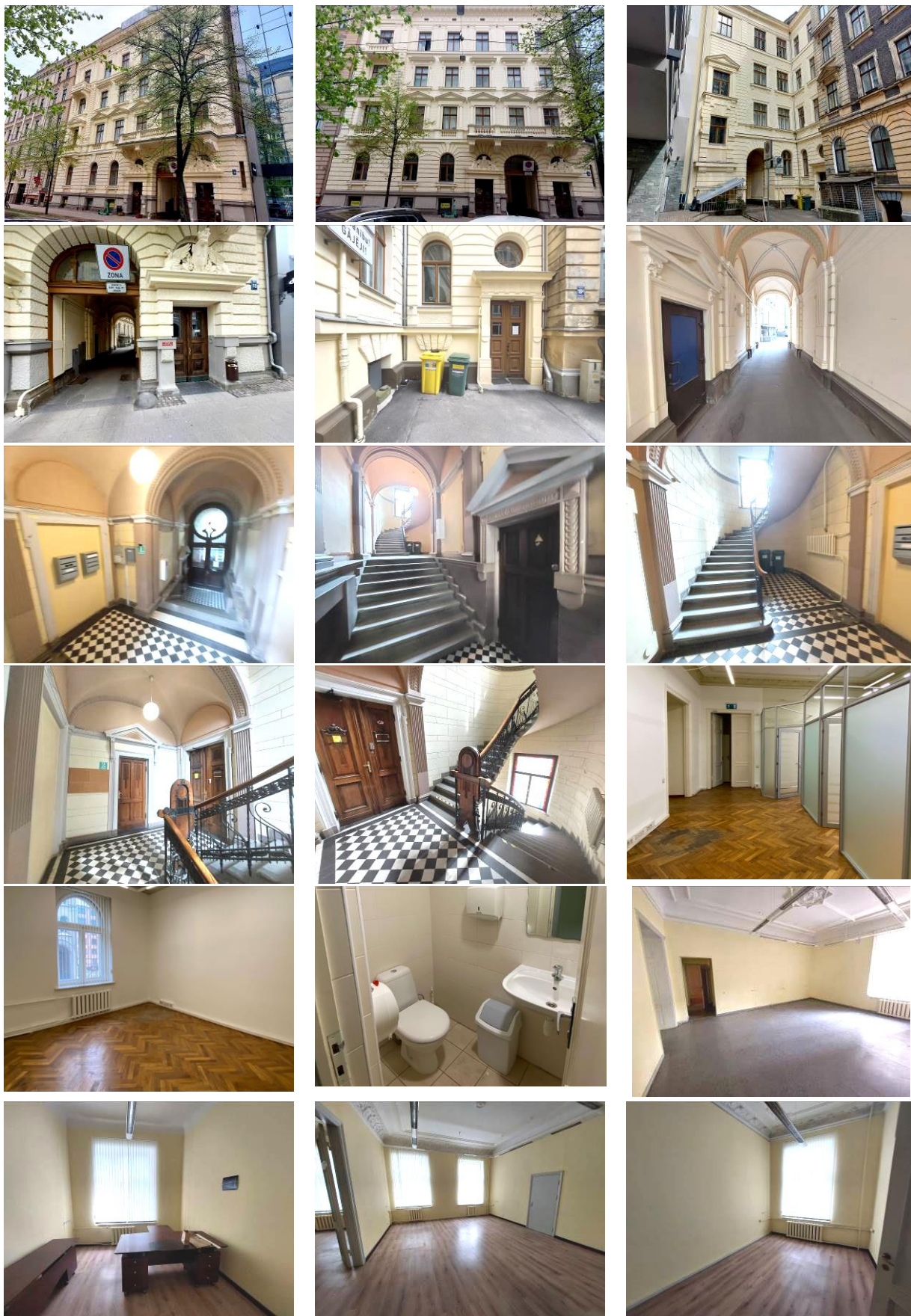
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	318,0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	7 067,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	1 376,0	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	5	
Ekspluatācijas uzsākšanas / renovācijas gads:	1904./~2006.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji labs
Pārsegumi:	ķieģeļu velves, koka	daļēji labs
Ailes:	logi – PVC un koka; ārdurvis – metāla, koka un PVC; koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	daļēji labs
Jumts:	metāla	daļēji labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas pagraba stāvā ir izvietotas tirdzniecības un komerciālas nozīmes telpas (darbnīcas) ar palīgtelpām. Ēkas 2. līdz 4. stāvos atrodas biroju telpas, 5. stāvā atrodas mākslinieka darbnīca. Telpu griestu augstums telpās aptuveni 2,9 m (pagrabstāvā), no 2,3 m līdz 3,95 m (1. un vidējos stāvos), savukārt mākslinieka darbnīcā griestu augstums no 2,3 līdz 4,6 m. Ēkai ir vairākas ieejas.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare ir gan labā tehniskā stāvoklī, gan apmierinošā tehniskā stāvoklī, gan daļēji labā tehniskā stāvoklī.		

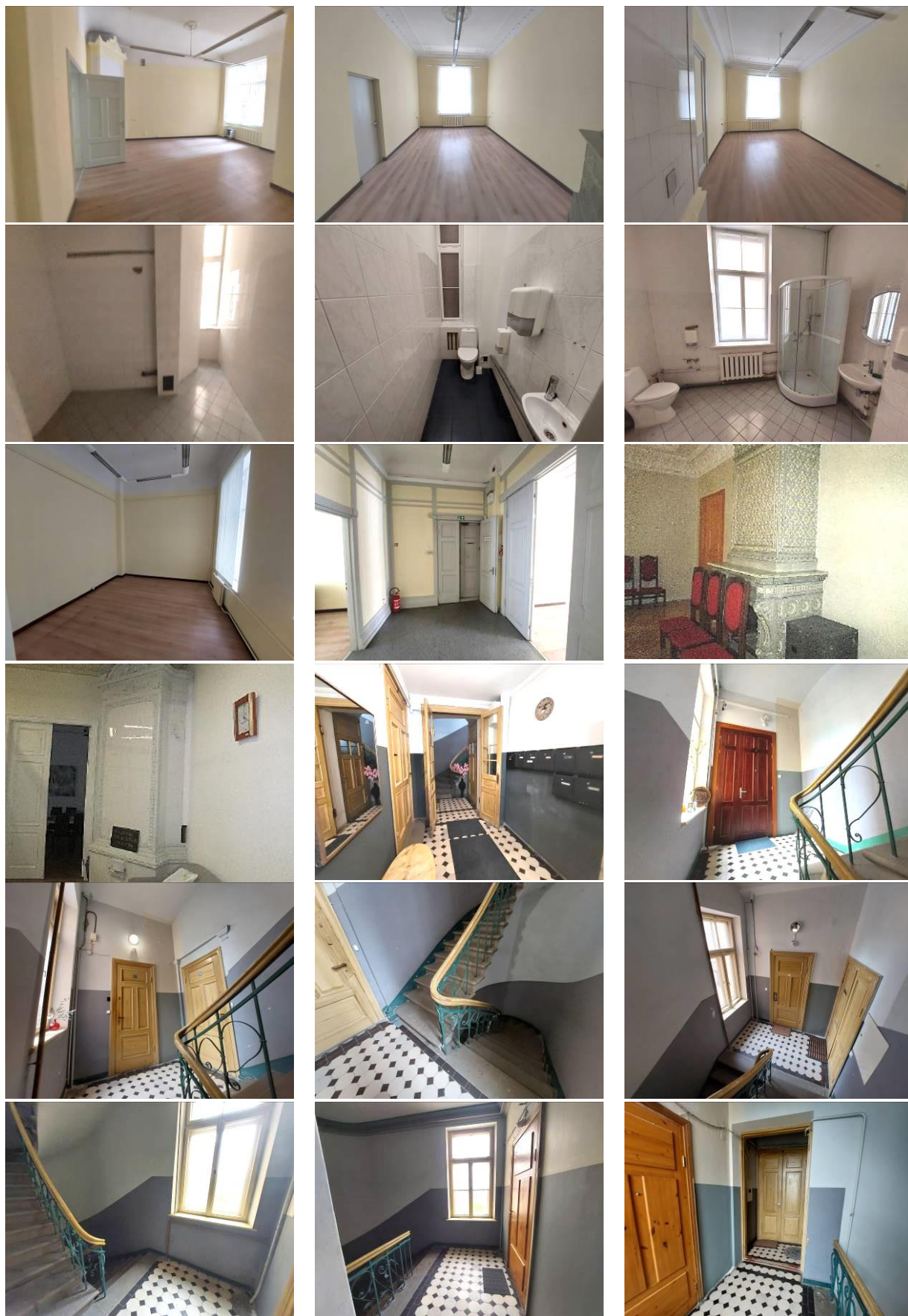
Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto dokumentu kopijām, ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji labs, ēkai ~2006. gadā veikta renovācija, tomēr vietām daļēji nolietojusies vai bojāta iekšējā apdare.

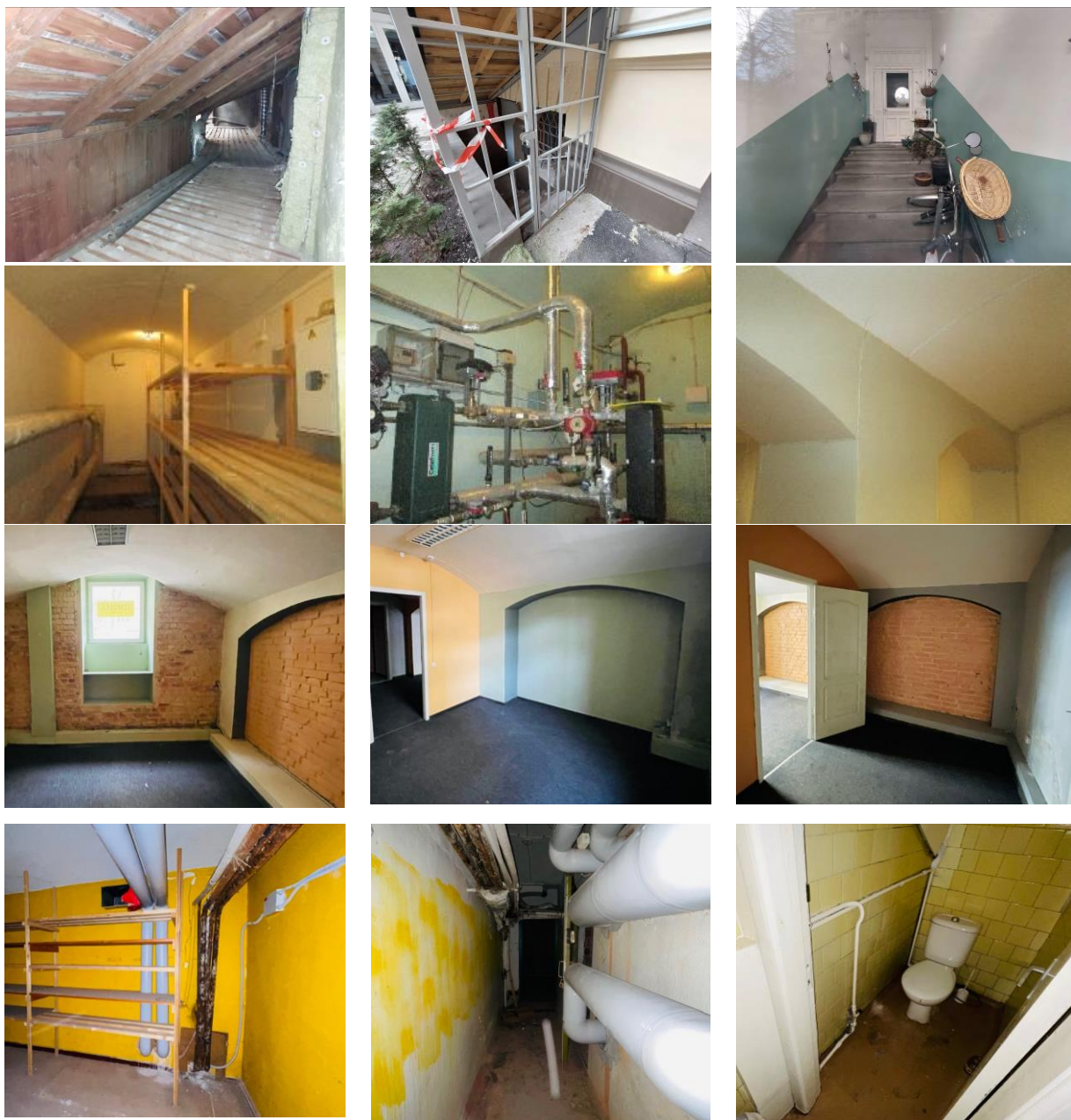
## 2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī tas daļēji tika izmantots komercdarbībai. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 20. maijā. 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 Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir biroju ēka ar komercietelpām.**

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, vidēji aktīvas ielas malā;
- renovēta ēka;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- optimāla ēkas kopējā platība;
- daļa biroju labā tehniskā stāvoklī, daļa telpu daļēji labā tehniskā stāvoklī.

##### Negatīvie:

- Objekts ir valsts nozīmes kultūras piemineklis;
- iekšējai apdarei vietām nepieciešams veikt remontdarbus;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

## 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

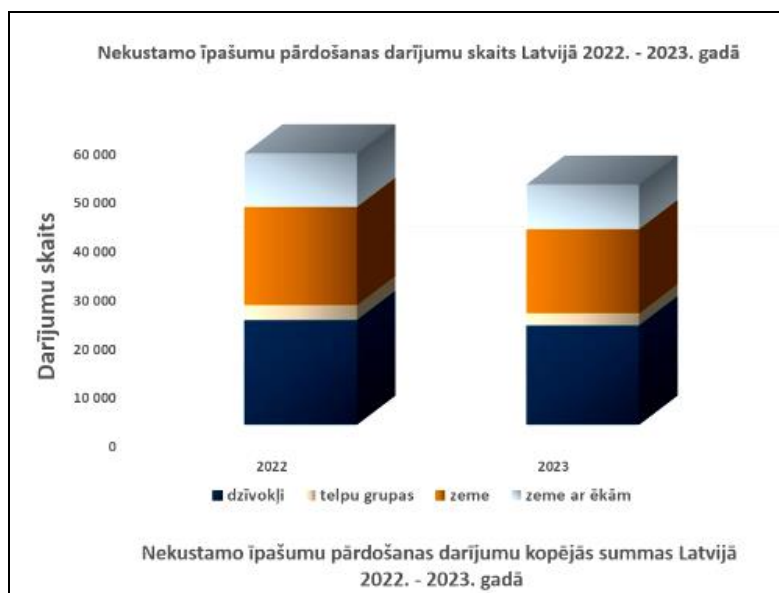
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu 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 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. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada otrajā pusē un 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. 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 2024. 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 2024. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, 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 iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023.

gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Šobrīd Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā salīdzinoši pieprasītas ir gan nerenovētas “pirmskara laikos” celtas dzīvojamās ēkas ar komercietelpām cenu kategorijā no 400 – 600 EUR/m<sup>2</sup>, gan arī daļēji renovētas ēkas cenu kategorijā virs 600 EUR/m<sup>2</sup>. Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplātību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu „pirmskara laika” namīpašumu Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, pārsvarā tiek piedāvātas “pirmskara laika” ēkas, piedāvājumu cenas ir robežās no 1 500 000 EUR līdz 4 500 000 EUR jeb aptuveni no 550 EUR/m<sup>2</sup>.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 2 000 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 3 500 000 EUR (ēkas ar salīdzinoši lieliem zemes gabaliem) jeb no 500 – 800 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākas cenas no 3 500 000 EUR ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām ēkām ar funkcionālu plānojumu un lieliem zemes gabaliem. Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu biroju telpu nomas maksu Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 3,0 EUR/m<sup>2</sup> – 5,0 EUR/m<sup>2</sup>. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu tirdzniecības un kafējnīcas telpu nomas maksu Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 1,5 EUR/m<sup>2</sup> – 3,0 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi ar šādām telpu nomas maksām biežāk ir zemāko piedāvājuma cenu līmenī. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minētās nomas maksas cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā. Tomēr īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Neapbūvētu komerciālas nozīmes zemes gabalu cenu amplitūda Rīgas pilsētas centra rajonā ir no ~ 200 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 500 EUR/m<sup>2</sup> (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām), pie aktīvām ielām ir no ~ 300 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 500 EUR/m<sup>2</sup> (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām), retāk darījumi notiek par lielākam cenām.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Aktivitāte apbūves zemes gabalu tirgū Rīgā vērtējama kā samērā zema, īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

### 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 *Raiņa Bulvārī 27, Rīgā*. Ēkas kopējā platība 2 697,0 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 781 m<sup>2</sup>. Ēka tika izmantota ārstniecības telpu vajadzībām. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 2 300 000 EUR.
2. īpašums *Stabu ielā 31B, Rīgā*. Ēkas kopējā platība 3 101,4 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 975 m<sup>2</sup>. Ēka tiek izmantota dzīvojamo telpu un tirdzniecības vajadzībām. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2023. par 2 400 000 EUR.

#### *Salīdzināmo objektu fotoattēli*





3. Īpašums *Aleksandra Čaka ielā 32, Rīgā*. Ēku kopējā platība 4 842,6 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 021 m<sup>2</sup>. Ēkas tiek izmantotas dzīvojamo telpu un tirdzniecības vajadzībām. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2024 par 2 725 000 EUR.



4. Īpašums *Lāčplēša ielā 35, Rīgā*. Ēkas kopējā platība 5 490,5 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 505 m<sup>2</sup>. Ēka tiek izmantota dzīvojamo telpu un tirdzniecības vajadzībām. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2021. par 3 400 000 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			
	Stabu iela 18, Rīga	Raiņa bulvāris 27, Rīga	Stabu iela 31B, Rīga	Aleksandra Čaka iela 32, Rīga	Lāčplēša iela 35, Rīga			
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>2 300 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 725 000</b>	<b>3 400 000</b>			
Darījuma laiks		03.2021.	06.2023.	03.2024.	07.2021.			
Zemes platība, m <sup>2</sup>	351	781	975	1021	1505			
<b>Ēku kopplatība, m<sup>2</sup></b>	<b>1376,0</b>	<b>2697,0</b>	<b>3101,4</b>	<b>4842,6</b>	<b>5490,5</b>			
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	administratīvā ēka	dzīvojamās ēkas	dzīvojamā ēka	dzīvojamā ēka			
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	apmierinošs	daļēji labs			
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>853</b>	<b>774</b>	<b>563</b>	<b>619</b>			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 853		EUR 774		EUR 563		EUR 619	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 853		EUR 774		EUR 563		EUR 619	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 853		EUR 774		EUR 563		EUR 619	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%	labāks	-2%
	EUR 768		EUR 774		EUR 535		EUR 607	
5. Ēku platība	lielāka	12%	lielāka	15%	lielāka	20%	lielāka	22%
	EUR 860		EUR 890		EUR 641		EUR 740	
6. Zemes platība	lielāka	-10%	lielāka	-15%	lielāka	-15%	lielāka	-20%
	EUR 774		EUR 756		EUR 545		EUR 592	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 774		EUR 756		EUR 545		EUR 592	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	sliktāks	10%	līdzvērtīga	0%
	EUR 774		EUR 756		EUR 600		EUR 592	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 774		EUR 756		EUR 600		EUR 592	

10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 774		EUR 756		EUR 600		EUR 592	
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 un ārtelpas)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums	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%		0%		0%		0%
	EUR 774		EUR 756		EUR 600		EUR 592	
<b>Pārreķinu koeficients</b>	<b>-9%</b>		<b>-2%</b>		<b>7%</b>		<b>-4%</b>	
<b>Pārreķinu korekcija</b>	<b>-EUR 79</b>		<b>-EUR 17</b>		<b>EUR 37</b>		<b>-EUR 27</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 086 560		EUR 2 346 000		EUR 2 904 578		EUR 3 252 032	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 086 560		EUR 2 346 000		EUR 2 904 578		EUR 3 252 032	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 774</b>		<b>EUR 756</b>		<b>EUR 600</b>		<b>EUR 592</b>	
<b>Salīdzināma objekta svara koeficients</b>	<b>0,3</b>		<b>0,3</b>		<b>0,2</b>		<b>0,2</b>	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 697							
<b>Objekta tirgus vērtība</b>	<b>EUR 959 688</b>							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 959 688.

#### 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 aptuveni 70-80%, savukārt veicot aprēķinus telpu noslogojums pieņemts dažāds (50-98%), ievērojot telpu nomas riskus, jo telpas ielas pusē parasti ir pieprasītākas, kā telpas ēku pagalmos vai augšējos stāvos, līdz ar to nomnieku rotācija vairāk pieprasītās vietās ir mazāka, mazāk pieprasītās vietās lielāka. Vērtētājiem tika iesniegts telpu nomas līgumu apkopojums. Saskaņā ar to, komercietelpu nomas līgumi ir ar dažādiem termiņiem (no 2024. gada līdz 2029. gadam), nomas maksas ir robežās no ~ 3,1 EUR par 1 kvadrātmetru (nomas maksas augšējo stāvu telpās) līdz 4,41 EUR par 1 kvadrātmetru (telpu nomas maksas 1. stāvā). Nelielas telpas tiek iznomātas par lielākām cenām. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst reālajai tirgus situācijai.

Pasūtītāja iesniegto nomas maksu apkopojums:

Nomnieks	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Ēkas stāvs	Iznomātā telpu (būvju) platība (m <sup>2</sup> )	Norēķinu periods	Nomas maksa periodam	Nomas maksa eur/m <sup>2</sup>
Stabu projekts, SIA	13.07.2015	10.06.2027		15,00	Mēnesis	113,96	7,60
APECEF, Biedrība	13.07.2023	15.07.2024	2. stāvs	231,70	Mēnesis	861,96	3,72
Zaķis Guntars	14.07.2023	06.07.2029	1. stāvs	174,90	Mēnesis	771,31	4,41
RCL, AS	11.04.2023	16.03.2029	4. stāvs	230,30	Mēnesis	713,93	3,10
Remote Service, SIA	14.06.2023	16.02.2029	5. stāvs	174,70	Mēnesis	541,57	3,10

Lai noteiktu pagraba telpu visiespējamāko nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksas aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Stabu iela 18, Rīga	Tērbatas iela 76, Rīga	Blaumaņa iela 9, Rīga	Cēsu iela 23, Rīga
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	pagraba telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	veikala telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	kafejnīcas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī
<b>Nomas maksa, EUR</b>		<b>1 642,0</b>	<b>1 464,0</b>	<b>445,0</b>
Telpu platība, m <sup>2</sup>	134,1	534,0	488,0	446,0
Telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> noma, EUR		3,07	3,0	1,0
Nomas maksu ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas maksu izmaiņas laikā)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3. Novietojums Rīgā		0%	-15%	10%
		€ 0,00	-€ 0,45	€ 0,10
4. Novietojums kvartālā		5%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5. Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezglis, piespiedu ventilācija)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu kopējā platība		10%	10%	10%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	0%	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		10%	10%	15%
		€ 0,31	€ 0,30	€ 0,15
Pārrēķinu koeficients		15%	-5%	25%
Pārrēķinu korekcija		€ 0,46	-€ 0,15	€ 0,25
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nomas maksa		€ 3,54	€ 2,85	€ 1,25
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 1 888	€ 1 391	€ 556
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 1 888	€ 1 391	€ 556
Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā noma		€ 3,54	€ 2,85	€ 1,25
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> nomas maksa, EUR	2,54			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā pagraba telpu visticamākā 1 m<sup>2</sup> tirgus nomas maksa ir ~ 2,5 EUR/m<sup>2</sup>.

Papildus veicot tirgus nomas maksu analīzi, tika apskatīta informācija par piedāvājumā esošām komerciālas nozīmes telpu nomas maksām vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē un līdzīgos rajonos. Vērtētājiem ir zināmi šādi telpu nomas tirgus dati:

- Rīgā, aktīvā centra rajonā, Brīvības ielā, tiek iznomātas biroju telpas ēkas 4. stāvā ar kopējo platību 130 m<sup>2</sup>, telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 611 EUR jeb ~ 4,7 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī;
- Rīgā, aktīvā centra rajonā, Kr. Valdemāra ielā, tiek iznomātas biroju telpas ēkas 3. stāvā ar kopējo platību 36 m<sup>2</sup>, telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 180 EUR jeb ~ 5,0 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī;
- Rīgā, aktīvā centra rajonā, A. Stabu ielā, tiek iznomātas biroju telpas ēkas vidējā stāvā ar kopējo platību 239 m<sup>2</sup>, telpas apmierinošā stāvoklī, nomas maksa 885 EUR jeb ~ 3,7 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī;
- Rīgā, aktīvā centra rajonā, A. Čaka ielā, tiek iznomātas tirdzniecības telpas ēkas puspagrastāvā ar kopējo platību 180 m<sup>2</sup>, telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 380 EUR jeb ~ 2,0 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī;
- Rīgā, aktīvā centra rajonā, Stabu ielā, tiek iznomātas tirdzniecības telpas ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 43 m<sup>2</sup>, telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 120 EUR jeb ~ 3,0 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī;
- Rīgā, aktīvā centra rajonā, Dzirnau ielā, tiek iznomātas tirdzniecības telpas ēkas 1. un pagrabstāvā ar kopējo platību 102 m<sup>2</sup>, telpas ir labā stāvoklī, nomas maksa 500 EUR jeb ~ 5,0 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī.

Komerctelpu īpašnieka uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus (nodoklis, apdrošināšana) sedz nomnieki un īpašnieks proporcionāli brīvājai platībai.

Vērtētāji veica reālo ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā noslēgto nomas līgumu termiņus, apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā tika prognozēts 6 gadā 10% apmērā. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%.

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika noteikta ~ 8.3%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji, veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, analizēja informāciju par nesenu notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izdevumi (citos gadījumos izdevumi tika pieņemti, analizējot vidējos izdevumus līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmu analīze par īpašumiem Rīgā, Stabu ielā, Marijas ielā, Krišjāņa Barona ielā un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika noteiktas robežās no 7,2% līdz 9,2%). Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kā iespējama zemes tirgus vērtības pieaugums, apbūves nolietošānās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika noteikta 7,3%, jo tika ņemta vērā pastāvīgi augoša inflācija, zemes tirgus vērtības pieaugums, kā arī apbūves nolietošānās.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Ieņēmumi</b>									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Iznomātās telpas ēkas 1. stāvā, m <sup>2</sup>		174,9	174,9	174,9	174,9	174,9	174,9	174,9	174,9
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		4,41	4,41	4,41	4,41	4,41	4,85	4,85	4,85
Potenciālais gada ieņēmums		9256	9256	9256	9256	9256	10181	10181	10181
Noslogojums, %		98%	98%	98%	98%	98%	90%	98%	98%
Nomas maksas pieaugums		0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Iznomātās telpas ēkas 2. stāvā, m <sup>2</sup>		231,7	231,7	231,7	231,7	231,7	231,7	231,7	231,7
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		3,72	4,09	4,09	4,09	4,09	4,50	4,50	4,50
Potenciālais gada ieņēmums		10344	11378	11378	11378	11378	12516	12516	12516
Noslogojums, %		90%	90%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Neiznomātās telpas ēkas 3. stāvā, m <sup>2</sup>		239,4	239,4	239,4	239,4	239,4	239,4	239,4	239,4
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	4,09	4,09	4,09
Potenciālais gada ieņēmums		10687	10687	10687	10687	10687	11755	11755	11755
Noslogojums, %		90%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Iznomātās telpas ēkas 4. stāvā, m <sup>2</sup>		230,3	230,3	230,3	230,3	230,3	230,3	230,3	230,3
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,41	3,41	3,41
Potenciālais gada ieņēmums		8567	8567	8567	8567	8567	9424	9424	9424
Noslogojums, %		98%	98%	98%	98%	98%	90%	98%	98%
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Iznomātās telpas ēkas 5. stāvā, m <sup>2</sup>		174,7	174,7	174,7	174,7	174,7	174,7	174,7	174,7
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		3,10	3,10	3,10	3,10	3,10	3,41	3,41	3,41
Potenciālais gada ieņēmums		6499	6499	6499	6499	6499	7149	7149	7149
Noslogojums, %		98%	98%	98%	98%	98%	90%	98%	98%

Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Neiznomātās pagrabstāva komercietelpas, m <sup>2</sup>		134,1	134,1	134,1	134,1	134,1	134,1	134,1	134,1
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,75	2,75	2,75
Potenciālais gada ieņēmums		4023	4023	4023	4023	4023	4425	4425	4425
Noslojums, %		50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	98%
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	10%	0%	10%	0%	0%
Citi nomas līgumi, m <sup>2</sup>		15	15	15	15	15	15	15	15
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		7,60	7,60	7,60	8,36	8,36	9,20	9,20	9,20
Potenciālais gada ieņēmums		1368	1368	1368	1505	1505	1655	1655	1655
Noslojums, %		98%	98%	98%	90%	98%	98%	98%	98%
<b>Reālais gada ieņēmums:</b>		<b>46115</b>	<b>48303</b>	<b>49615</b>	<b>50031</b>	<b>50353</b>	<b>53469</b>	<b>55831</b>	<b>55964</b>
<b>Izdevumi, EUR</b>									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		6244	6244	6244	6244	6244	6244	6244	6244
Aprošināšanas izmaksas		450	464	464	477	477	492	492	506
Kopējie izdevumi uz 1 m <sup>2</sup> gadā		5,58	5,59	5,59	5,60	5,60	5,61	5,61	5,63
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		703	523	344	276	232	455	157	135
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		378	280	185	148	124	243	84	72
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		2752	2835	2835	2920	2920	3007	3007	3097
Menedžmenta izmaksas		1800	1854	1854	1910	1910	1967	1967	2026
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		0							
<b>Īpašnieka izdevumi kopā:</b>		<b>5633</b>	<b>5492</b>	<b>5217</b>	<b>5254</b>	<b>5186</b>	<b>5673</b>	<b>5215</b>	<b>5330</b>
Naudas plūsma, EUR		40481	42811	44398	44778	45167	47796	50615	50633
Diskonta likme		8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Reversija, EUR									693 605
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		37379	36501	34953	32550	30317	29623	28966	26755
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									366509
<b>Īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>	<b>623 551</b>								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 623 551.

#### 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.

Nemot vērā iepriekš minēto, svara koeficients tirgus pieejai tiek pieņemts lielāks. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0,4, tirgus pieejai – 0,6. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākuma pieeja	623 551	0,4	249 421
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	959 688	0,6	575 813
Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR			825 233

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 825 000**.

#### 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 20%. 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	20.0%	165 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	80.0%	660 000
Kopā:	100%	825 000

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Stabu ielā 18, ar kad.nr. 0100 022 0019, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 20. maijā ir **825 000 EUR** (astoņi simti divdesmit pieci tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **165 000 EUR** (viens simts sešdesmit pieci tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **660 000 EUR** (seši simti sešdesmit 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, iekļājumiem, 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 tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies 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 pārlicēcību 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. 19765**

**Kadastra numurs: 01000220019**

**Stabu iela 18, 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- 022- 0019. 2.1. Uz zemes gabala atrodas namīpašums: 6-stāvu administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1 ). <i>Žurn. Nr. 16039, lēmums 18.08.1999., tiesnese Gita Rurāne</i>		351 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AGENTŪRA PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 40003294758. <i>Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (233099016039)</i>	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Pamats: 1999. gada 13. augusta Valsts a/s "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" uzzīna Nr.03-4/7531, 1999. gada 2. augusta izziņa par nekustamā īpašuma sastāvu un vērtību Nr.3197. <i>Žurn. Nr. 16039, lēmums 18.08.1999., tiesnese Gita Rurāne</i>		
4.1. Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AGENTŪRA, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758.	1	
4.2. Pamats: 2002. gada 14. janvāra LR Ministru Kabineta rīkojums Nr.11.		
4.3. Persona: LATVIJAS VALSTS VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AGENTŪRAS, Valsts akciju sabiedrības, nodokļu maksātāja kods 40003294758, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000180174, lēmums 24.01.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>		
5.1. Persona: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AGENTŪRA, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks:Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
5.3. Pamats: 2009.gada 23. septembra lēmums Nr.19 par VA/S "Valsts nekustamie īpašumi" noteikumi pamatkapitāla samazināšanai, 2009.gada 23. septembra akcionāru sapulces lēmums Nr.19 par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitāla samazināšanos, 2008.gada 25.septembra akcionāru sapulces lēmums Nr.22 par nekustamā īpašuma izslēgšanu no "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitāla. <i>Žurn. Nr. 300002778665, lēmums 15.12.2009., tiesnese Gita Grišāne</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		
1.1. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005965989)</i>		Platība, lielums

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
2.1. Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads. <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005965989)	
3.1. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederošs ievads, kabeļu tīkli 8 kv.m.platībā. Zemes gabala koplietošanas ceļš 39 kv.m. <i>Zurn. Nr. 16039, lēmums 18.08.1999., tiesnese Ģitā Rurāne</i> <i>Grozīts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.3 (300005965989)	
4.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz ēkas otrā stāva telpu Nr. 11 ar kopējo platību 24,30 kv.m. un koplietošanas telpām 29,14 kv.m. zvērināta advokāta biroja vajadzībām uz 5 (pieciem) gadiem. Nomnieks : DAGNIJA GRAUDINA, personas kods 090158-11828, dzim. 09.01.1958. Rīgā. Pamats: 1999. gada 25. augusta Nekustamā īpašuma Rīgā, Stabu ielā 18 telpu nomas līgums. <i>Zurn. Nr. 21034, lēmums 14.10.1999., tiesnese Smaida Grava</i> <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005965989)	
5.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz ēkas otrā stāva telpu Nr.3 ar kopējo platību 48,58 kv.m un koplietošanas telpām 29,14- zvērināta notāra biroja vajadzībām uz 5 (pieciem ) gadiem. Nomnieks : JANINĀ NOLLENDORFA, personas kods 020654-12962, dzim. 02.06.1954. Jēkabpils rajonā Pamats: 1999. gada 20. septembra Nekustamā īpašuma Rīgā, Stabu ielā 18 telpu nomas līgums. <i>Zurn. Nr. 6376, lēmums 15.02.2000., tiesnese Ilga Neimane</i> <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005965989)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 5.1 (žurnāla Nr.233099021034, 12.10.1999, 233100006376, 14.02.2000).Pamats: 2023.gada 30.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/5483.	
1.2. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 2.1 (žurnāls Nr.233099016039, 16.08.1999).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.	
1.3. Grozīta 1. iedaļas atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 233099016039, 16.08.1999) daļā, dzēšot nekuštamā īpašuma apgrūtinājumu: Valsts akciju sabiedrības "Lātvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederošs ievads, kabeļu tīkli 8 kv.m. platībā.Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Zurn. Nr. 300005965989, lēmums 04.07.2023., tiesnese Zanna Zujeva</i>	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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

Informācijas prasījais: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 04.04.2024 15:50:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
LKS-92 TM SISTĒMĀ

	X	Y
101	312650.54	507640.17
102	312649.83	507639.73
103	312649.01	507639.49
104	312648.31	507639.48
105	312645.35	507641.91
106	312643.30	507643.69
107	312641.46	507645.33
108	312638.81	507641.68
109	312638.63	507641.43
110	312635.30	507643.95
111	312636.52	507646.02
112	312632.84	507648.85
27	312629.06	507643.70
26	312628.12	507642.33
7	312620.15	507629.54
54	312618.56	507626.74
11	312627.19	507617.51
55	312630.03	507617.21
17	312645.13	507640.36
56	312648.02	507637.99

LĪNĀJU GARUMI

17-56	3.74
56-101	3.34
101-102	0.84
102-103	0.85
103-104	0.71
104-105	3.83
105-106	2.72
106-107	2.46
107-108	4.51
108-109	0.31
109-110	4.18
110-111	2.40
111-112	4.64
27-26	1.66

ZEMES GABALA  
IZVETOJUMS KVARTĀLĀ

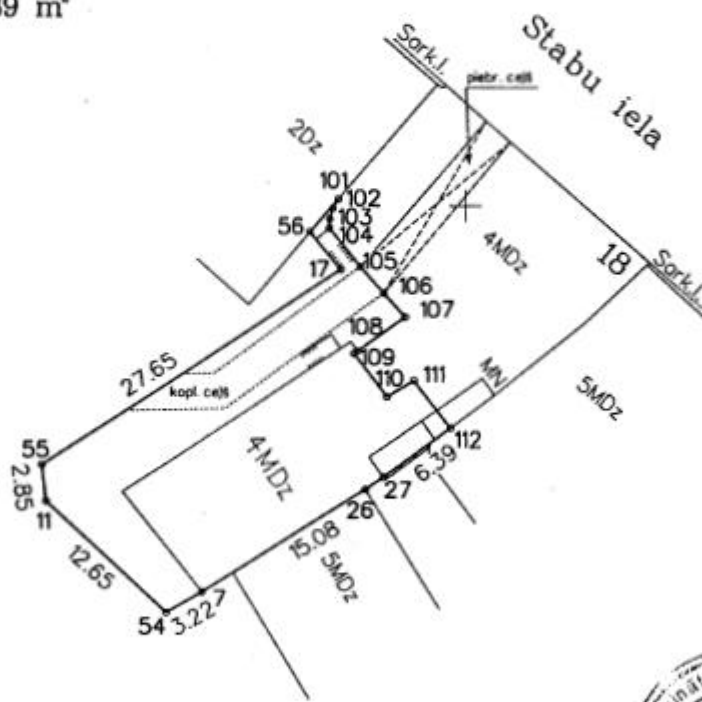


MĒROGA KOEFICIENTS 0.9999601

Platība-423 m<sup>2</sup>

t.s. kopl. ceļš-54 m<sup>2</sup>

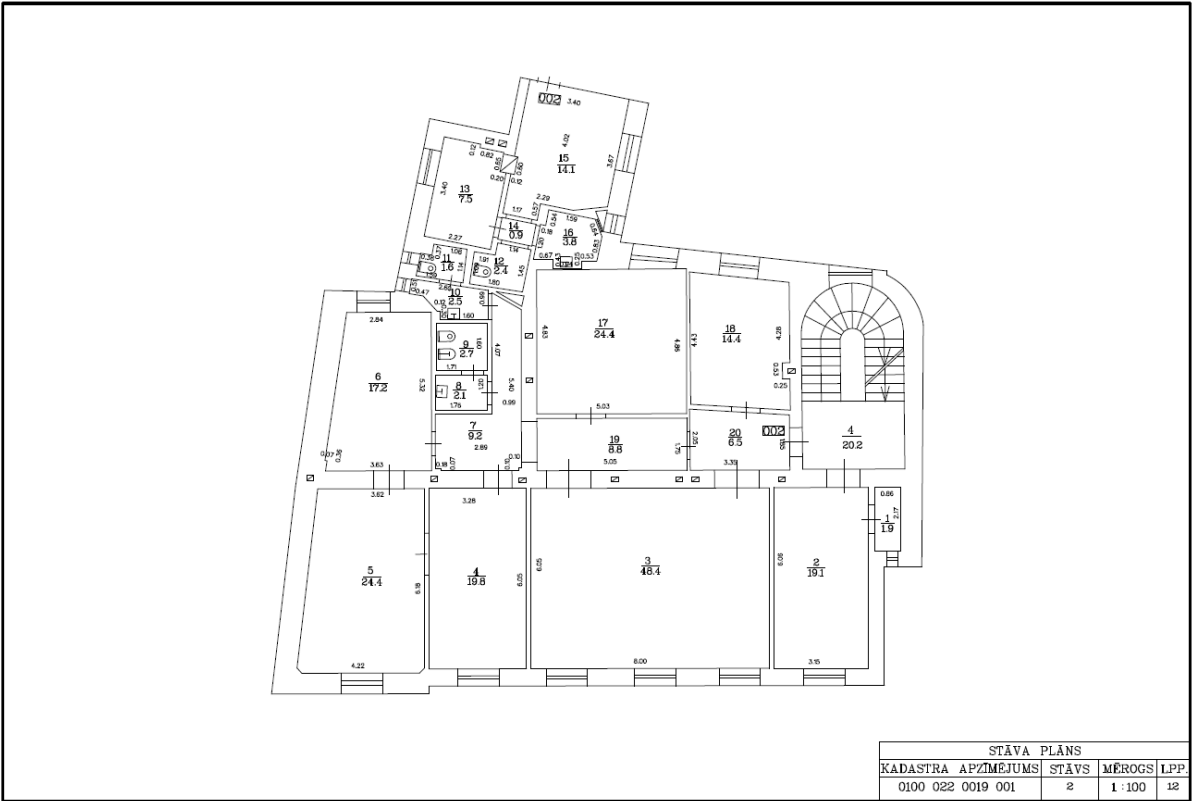
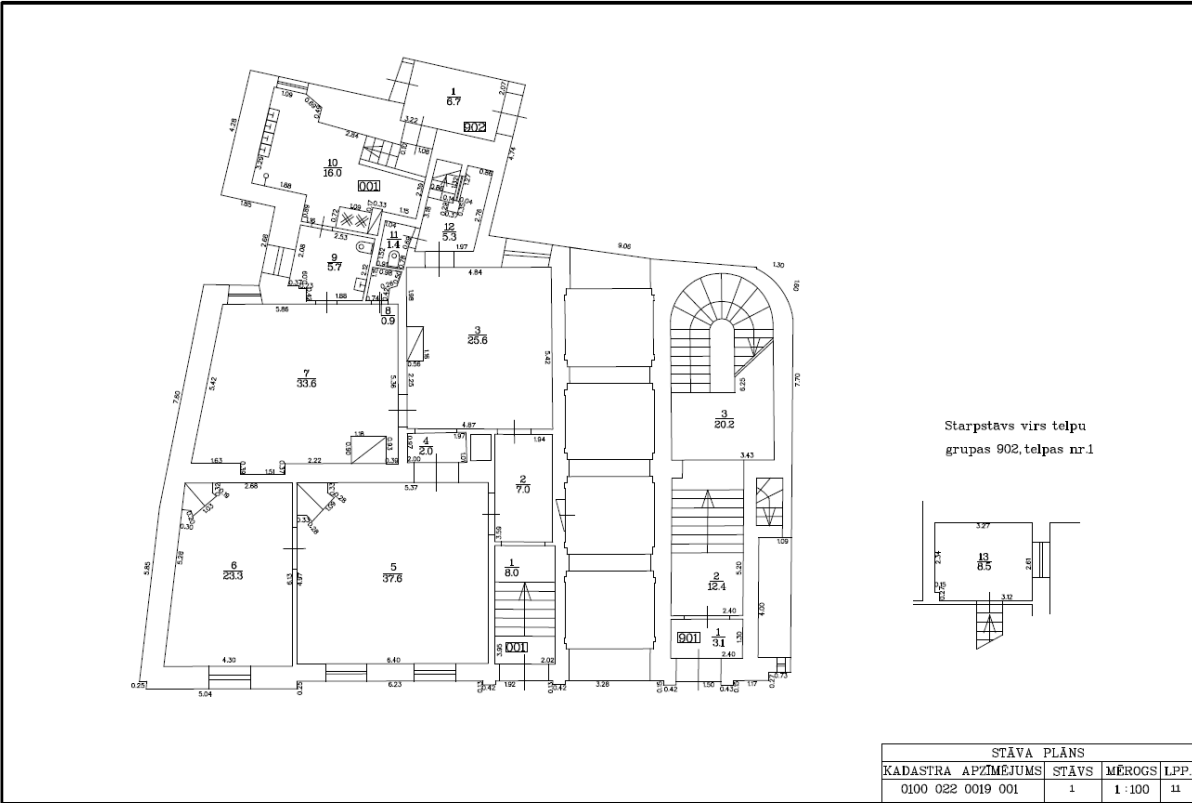
piebr. ceļš-39 m<sup>2</sup>

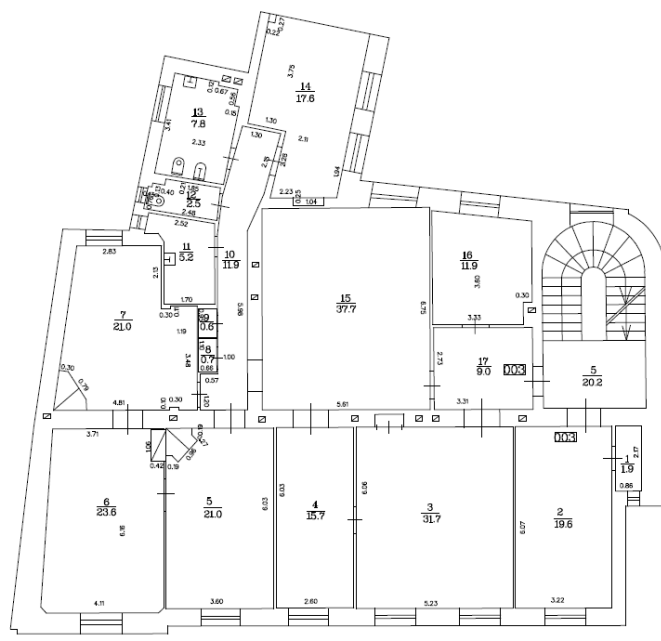


Mērogs 1: 500

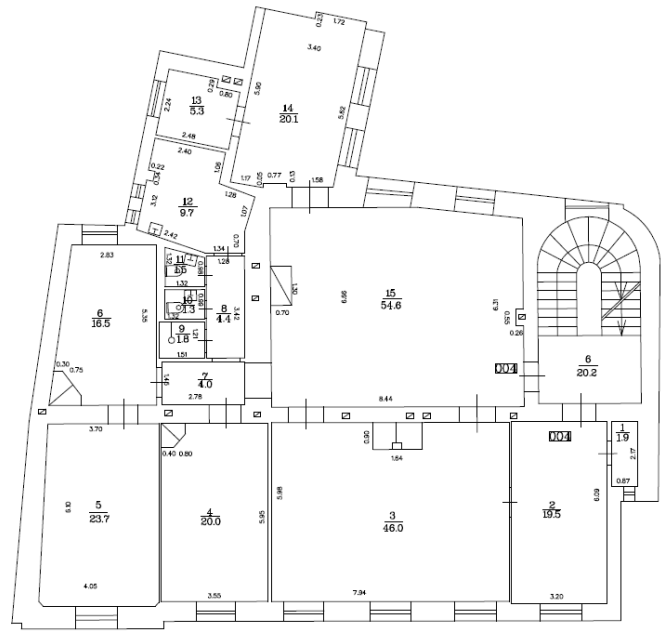
kods	plāts	grupa	grunts
	0100	022	2010

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss			
Rīga, Vīlpo iela 8-101		t. 7222364	
Mērnieks	<i>[Signature]</i>	1999.g.12.07.	A.Pienkauss
Mērnieka palgs	<i>[Signature]</i>	1999.g.12.07.	A.Pūriņš

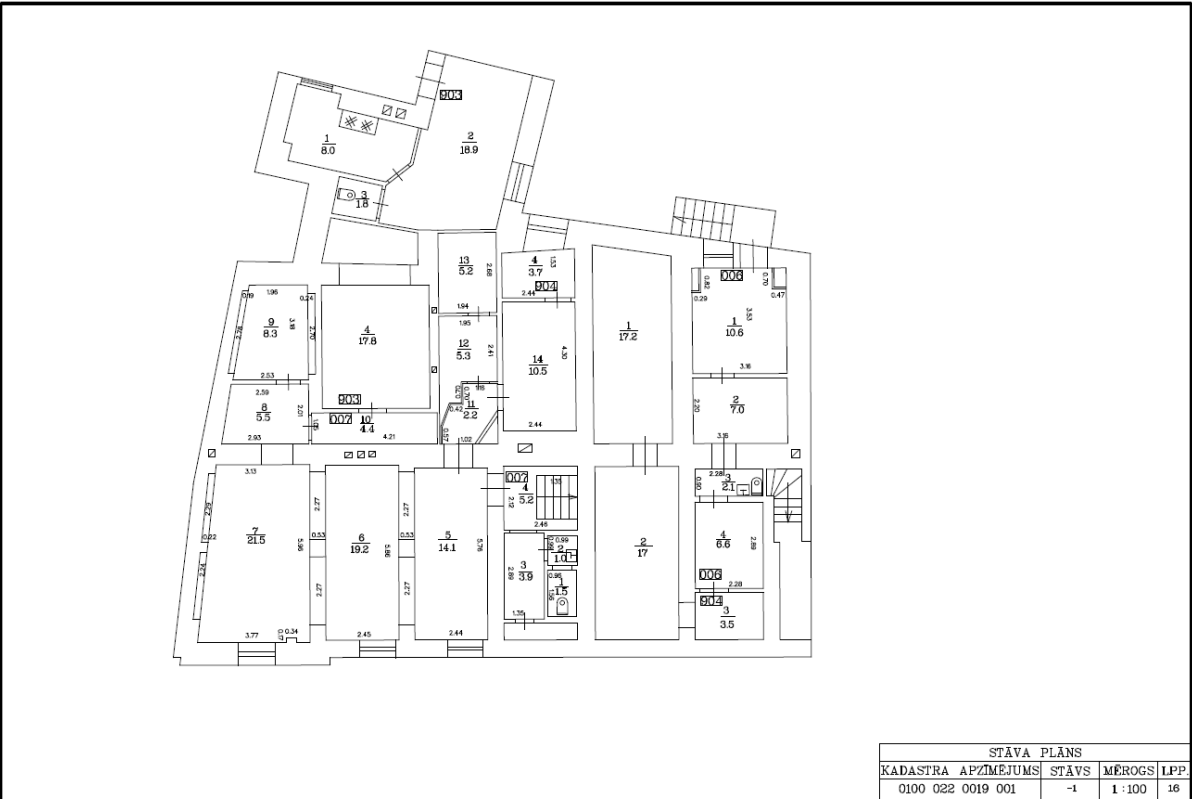
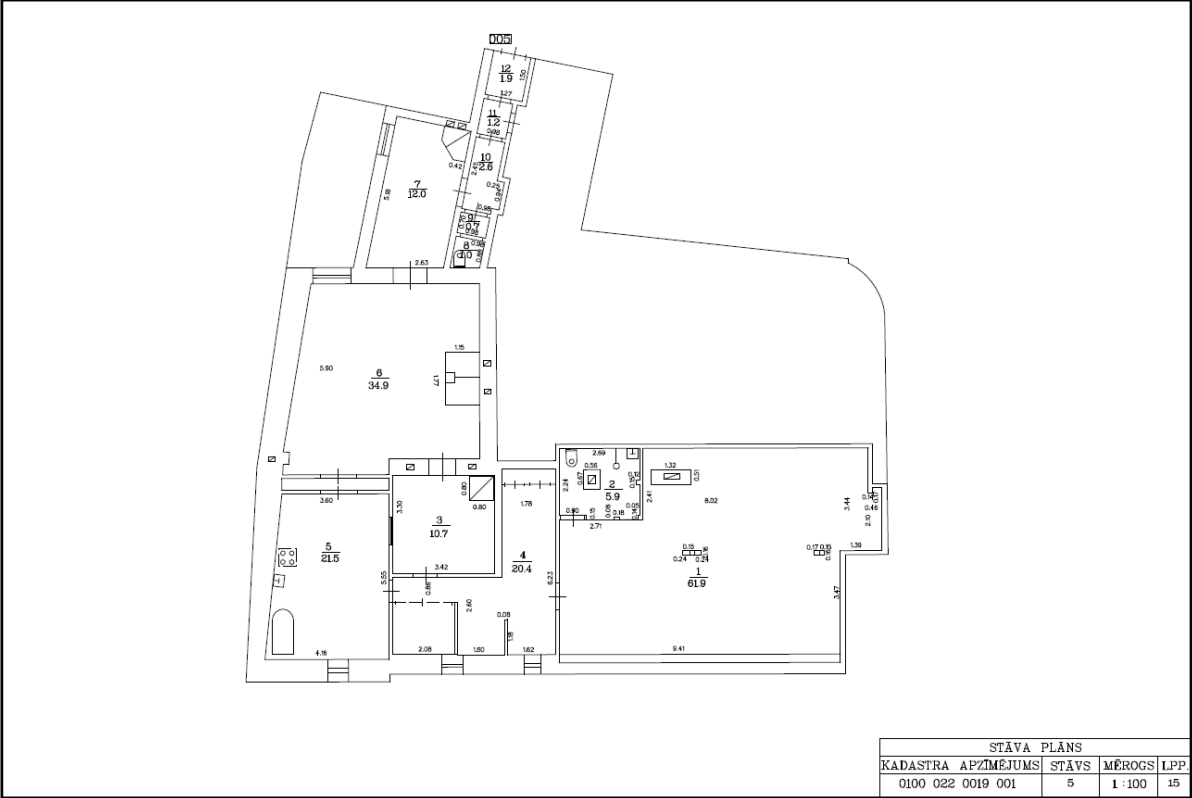




STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 022 0019 001	3	1 : 100	13



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 022 0019 001	4	1 : 100	14







## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000220019	-	416276	19765	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	416276
Kopplatība:	0.0351
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	690685 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	690685 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000220019	1/1	55679	Stabu iela 18, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	55679
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0351
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	93879 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0351
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0351

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.0139	ha

Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0152	ha
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.0052	ha
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0008	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
2	-	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
3	-	7312080400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap gāzes regulēšanas staciju	0.00	-
4	09.04.2002	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0039	ha
5	-	061001	cita veida aprūtinājums-Rīgas elektrotīklu ievads	0.00	-
6	-	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0351	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000220019001	1/1	360597	Stabu iela 18, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	360597
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	596806 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1376.0
Nosaukums:	Administratīva ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2006
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.04.2009

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1376
Lietderīgā platība (kv.m.):	1185.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	174.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1010.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1010.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	190.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	190.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	11
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	45
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
---------------------	--------

01000220019001001		Stabu iela 18 - 1, Rīga, LV-1011	
Kadastrālā vērtība (EUR):	50469		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	85946 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nosaukums:	Birojs		
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa		
Stāvs (piesaistes):	1		
Telpu skaits:	13		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.04.2009		
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-		

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	174.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	174.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	174.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	8.0	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	7.0	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	25.6	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	2.0	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	-	-	37.6	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	-	-	23.3	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	33.6	-
8	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	0.9	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.95	-	-	5.7	-
10	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	-	-	16.0	-
11	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.95	-	-	1.4	-
12	Gaitenis, pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	5.3	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	8.5	-

01000220019001002		Stabu iela 18 - 2, Rīga, LV-1011	
Kadastrālā vērtība (EUR):	66859		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	113857 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Nosaukums:	Birojs
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	20
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	231.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	231.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	231.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	1.9	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	19.1	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	48.4	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	19.8	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	24.4	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	17.2	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	9.2	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	2.1	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	2.7	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	2.5	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	1.6	-
12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	2.4	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	7.5	-
14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	0.9	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	14.1	-
16	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	3.8	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	24.4	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	14.4	-
19	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	8.8	-
20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.95	-	-	6.5	-

01000220019001003	Stabu iela 18 - 3, Rīga, LV-1011
Kadastrālā vērtība (EUR):	69081
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	117641 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Birojs
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	17
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	239.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	239.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	239.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	1.9	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	19.6	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	31.7	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	15.7	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	21.0	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	23.6	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	21.0	-
8	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	0.7	-
9	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	0.6	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	11.9	-
11	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	5.2	-
12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	2.5	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	7.8	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	17.6	-
15	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	37.7	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	11.9	-

17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.75	-	-	9.0	-
----	----------	-----------------------	---	------	---	---	-----	---

01000220019001004

Stabu iela 18 - 4, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	66455
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	113169 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Birojs
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	15
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	230.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	230.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	230.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	1.9	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	19.5	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	46.0	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	20.0	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	23.7	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	16.5	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	4.0	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	4.4	-
9	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	1.8	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	1.3	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	1.5	-
12	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	9.7	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	5.3	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	20.1	-
15	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.73	-	-	54.6	-

01000220019001005		Stabu iela 18 - 5, Rīga, LV-1011	
Kadastrālā vērtība (EUR):	52512		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	95386 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nosaukums:	Dzīvoklis (mākslinieka darbnīca)		
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa		
Stāvs (piesaistes):	5		
Telpu skaits:	12		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	29.04.2005		
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2006		

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	174.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	174.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Mākslinieka darbnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.4	3.1	3.7	61.9	-
2	Sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	5.9	-
3	Atpūtas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	10.7	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.3	2.3	2.3	20.4	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.7	3.7	3.7	21.5	-
6	Mākslinieka darbnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	5	4.6	4.6	4.6	34.9	-
7	Mākslinieka darbnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	5	4.6	4.6	4.6	12.0	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	1.0	-
9	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	0.7	-
10	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	2.6	-
11	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	1.2	-
12	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.5	3.5	3.5	1.9	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

01000220019001006

Stabu iela 18 - 6, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	7589
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7754 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Darbnīca
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	26.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	26.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	26.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	10.6	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	7.0	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	2.1	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	6.6	-

01000220019001007

Stabu iela 18 - 1A, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	31107
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	31784 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Tirdzniecības telpas
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	14
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	107.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0



Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	107.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	107.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	1.5	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	1.0	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	3.9	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	5.2	-
5	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	14.1	-
6	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	19.2	-
7	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	21.5	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	5.5	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	8.3	-
10	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	4.4	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	2.2	-
12	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	5.3	-
13	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	5.2	-
14	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.95	-	-	10.5	-

01000220019001901

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	8336
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15774 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	96.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	96.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	96.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vejtveris	Koplietošanas iekštelpa	1	3.9	-	-	3.1	-
2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.9	-	-	12.4	-
3	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.9	-	-	20.2	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.95	-	-	20.2	-
5	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	3.75	-	-	20.2	-
6	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	4	3.73	-	-	20.2	-

01000220019001902

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	580
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.04.2009
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	6.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	6.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	6.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	6.7	-

01000220019001903

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4025
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	46.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	46.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	46.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	8.0	-
2	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	18.9	-
3	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	1.8	-
4	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	17.8	-

01000220019001904

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3584
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6781 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	41.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	41.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	41.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	17.2	-
2	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	17.0	-
3	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	3.5	-
4	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.95	-	-	3.7	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	7067.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	318.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.12.1998	14010103	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Datu apmaiņas līgums	30.12.2008	-	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija un Valsts zemes dienests
Cita veida dokuments	17.05.2007	2A-7.1/6	Valsts zemes dienests

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļu mūris	-	-	-	45
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	-	-	-	45
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	-	-	45
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	-	-	40

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
-----------	---------------	-------------------

Rīgas pilsētas zemesgrāmata	15.12.2009	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	24.01.2002	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.08.1999	-

**Dokumenti**

<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējietāde</b>
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	16.09.2022	PIP-22-14699-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	25.10.2016	PIP-16-15755-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Cita veida dokuments	13.11.2012	BV-12-7343-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	23.03.2011	BV-11-204-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	09.04.2002	8-po	Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cita veida dokuments	18.05.2001	03-1/5410	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	08.06.1999	03-4/5456	Valsts a/s " Valsts nekustāmā īpašuma aģentūra "
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	06.01.1999	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Personas iesniegums	17.11.1998	03-1/9970	Valsts a/s " Valsts nekustāmā īpašuma aģentūra "

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