

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā,
Vaļņu ielā 32**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 25. jūnijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Vaļņu ielā 32, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 005 0111	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	1572
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 005 0111		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0100 005 0111 001		
Piezīmes:	Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu Objektā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem. Lielākā daļa telpu nav iznomātas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	607	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai un kanalizācijai. Apkure atslēgta, centralizēts ūdensvada pieslēgums atrodas blakus ēkā.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1938.	5	1 954,3	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0036	ha
	-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0607	ha
	-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0005	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0002	ha
	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0379	ha
	-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabelu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0005	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0379	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.06.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta Objekta iekštelpu apsekošana, izņemot kluba “Depo” telpas. Minēto telpu tehniskais stāvoklis pieņemts pamatojoties uz pasūtītāja pārstāvja		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 25. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 2025. gada 25. jūnijā ir
1 400 000 EUR (viens miljons četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **280 000 EUR** (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **1 120 000 EUR** (viens miljons viens simts divdesmit 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**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 NOVĒTOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	8
2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	8
2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	17
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	17
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	17
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	18
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	18
4.2. TIRGUS ANALĪZE	18
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	20
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	23
4.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	27
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	27
5. SLĒDZIENS	28
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	29
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	30

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Ēkas stāvu plānu kopijas	- 6 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 10 lapas;
4. pielikums	Vizuālās pārbaudes un defektu akta kopijas	- 7 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Vaļņu ielā 32, novērtēšanu 2025. gada 25. jūnijā.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. 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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas 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 pārkāps 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 pārkāps 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 komplicēti, 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 un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

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

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

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

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

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 005 0111) ar kopējo platību 607 m² un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (kad. apz. 0100 005 0111 001) ar kopējo platību 1 954,3 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un būves, kas atrodas īpašumā un nesaraujami saistītas, Rīgā, Vaļņu ielā 32.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 1572, īpašuma kadastra nr. 0100 005 0111 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

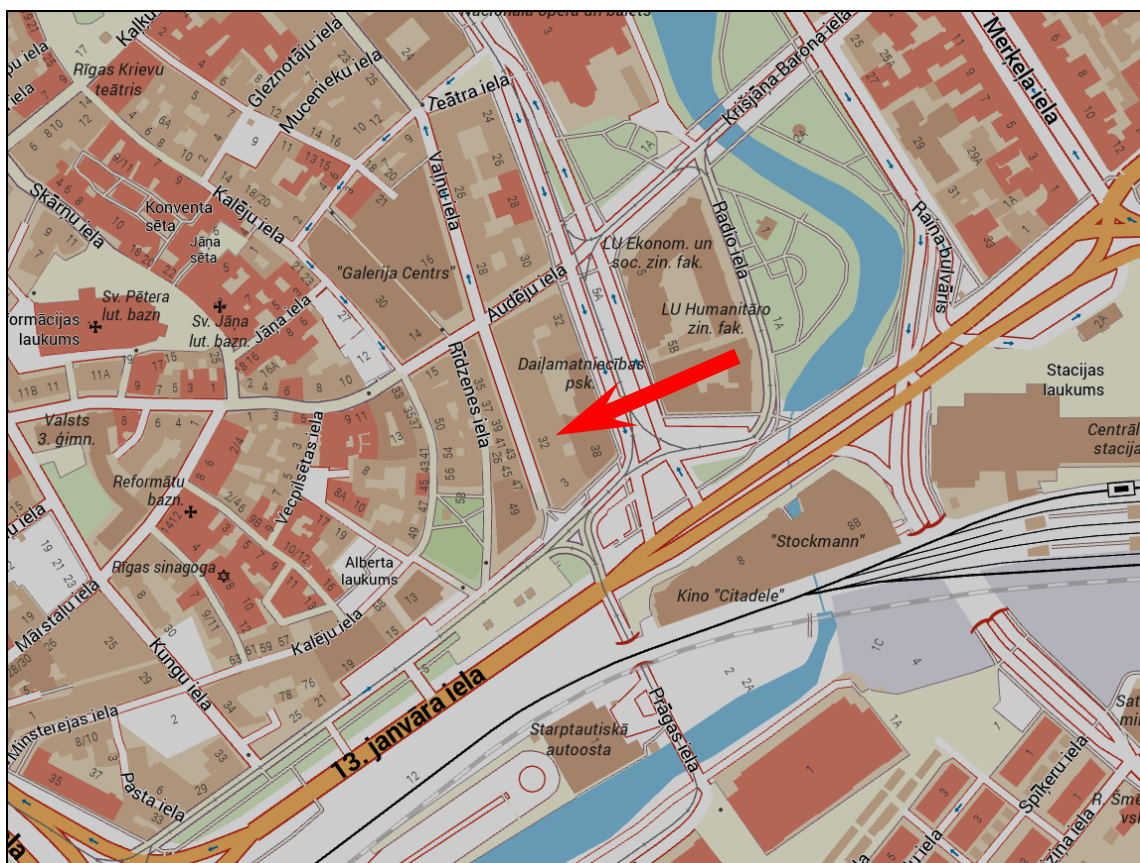
Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecrīgā, Vaļņu ielas malā, kvartālā ko veido Vaļņu, Audēju, 13. janvāra ielas un Aspazijas bulvāris.

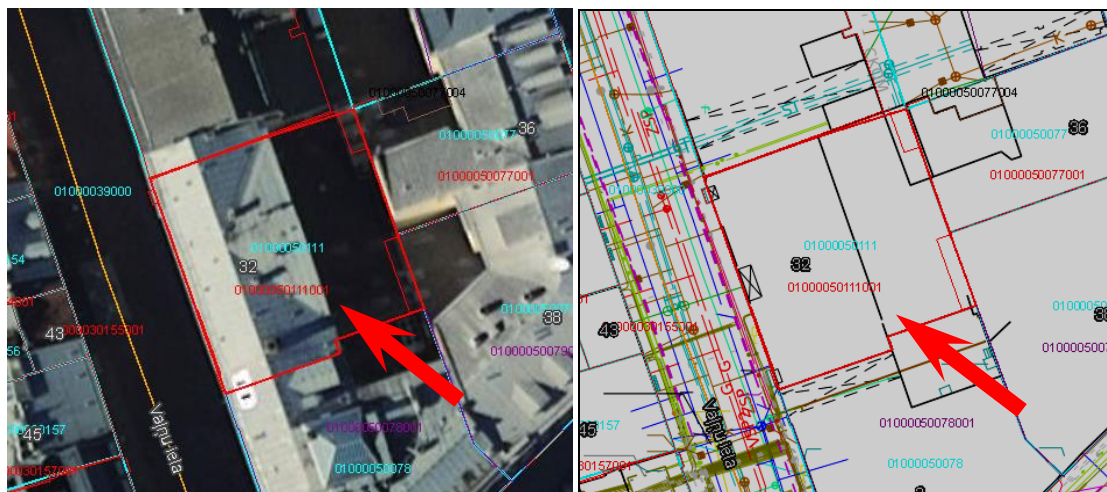
Tuvāko apkārtni pārsvarā veido namīpašumi, komerciālas un publiskas nozīmes ēkas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir augsts, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ar līdzenu reljefu.

Pieklūšanai tieši pie īpašuma izmantojamā iela ar bruģakmens segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo īpašumu ir augstas intensitātes gājēju plūsma.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā teicama, sabiedriskā transporta pieturas atrodas netālu. Objekta atrašanās vieta kopumā ir ļoti laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





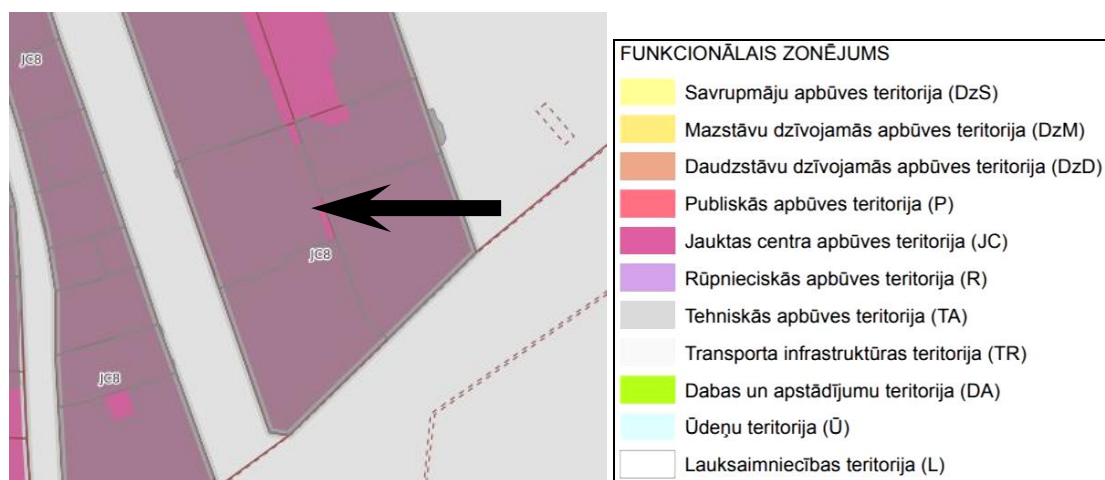
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	607 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	nav;
uzlabojumi:	asfaltēti laukumi.

Uz zemes gabalā esošajai apbūvei ir pievadīts centralizēts pieslēgums elektrolīnijai un kanalizācijai. Apkure atslēgta, centralizēts ūdensvada pieslēgums atrodas blakus ēkā.

2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



- Rīgas pilsētas teritorijas plānojums.

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)*.

2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejama ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas. Šajos dokumentos uzrādītie parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Administratīvā ēka (kad. apz. 0100 005 0111 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	583,3	m ²
Būvtilpums:	8 977,0	m ³
Kopējā platība:	1 954,3	m ²
Stāvu skaits:	5	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1938.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	ķieģeļu mūris, koka sijas	apmierinošs
Kāpnes:	betona pakāpieni ar metāla margām, metāla konstrukcijas kāpnes	apmierinošs
Ailes:	logi – koka vai PVC; ārdurvis – koka; iekšdurvis – koka un atvieglinātas konstrukcijas.	apmierinošs
Jumts:	metāla, gumijotie lokšņu materiāli	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	centralizēts ūdensvada pieslēgums atrodas blakus ēkā	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	atslēgta	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas	
Vājstrāvas tīkli:	ugunsdrošības un apsardzes signalizācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā ir izvietotas veikala telpas, atpūtas un klubu telpas ar palīgtelpām. Ēkas 2-5. stāvos ir izvietotas biroju telpas ar palīgtelpām. Telpu griestu augstums vidēji no 2,5 līdz 3,5 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	flīzes, mīksta grīdas segums, izlīdzināts betons	daļēji apmierinošs vai daļēji labs
Sienas:	flīzes, krāsojums	daļēji apmierinošs vai daļēji labs
Griesti:	piekārti griestu konstrukcija, iebūvēti gaismas ķermeņi	daļēji apmierinošs vai daļēji labs
Durvis:	ārdurvis – alumīnija vai PVC ar stiklojumu; iekšdurvis – PVC vai atvieglinātas konstrukcijas	apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare pārsvarā nolieņotus, atsevišķas telpas, kur atrodas nomnieki, tiek uzturētas daļēji labā tehniskā stāvoklī.		

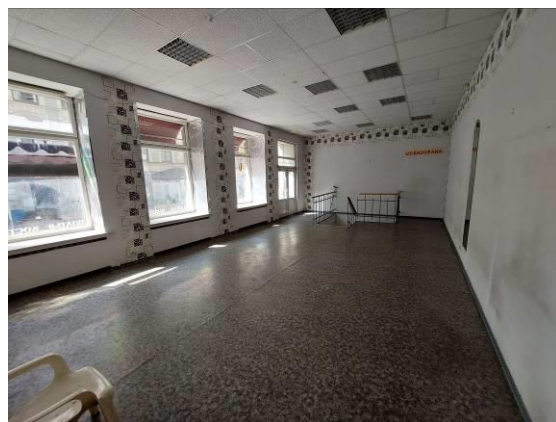
Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Netika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka daļēji tika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 25. jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

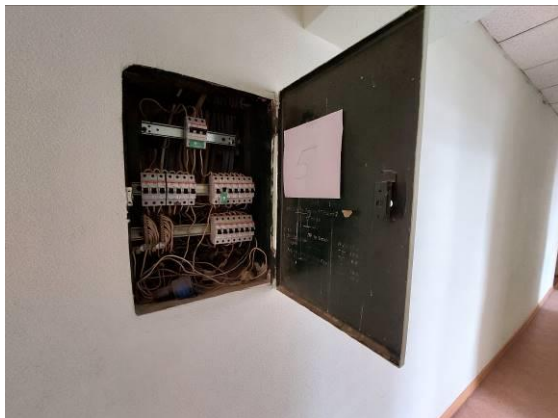
2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



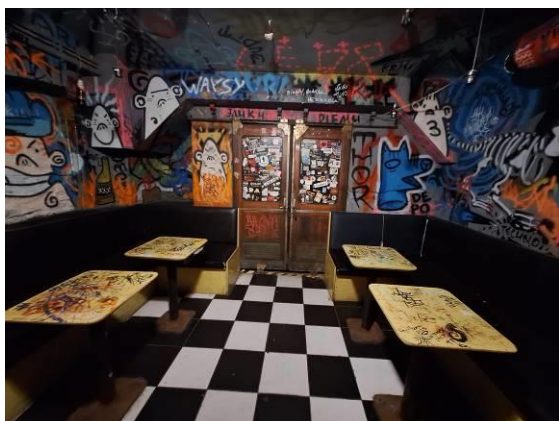








Pasūtītāja pārstāvja iesniegtie kluba “Depo” iekštelpu 2024. gada oktobra fotoattēli





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 esošais – administratīvā ēka.

Šis vērtējuma atskaite 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 Vecrīgā, pie ielas ar intensīvu gājēju plūsmu;
- celtnē kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- optimāla ēkas platība.

Negatīvie:

- līdzīgi īpašumi funkcionāli strauji noveco;
- potenciālo pircēju loks ir šaurs, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

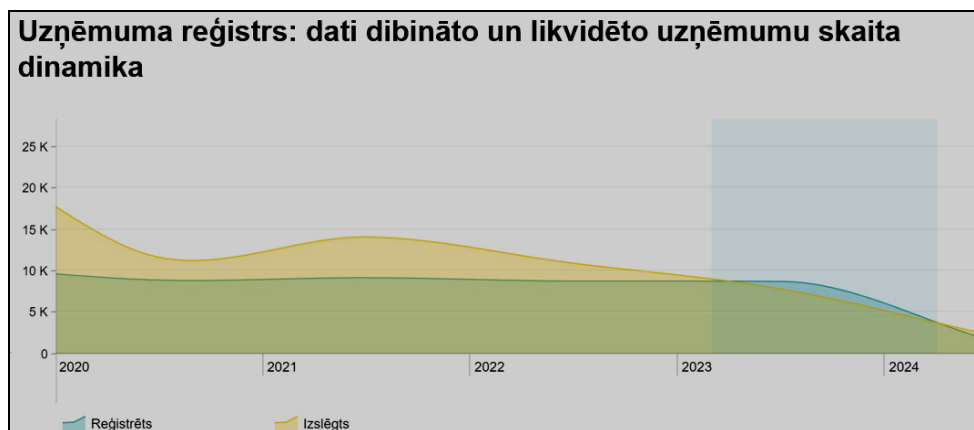
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumus;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

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, un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Vecrīgā.

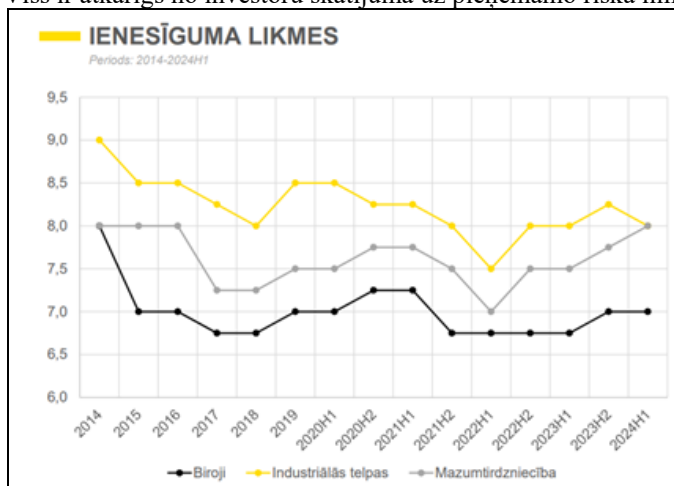
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars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



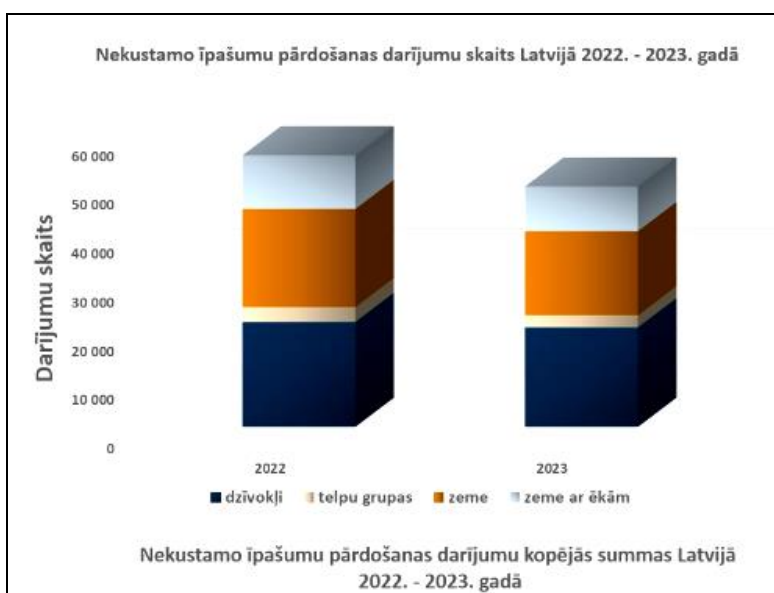
Avots: Arco Real Estate

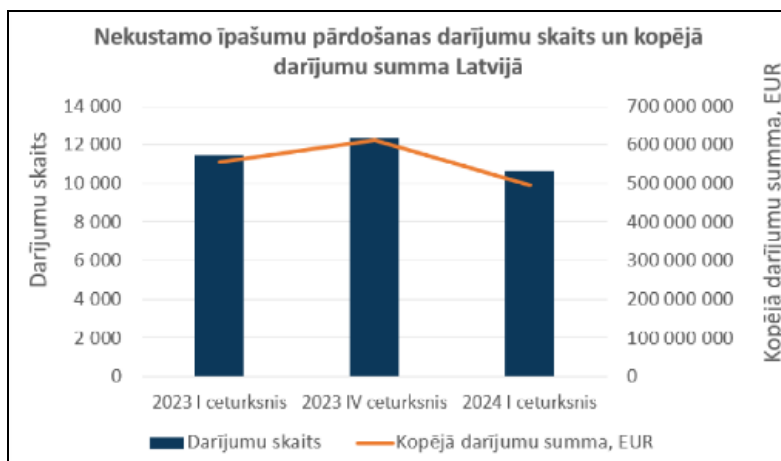
Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie 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 2025. 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 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. 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 darījumu, 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. Savukārt, 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.





Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 1 000 000 EUR (nelielas vai vidējas platības ēkas) līdz ~ 3 000 000 EUR (lielas vai vidējas platības ēkas) jeb no 800 – 1 100 EUR/m². Pēdējā gada laikā tika konstatēti aptuveni 4-6 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lielas platības administratīvas nozīmes ēku Rīgas pilsētas Vecrīgā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā šobrīd ir līdzīgi 2-3 īpašumi, cenu robežās no 2 000 000 EUR līdz ~ 4 000 000 EUR.

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.

Neremontētu kabinetu un biroju nomas maksa pilsētās Rīgas pilsētas Vecrīgā vidēji ir no 4,0 līdz 7,0 EUR par kvadrātmetru, savukārt neremontētu veikala telpu nomas maksas ir nedaudz augstākas, jeb no 7,0 līdz 10,0 EUR par kvadrātmetru.



Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu ēku nomas maksu pilsētās Rīgas pilsētas Vecrīgā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir vidējs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 5,0 EUR/m² – 12,0 EUR/m². Telpu nomas maksas, kas ir robežās no 5,0 EUR/m² – 8,0 EUR/m², biežāk ir raksturīgas neremontētām telpām mazāk aktīvās vietās, savukārt biroju telpu nomas maksas, kas ir robežās no 8,0 EUR/m² – 15,0 EUR/m², ir attiecināmas uz telpām aktīvajās zonās. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr parasti telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (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 salīdzināmo nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. 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 Rīgā, 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 līdztīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Rīgā, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Šobrīd var prognozēt, ka nekustamo īpašumu tirgū notiek cenu stabilizācija un ievērojamas korekcijas varētu būt iespējamās atsevišķos gadījumos, nevis kā vispārēja tirgus tendence.

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

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums *Kalēju iela 18/20, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platība 3 004,2 m², zemes gabala platība 827 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2023. par 2 850 000 EUR.
2. Īpašums *Kalēju iela 50, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 1 083,4 m², zemes gabala platība 305 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2024. par 1 000 000 EUR.
3. Īpašums *Audēju iela 7, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 026,8 m², zemes gabala platība 470 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2024. par 1 800 000 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
	Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)	Kalēju iela 18/20, Rīga (Vecpilsēta)	Kalēju iela 50, Rīga (Vecpilsēta)	Audēju iela 7, Rīga (Vecpilsēta)
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	2 850 000	1 000 000	1 800 000
Darījuma laiks		07.2023.	08.2024.	02.2024.
Zemes platība, m ²	607	827	305	470
Ēku kopplatība, m ²	1954,3	3004,2	1083,4	2026,8
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	dzīvojamā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m ² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	949	923	888
Korekcijas:			Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu	
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 949	EUR 923	EUR 888
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 949	EUR 923	EUR 888
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 949	EUR 923	EUR 888
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		sliktāks 2%	sliktāks 2%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 968	EUR 941	EUR 888
5. Ēku platība		lielāka 5%	mazāka -5%	līdzvērtīga 0%
		EUR 1 016	EUR 894	EUR 888
6. Zemes platība, īpašumtiesības		lielāka -2%	mazāka 4%	mazāka 2%
		EUR 996	EUR 930	EUR 906
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 996	EUR 930	EUR 906
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāka -10%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 896	EUR 930	EUR 906
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāka -3%	labāka -3%	labāka -3%
		EUR 869	EUR 902	EUR 879
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 869	EUR 902	EUR 879
11. Ēku uzlabojumi:				
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums (pagraba telpas)		sliktāks 2%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		2%	0%	0%
		EUR 887	EUR 902	EUR 879
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-7%	-2%	-1%
Pārreķinu korekcija		-EUR 62	-EUR 21	-EUR 9
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 663 636	EUR 977 527	EUR 1 780 920
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- veikto rekonstrukcijas darbu saskaņošana		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 663 636	EUR 977 527	EUR 1 780 920
Koriģētā 1 m ² cena		EUR 887	EUR 902	EUR 879
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,40	0,40	0,20
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 891		
Objekta tirgus vērtība		EUR 1 741 873		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 741 873.

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 Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot biroju, tirdzniecības un kafējnīcas/kluba telpu vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu Objektā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā, ar dažādiem nomniekiem. Lielākā daļa telpu (biroju telpas) nav iznomātas. Komerctelpu nomas līgumi (ēkas 1. stāva un pagrabstāva telpas, kur atrodas klubs Depo un arodbiedrība “Klubs Vecrīga”) ir ar termiņu līdz 2025. gada nogalei, nomas maksa ir ~ 3,0 EUR par 1 kvadrātmetru robežās. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka neremontētu telpu nomas maksas, kas atrodas daļēji pagrabstāvā un daļēji ēkas 1. stāvā, ir līdzīgas, un tās atbilst reālajai tirgus situācijai.

Veicot aprēķinus telpu noslogojums pieņemts dažāds (70-95%), 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.

Lai noteiktu administratīvās ēkas 001 brīvo veikala 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	Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)	13. janvāra iela 21, Rīga (Vecpilsēta)	Mazā Smilšu iela 15, Rīga (Vecpilsēta)	Vaļņu iela 45, Rīga (Vecpilsēta)
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	veikala telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	veikala telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	veikala telpas ļoti labā tehniskā stāvoklī	veikala telpas labā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa, EUR/m²		1 600,0	1 500,0	2 000,0
Veikala telpas, m ²	105,3	136,0	123,0	190,0
Telpu kopējās platības 1 m2 cena, EUR		11,76	12,20	10,53
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
		-5%	0%	0%
2. Darījuma apstākļi (darījums, piedāvājums)		-€ 0,59	€ 0,00	€ 0,00
		3%	3%	0%
		€ 0,35	€ 0,37	€ 0,00
3. Novietojums rajonā		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4. Novietojums ēkā		-3%	-3%	-3%
		-€ 0,35	-€ 0,37	-€ 0,32
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu (ēku) kopējā platība		0%	0%	3%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	-10%	-10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%	-20%	-7%
		€ 0,00	-€ 2,44	-€ 0,74
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-5%	-20%	-10%
Pārreķinu korekcija		-€ 0,59	-€ 2,44	-€ 1,05
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		€ 11,18	€ 9,76	€ 9,47
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 1 520	€ 1 200	€ 1 800
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi faktori		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 1 520	€ 1 200	€ 1 800
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		€ 11,18	€ 9,76	€ 9,47
Līdzsvarotā vidējā 1 m2 nomas maksa, EUR	10,14			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā 1. stāva un pagrabstāva veikala telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 10,0 EUR/m².

Lai noteiktu administratīvās ēkas 001 2. stāva biroju telpu visiespējamāko nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa 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	Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)	Teātra iela 9, Rīga (Vecpilsēta)	Vaļņu iela 9, Rīga (Vecpilsēta)	Audēju iela 8, Rīga (Vecpilsēta)
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	biroju telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	biroju telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	biroju telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	biroju telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa, EUR/m ²		1 350,0	870,0	1 484,0
2. stāva biroju telpas, m ²	246,2	270,0	203,0	212,0
Telpu kopējās platības 1 m2 cena, EUR		5,00	4,29	7,00
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (darījums, piedāvājums)		0%	0%	-5%
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,35
3. Novietojums rajonā		0%	2%	0%
		€ 0,00	€ 0,09	€ 0,00
4. Novietojums ēkā		5%	5%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezgli, piespiedu ventilācija)		-3%	-3%	-3%
		-€ 0,15	-€ 0,13	-€ 0,21
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu (ēku) kopējā platība		0%	0%	0%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	0%	-10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%	0%	-10%
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,70
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		2%	4%	-18%
Pārreķinu korekcija		€ 0,10	€ 0,17	-€ 1,26
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		€ 5,10	€ 4,46	€ 5,74
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 1 377	€ 905	€ 1 217
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi faktori		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		€ 1 377	€ 905	€ 1 217
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		€ 5,10	€ 4,46	€ 5,74
Līdzsvarotā vidējā 1 m2 nomas maksa, EUR	5,10			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā 2. stāva biroju telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 5,1 EUR/m².

Veicot tirgus vērtības aprēķinus, tika apskatīta informācija par piedāvājumā esošiem telpu nomas tirgus datiem Rīgas pilsētas Purvciemā un blakus esošajos mikrorajonos. Vērtētājiem ir zināmi šādi biroju un veikalu telpu nomas tirgus dati:

- Rīgā, Miesnieku ielā 11, tiek iznomātas biroja telpas ēkas 2. stāvā ar kopējo platību 58,0 m², telpas daļēji labā stāvoklī, nomas maksa 5,5 EUR/m² mēnesī;
- Rīgā, Kungu ielā 8, tiek iznomātas biroja telpas ēkas 5. stāvā ar kopējo platību 81,0 m², telpas daļēji labā stāvoklī, nomas maksa 6,0 EUR/m² mēnesī;
- Rīgā, Peldu ielā 26/28, tiek iznomātas biroja telpas ēkas 5. stāvā ar kopējo platību 146,0 m², telpas daļēji labā stāvoklī, nomas maksa 6,1 EUR/m² mēnesī;
- Rīgā, Audēju ielā 8, tiek iznomātas biroja telpas ēkas 3. stāvā ar kopējo platību 212,0 m², telpas labā stāvoklī, nomas maksa 7,0 EUR/m² mēnesī;

- Rīgā, Miesnieku ielā 14, tiek iznomātas veikala telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 50,0 m², telpas labā stāvoklī, nomas maksa 14,3 EUR/m² mēnesī;
- Rīgā, Vaļņu ielā 1, tiek iznomātas veikala telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 90,0 m², telpas labā stāvoklī, nomas maksa 15,0 EUR/m² mēnesī.

Kopumā tiek pieņemts, ka pasūtītāja pārstāvja sniegtā informācija atbilst esošajai tirgus situācijai, līdz ar to iesniegtā informācija tiek pieņemta par ticamu.

Komerctelpu uzturēšanas izmaksas galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izmaksas. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus (nodoklis, apdrošināšana u.c.) īpašnieks sedz proporcionāli brīvajai platībai. Ņemot vērā iepriekš minēto, izmaksu daļā ietilpst prognozētās īpašnieka izmaksas aprēķinu pirmajā gadā:

Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi	5647
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	1035
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai	4886
Menedžmenta un citas izmaksas	2760
Īpašnieka izmaksas kopā	14328

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izmaksu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izmaksu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods, kas ir vidējs ekonomisks komercdarbības rādītājs Baltijas valstīs. Tiek pieņemts, ka nomas maksa pieaugs ik pa 2 vai 3 gadiem 2% robežās, savukārt 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 aprēķināta ~ 7.5%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus analizēja informāciju par nesen notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Rīgas pilsētas Vecrīgas un aktīvā centra rajonā, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izmaksas (citos gadījumos izmaksas tika pieņemtas, analizējot vidējās izmaksas līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmas analīze par īpašumiem Rīgā, Mazā Monētu ielā, Pils ielā, Klijanu ielā, Latgales ielā, Brīvības ielā un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika aprēķinātas robežās no 6,8% līdz 9,2%. Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kas ir iespējama zemes vērtības pieaugums, apbūves nolietošanās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika aprēķināta 7,3%, jo nākotnē paredzams īpašuma tirgus vērtības pieaugums, pastāvīgi augoša inflācija, kā arī tika ņemta vērā apbūves nolietošanās.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%
Administratīvās ēkas 001 1. un pagrabstāva iznomātās telpas, m ²		497	497	497	497	497	497	497	497
Nomas maksa, EUR/m ²		3,00	3,00	3,06	3,06	3,06	3,12	3,12	3,19
Gada potenciālais bruto ieņēmums		17910	17910	18268	18268	18268	18634	18634	19006
Noslogojums, %		95%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Administratīvās ēkas 001 1. un pagrabstāva neiznomātās telpas, m ²		105,3	105,3	105,3	105,3	105,3	105,3	105,3	105,3
Nomas maksa, EUR/m ²		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,20	10,20	10,40
Gada potenciālais bruto ieņēmums		12636	12636	12636	12636	12636	12889	12889	13146
Noslogojums, %		80%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%

Administratīvās ēkas 001 2. stāva neiznomātās telpas, m ²		246,2	246,2	246,2	246,2	246,2	246,2	246,2	246,2
Nomas maksa, EUR/m ²		5,10	5,10	5,20	5,20	5,20	5,31	5,31	5,31
Gada potenciālais bruto ieņēmums		15067	15067	15369	15369	15369	15676	15676	15676
Noslogojums, %		70%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%
Administratīvās ēkas 001 3. stāva neiznomātās telpas, m ²		247,9	247,9	247,9	247,9	247,9	247,9	247,9	247,9
Nomas maksa, EUR/m ²		5,00	5,00	5,10	5,10	5,10	5,20	5,20	5,31
Gada bruto ieņēmums		14874	14874	15171	15171	15171	15475	15475	15784
Noslogojums, %		70%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%
Administratīvās ēkas 001 4. stāva neiznomātās telpas, m ²		249,8	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8
Nomas maksa, EUR/m ²		4,90	4,90	5,00	5,00	5,00	5,10	5,10	5,20
Gada bruto ieņēmums		14688	14688	14982	14982	14982	15282	15282	15587
Noslogojums, %		70%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%
Administratīvās ēkas 001 5. stāva neiznomātās telpas, m ²		252,8	252,8	252,8	252,8	252,8	252,8	252,8	252,8
Nomas maksa, EUR/m ²		4,80	4,80	4,90	4,90	4,90	4,99	4,99	5,09
Gada bruto ieņēmums		14561	14561	14853	14853	14853	15150	15150	15453
Noslogojums, %		70%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%
Elektronisko sakaru operatoru pakalpojumi									
Gada potenciālais bruto ieņēmums		2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160
Noslogojums, %		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kopā		70717	82923	85224	85224	85224	86886	90609	92080
Izmaksas, EUR									
NĪ nodoklis		25109	25109	25109	25109	25109	25109	25109	25109
Apdrošināšanas izmaksas		350	361	361	371	371	382	382	394
Apsardze un signalizācija		720	742	742	764	764	787	787	810
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		16,37	16,39	16,39	16,41	16,41	16,43	16,43	16,46
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		5647	2621	2214	2217	2217	2219	1314	1316
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		1035	480	405	405	405	405	240	240
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		4886	5032	5032	5183	5183	5339	5339	5499
Menedžmenta un citas izmaksas		2760	2843	2843	2928	2928	3016	3016	3106
Īpašnieka izmaksas kopā		14328	10976	10494	10733	10733	10979	9909	10161
Gada tīrais ieņēmums, EUR		56389	71947	74730	74491	74491	75906	80701	81920
Diskonta likme		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai									7,3%
Reversija (iekļaujot pārdošanas un citas izmaksas), EUR									1119686
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		52455	62258	60155	55779	51888	49184	48643	45932
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									627810
Objekta tirgus vērtība, EUR	1 054 105								

Izmantojot ienākumu pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 054 105.

4.5. OBJEKTA 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 abām pieejām tiek pieņemts vienāds. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.5, tirgus pieejai – 0.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā:

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Tirgus vērtība, EUR
Ienākuma pieeja	1 054 105	0,5	527 053
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	1 741 873	0,5	870 937
Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR			1 397 989

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 400 000**.

4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU 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 vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu 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 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.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-25% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	280 000
Apbūves vērtība	80.0%	1 120 000
Kopā:	100%	1 400 000

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Vaļņu ielā 32, ar kad.nr. 0100 005 0111, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 25. jūnijā ir
1 400 000 EUR (viens miljons četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **280 000 EUR** (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **1 120 000 EUR** (viens miljons viens simts divdesmit tūkstoši eiro).

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

Nekustamo īpašumu vērtētāja asistents

Dainis Caune

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

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs 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

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaite 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 apmaksa 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Nekustamo īpašumu vērtētāja asistents

Dainis Caune

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1572

Kadastra numurs: 01000050111

Valņu iela 32, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver 607 (seši simti septiņi)kv.m. platību, uz kuras atrodas viena 5-stāvu administratīvā ēka (lit.Nr.1) ar 1952.4 kv.m. platību. <i>Žurn. Nr. 666, lēmums 21.03.1995., tiesnese Gunta Freiberga</i>		607 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Latvijas valsts Vēstures arhīva 1992.gada 21.augusta izziņas Nr.1273, Rīgas pilsētas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja 1995.gada 6.marta izziņas Nr.716/j, Latvijas Republikas Valsts īpašuma fonda nekustamā īpašuma departamenta 1995.gada 14.marta nostiprinājuma lūguma pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij FINANSU MINISTRIJAS personā. <i>Žurn. Nr. 666, lēmums 21.03.1995., tiesnese Gunta Freiberga</i>	1	
2.1. Īpašnieks: LATVIJAS BRĪVO ARODBIEDRĪBU SAVIENĪBA nodokļu maksātāja kods 90000084967, „Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1, 5.1 (233098005804)“	1	
3.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
4.1. Pamats: 1998. gada 29. maija Akts par nekustamo īpašumu Rīgā, Valņu ielā 32 (zemes kadastra Nr.01000050111) nodrošanu Latvijas Brīvo arodbiedrību savienības īpašumā..		
5.1. Agrākais īpašnieks Latvijas valstij FINANSU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724, īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 5804, lēmums 10.06.1998., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	0	
6.1. Persona: Latvijas Brīvo Arodbiedrību Savienības, reģistrācijas numurs 90000084967. Īpašuma tiesība izbeigušies.	0	
6.2. Īpašnieks: LATVIJAS BRĪVO ARODBIEDRĪBU SAVIENĪBA, reģistrācijas numurs 50008043851.	1	
6.3. Pamats: 2023.gada 8.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006470736, lēmums 11.12.2023., tiesnese Gita Līlo</i>		
7.1. Persona: LATVIJAS BRĪVO ARODBIEDRĪBU SAVIENĪBA, reģistrācijas numurs 50008043851. Īpašuma tiesība izbeigušies.	0	
7.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
7.3. Pamats: 2024. gada 5. septembra likums "Par Latvijas Brīvo arodbiedrību savienībai nodotā nekustamā īpašuma atdošanu valstij", 2024.gada 29.oktobra akts Nr. A/2024/6709 par valsts nekustamā īpašuma Valņu ielā 32, Rīgā, pāņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā. <i>Žurn. Nr. 300008080936, lēmums 13.12.2024., tiesnese Žanna Zujeva</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Nostiprināta nomas tiesība uz telpām līdz 2018.gada 30.aprīlim. Nomnieks : MILEVI, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003157619. Pamats: 2008.gada 31. marta telpu nomas līgums Nr. 40/29. Žurn. Nr. 300002415450, lēmums 09.04.2008., tiesnese Vīta Vjātere Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300002570354), 2.1 (300006470736)	108.2 m²
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300002415450, 03.04.2008.): nostiprināta nomas tiesība uz telpām līdz 2023.gada 31.jūlijam. Pamats: 2008.gada 7.jūlija vienošanās pie telpu nomas līguma no 2008. gada 31.marta. Žurn. Nr. 300002570354, lēmums 14.11.2008., tiesnese Irēna Lavrinoviča Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300006470736)	
2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002415450, 03.04.2008). Pamats: 2023.gada 8.decembra nostiprinājuma lūgums.	
2.2. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002570354, 07.11.2008). Pamats: 2023.gada 8.decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006470736, lēmums 11.12.2023., tiesnese Gita Līlo	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 10.06.2025 13:53:09.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000050111	-	0.0607 ha	1572	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1673963	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2658872	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1673963	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2658872	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000050111	1/1	Valņu iela 32, Rīga, LV-1050
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0607
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0607
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0607
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
--------	------	---------	---------------------

Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.0607	ha
---	------	--------	----

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0036	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0607	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0005	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0379	ha
-	01.02.2025	7312040600	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes	0.0005	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0379	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000050111001	1/1	Valņu iela 32, Rīga, LV-1050
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1954.3
Nosaukums:		Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:		1220 - Biroju ēkas
Būves tips:		12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:		1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		29.10.2021

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	
01000050111001001	Valņu iela 32 - 1, Rīga, LV-1050	
Nosaukums:	Biroja telpas	
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	107	
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2021	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1530.6
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.):	1530.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1524.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	6.5
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 pienēmšanas gads(-i)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.71	3.14	4.27	176.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.64	2.64	4.6	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.64	2.64	6.4	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.64	2.64	5.9	-
5	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	4.9	-
6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	2.66	3.83	6.9	-
7	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.63	2.63	2.63	1.5	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.63	2.63	2.63	1.6	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	1.1	-
10	Gaitenis, kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.83	3.83	3.83	34.8	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	2.97	2.97	10.4	-
12	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.11	3.11	3.11	2.5	-
13	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	1.7	-
14	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	21.5	-
15	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.29	3.29	3.29	9.7	-
16	Gaitenis, kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	12.23	2.82	21.63	34.2	-
17	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.41	2.41	2.41	3.3	-
18	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.3	3.3	3.3	6.5	-
19	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	25.1	-
20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	12.7	-
21	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	3.0	-
22	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	3.5	-
23	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.31	3.31	3.31	3.5	-
24	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.31	3.31	3.31	3.5	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.19	3.19	3.19	19.8	-
26	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	4.6	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.53	3.53	3.53	14.9	-
28	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	9.7	-
29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	1.8	-
30	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.71	2.71	2.71	3.0	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.54	3.54	3.54	23.6	-
32	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.43	3.43	3.43	89.5	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.52	3.52	3.52	20.4	-
34	Kabinets, gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.55	3.55	3.55	17.6	-

35	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.56	3.56	3.56	15.1	-
36	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.55	3.55	3.55	24.7	-
37	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.25	3.25	3.25	14.2	-
38	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.24	3.24	3.24	3.1	-
39	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.24	3.24	3.24	3.5	-
40	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.22	3.22	3.22	3.6	-
41	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.22	3.22	3.22	3.6	-
42	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.08	3.08	3.08	8.2	-
43	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	11.2	-
44	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.88	2.88	2.88	3.1	-
45	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.29	3.29	3.29	13.5	-
46	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.25	3.25	3.25	7.9	-
47	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.25	3.25	3.25	2.8	-
48	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	4.5	-
49	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	10.0	-
50	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.24	3.24	3.24	15.0	-
51	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.06	3.06	3.06	5.5	-
52	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.17	3.17	3.17	11.1	-
53	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.06	3.06	3.06	24.4	-
54	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	9.3	-
55	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	19.1	-
56	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	21.5	-
57	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.11	3.11	3.11	7.3	-
58	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	30.2	-
59	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	15.3	-
60	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.5	3.5	3.5	24.4	-
61	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.35	3.35	3.35	14.9	-
62	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.99	2.99	2.99	2.3	-
63	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.01	3.01	3.01	4.0	-
64	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.38	3.38	3.38	8.7	-
65	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.37	3.37	3.37	20.1	-
66	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.35	3.35	3.35	3.6	-
67	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.1	3.1	3.1	27.8	-
68	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.35	3.35	3.35	12.2	-
69	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.34	3.34	3.34	15.9	-
70	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.37	3.37	3.37	3.1	-

71	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.01	3.01	3.01	19.6	-
72	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.09	3.09	3.09	9.9	-
73	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.16	3.16	3.16	14.5	-
74	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.74	2.74	2.74	18.9	-
75	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.01	3.01	3.01	19.2	-
76	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.39	3.39	3.39	20.4	-
77	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.42	3.42	3.42	8.7	-
78	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.4	3.4	3.4	15.7	-
79	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.94	2.94	2.94	10.3	-
80	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.24	3.24	3.24	24.8	-
81	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	4.2	-
82	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	2.9	-
83	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	5.3	-
84	Kafetērija	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.81	2.81	2.81	12.5	-
85	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	1.4	-
86	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.92	2.92	2.92	10.9	-
87	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.88	2.88	2.88	14.9	-
88	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.91	2.91	2.91	16.5	-
89	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	10.7	-
90	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.17	3.17	3.17	18.1	-
91	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.84	2.84	2.84	18.3	-
92	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.84	2.84	2.84	12.6	-
93	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.69	2.69	2.69	22.6	-
94	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	2.9	2.9	47.7	-
95	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.94	2.94	2.94	27.8	-
96	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.91	2.91	2.91	18.4	-
97	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.94	2.94	2.94	8.0	-
98	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	10.2	-
99	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.59	2.59	2.59	31.6	-
100	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.19	2.61	4.4	-
101	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.32	1.78	2.86	31.7	-
102	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.41	2.41	2.41	3.5	-
103	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.72	2.72	2.72	2.0	-
104	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.72	2.72	2.72	2.0	-
105	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.54	2.54	2.54	3.8	-
106	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.74	2.74	2.74	2.7	-

107	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	8.9	-
-----	-------------	-----------------------	----	-----	-----	-----	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	29.10.2021
---------	------------

01000050111001002

Valņu iela 32 - 2, Rīga, LV-1050

Nosaukums:	Tirdzniecības telpas
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	105.3
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.):	105.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	105.3
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	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.55	3.55	3.55	52.3	-
2	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.44	2.36	2.52	42.7	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.06	1.6	2.52	10.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts
Datums: 29.10.2021	
01000050111001003	-
Nosaukums:	Mūzikas klubs
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	300.7
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.):	300.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	300.7
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	3.85	3.85	3.9	-
2	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.85	3.85	3.85	50.9	-
3	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.82	3.82	3.82	7.3	-
4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	12.4	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.63	2.63	2.63	3.1	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.55	2.65	2.6	-
7	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.61	2.51	2.71	50.6	-
8	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.57	22.2	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.72	2.72	2.72	3.7	-
10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.66	2.6	2.72	5.2	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.72	2.72	2.72	9.8	-
12	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.77	2.77	2.77	4.0	-
13	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.77	2.59	2.94	112.5	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	2.5	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.57	2.57	10.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / 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 ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 29.10.2021

01000050111001901

-

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.7
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.):	10.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	10.7
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	Sūkņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.65	2.65	2.65	10.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 29.10.2021

01000050111001902

-

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	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	Siltummezgls	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.6	2.6	2.6	7.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	29.10.2021
---------	------------

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.1	Administratīvā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	8977.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	583.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	22.1 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	29.10.2021	9-01/1062925-1	VZD
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.09.2021	111/6	Latvijas Brīvo arodbiedrību savienība; p.p. Baldžens Egils

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1938
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1938
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1938
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1938
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijs pārklājumu	1938

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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 ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	29.10.2021
---------	------------

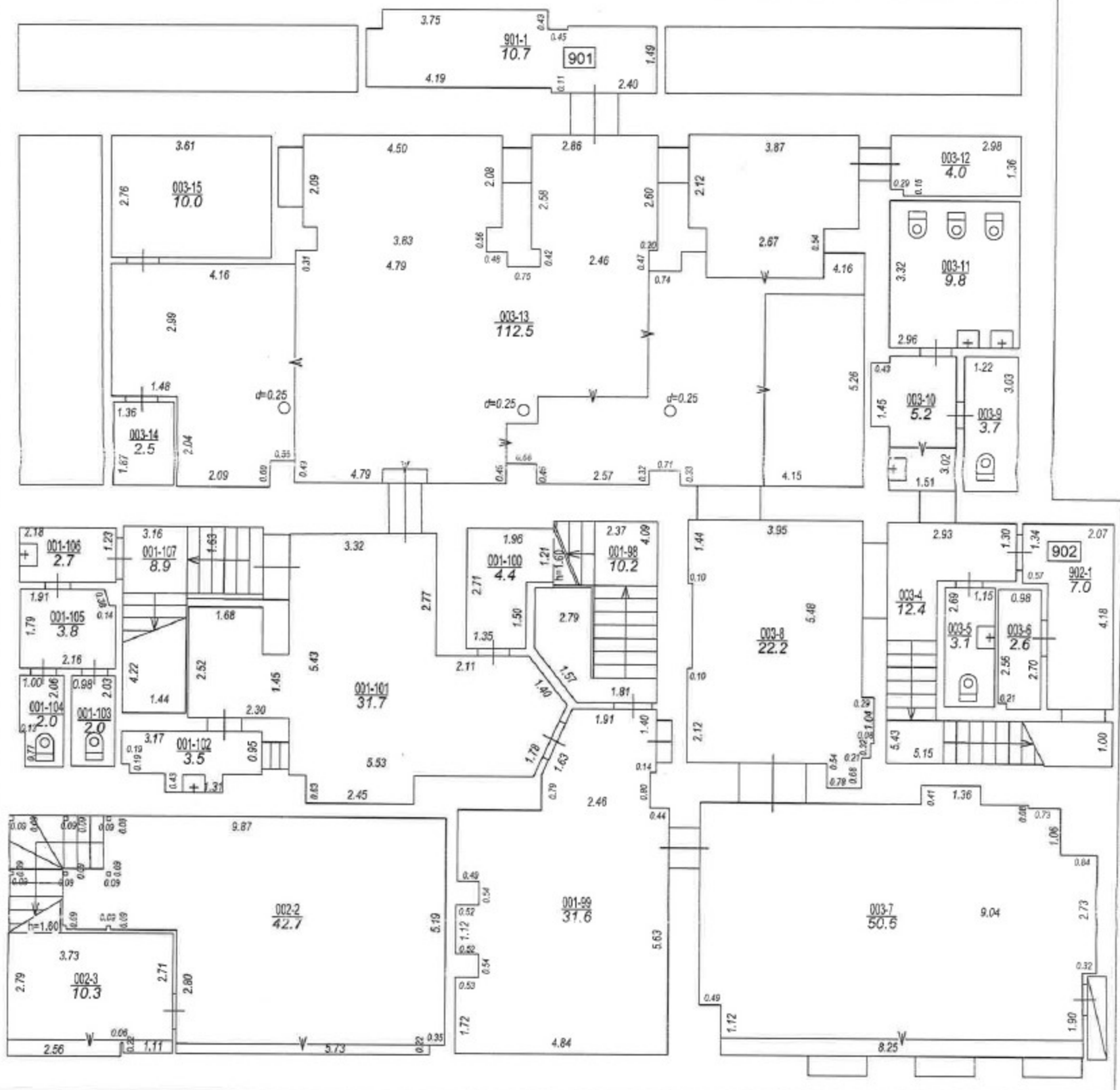
Zemesgrāmata

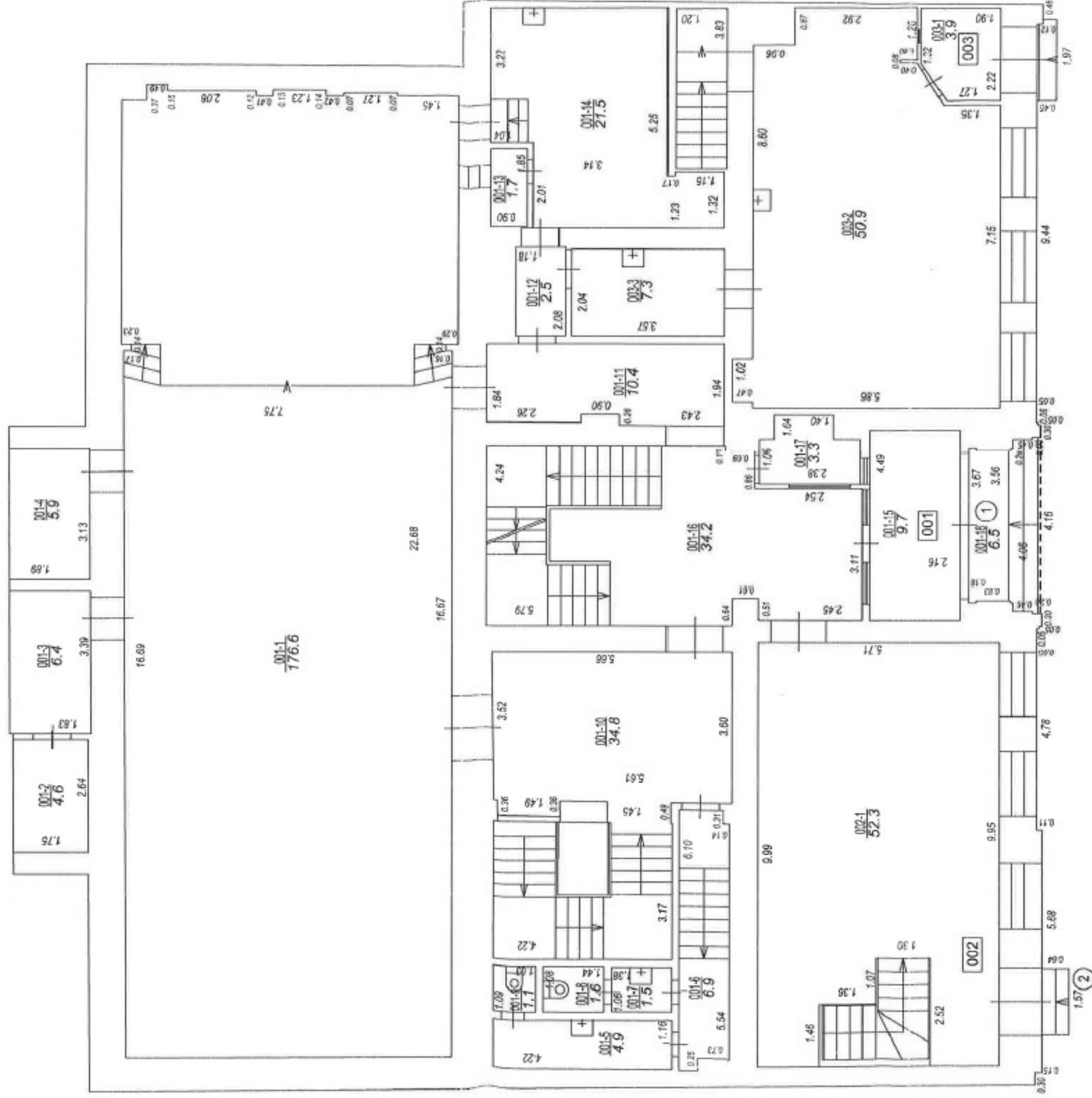
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.12.2024	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.12.2023	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.06.1998	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.03.1995	-

Dokumenti

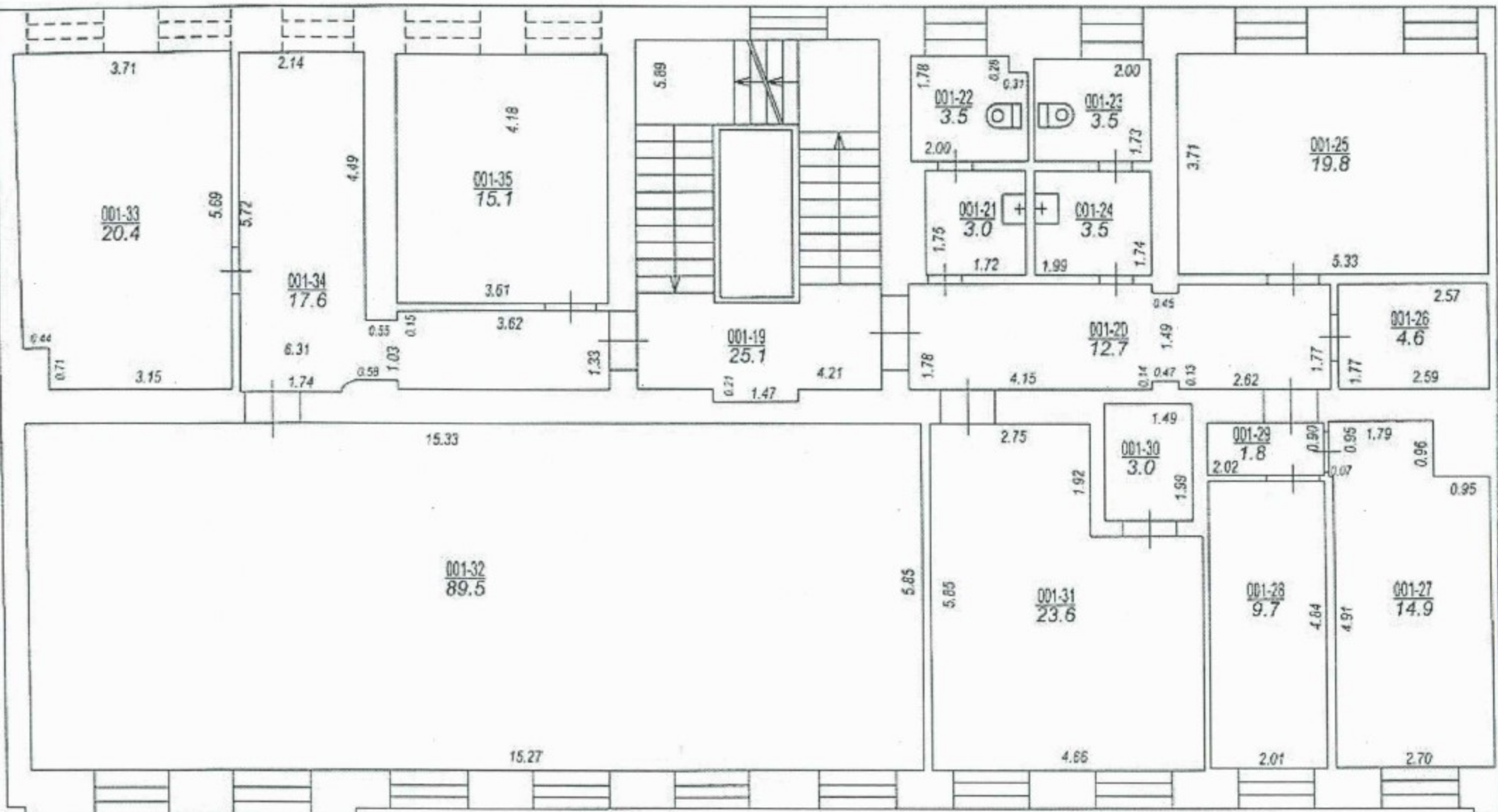
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	11.11.2021	11-17-R/3321	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.09.2021	111/6	Latvijas Brīvo arodbiedrību savienība; p.p. Baldzēns Egils
Cita veida dokuments	10.06.1998	-	-
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.02.1995	31-03/1-656	-
Zemes robežu plāns mērogā 1:250	02.02.1995	-	Rīgas ģeodēziskais centrs

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

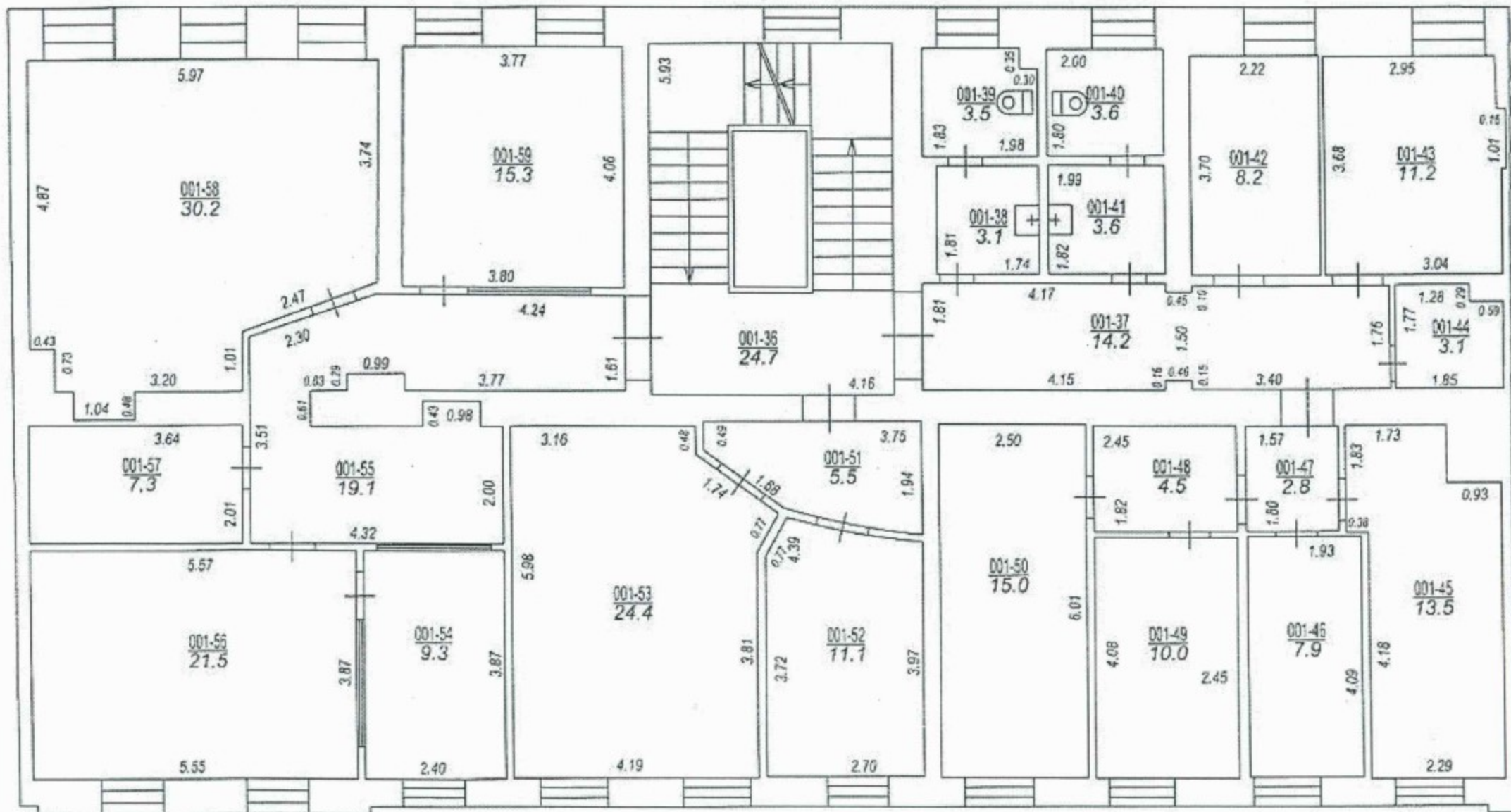




STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000050111001	1	1 : 100	9

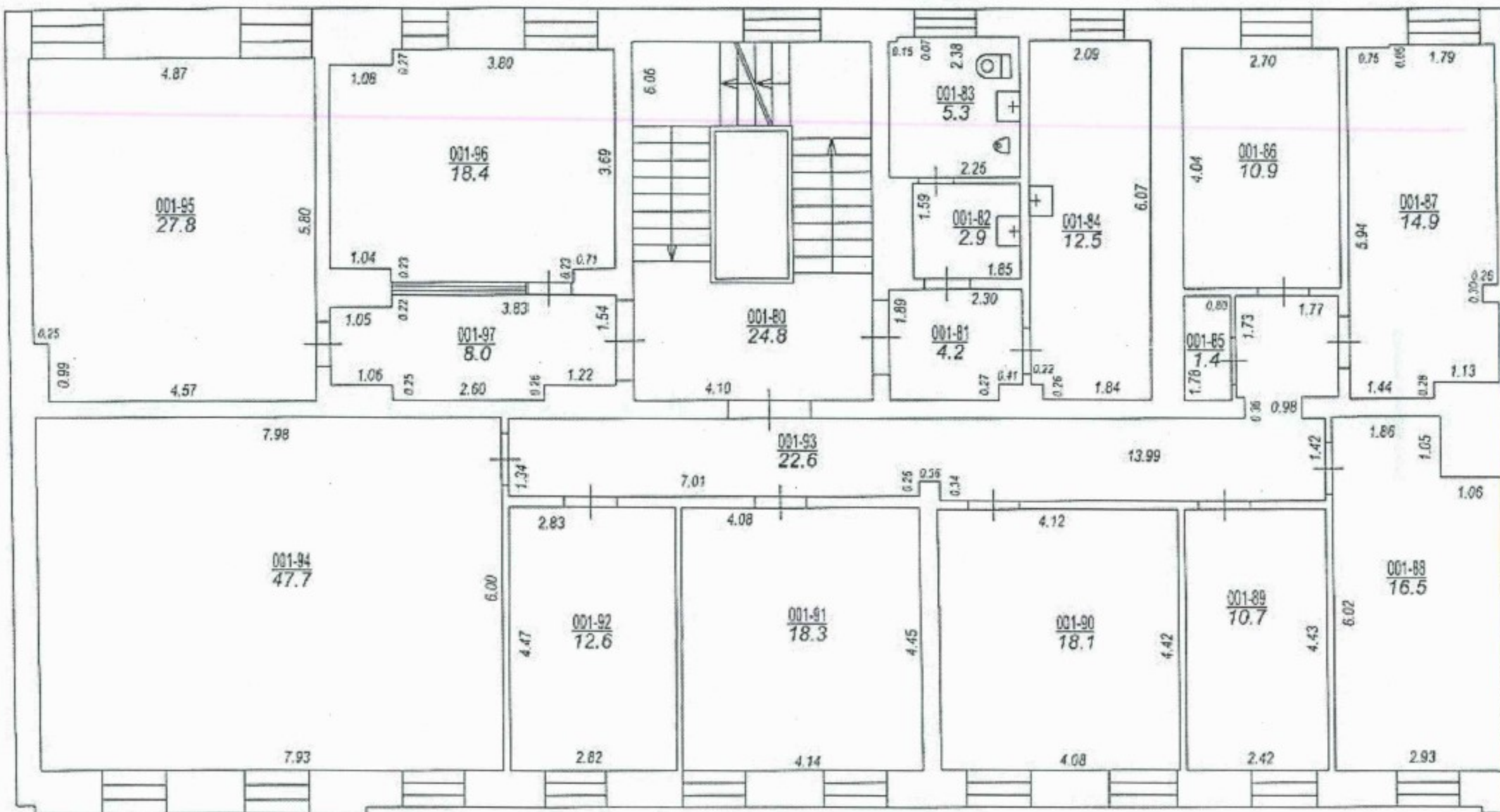


STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMEJUMS	STĀVS	MĒROCS	LPP.
01000050111001	2	1:100	10



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000050111001	3	1 : 1000	11



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000050111001	5	1:1000	13

Defektu akts

Rīgā

Datums: _____

Defektu akts par ēkas Vaļņu ielā 32, Rīgā elektroenerģijas uzskaiti

Komisijas sastāvā:

Romāns Rebrows VNĪ NĪTUD elektrotīklu ekspluatācijas inženieris.

Eduards Vācietis VNĪ NĪ pārvaldnieks.

Apsekojumā konstatēts:

1. Elektroenerģijas skaitītāju pārbaudes laikā konstatēts, ka Rīgā, Vaļņu ielā 32, 1.stāva sadalē uzstādīti 2 skaitītāji: Nr. 939076 un Nr.0066277.
2. Skaitītājs Nr.939076, kas uzskaita klienta SIA "Arodbiedrību klubs Vecrīga" patēriņu un skaitītājs Nr.0066277, kas uzskaita SIA "Jello" patēriņu.
3. Trīsfāzu kontaktligzda apsekotajai sadalei ir pieslēgta bez elektroenerģijas uzskaites.

Secinājumi un prognozējamo darbu saraksts:

1. Abiem skaitītājiem elektroenerģijas rēķinu izrakstīšanai jāņem vērā transformācijas koeficients $K=40$.
2. Trīsfāzu kontaktligzdai jābūt pieslēgtai elektroenerģijas skaitītājam Nr. 939076.

Inženiersistēmu sektors

Elektrotīklu ekspluatācijas inženieris

(paraksts*)

Romāns Rebrows

Īpaša statusa un komercobjektu apsaimniekošanas sektors

NĪ pārvaldnieks

Eduards Vācietis

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01728

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Reģistrācijas numurs: 40003294758

Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Talrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Eduards Vācietis (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Vaļņu iela 32, Rīga, Latvija, LV1050

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 27.05.2025. 10:33

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 27.05.2025. 11:10

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Vaļņu iela 32, Rīga, Latvija, Administratīvā ēka (01000050111001)

Būves kopskats

1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.

27.05.2025.



Būves novērtēšana

2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)

ir TAA

Nelikumīga būvniecība

3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas

Nē

Komentārs: Nav iespējams novērtēt. Ēkā ar MK noteikumiem virzīta uz atsavināšanu.

Būvei piesaistītais zemesgabals

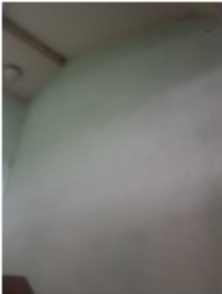
4. Būvei piesaistītais zemesgabals

Ir

	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Vizuāls nolietojums 
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	Nav
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Ir
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	nav iespējams novērtēt Komentārs: Rīgas vēsturiskais 
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degstspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	

16. Vizuali novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostiprinājumi un hermētiski savienoti)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Vizuali, mehāniski bojājumi. Nolietojums. 
17. Vizuali novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāpošanās, plaisas, trūpes pazīmes, nogruvumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: 1.stāva līmenī vietām bojājumi, apzīmētas. 
18. Vizuali novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāpošanās u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Stingras karnīzes, palodzes tūrisma vietā.
19. Vizuali novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāpošanās u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Dabīgais nolietojums, stingras. 

	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Konstruktīvi stingri, nomelnējuši. 
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	
21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Daļēji pakešu tipa, daļēji koka. Koka sliktā stāvoklī.
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdžu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Darba kārtībā ar vēsturisko atslēgu 
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	nav iespējams novērtēt
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	nav iespējams novērtēt
26. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	Ir
28. Konstatēt, vai pagraba telpas ir slēgtas un nepieejamas nepiederošām personām	Ir Komentārs: Pagrabā klientu telpas.
29. Vizuāli novērtēt pagraba durvis un logu rāmju stāvokli	apmierinošs (21% - 40%)

30. Vizuāli novērtēt pagraba telpās redzamo komunikāciju stāvokli (nav korodējušas, ir siltinātas, nav noplūdes u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Darba kārtībā, virspusēja korozija.
31. Vizuāli novērtēt pagraba sienu stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, plaisas, pelējums u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Pagrabā klientu telpas, atbilstoši nolietojumam un klienta interjeram.
32. Vizuāli novērtēt pagraba grīdu stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, plaisas, pelējums u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Pagrabā klientu telpas, atbilstoši nolietojumam un klienta interjeram.
33. Vizuāli novērtēt pagraba pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Pagrabā klientu telpas, atbilstoši nolietojumam un klienta interjeram.
34. Būves iekštelpas	Ir
35. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Atbilstoši vecumam 
36. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibulu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Atbilstoši nolietojumam 
37. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Atbilstoši vecumam 

	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Ir plaisas
38. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	
39. Bēniņi	Ir
40. Konstatēt, vai bēniņu telpas ir slēgtas un nepieejamas nepiederošām personām	Ir Komentārs: Ēka slēgta, piekļuves nav.
41. Vizuāli novērtēt bēniņu stāvokli (sakopts, netiek uzglabātas liekas mantas, siltinājuma bojājumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Putnu atkritumi, pamests inventārs mazā apjomā
42. Konstatēt, vai jumtā no bēniņu puses ir novērojamas noplūdes, caurumi, kondensāts, putni u.c.	Nav
Siltumapgāde	
43. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
44. Ventilācija, dzesēšana	Netiek ekspluatēts
Ūdensapgāde, kanalizācija	
45. Ūdensapgāde, kanalizācija	Ir
46. Ūdensapgādes sistēma	Ir
47. Konstatēt, vai skaitītāji ir verificēti (ievadskaitītāji un kontrolskaitītāji, fiksēt verificācijas datumu)	Ir Komentārs: Ūdensvads atrodas blakus ēkā.
48. Vizuāli novērtēt ūdensapgādes cauruļvadu un noslēgarmatūru stāvokli (neveidojas noplūdes, korozija u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Virs otrā stāva ūdensvada bojājumi, padeve pārtraukta.
	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Darba kārtībā
49. Vizuāli novērtēt santehnikas stāvokli (izlietņu, podu, dušu, vannu, jaucējkrānu u.c.)	
50. Iekšējā kanalizācijas sistēma	Ir
51. Vizuāli novērtēt kanalizācijas cauruļu un savienojumu stāvokli (neveidojas noplūdes, stāvvadi nav bojāti u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Daļēji lokāli bojājumi. 1.-2.stāvs funkcionē.
52. Ārējā kanalizācijas sistēma	Nav
53. Attīrīšanas iekārtas	Nav