

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Latvijas Universitāte

Zeļļu iela 8, Rīga

Kadastra Nr. 0100 557 0050



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

Rīga, 2022. gada 18. augustā

Reģ. Nr. V/22-2466

Par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas

Zelļu ielā 8, Rīgā, novērtēšanu

Latvijas Universitāte

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.0100 557 0050, kas atrodas **Zelļu ielā 8, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000077660, novērtēšanu.

Vērtējamais objekts sastāv no 8 (astoņām) ēkām: mācību korpusu ēkām (kadastra apz.0100 057 0024 001, 002, 025), dienesta viesnīcas ēkas (kad.apz.0100 057 0024 003) un palīgēkām (kadastra apz.0100 057 0024 005, 009, 010, 023).

Vērtēšanas objekts atrodas uz zemes gabala ar kad.apz.0100 057 0024, 37 143 m² platībā, kas bez atlīdzības nodots īpašumā ēku īpašniekam (Latvijas Universitātei), bet īpašuma tiesības nostiprinātas tikai uz laiku, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību. Ir zināms, ka apbūves īpašnieks ir saņēmis Rīgas pilsētas pašvaldības atteikumu zemes gabala atsavināšanai trešām personām, realizējot ēku pārdošanas darījumu. Vērtējuma ietvaros minētais zemes gabals netiek iekļauts vērtēšanas objekta sastāvā un tiek pieņemts, ka turpmākam apbūves īpašniekam būtu jāslēdz zemes nomas līgums ar Rīgas pilsētas pašvaldību, par ēkām funkcionāli nepieciešamās teritorijas lietošanu.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot ienākuma pieeju un tirgus pieeju.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, sakarā ar plānoto šī nekustamā īpašuma atsavināšanu (pirkuma/pārdevuma cenas apzināšana).

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas. SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumu pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2022. gada 6.jūlijā, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā **tirgus vērtība** ir **EUR 3 000 000 (trīs miljoni eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

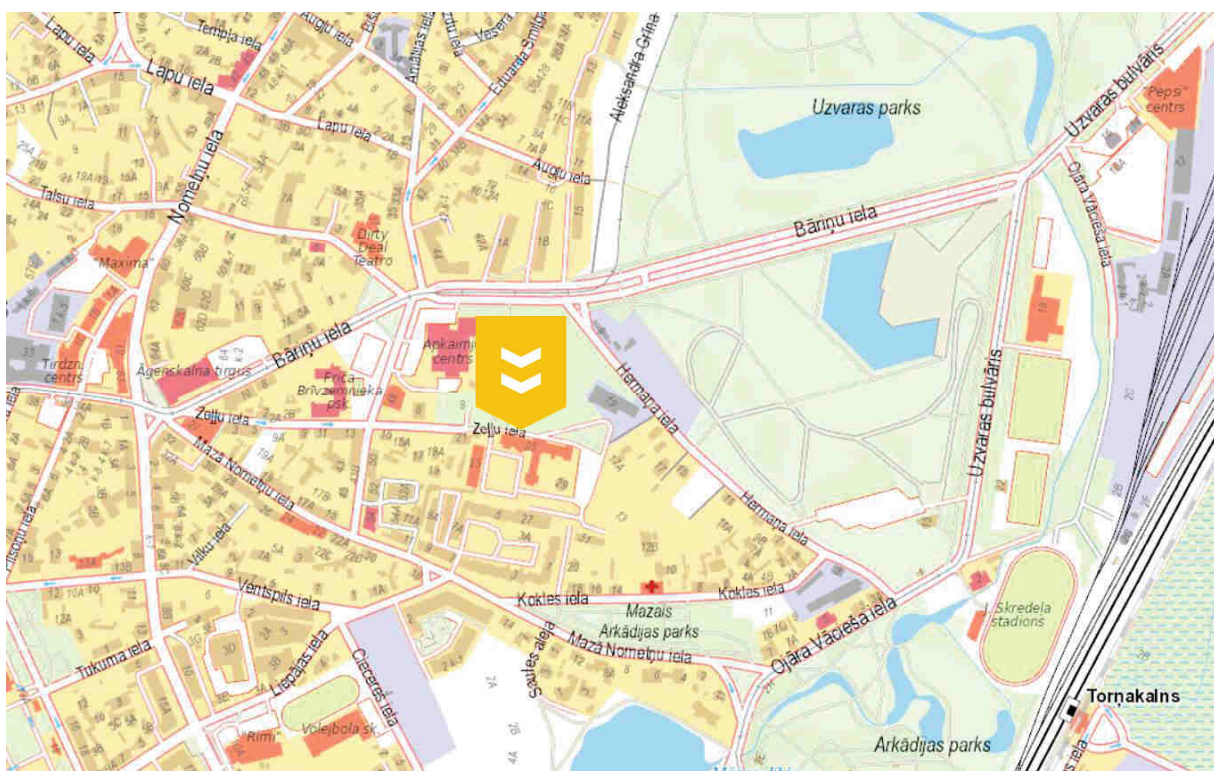
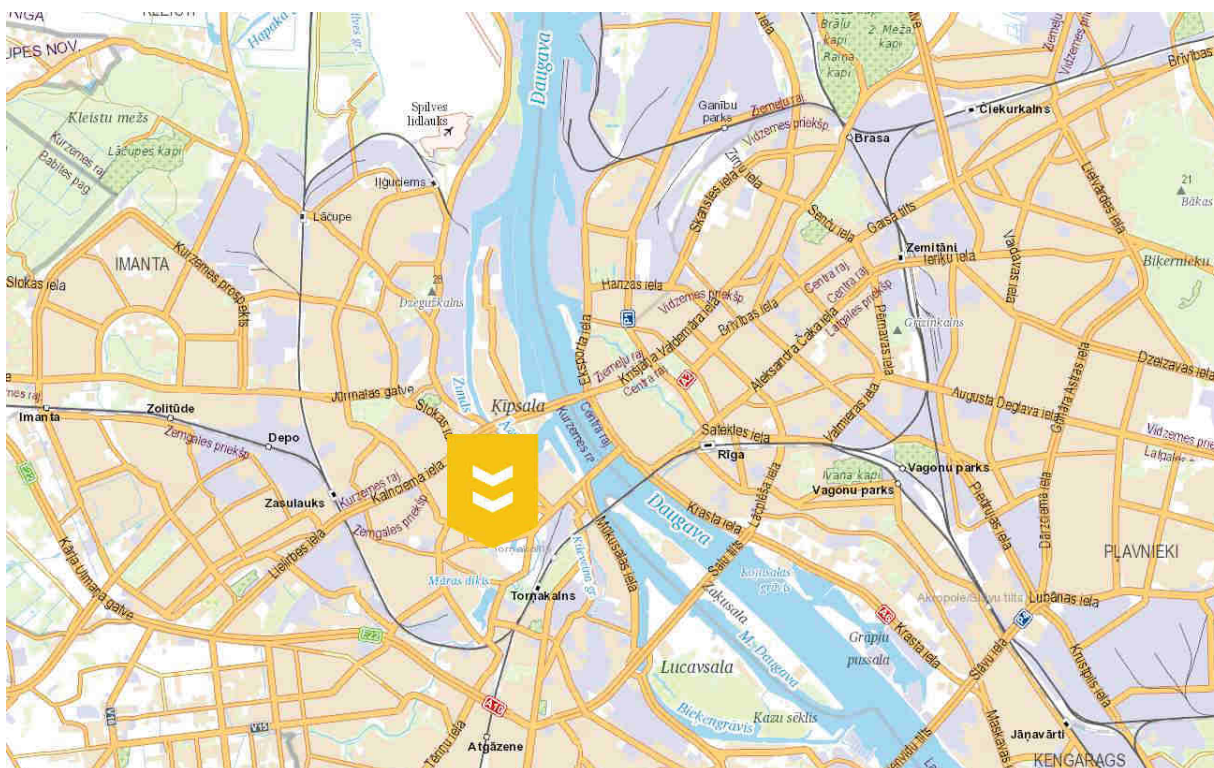
Saturs

Saturs.....	3
1. Vērtējama objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējama objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	16
4. Vērtējamā objekta raksturojums.....	19
4.1. Vērtējamais objekts	19
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	19
4.3. Apbūves raksturojums	21
4.4. Nomā esošu zemes gabalu raksturojums	28
5.Vērtību definīcijas.....	34
6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	34
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	46
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	47
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	47
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	50
10.1.Daļas I Tirgus vērtības aprēķins.....	51
10.2.Daļas II Tirgus vērtības aprēķins.....	60
10.3.Daļas III Tirgus vērtības aprēķins.....	68
10.4.Rezultātu apkopojums.....	72
11. Neatkarības apliecinājums	73
12.Slēdziens	73
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	74

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējama objekta novietojums kartē



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

2. Vērtējama objekta fotoattēli



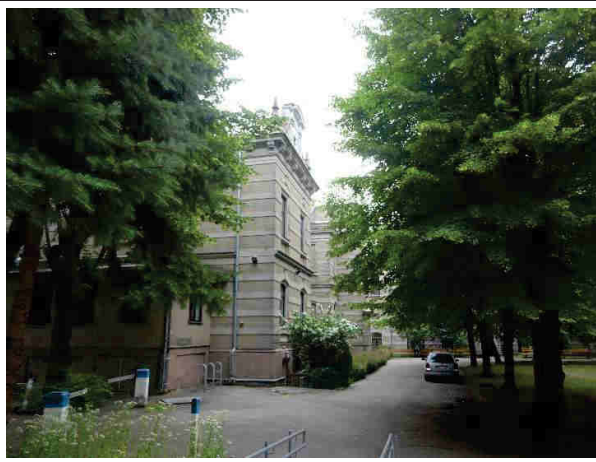
Iebrauktuve teritorijā no Zeļļu ielas, palīgēka lit.nr.005



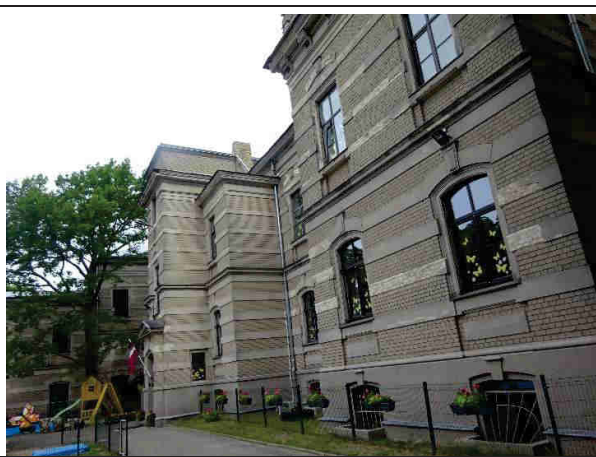
Skats uz ēku lit.nr.025 no iebrauktuves puses



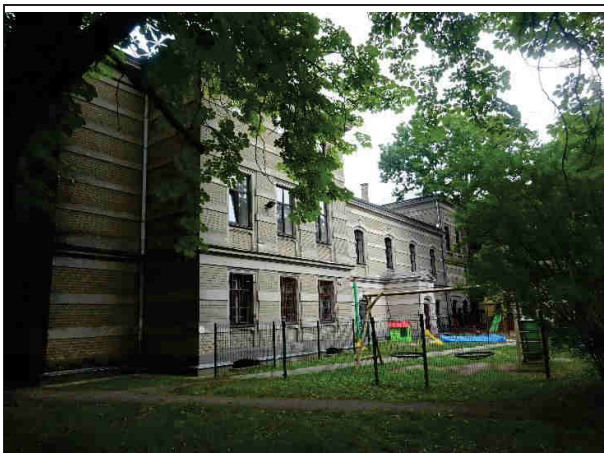
Skats uz ēku lit.nr.001 no iebrauktuves puses



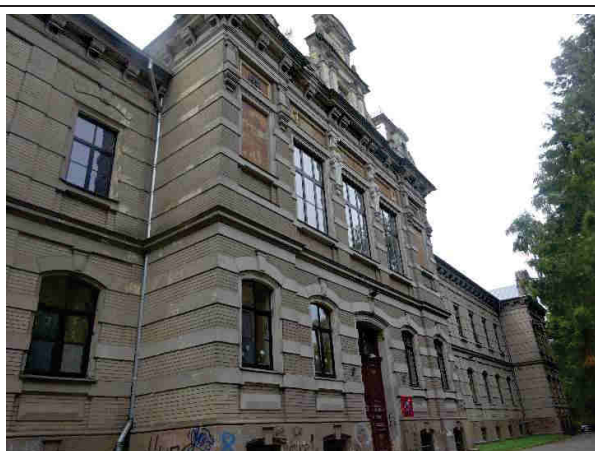
Skats uz ēku lit.nr.001 no iekšpagalma puses



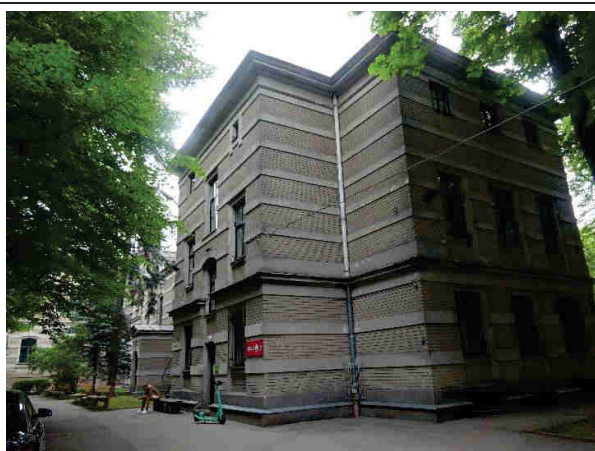
Ēka lit.nr.001, no iekšpagalma puses



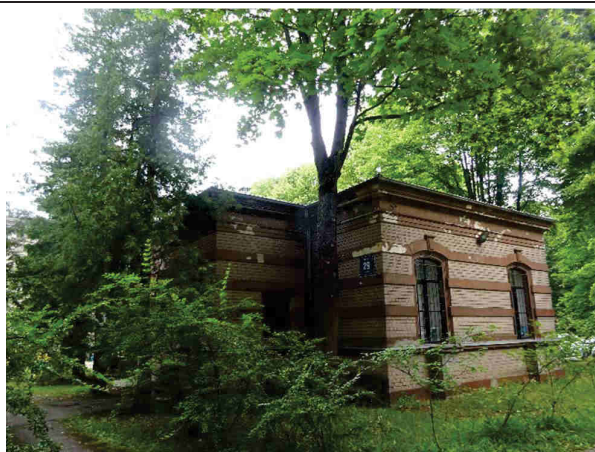
Ēka lit.nr.001, no iekšpagalma puses, rotaļu laukuma zona starp ēkām lit.nr.001, 002



Ēka lit.nr.001, ziemeļu fasāde no parka zonas puses



Ēka lit.nr.001, iekšpagalma korpuss



Ēka lit.nr.002, iekšpagalmā



Ēka lit.nr.025, no iekšpagalma puses



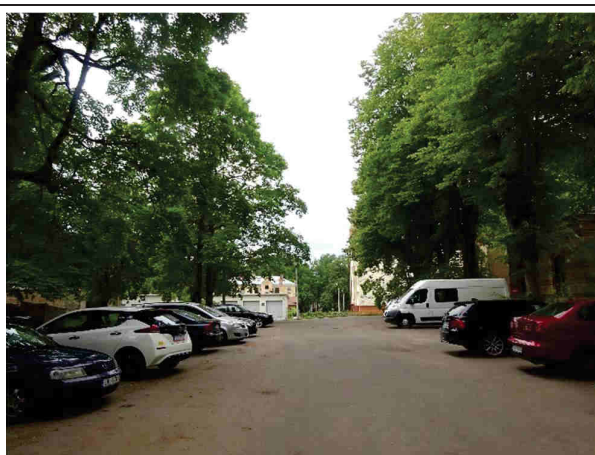
Ēka lit.nr.003, piebraucamais ceļš



Ēka lit.nr.003



Ēkas lit.nr.009, 010



Iekšpagalma stāvlaukums

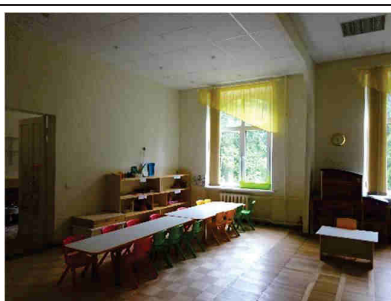
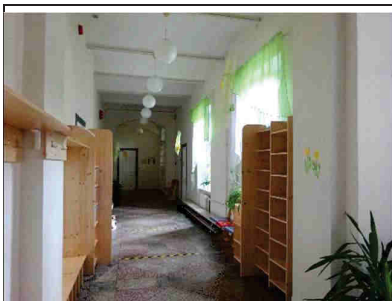
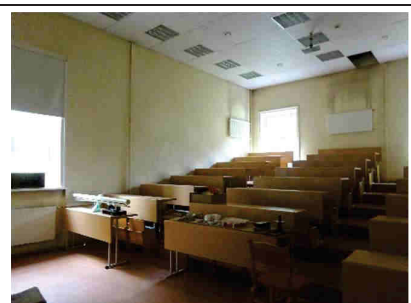
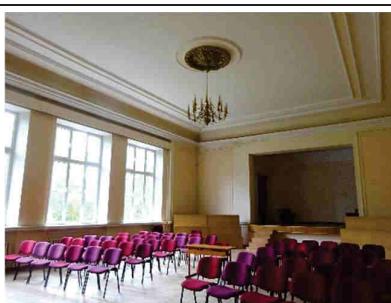
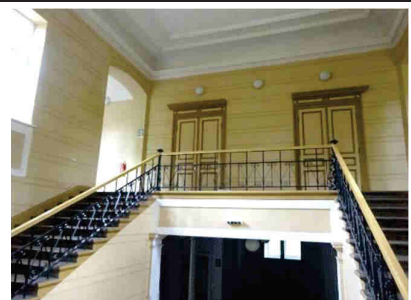
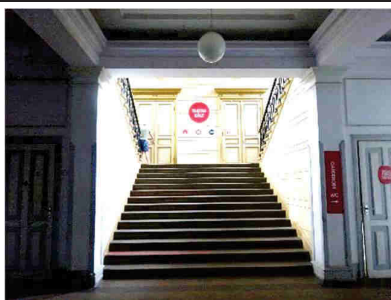


Ēka lit.nr.023, pie Hermaņa ielas



Zaļā zona – parks pie Hermaņa un Bāriņu ielām

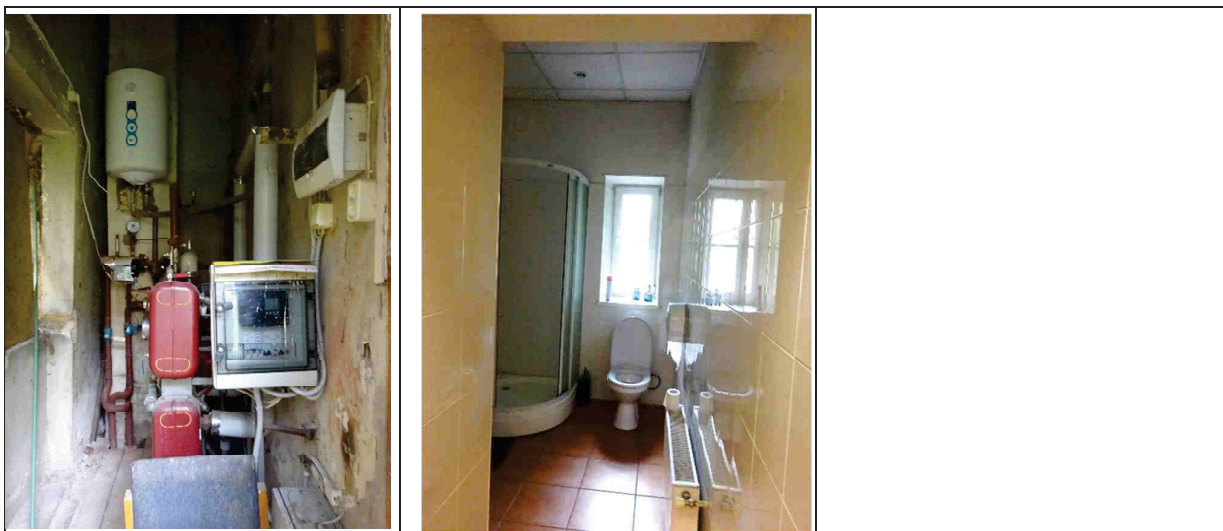
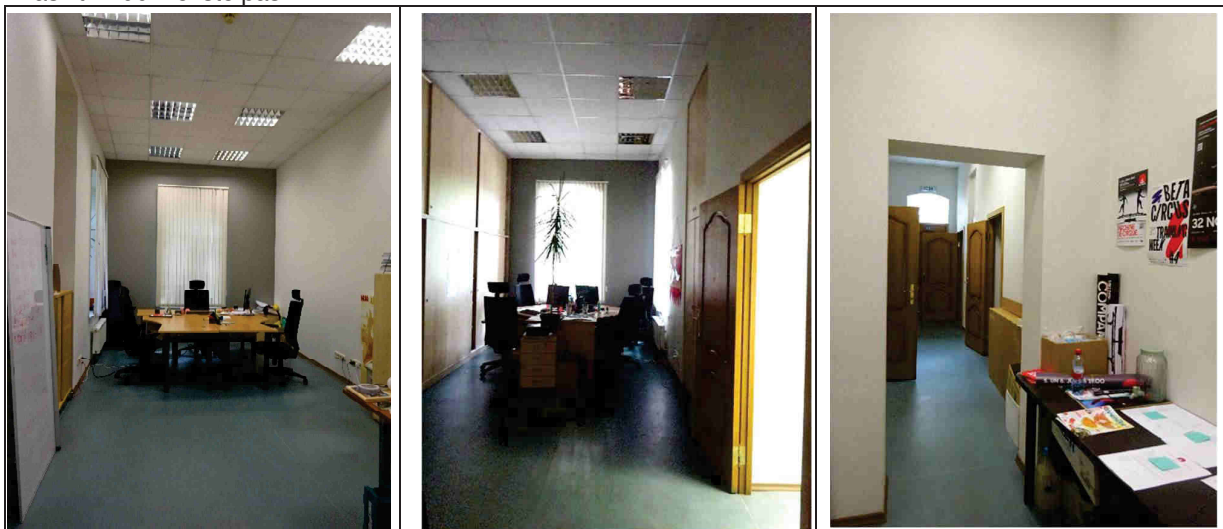
Ēkas lit.nr.001 iekštelpas



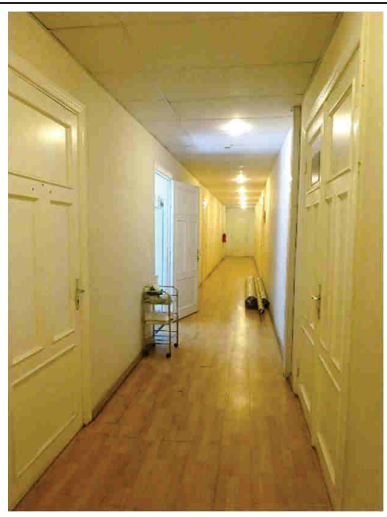
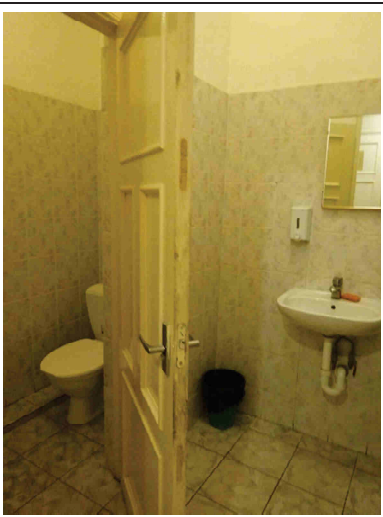
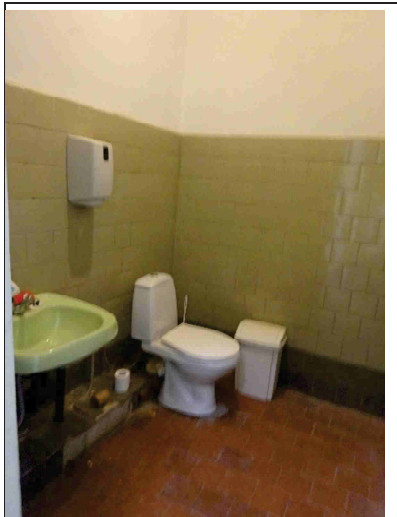
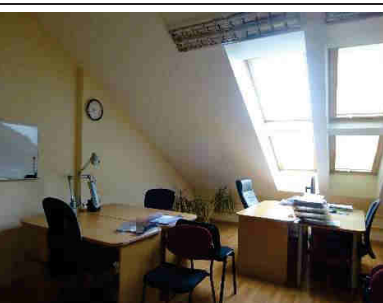
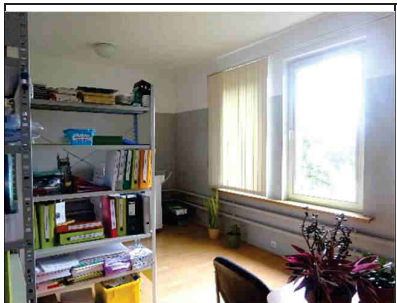
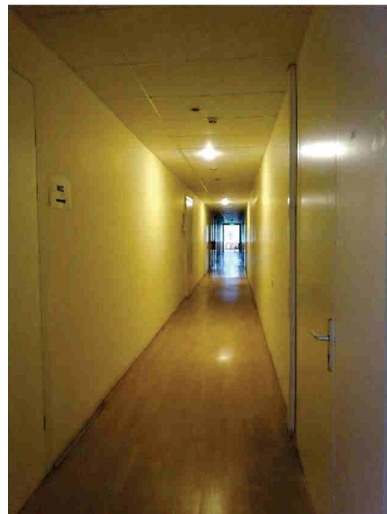
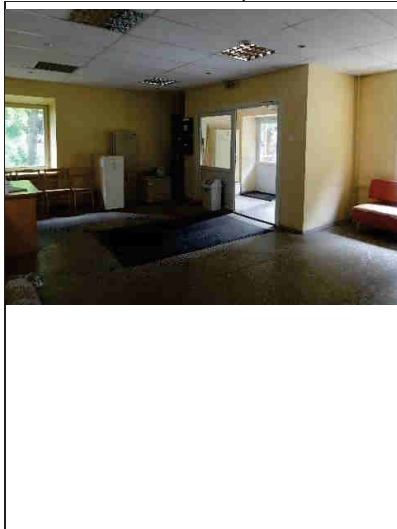


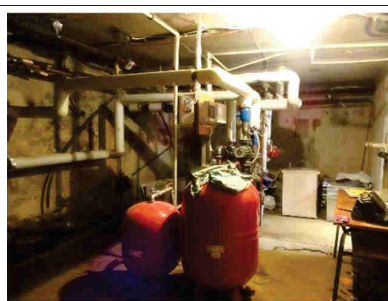
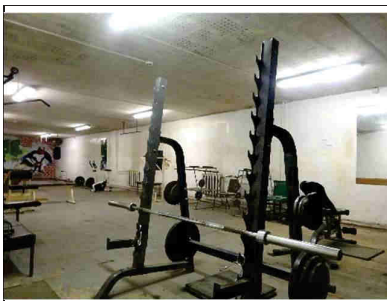
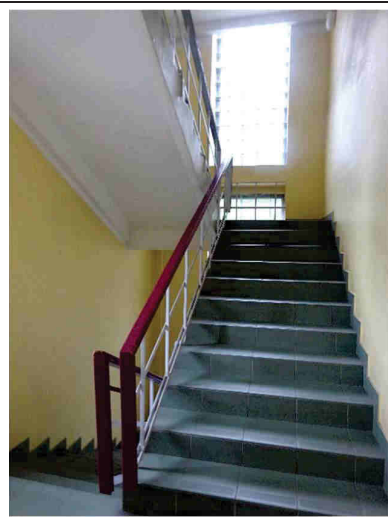
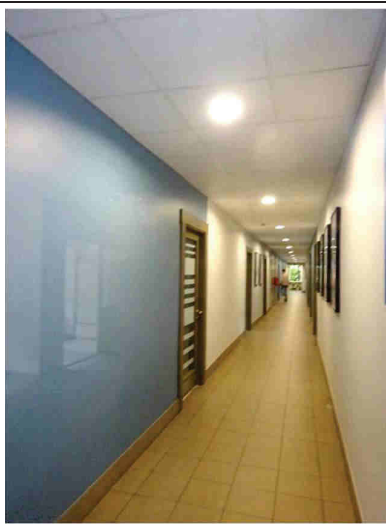
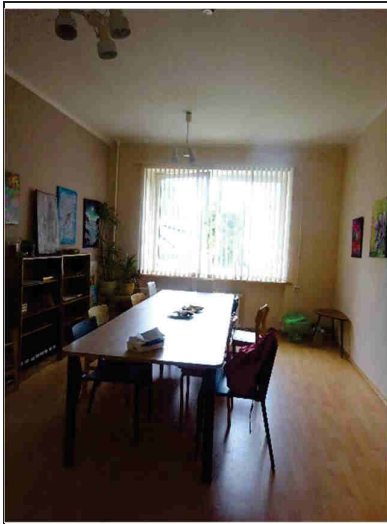


Ēkas lit.nr.002 iekštelpas

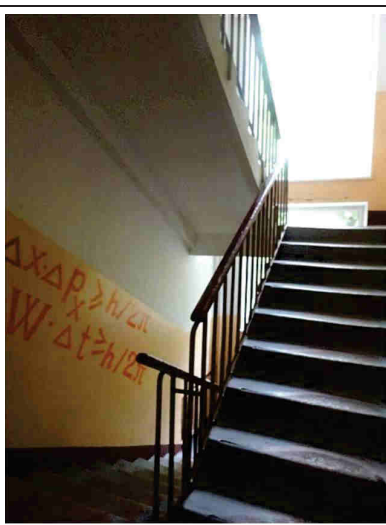
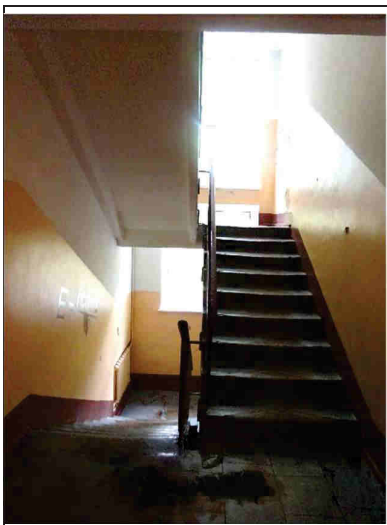
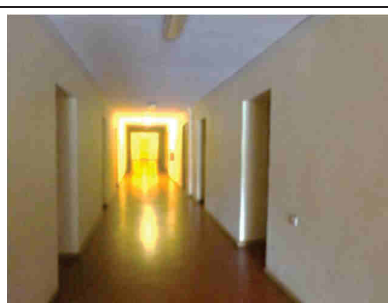
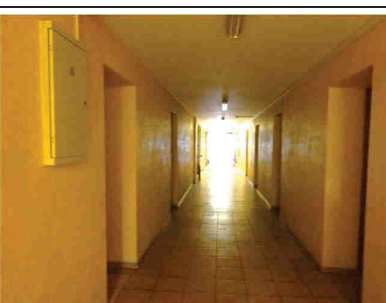


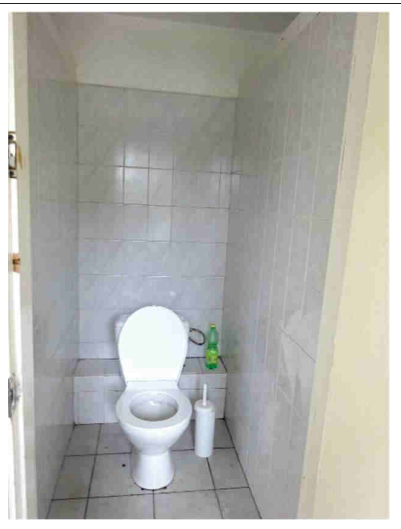
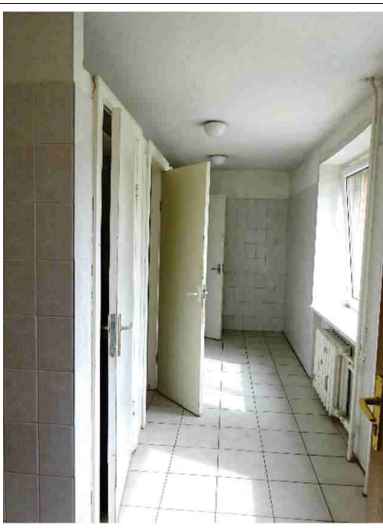
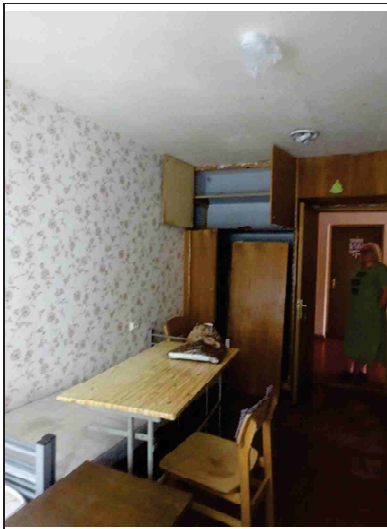
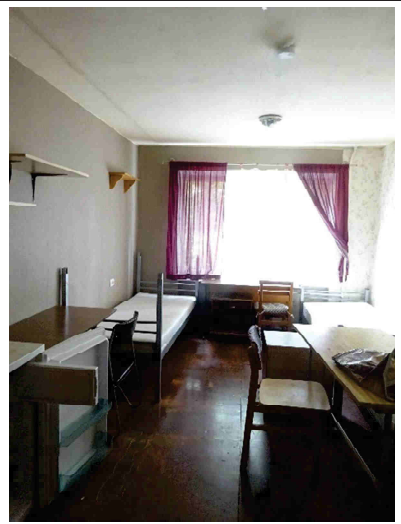
Ēkas lit.nr.025 iekštelpas





Ēkas lit.nr.003 iekštelpas







3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Divi mācību korpusi, dienesta viesnīcas ēka un vairākas palīgēkas (darbnīcas, garāžas)
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību Pasūtītāja vajadzībām (pirkuma/pārdevuma cenas apzināšana)
Īpašuma adrese	Zeļļu iela 8, Rīga
Īpašuma kadastra Nr. Zemesgrāmatā	0100 557 0050
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000077660
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Latvijas valsts Latvijas Universitāte, (NMK 90000076669).
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Apbūve	Pamatēkas ar kopējo platību 9655,3 m²: Mācību ēka ar kad.apz.01000570024001 – kopplatība 3610,4 m² Mācību korpus ar kad.apz.01000570024002 - kopplatība 125,8 m² Dienesta viesnīca ar kad.apz.01000570024003 - kopplatība 3220,6 m² Mācību ēka ar kad.apz.01000570024025 – kopplatība 2698,5 m² Palīgēkas: Saimniecības ēka ar kad.apz.01000570024005 – kopplatība 33,7 m² Garāža ar kad.apz.01000570024009 – kopplatība 144,1 m² Garāža ar kad.apz.01000570024010 – kopplatība 93,9 m² Mehāniskā darbnīca ar kad.apz.01000570024023 – kopplatība 638,9 m²
Ar vērtējamo objektu saistītas zemes vienības, kas nav vērtējamā īpašuma sastāvā	
Vērtēšanas objekts atrodas uz zemes gabala ar kad.apz.0100 057 0024, 37 143 m² platībā, kas bez atlīdzības nodots īpašumā ēku īpašniekam (Latvijas Universitātei), bet īpašuma tiesības nostiprinātas tikai uz laiku, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību. Ir zināms, ka apbūves īpašnieks ir saņēmis Rīgas pilsētas pašvaldības atteikumu zemes gabala atsavināšanai trešām personām, realizējot ēku pārdošanas darījumu. Vērtējuma ietvaros minētais zemes gabals netiek iekļauts vērtēšanas objekta sastāvā un tiek pieņemts, ka turpmākam apbūves īpašniekam būtu jāslēdz zemes nomas līgums ar Rīgas pilsētas pašvaldību, par ēkām funkcionāli nepieciešamās teritorijas lietošanu. Vērtējuma aprēķinu ietvaros pieņemts, ka par vērtēšanas objekta apbūvei piesaistīto zemes gabalu 37 143 m² platībā apbūves īpašnieks arī turpmāk apmaksās nekustamā īpašuma nodokli pilnā apmērā un papildus segs arī zemes nomas maksājumus, saskaņā ar spēkā esošo normatīvo regulējumu – publiskai personai (pašvaldībai) piederoša zemes gabala nomas maksa ir 1,5% no kadastrālās vērtības gadā. Ņemot vērā faktu, ka ~ 1,7 ha liela zemes gabala daļa ir publiski pieejams parks, kas funkcionāli nav nepieciešams ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai, bet faktiski tiek izmantots visas sabiedrības vajadzībām, kā arī apstākli, ka mācību korpusu ēku izmantošanas funkcija tiek saglabāta esošā, aprēķinu ietvaros pieņemts, ka zemes nomas maksa apbūves īpašniekam būtu maksājama tikai par ēkām funkcionāli piesaistīto zemes daļu ~ 2,0 ha platībā. Ēkas ar kad.apz.01000570024003 (dienesta viesnīca) pieejamības nodrošināšanai tiek papildus izmantots zemes gabals ar kad.apz.0100 057 0102, 325 m² platībā. Zemes īpašnieks – Rīgas pilsētas pašvaldība. Par minētā zemes gabala lietošanu, vērtējuma sagatavošanas brīdī, nekāda veida nomas līgums nav noslēgts. Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka turpmāk tiks noslēgts zemes nomas līgums un tā nosacījumi atbilst normatīvajā regulējumā noteiktajiem – nomnieks apmaksā zemes nomas maksu 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā, papildus īpašniekam kompensējot arī NĪN.	
Esošais izmantošanas veids	Vairākas mācību ēkas, viena dienesta viesnīcas ēka un papildus palīgēkas (garāžas), kas vēsturiski izmantotas kā LU Fizikas un matemātikas fakultātes mācību un laboratoriju korpusu telpas, studentu dienesta viesnīca. Pēdējo gadu laikā mācību korpusos LU mācību process vairs netiek organizēts. Mācību ēkas, pa telpu grupām, iznomātas dažādiem lietotājiem – pirmskolas izglītības iestādei, "Rīgas cirka" skolai, arhitektūras/projektēšanas birojam un daudziem citiem biroja tipa telpu nomniekiem. Tikai dienesta viesnīcas ēku un palīgēkas (garāžas) ekspluatē īpašnieks, atbilstoši to funkcionālajam raksturam.

	Mācību korpusu ēkas pamatā izmantotas kā administratīva tipa telpas, nodrošinot tajās gan apmācību procesu, gan privātu uzņēmumu biroju darbību. Ņemot vērā ievērojamo ēku fizisko un morālo novecojumu tās vairs neatbilst mūsdienīgu biroju vai dzīvojamo telpu prasībām un tādējādi spēkā esošās nomas maksas ir salīdzinoši zemas, telpu noslodze nepilnīga. Apbūve funkcionāli saistīta ar lielas platības, nomā esošu, zemes gabalu. Tajā izvietoti gan nepieciešamie auto stāvlaukumi, gan bērnu rotaļu laukumi, gan saglabāta plaša parka zona ar ilggadīgu apaugumu. Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, konstatēts, ka šāda tipa nekustamos īpašumus galvenokārt iegādājas investori, kas veicot ēku rekonstrukciju, pārbūvē tās par mūsdienīgām dzīvojamām vai administratīva tipa ēkām. Ņemot vērā vērtēšanas objekta atrašanās vietu Āgenskalna daļā pie Uzvaras parka, kur ir samērā augsts pieprasījums dzīvojamā sektora objektiem un salīdzinoši augstas pārdošanas cenas, bet ļoti ierobežots piedāvājums, vērtētāji uzskata, ka šāds vērtēšanas objekta izmantošanas veids varētu būt viens no labākajiem izmantošanas veidiem. Tomēr ņemot vērā apstākļus, ka vērtēšanas objekta sastāvā ietilpst tikai apbūve, kuras izmantošanas statuss – mācību korpusi un dienesta viesnīca, bet zemes gabala daļa ar mācību korpusu ēkām un palīgēkām ietilpst Publiskās apbūves teritorijā un nepieder apbūves īpašniekam, vērtētāji konstatē, ka veikt zemes gabala un mācību ēku izmantošanas veida maiņu, ir ļoti sarežģīti un nav nekāda veida garantijas, ka zemes īpašnieks piekristu izmantošanas veida maiņai, kas ļautu pārbūvēt esošās mācību ēkas alternatīvai izmantošanai. Tikai vērtēšanas objekta sastāvā esošā dienesta viesnīcas ēka atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā un to rekonstrukcijas rezultātā būtu iespējams pielāgot arī alternatīvai izmantošanai kā atsevišķu dzīvokļu īres namu vai izpārdot pa daļām, sadalot atsevišķos dzīvokļu īpašumos.
Labākais izmantošanas veids	Tā kā labākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras ne tikai tiek iegūts maksimālais labums, bet kura arī ir fiziski un tiesiski iespējama, tad vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids nosakāms saskaņā ar tiesiski iespējamo regulējumu – dienesta viesnīcas ēka rekonstruējama par mūsdienu prasībām atbilstošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, savukārt publiskās apbūves teritorijā esošās mācību korpusu ēkas izmantojamas pārvaldes, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības vai sociālās aprūpes iestāžu darbības nodrošināšanai. Vērtētāji uzskata, ka labākais izmantošanas veids nodrošināms ēkas/ telpas arī turpmāk iznomājot dažādiem lietotājiem. Funkcionāli piesaistītais zemes gabals izmantojams auto stāvlaukumu, rotaļu un atpūtas laukumu, un zaļās zonas vajadzībām.
Objekta nomas līgumi	Pasūtītājs/īpašnieks ir iesniedzis informāciju par nomas līgumiem, kura ir apkopota kopsavilkuma slēdziena 10. punktā un pielikumā nr.2. Par vērtēšanas objekta sastāvā esošo mācību korpusu ēku lit.nr.001, 002 un 025 telpām ir noslēgti vairāki desmiti īstermiņa telpu nomas līgumi. Vidējās nomas maksas svārstās ~ 3,30-4,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem un NĪN kompensācijas). Kopumā, analizējot tirgu, nomas maksas ir nedaudz zemākas nekā tirgus nomas maksas līdzvērtīgām telpām. Vērtējuma ietvaros uzrādītie telpu nomas līgumi ietverti aprēķinā un tiek uzskatīti par tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošu faktoru. Dienesta viesnīca tiek aplūkota kā īstermiņa uzturēšanas mītne, bez saistošiem īres/nomas līgumiem.
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	Nav
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	

Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Apsekojot vērtēšanas objekta ēkas un iepazīstoties ar iesniegto dokumentāciju konstatēts, ka visos pamatēku korpusos laika gaitā ir veiktas maznozīmīgas pārbūves, kas saistītas ar nenesošu šķērssienu, durvju demontāžu vai papildus izbūvi. Nozīmīgas izmaiņas ēku konstrukcijās nav konstatētas. Vērtētājiem nav iesniegta nekāda veida dokumentācija, kas apliecinātu pārbūvju veikšanu LR normatīvo aktu noteiktā kārtībā. Vērtējuma ietvaros minētās pārbūves tiek uzskatītas par maznozīmīgām un papildus izdevumi to legalizācijai nav ietverti tirgus vērtības aprēķinā, uzskatot, ka tie sedzami no aprēķinos iekļautajiem aizvietošanas rezerves uzkrājumiem.
Tirgus vērtība	EUR 3 000 000
Objekta apsekošanas datums	06.07.2022
Vērtēšanas atskaides sagatavošanas datums	17.08.2022
Pieņēmumi	Iespējamā atsavināšanas gadījumā tiks noslēgti zemes nomas līgumi par apbūvei funkcionāli piesaistīto zemes gabalu nomu un līguma nosacījumi atbilst normatīvajā regulējumā noteiktajiem – nomnieks apmaksā zemes nomas maksu 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā, papildus īpašniekam kompensējot arī NĪN.
Īpaši pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	• Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000077660 izdrukā; • LR VZD izsniegto būvju Tehniskās inventarizācijas lietu stāvu plānu kopijas; • 03.05.2022. Rīgas Domes Īpašuma departamenta atbilde par nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā (kad.nr.0100 057 0024); • Tabulas veidā apkopota informācija par spēkā esošiem nomas līgumiem un viens tipveida nomas līguma paraugs • LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts ēku (būvju) nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.0100 557 0050, kas atrodas **Zelļu ielā 8, Rīgā** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā ar Nr.100000077660.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- Mācību ēka ar kad.apz.01000570024001 – kopplatība 3610,4 m²
- Mācību korpuss ar kad.apz.01000570024002 - kopplatība 125,8 m²
- Dienesta viesnīca ar kad.apz.01000570024003 - kopplatība 3220,6 m²
- Mācību ēka ar kad.apz.01000570024025 – kopplatība 2698,5 m²
- Saimniecības ēka ar kad.apz.01000570024005 – kopplatība 33,7 m²
- Garāža ar kad.apz.01000570024009 – kopplatība 144,1 m²
- Garāža ar kad.apz.01000570024010 – kopplatība 93,9 m²
- Mehāniskā darbnīca ar kad.apz.01000570024023 – kopplatība 638,9 m²

kā arī ar apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā, LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Skats uz vērtēšanas objektu no „putna lidojuma”, izmantojot www.bingmap.com datu materiālu.

Vērtēšanas objekts atrodas Rīgas pilsētas Pārdaugavas daļā, tieši līdās Uzvaras parkam.

Apskatāmā Pārdaugavas daļa ir tā sauktais “vecais Āgenskalns”, kurā pamatā dominē dzīvojamā apbūve. Apbūves intensitāte ierobežota un apkārtnē dominē bagātīga zaļā zona. Pie Hermaņa un Bāriņu ielām izvietojas plašā Uzvaras parka zona, pie Kokles ielas – mazais Arkādijas parks. Arī vērtēšanas objekta apbūve funkcionāli saistīta ar ~ 3,7 ha plašu parkveida zemes gabalu, kura apaugumu veido ilggadīgs apaugums.

Vērtēšanas objekts izvietots kvartālā, ko veido Bāriņu, E.Smilģa, Mazā Nometņu, Kokles un Hermaņa ielas. Vērtēšanas objekta apbūve izvietota kvartāla vidusdaļā un pieejamība tai pamatā nodrošināta pa Zeļļu ielu, kas Āgenskalna centrālajā daļā atzarojas no Bāriņu ielas un iestiepjas kvartālā līdz vērtēšanas objektam. Tālāk iela nav caurbraucama un faktiski pie vērtēšanas objekta tā arī beidzas. Minētā kvartāla apbūvi veido gan 20.gs. 20.-30.-tajos gados celtās 2-5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, gan 80.-90.gados celtās "specprojekta" dzīvojamās ēkas. Dažviet sastopamas arī 2-2,5stāvu koka konstrukcijas dzīvojamās ēkas. Pie Hermaņa ielas dominē viengimeņu dzīvojamo ēku apbūve. Ielu frontālajā daļā atrodas arī sabiedriska un komerciāla rakstura apbūve. Apkārtnējos kvartālos atrodas tādi zināmi objekti kā Āgenskalna tirgus, Friča Brīvzemnieka pamatskola, Zemgales priekšpilsētas pašvaldības administrācija, u.c.. Tiešais parku tuvums un teicamā infrastruktūra nosaka paaugstināto pieprasījumu pēc dzīvojamajiem objektiem šajā pilsētas daļā. Pieejamība vērtēšanas objektam iespējama no E.Smilģa ielas puses pa Zeļļu ielu, kas ir pašvaldībai piederošas ielas. Ielas klātas ar asfalta segumu pilnībā apmierinošā stāvoklī. Sastāvā esošā mehānisko darbnīcu ēka izvietota pie Hermaņa ielas. Ielu malās ierobežota auto transporta novietošana. No Hermaņa ielas atzarojas arī lokāls iebraucamais ceļš teritorijā, kas gan sava sliktā tehniskā stāvokļa dēļ netiek aktīvi izmantots, tomēr perspektīvā to būtu iespējams izbūvēt par vēl vienu papildus piebraucamo ceļu (īpaši, ja tiek veikta objekta sadalīšana vairākās vienībās).



Sabiedriskā transporta kustība organizēta gan pa Bāriņu, gan Mazo Nometņu ielu. Bāriņu ielā kursē gan tramvaja līnija nr.2, gan liels vairums maršruta autobusu un vairākas maršruta mikroautobusu līnijas, Mazā Nometņu ielā – autobusu līnijas. Sabiedriskais transports savieno Āgenskalnu ar Rīgas pilsētas centru un attālākiem mikrorajoniem. Tuvākā pieturvietā ~ 150-200m attālumā.

4.3. Apbūves raksturojums

Vērtēšanas objekta sastāvā esošā apbūve ir līdzšinējais Latvijas Universitātes Fizikas un Matemātikas fakultātes ēku komplekss, kas sastāv no vairākiem mācību/laboratoriju korpusiem, vienas dienesta viesnīcas ēkas un vairākām palīgēkām – garāžām. Šodien mācību korpusos vairs nenotiek LU apmācību process, jo fakultāte pārcelta uz jauno mācību centru Torņkalnā. Mācību ēku apbūve pamatā tiek iznomāta daudziem, savstarpēji nesaistītiem nomniekiem, tikai atsevišķas telpas izmantojot arī Universitātes saimnieciska rakstura vajadzībām. Palīgēkas izmantotas daļēji, pamatā LU vajadzībām.

2-stāvu mācību ēka ar cokolstāva izbūvi (kadastra apzīmējums 01000570024001).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka ir 1988.gadā pēc arhitektu K.J.Felsko un K.Neiburga projekta celts pilsētas bāriņu nams. No 1890.-1939.gadam namā izvietojās Rīgas pilsētas /vācu/ bāriņu nams. 1940.gadā – pilsētas bērnu nams. Pēc 2.pasaules kara namā ierīkoja PSRS iekšlietu ministrijas virsnieku skolu. Pēc neatkarības atgūšanas LU šeit izvietoja Fizikas un matemātikas fakultāti.

Pēc VZD kadastra datiem, ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads norādīts 1910.

Ēka nav reģistrēta kā kultūras piemineklis, tomēr tās vēsturisko vērtību nosaka ne vien 130 gadus senais celšanas laiks un zināmie arhitektu uzvārdi, bet arī ēkas vizuālais tēls, arhitektoniski dekoratīvo elementu klātesamība.

Ārēji vizuāli pievilcīga ēka, ar dekoratīviem elementiem papildinātām fasādēm.

Ēkas plānojums samērā vienkāršs un izmantošanas veidam atbilstošs. Ēka ar nosacītu "T" burta konfigurāciju, kur pamatkorpusā pie iekšējā gaitēņa izvietojas darba kabineti, mācību telpas un funkcionālas palīgtelpas. Piebūves korpusā izvietota sporta zāle un virs tās – teātra zāle. Korpusa galā administratīva tipa telpu grupas trīs stāvos izvietotas pie atsevišķas kāpņu telpas.

Pamatkorpusā galvenā ieeja atrodas ēkas centrālajā daļā un ir ar vērsumu pret Bāriņu ielu (parku). Pamatkorpusā ir trīs iekšējās kāpņu telpas, kuras visas saistītas ar iekšējo gaiteni. Centrālā ieeja ar plašu, atvērtu vestibulu.

Ēkas pamatkorpusam ir divi pilnvērtīgi virszemes stāvi un arī cokolstāva izbūve. Telpu augstumi visos trīs līmeņos ne mazāk kā 2,90m, sasniedzot arī 5m augstumu. Telpas plašas un gaišas. Cokolstāva līmenī izvietojas sporta zāle, bijušās laboratoriju telpas/nelielas noliktavas, funkcionālās sadzīves telpas (dušas/ģērbtuves), koplietošanas sanitārhygiēniskās telpas un garderobe, kā arī tehniskās palīgtelpas (apkures mezgls).

Kopumā apsekojot ēku konstatēts, ka iekštelpu plānojumu struktūra bez nozīmīgām izmaiņām. Laika gaitā izmantošanas racionalizācijas nolūkos dažviet izbūvētas papildus šķērssienas, vai demontētas kādas nenesošas šķērssienas, bet tā kā nesošās konstrukcijas nav mainītas, tad pārbūves netiek uzskatītas par būtiskām. Vērtētāji atzīmē, ka visa veida plānojuma izmaiņas nepieciešams legalizēt LR normatīvo aktu noteiktā kārtībā. Sagaidāmās izmaksas nav ietvertas kā atsevišķs izmaksu postenis, bet iekļautas aprēķinos izmantotajās aizvietošanas rezerves izmaksās.

Esošais ēkas plānojums nosaka arī ērtu tās izmantošanu – ēku iespējams lietot gan vienas iestādes vajadzībām, gan sadalīt arī vairāku lietotāju vajadzībām. Apskates dienā ēkā izvietojas gan privāta pirmskolas izglītības iestāde, gan "Rīgas cirka skola", gan daudzi nesaistīti biroja tipa telpu lietotāji. Telpu noslodze nepilnīga.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m ²	1589,1
Būvtilpums, m ³	19 988
Ēkas kopējā platība, m ²	3610,4
Lietderīga (iznomājamā) platība kopā, m ²	2513,9 (bez kāpņu telpām, ārtelpām, koplietošanas palīgtelpām un tehniska rakstura telpām), jeb ~ 70% no kopējās platības ietverot arī lietderīgās platības cokolstāvā

Ārtelpas, m ²	-
Puspagrabs (cokolstāvs), m ²	1165,3 (~ 32% no kopējā apjoma)
Griestu augstumi cokolstāvā	2,90 m
Griestu augstumi virszemes stāvos	4,0-5,0 m

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Ēka uzturēta lietošanas kārtībā, pēc nepieciešamības veicot iekštelpu kosmētiskos remontus, mainot vai remontējot konstruktīvo elementu un inženiertehnisko komunikāciju tīklu bojājumus. Visaptverošs kapitālais remonts pēdējo 20 gadu laikā nav veikts. Iekštelpu kosmētiskais stāvoklis atšķirīgs – ir telpas/telpu grupas ar pēdējo 3-5 gadu laikā atjaunotu apdari un ir telpas ar fiziski nolietotu iekštelpu apdari. Kopumā ēka pilnībā ekspluatējama, bet ilgspējas un mūdienu prasībām atbilstošu telpu apdares nodrošināšanai būtu nepieciešams veikt remontdarbus.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmeņu/Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Pilnībā apmierinošs
Ārējā apdare	Krāsots ķieģeļu mūris ar dekoratīviem elementiem	Pilnībā apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	Pilnībā apmierinošs
Pārsegumi	Ķieģeļa mūrējuma velves/ koka konstrukcijas	Pilnībā apmierinošs
Kāpnes	Betona	Pilnībā apmierinošs
Logu aillas	Stikla paketes plastikātā konstrukciju rāmī	Labs
Ārdurvis	Vēsturiskās, pildīņu koka konstrukcijas	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka konstrukcijas, pildīņu. Arī vienkāršas finierētas, uzstādītas pēdējo 10-15 gadu laikā	Apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	Apmetums ar krāsojumu, tapetēm, flīzējums sanitārās telpās	
Grīdas	Flīzējums, linolejs, vēsturiskais parkets, akmens masas flīzes	
Griesti	Apmetums ar krāsojumu, piekārti griestu paneļi	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Siltumapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli – remontēti vai mainīti bojātie posmi pēc nepieciešamības, pamatā “vecie, padomju laika”		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
centralizētā apkures sistēma, siltummezgls pagrabstāvā. Čuguna posmu tipa un konvektora tipa sildelementi		
piespiedu ventilācijas sistēma puspagraba līmenī esošām bijušām laboratoriju telpām		
Labiekārtojums		
Sanitārhygiēniskās iekārtas	standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī	
Pasažieru lifti	nav	
Kondicionieris	nav	
Signalizācija	ir	
Ugunsdzēsības signalizācija	ir	
Citi		
Energoefektivitātes klase		
Energosertifikāts	Nav piešķirts	

1-stāvu mācību ēka (kadastra apzīmējums 01000570024002).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Pēc VZD kadastra datiem, ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads norādīts 1910.

Vizuāli ēka līdzīga pamatkorpusam, tādējādi domājams, ka tā būvēta kā bāriņu ēkas funkcionāla palīgēka.

Šodien ēka izmantota kā biroja tipa telpas, kas pilnā apjomā iznomātas vienas kompānijas darbības nodrošināšanai. Ēkai ir viens virszemes stāvs.

Ārēji vizuāli pievilcīga ēka, ar dekoratīviem elementiem papildinātām fasādēm.

Izvietota iekšpagalma zonā, aiz pamatkorpusa ēkas lit.nr.001.

Ēkas plānojums vienkāršs un izmantošanas veidam atbilstošs: ēkai viens iekšējais gaitenis, pie kura izvietojas vairāki norobežoti kabineti un sanitārhygiēniskās telpas. Ar atsevišķu ieeju no āra izbūvēta apkures telpa.

Būtiskas plānojuma izmaiņas nav konstatētas.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m ²	183,5
Būvtilpums, m ³	698
Ēkas kopējā platība, m ²	125,8
Lietderīga (iznomājamā) platība kopā, m ²	125,8
Ārtelpas, m ²	-
Pagrabs (cokolstāvs), m ²	-
Griestu augstums	3,70 m

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Ēka uzturēta lietošanas kārtībā, pēc nepieciešamības veicot iekštelpu kosmētiskos remontus, mainot vai remontējot konstruktīvo elementu un inženiertehnisko komunikāciju tīklu bojājumus. Visaptverošs kapitālais remonts pēdējo 20 gadu laikā nav veikts. Ārējā apdare vietām bojāta. Iekštelpu kosmētiskais stāvoklis labs, telpas remontētas. Kopumā ēka pilnībā ekspluatējama.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmeņu/Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Pilnībā apmierinošs
Ārējā apdare	Krāsots ķieģeļu mūris ar dekoratīviem elementiem	Apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	Pilnībā apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	Pilnībā apmierinošs
Logu aillas	Stikla paketes plastikātā konstrukciju rāmī	Labs
Ārdurvis	Koka konstrukcijas	Pilnībā apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka konstrukcijas, uzstādītas pēdējo 10-15 gadu laikā	Labs
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	Ģipškartona lokšņu apšuvums vai apmetums ar krāsojumu, tapetēm, flīzējums sanitārās telpās	
Grīdas	Flīzējums, linolejs	
Griesti	Piekārto griestu paneļi	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Siltumapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli – remontēti vai mainīti bojātie posmi pēc nepieciešamības, pamatā “vecie, padomju laika”		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
centralizētā apkures sistēma, autonomi siltummezgls. Konvektora tipa sildelementi		

Labiekārtojums	
Sanitārhygiēniskās iekārtas	standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī
Pasažieru lifti	nav
Kondicionieris	nav
Signalizācija	ir
Ugunsdzēsības signalizācija	ir
Citi	
Energoefektivitātes klase	
Energosertifikāts	Nav piešķirts

5-stāvu mācību ēka ar pagrabstāva izbūvi (kadastra apzīmējums 01000570024025).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Pēc VZD kadastra datiem, ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads norādīts 1989.

Ēka izvietota teritorijas sānu daļā, tieši līdzās Zeļļu ielas iebrauktuvei.

Ēka būvēta "padomju perioda" beigu posmā kā mācību/laboratoriju telpu korpuss.

Ārējā apdare vienkārša, bez dekoratīviem elementiem.

Šodien izmantota gan daudzu nomnieku, gan īpašnieka vajadzībām kā administratīva tipa telpas. Daļa telpu netiek noslogotas.

Ēkas plānojums izmantošanas pamatmērķim atbilstošs – katrā ēkas galā atrodas koplietošanas kāpņu telpa. Tās savieno viens iekšējais gaitenis, kuram abpusēji izvietoti darba kabineti. Visās kabinetu telpās nodrošināts labs dabīgais izgaismojums. Koplietošanas sanitārhygiēniskās telpas izvietotas ēkas centrālajā daļā. Kabineti dažāda apjoma, no ~ 10-80m².

Ēkas 5.stāva telpas izvietotas mansarda līmenī, tādējādi atsevišķām telpām slīpo griestu konstrukcijas.

Pagrabstāvā atrodas gan tehniska rakstura palīgtelpas, gan vienas administratīva tipa telpas, arī noliktavas tipa saimnieciska rakstura palīgtelpas. Daļa saimniecisko palīgtelpu ar samazinātu griestu augstumu, izvietotas virs stāva pamatlīmeņa.

Kopumā apsekojot ēku konstatēts, ka iekštelpu plānojumu struktūra bez nozīmīgām izmaiņām. Laika gaitā izmantošanas racionalizācijas nolūkos dažviet izbūvētas papildus šķērssienas, vai demontētas kādas nenesošas šķērssienas, bet tā kā nesošās konstrukcijas nav mainītas, tad pārbūves netiek uzskatītas par būtiskām. Pēc pasūtītāja sniegtas mutiskas informācijas, ēkas 1.stāva plānojuma izmaiņas ir veiktas LR normatīvo aktu noteiktā kārtībā un akceptētas Rīgas pilsētas būvvaldē, tomēr nekāda veida apliecināša dokumentācija vērtētājiem nav iesniegta un publiskos datu reģistros nav fiksēta. Vērtētāji atzīmē, ka visa veida plānojuma izmaiņas nepieciešams legalizēt LR normatīvo aktu noteiktā kārtībā. Sagaidāmās izmaksas nav ietvertas kā atsevišķs izmaksu postenis, bet iekļautas aprēķinos izmantotajās aizvietošanas rezerves izmaksās.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m ²	665,9
Būvtilpums, m ³	11253
Ēkas kopējā platība, m ²	2698,5
Lietderīga (iznomājamā) platība kopā, m ²	1911,8 (bez kāpņu telpām, ārtelpām, koplietošanas palīgtelpām un tehniska rakstura telpām), jeb ~ 70% no kopējās platības ietverot arī lietderīgās platības pagrabstāvā (122,4 m ²)
Ārtelpas, m ²	-
Pagrabas, m ²	251,8 (~ 9 % no kopējā apjoma), no tā iznomājams apjoms 122,4 m ²
Griestu augstums pagrabā	~ 2,50 m
Griestu augstumi virszemes stāvos	2,50-3,0m no 1-4.stāvam un 3,0-5,0m 5.stāvā

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Ēka uzturēta lietošanas kārtībā, pēc nepieciešamības veicot iekštelpu kosmētiskos remontus, mainot vai remontējot konstruktīvo elementu un inženiertehnisko komunikāciju tīklu bojājumus. Visaptverošs kapitālais remonts pēdējo 20 gadu laikā nav veikts. Iekštelpu kosmētiskais stāvoklis atšķirīgs – ir telpas/telpu grupas ar pēdējo 2-3 gadu laikā atjaunotu apdari un ir telpas ar fiziski nolietotu iekštelpu apdari. 4.stāva iekštelpu apdare fiziski un morāli pilnībā novecojusi un telpu iznomāšanai nepieciešams veikt iekštelpu kosmētisko remontu. 1.stāvā remonts veikts pēdējo gadu laikā un telpas atbilstošas mūsdienīgām biroja tipa telpām. Kopumā ēka pilnībā ekspluatējama, bet ilgtspējas un mūsdienu prasībām atbilstošu telpu apdares nodrošināšanai būtu nepieciešams veikt remontdarbus daļā ēkas.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona bloki	Pilnībā apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Pilnībā apmierinošs
Ārējā apdare	Profilētu metāla lokšņu apšuvums	Pilnībā apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	Pilnībā apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļu konstrukcija	Pilnībā apmierinošs
Kāpnes	Dzelzsbetona konstrukcija	Pilnībā apmierinošs
Logu ailas	Stikla paketes koka konstrukciju rāmī (uzstādītas ~ 20 gadus atpakaļ)	Pilnībā apmierinošs
Ārduvis	Stikla pakešu konstrukcija ar stiklojumu Koka konstrukcija	Pilnībā apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka konstrukcijas. Arī vienkāršas finierētas, uzstādītas pēdējo 10-15 gadu laikā	Pilnībā apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	Apmetums ar krāsojumu, tapetēm, flīzējums sanitārās telpās	
Grīdas	Flīzējums, linolejs, lamināta parkets	
Griesti	Apmetums ar krāsojumu, piekārto griestu paneļi	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Siltumapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli – remontēti vai mainīti bojātie posmi pēc nepieciešamības, pamatā “vecie, padomju laika”		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
centralizētā apkures sistēma, siltummezgls pagrabstāvā. Čuguna posmu tipa un konvektora tipa sildelementi		
piespiedu ventilācijas sistēma puspagraba līmenī esošām biroju telpām		
Labiekārtojums		
Sanitārhygiēniskās iekārtas	standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī	
Pasažieru lifti	nav	
Kondicionieris	nav	
Signalizācija	ir	
Ugunsdzēsības signalizācija	ir	
Citi		
Energoefektivitātes klase		
Energosertifikāts	Nav piešķirts	

5-stāvu dienesta viesnīcas ēka ar pagrabstāva izbūvi (kadastra apzīmējums 01000570024003).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Pēc VZD kadastra datiem, ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads norādīts 1920., tomēr pēc vizuālas apsekošanas dabā konstatēts, ka ēka pilnībā atbilstoša "padomju laika" būvniecības paņēmieniem, dominējošiem materiāliem un arhitektoniskajam risinājumam, tādējādi domājams, ka tās faktiskais būvniecības laiks ir 20.gs. 60.-80.,-tie gadi.

Ēka izvietota teritorijas iedziļinātajā daļā, pie robežmalas ar blakus teritoriju. Pieejamība nodrošināta pie iekšējo ceļa joslu, kas atzarojoties no Zeļļu ielas caurvij vērtēšanas objekta teritoriju.

Ārējā apdare vienkārša, bez dekoratīviem elementiem.

Šodien ēka tiek izmantota atbilstoši tās funkcionālajam raksturam – kā dienesta viesnīca Universitātes studentiem, arī citiem īstermiņa lietotājiem.

Ēkas plānojums izmantošanas pamatmērķim atbilstošs.

Ēkai ir pieci, līdzīga plānojuma, virszemes stāvi un pagrabstāvs. Galvenā ieeja atrodas ēkas centrālajā daļā.

Katrā ēkas galā atrodas koplietošanas kāpņu telpa. Katrai sānu kāpņu telpai ir papildus izejas uz āru. Tās savieno viens iekšējais gaitenis, kuram abpusēji izvietotas kopmītnu istabiņas. Istabiņas 2-3 vietīgas, ~ 17 m² platībā. Gaiteņu galos izbūvētas koplietošanas virtuves un sanitārhygiēniskās telpas. Koplietošanas dušas telpas izbūvētas tikai ēkas 1.stāvā.

Ēkas pagrabstāvā atrodas tehniska rakstura palīgtelpas un saimnieciska rakstura noliktavu telpas.

Dēļ ierobežotām apsekošanas iespējām un arī inventarizācijas dokumentācijas trūkuma dēļ, vērtētājiem nebija iespējams konstatēt faktu, vai ēkā ir veiktas kādas plānojuma izmaiņas. Iepazīstoties ar pieejamo informāciju LR Kadastra reģistrā un apsekojot iekštelpas netika konstatētas būtiskas atšķirības.

Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli un labāko izmantošanas veidu, vērtētāji uzskata, ka veicot tās rekonstrukciju, tiktu mainīts tās plānojums un tādējādi esošām nebūtiskām plānojuma izmaiņām nav nekāda veida ietekmes uz aprēķināto vērtību.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m ²	663,9
Būvtilpums, m ³	10850
Ēkas kopējā platība, m ²	3220,6
Lietderīga platība (pēc datiem LR VZD Kadastra reģistrā), m ²	1522,1
Ārtelpas, m ²	-
Pagrabas, m ²	426,9 (~ 13 % no kopējā apjoma)
Griestu augstums pagrabā	~ 2,25 m
Griestu augstumi virszemes stāvos	2,50 m

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Ēka tiek ekspluatēta, pēc nepieciešamības mainot vai remontējot konstruktīvo elementu un inženiertehnisko komunikāciju tīklu bojājumus. Visaptverošs kapitālais remonts pēdējo 20 gadu laikā nav veikts un arī iekštelpu apdare ar ievērojamu fizisko un morālo novecojumu. Faktiski dēļ esoša fiziskā un morālā novecojuma, ēka klasificējama kā zemas kvalitātes īstermiņa uzturēšanās mītne. Ēkas ilgtspējas nodrošināšanai nepieciešams veikt kapitālo remontu, lai tā atbilstu mūsdienīgu īstermiņa telpu dzīvokļu prasībām. Ēka ērti transformējama arī sadalīšanai atsevišķos dzīvokļu īpašumos.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukcija	Pilnībā apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Pilnībā apmierinošs
Ārējā apdare	Krāsots ķieģeļu mūris un 5.stāva līmenī arī profilēto metāla lokšņu apšuvums	Apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	Pilnībā apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetona konstrukcijas	Pilnībā apmierinošs

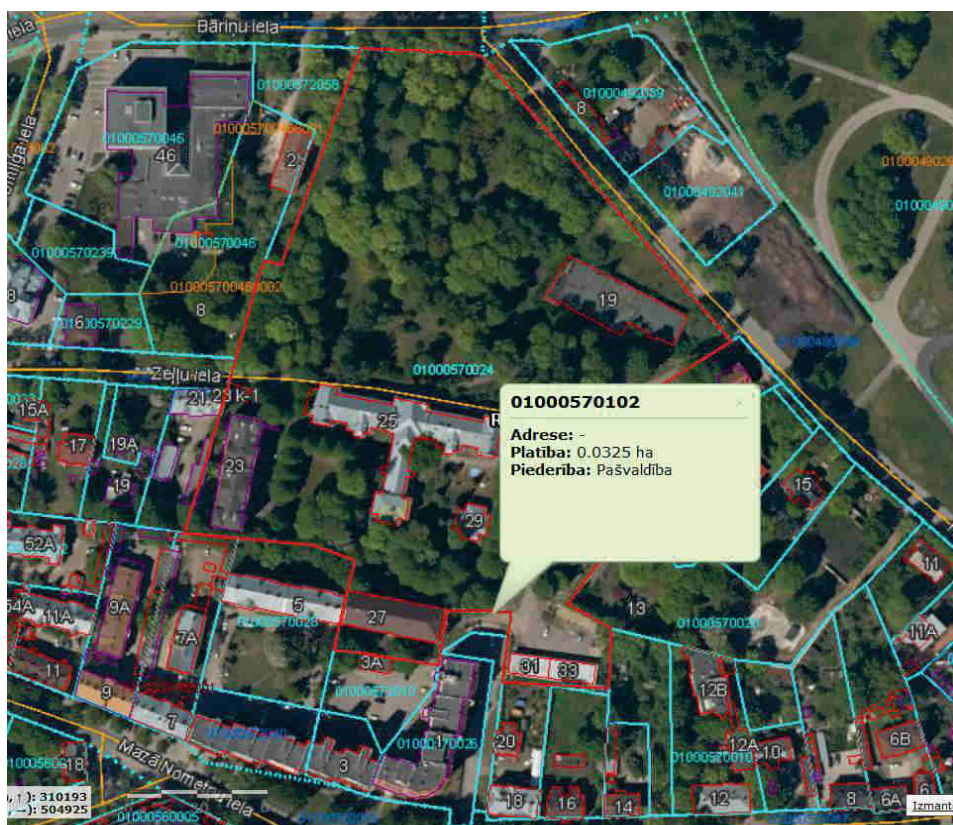
Kāpnes	Dzelzsbetona konstrukcija	Pilnībā apmierinošs
Logu aillas	Stikla paketes plastikāta vārtņēs	Pilnībā apmierinošs
Ārdurvis	Stikla pakešu konstrukcija ar stiklojumu Koka konstrukcija	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka konstrukcijas, arī vienkāršas finierētas	Apmierinošas
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	Apmetums ar krāsojumu, tapetēm, flīzējums sanitārās telpās	
Grīdas	Flīzējums, linolejs,	
Griesti	Apmetums ar krāsojumu	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Siltumapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli – remontēti vai mainīti bojātie posmi pēc nepieciešamības, pamatā “vecie, padomju laika”		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
centralizētā apkures sistēma, siltummezgls pagrabstāvā. Čuguna posmu tipa un konvektora tipa sildēlementi		
piespiedu ventilācijas sistēma 1.stāva dušas telpām		
Labiekārtojums		
Sanitārhygiēniskās iekārtas	standarta, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	
Pasažieru lifti	nav	
Kondicionieris	nav	
Signalizācija	dzīva apsardze	
Ugunsdzēsības signalizācija	ir	
Citi		
Energoefektivitātes klase		
Energosertifikāts	Nav piešķirts	

Paļīgēkas:

Ēkas nosaukums	Kad.apz.	Platība, m²	Konstruktīvo elementu, inženierkomunikāciju un tehniskā stāvokļa apraksts
Saimniecības ēka	01000570024005	33,7	Ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka, apmierinošā stāvoklī, ir elektrības un centralizētas siltumapgādes pieslēgumi. Atrodas pie iebrauktuves vārtiem teritorijā. Izmantota pēc nozīmes, īpašnieka vajadzībām kā noliktava.. Griestu augstums 2,6m.
Garāža	01000570024009	144,1	Ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka, labā stāvoklī, ir elektrības pieslēgums. Renovēta pēdējo gadu laikā, ar jaunu ārējo apdari, jumta segumu, jauniem vieglmetāla konstrukcijas vārtiem. Izvietota iedzīlīnāti teritorijā. Izmantota pēc nozīmes īpašnieka vajadzībām kā garāžu telpas. Griestu augstums 3,0m.
Garāža	01000570024010	93,9	Ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka, labā stāvoklī, ir elektrības pieslēgums. Renovēta pēdējo gadu laikā, ar jaunu ārējo apdari, jumta segumu, jauniem vieglmetāla konstrukcijas vārtiem. Izvietota iedzīlīnāti teritorijā. Izmantota pēc nozīmes īpašnieka vajadzībām kā garāžu telpas. Griestu augstums 3,0m.
Mehāniskās darbnīcas	01000570024023	638,9	Ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka, neapmierinošā stāvoklī. Bojātas jumta konstrukcijas un segums. Ir elektrības pieslēgums. Atrodas pie Hermaņa ielas. Ilgstoši neizmantota. 1.stāva apjoms ar vairākiem vārtiem.

4.4. Nomā esošu zemes gabalu raksturojums

Vērtēšanas objekta sastāvā esošā apbūve saistīta ar diviem zemes gabaliem:



Zemes gabals ar kad.nr.0100 057 0024 (37 143 m² platībā) bez atlīdzības ir nodots īpašumā ēku īpašniekam (Latvijas Universitātei), bet īpašuma tiesības nostiprinātas tikai uz laiku, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību. Ir zināms, ka apbūves īpašnieks ir saņēmis Rīgas pilsētas pašvaldības atteikumu zemes gabala atsavināšanai trešām personām, realizējot ēku pārdošanas darījumu.

Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka apbūves īpašniekam nepieciešams noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, par apbūvei funkcionāli nepieciešamās teritorijas daļas lietošanu. Ņemot vērā faktu, ka ~ 1,7ha liela zemes gabala daļa ir publiski pieejama parka zona, kura funkcionāli nav nepieciešama esošas apbūves uzturēšanai, vērtētāji uzskata, ka slēdzot zemes nomas līgumu šī zemes gabala daļa, tāpat kā līdz šim, būtu nododama bezatlīdzības lietošanā apbūves īpašniekam, savukārt par zemes gabala daļas ~ 2 ha kopplatībā lietošanu, saimnieciskā darbībā izmantotas, apbūves uzturēšanai nosakāma atlīdzība saskaņā ar publiskas personas mantas iznomāšanas nosacījumiem – zemes nomas maksa nosakām 1,5% apmērā atbilstošās kadastrālās vērtības gadā. NĪN maksājums attiecināms uz visu vērtēšanas objektam piesaistīto zemes gabalu ~ 3,7 ha kopplatībā.

Zemes gabals ar kad.nr.0100 057 0102 (325 m² platībā) ir piederošs Rīgas pilsētas pašvaldībai. Vērtējuma sagatavošanas brīdī nekāda veida nomas līgums par minētā zemes gabala lietošanu nav noslēgts. Zemes gabals funkcionāli nepieciešams dienesta viesnīcas ēkas (lit.nr.003) pieejamības nodrošināšanai. Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka nākotnē tiks noslēgts tipveida zemes nomas līgums un zemes nomas maksa noteikta 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā, papildus kompensējot īpašniekam arī NĪN.

Tā kā abi zemes gabali ir savstarpēji pieguļoši un dabā netiek norobežoti, bet izmantoti kā vienota teritorija, arī turpmākais apraksts sniegts apvienotai teritorijai 37 468 m² platībā.

Zemes gabala teritorija ar neregulāru daudzstūra formu. Tās pamataploms izvietojas iekškvartālā un ielām teritorija pieguļ tikai ar pāris robežmalu posmiem. Faktiski Bāriņu un Hermaņa ielām pieguļ teritorijas zaļās zonas daļa ~ 1,7 ha platībā, kas dabā ir publiski pieejama parka zona. Pie Hermaņa ielas izvietota tikai mehānisko darbnīcu ēka lit.nr. 023. Visas pārējās vērtēšanas objekta ēkas izvietotas iekškvartālā un no ielām praktiski nav saskatāmas.

Teritorija norobežota no blakus apbūves gabalu pusēs. Nožogojums dažāda veida – gan metāla drāšu pinuma žogs, gan mūra konstrukcijas sētas posmi. No Bāriņu un Hermaņa ielām zemes gabala teritorija nav norobežota.

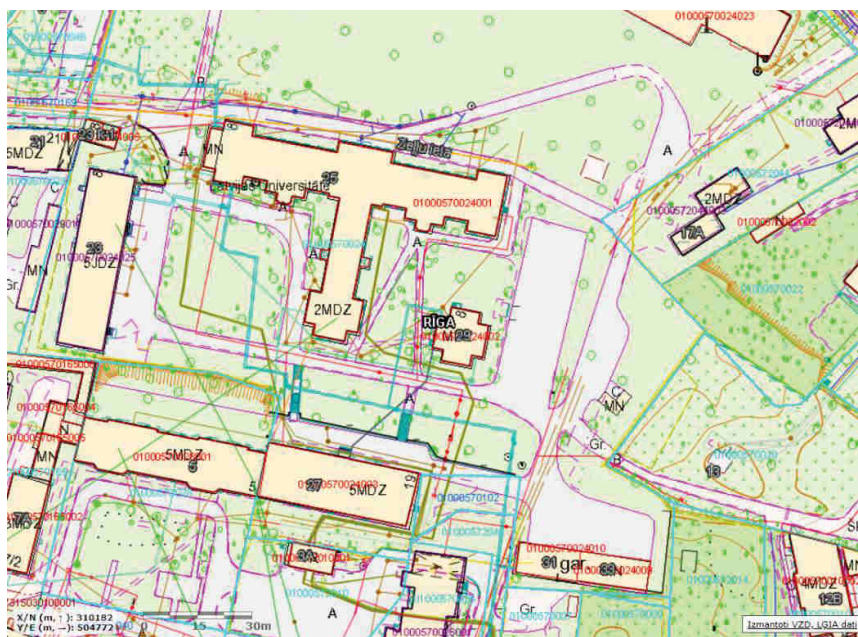
Iebrauktuve teritorijā no Zeļļu ielas pusēs. Pie iebrauktuves uzstādīti metāla konstrukcijas vārti. Iebraukšanai dziļāk pagalma zonā pie ēkas lit.nr.025 papildus uzstādīta automātiskā barjera.

Lokāla piebraucamā ceļa josla turpinās no Zeļļu ielas un gar ēkas lit.nr.001 ziemeļu pusēs fasādi iestiepjas teritorijā, nodrošinot pieejamību iekšpagalma zonai un dienesta viesnīcas ēkai, garāžu ēkām. Ceļa josla un iekšpagalmā esošie auto transporta stāvlaukumi klāti ar asfalta segumu. Gājēju celiņi klāti ar betona bruģakmens segumu.

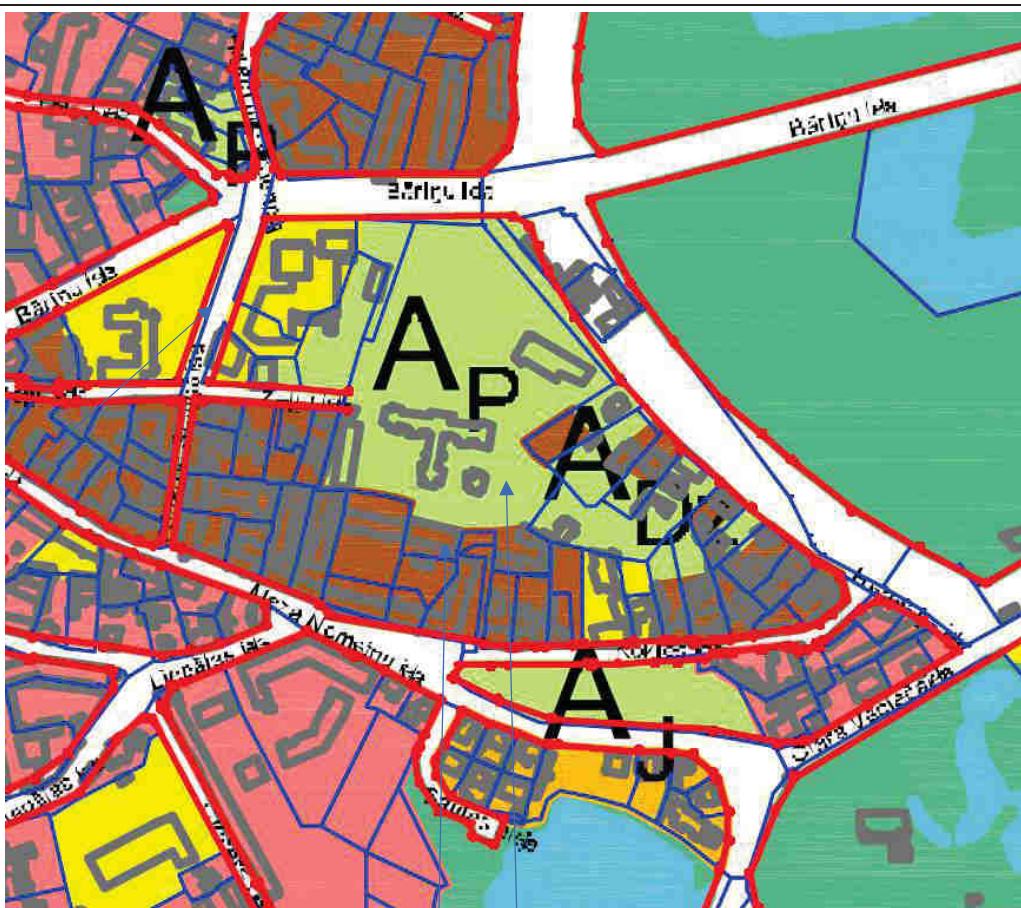
Teritorija ar samērā blīvu ilggadīgu koku apaugumu un vizuāli atgādina parku.

Zemes gabala teritorija ar nevienmērīgu reljefu – tā ir dabīga kāpa ar augstāko punktu pie ēkām lit.nr.001, 002 un lēzenu kritumu Bāriņu ielas virzienā. Arī dienesta viesnīcas ēka izvietota nedaudz zemāk kā mācību ēku korpusi.

Zemes gabala
topogrāfiska
karte
Avots:
www.kadastrs.lv



Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Rīgas pilsētas teritorijas plānu 2006-2018.gadam



APZĪMĒJUMI

- Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})
- Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz)
- Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)
- Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (J_R)
- Centru apbūves teritorija (C)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Apstādījumu un dabas teritorija (A)
- Apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_{Dz} dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_J jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_P publiskās apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_S sporta un rekreācijas apbūves teritorija ar apstādījumiem

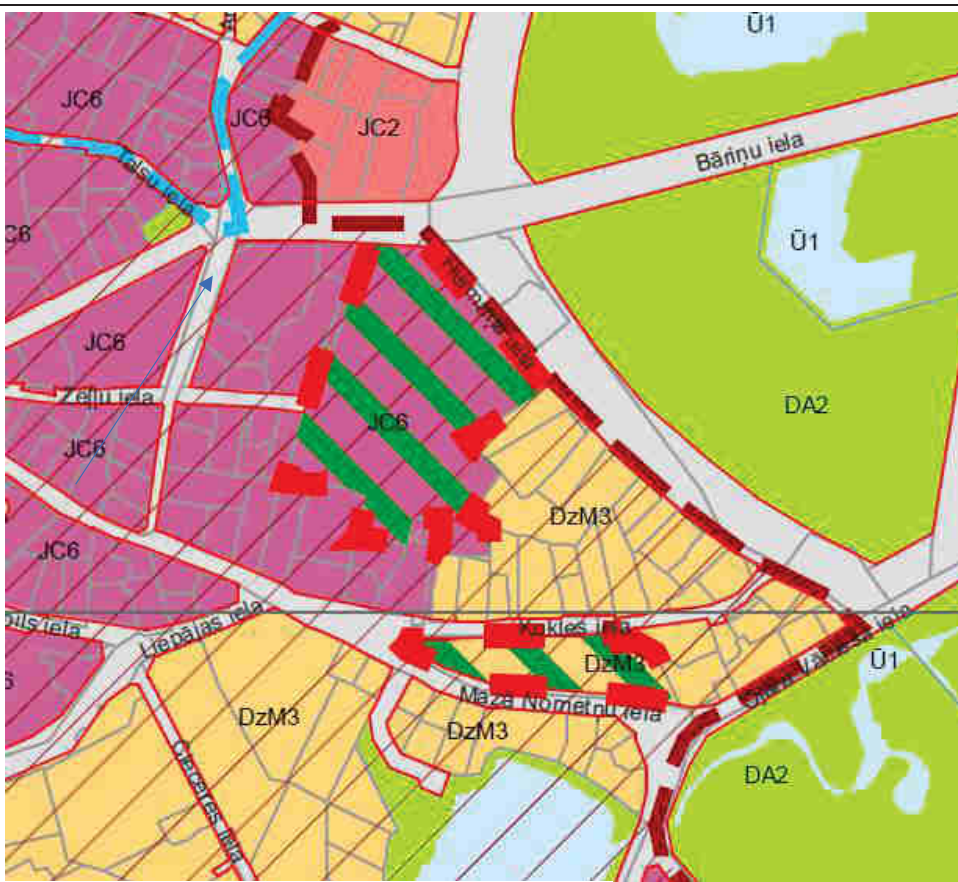
Apbūves teritorija ar apstādījumiem ir teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā svarīga ir esošo dabas vērtību – koku, krūmu, zemsedzes, ūdensteču un reljefa – saglabāšana.

526. Apbūves teritorijā ar apstādījumiem atļauta šādu būvju būvniecība un būvju izmantošana ar šādiem papildu noteikumiem:

526.1. Publiskās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (AP):

	526.1.1. sabiedriska iestāde; 526.1.2. izglītības iestāde; 526.1.3. kultūras iestāde; 526.1.4. zinātnes iestāde; 526.1.5. ārstniecības iestāde; 526.1.6. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde; 526.1.7. sporta būve; 526.1.8. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.17punktam; 526.1.9. velonovietne; 526.1.10. izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts, atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs; 526.2. ģeogrāfiskie noteikumi: 526.2.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte: 526.2.1.1. 40% līdz 2 stāvu apbūvē; 526.2.1.2. 90% 3 – 5 stāvu apbūvē; 123 526.2.1.3. 120% 6 un vairāk stāvu apbūvē; 526.2.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija: 526.2.2.1. 150% līdz 2 stāvu apbūvē; 526.2.2.2. 80% 3 – 5 stāvu apbūvē; 526.2.2.3. 50% 6 un vairāk stāvu apbūvē Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana: 443.1. daudzdzīvokļu nams; 443.2. savrupmāja; 443.3. dvīņu māja; 443.4. rindu māja; 443.5. palīgēka; 443.6. autonovietne; 443.7. velonovietne; 443.8. izglītības iestāde; 443.9. tirdzniecības un pakalpojumu objekts iekšpagalmā, kura augstums nepārsniedz 2 stāvus un kura kopējā platība atkarīga no zemesgabala atļautās apbūves intensitātes, bet nedrīkst pārsniegt 1000 m²; 443.10. zemesgabalā pie B, C, D kategorijas ielas un/vai daudzdzīvokļu namā (ja ir nodrošināta atsevišķa ieeja): 443.10.1. tirdzniecības un pakalpojumu objekts, kura kopējā platība nepārsniedz 2000 m², bet pie E kategorijas ielām – 500 m²; 443.10.2. sabiedriska iestāde; 443.10.3. komerciāla rakstura objekts; 443.10.4. kultūras iestāde; 443.10.5. ārstniecības iestāde; 443.10.6. sporta būve; 443.11. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.17punktam; 443.12. izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts un atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs. Esošais zemes gabala atļautais izmantošanas veids būtiski ierobežo vērtēšanas objekta sastāvā esošās apbūves (mācību korpusu) alternatīvu izmantošanu. Tā kā zemes gabals neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā, tad zemes gabala izmantošanas veida maiņa izstrādājot lokālplānojumu faktiski nav iespējama, tādējādi vērtējuma ietvaros noteikts, ka apbūve arī turpmāk izmantojama saskaņā ar spēkā esošo zonējumu un izmantošanas veidu.
--	--

Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā ar izstrādāto, bet neapstiprināto Rīgas pilsētas teritorijas plānu 2018.-2030.gadam



 Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)

 Teritorija ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) ir funkcionālā zona pilsētbūvniecības pieminekļu un apbūves aizsardzības teritorijās, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.

Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

862. Savrupmāju apbūve (11001).

863. Rindu māju apbūve (11005).

864. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

865. Biroju ēku apbūve (12001).

866. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tostarp degvielas un gāzes uzpildes stacijas ar pazemes rezervuāriem (uzglabāšanai) un transportlīdzekļu, tostarp, ūdens transporta līdzekļu apkopes uzņēmumi, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda nepārsniedz 500 kilogramu dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda nepārsniedz 1000 kilogramu dienā, atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu objekti.

867. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

868. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

869. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

870. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

871. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

872. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

	873. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas. 874. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido aizsardzības spēku dienesti, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, bet, ja nepieciešams – izstrādājot lokālpārplānojumu vai Rīgas teritorijas plānojums 1.0 Lpp.112 (209) detālplānojumu – soda izciešanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves. 875. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – dzīvnieku viesnīca. 876. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – reliģisko organizāciju ēku apbūve.
--	---

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanā tiek izmantotas Valsts zemes dienesta izsniegtās būvju tehniskās inventarizācijas lietas (stāvu plāni), Kadastra reģistra informācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

Vērtētājs, apsekojot nekustamo īpašumu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, ir konstatējis iepriekš minētas atšķirības.

5. Vērtību definīcijas

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Ekonomiska situācija.

Sarežģītā ģeopolitiskā situācija šogad radīs milzīgu globālu ietekmi uz pasaules ekonomiku – mainīsies tirdzniecības plūsmas, par prioritāti izvirzot drošības apsvērumus un cīņu par globālo ietekmi, nevis komerciālu loģiku.

Nozares speciālisti arī Latvijas ekonomikai prognozē grūtu gadu, ko ietekmēs karadarbība tuvajos kaimiņos, augstā inflācija un piegādes ķēžu traucējumi.

2022. gads iesākās ar lielām cerībām par ekonomiskās aktivitātes stabilizēšanos Baltijā pēc pandēmijas ierobežojumu samazināšanās un investīciju apjoma pieauguma prognozēm, ko nedaudz aizēnoja augstā inflācija. Taču straujās izmaiņas ģeopolitiskajā situācijā, sankciju piemērošana un tirdzniecības saišu pārraušana ar Krieviju un Baltkrieviju, prognozēm lika strauji mainīties. Lielā mērā ekonomiskās izaugsmes temps būs atkarīgs no karadarbības ilguma un attīstības.

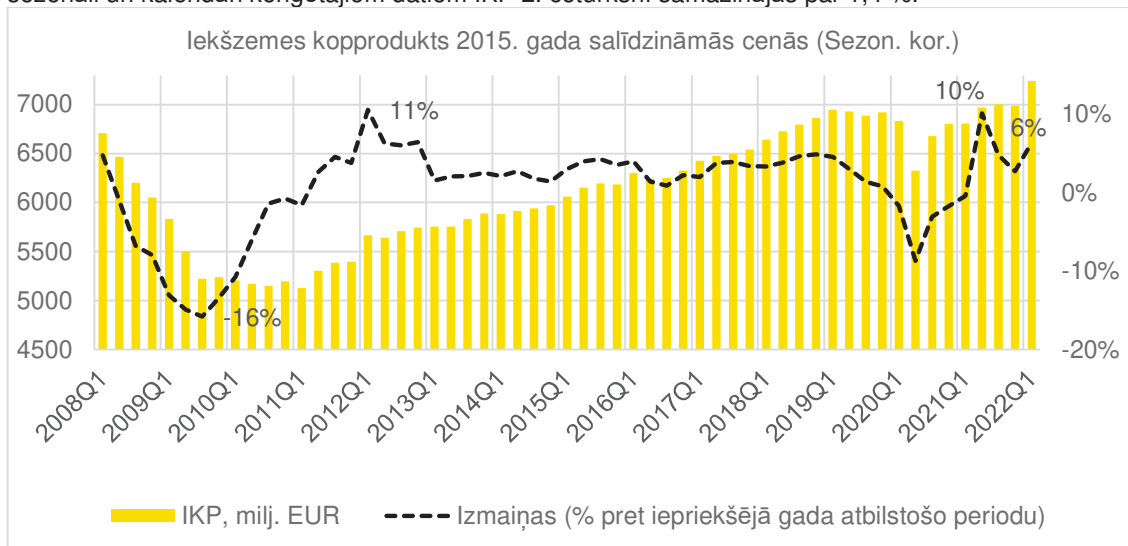
Šī gada ekonomikas izaugsmes prognozes Baltijas valstīm bija ap 4%, taču šobrīd tās pazeminātas uz 1-2%, jo ekonomikas cietīs no tiešiem eksporta ieņēmumu zaudējumiem, augošām preču cenām un zemākas patērētāju aktivitātes.

Joprojām saglabājas relatīvi optimistiskas prognozes par nākamo un turpmākajiem gadiem, jo kopumā ekonomikas potenciāls nav zudis. Jau pērn rūpniecībā notika mērens ražošanas apjomu pieaugums un strauja rūpniecības struktūras diversifikācija, ātrāk augot nelielām nozarēm, kuras raksturo augsts tehnoloģiju līmenis. Aug arī augsto tehnoloģiju pakalpojumu un preču īpatsvars eksportā.

Tajā pašā laikā, konfliktam ieilgstot, tas var negatīvi ietekmēt patērētāju un uzņēmēju noskaņojumu, strauji palielināt militāro izdevumu slogu, kā arī radīt enerģijas importa pārrāvumus un piegādes ķēžu problēmas.

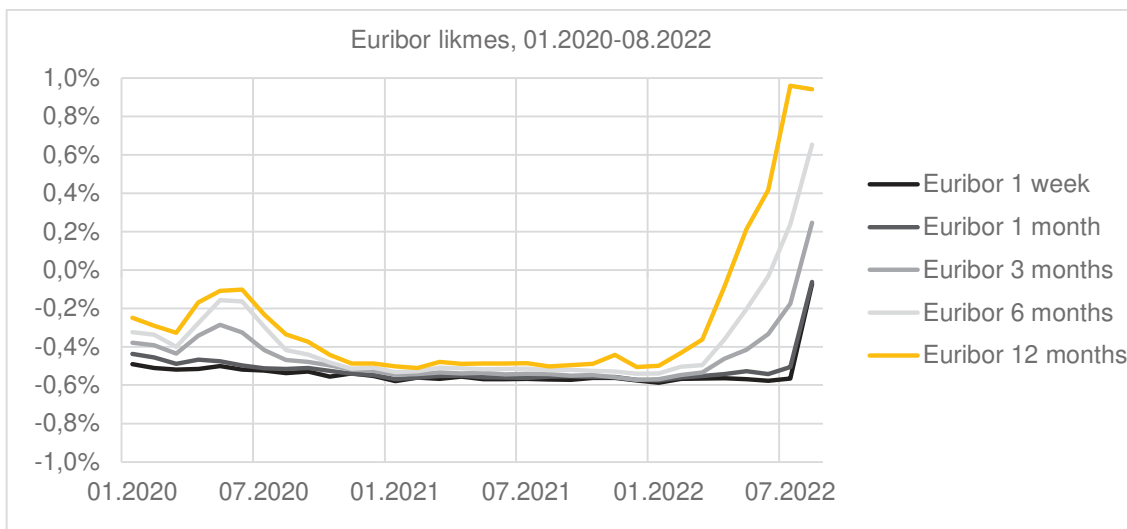
Līdzīgi kā pandēmijas radītie ierobežojumi, arī jaunie ekonomiskie izaicinājumi atstās ļoti atšķirīgu ietekmi uz dažādām nozarēm.

2022. gada 1. ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, iekšzemes kopprodukts (IKP) pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās palielinājās par 6,7 %, savukārt 2022. gada 2. ceturksnī pret atbilstošo periodu gadu atpakaļ, ir palielinājies par 2,6 %. Salīdzinot 2022. gada abus ceturkšņus, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem IKP 2. ceturksnī samazinājās par 1,4 %.



Lai gan ir vērojams neliels pieaugums IKP rādītājos, tuvojošā aukstā sezona varētu mudināt iedzīvotājus arvien mazāk tērēt iekrājumus un brīvos līdzekļus, jo pieaugošās enerģijas izejvielu cenas un neskaidrība saistībā ar turpmākām piegādēm var radīt bažas par siltumenerģijas nodrošināšanu un cik % no ikmēneša ienākumiem būs jātērē uz to. Vienlaicīgi, pateicoties Atveseļošanas un noturības mehānisma programmas reformu īstenošanai, ir plāns veicināt ekonomikas izaugsmi un radīt darbavietas.

Latvijas Banka prognozē 2,9% IKP kopējo izaugsmi 2022. gadā. Tika samazināta 2023. gada IKP pieauguma prognoze – līdz 2.4% -, jo cenu un izmaksu kāpums vājinās ekonomisko aktivitāti gada nogalē.



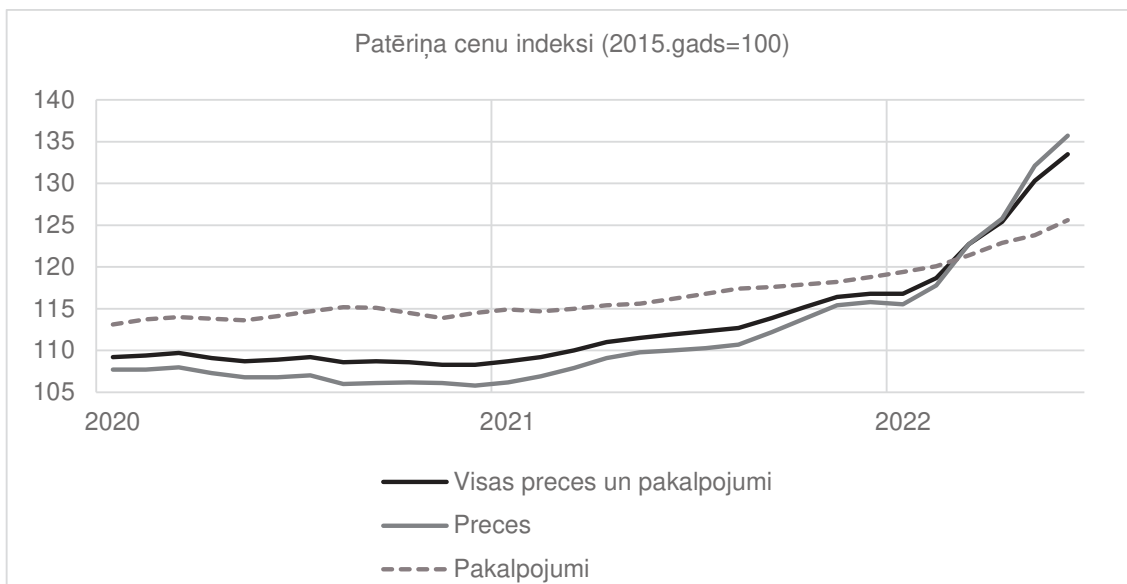
Euribor procentu likmju izmaiņu ietekmē dažādu banku produktu, piemēram, krājkontu, hipotēku kredītu un aizdevumu, procentu likmju līmenis mainās.

ECB Padome sagaida, ka galvenās ECB procentu likmes atkal tiks paaugstinātas septembrī.

	Euribor %				
	05.08.2022	04.08.2022	03.08.2022	02.08.2022	01.08.2022
1 nedēļa	-0,070%	-0,070%	-0,073%	-0,070%	-0,071%
1 mēnesis	-0,041%	-0,039%	-0,040%	-0,048%	-0,062%
3 mēneši	0,277%	0,269%	0,252%	0,260%	0,246%
6 mēneši	0,678%	0,689%	0,667%	0,652%	0,654%
12 mēneši	1,023%	1,014%	0,963%	0,926%	0,942%

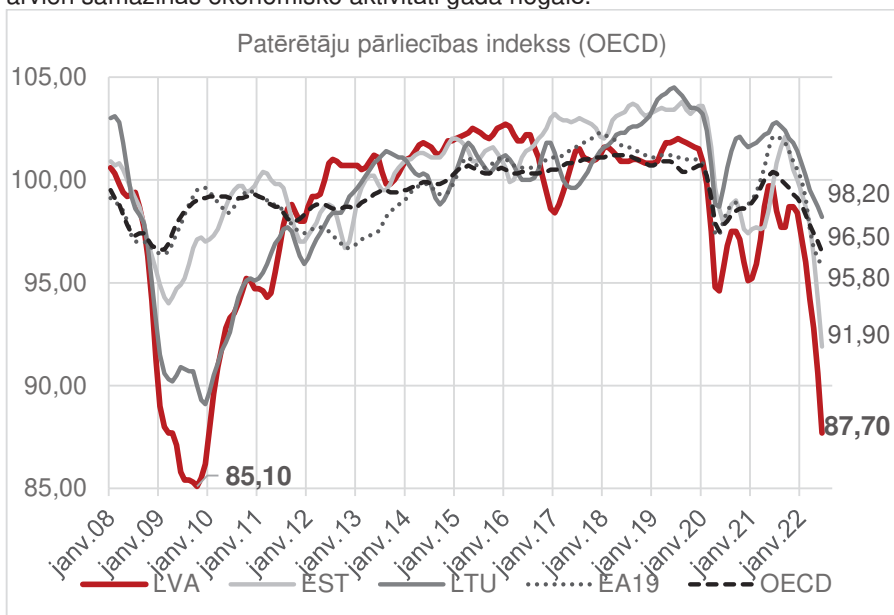
Vidējais patēriņa cenu līmenis gada laikā palielinājies par 19,3 %, bet 2022. gada jūlijā, salīdzinot ar 2021. gada jūliju, vidējais patēriņa cenu līmenis palielinājās par 21,5 %. Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis palielinājās par 50,7 %. Būtiskākais cenu kāpums gada laikā bija dabasgāzei, cietajam kurināmajam, elektroenerģijai un siltumenerģijai. Dārgāka bija atkritumu savākšana, mājokļa īre, ūdensapgāde, kanalizācijas pakalpojumi, mājokļa uzturēšanas un remonta pakalpojumi, kā arī materiāli mājokļa uzturēšanai un remontam. Vismērenākais pieaugums saglabājas pakalpojumu sfērās, piemēram, viesnīcu pakalpojumiem vidējais cenu līmenis pieauga par 15 %.

Ņemot vērā dabasgāzes cenas pieaugumu pasaules tirgū un augsto dabasgāzes iepirkuma cenu biržā, vidējais cenu līmenis dabasgāzei kāpa par 74,8 %. Dārgāka bija elektroenerģija, cietais kurināmais un siltumenerģija. Līdz ar izejmateriālu sadārdzinājumu, palielinās ražošanas izmaksas un šie pieaugumi atbilstoši atspoguļojas preču cenās. Straujais cenu pieaugums samazina cilvēku pirktspēju, rada piesardzību un liek pārdomāt tēriņus.



Ukrainā notiekošās karadarbības dēļ ir apgrūtināta resursu pieejamība, kas arī cenu līmenim nerada labvēlīgu vidi, lai tas samazinātos. 2022. gada jūnijā, salīdzinot ar 2021. gada jūniju, vidējais ražotāju cenu līmenis Latvijas rūpniecībā palielinājās par 30,1 %. Vietējā tirgū realizētajai produkcijai cenu līmenis palielinājās par 44,1 %, eksportētajai produkcijai – par 18,5 %, liecina CSP dati.

Pēdējā pusgada laikā patērētāju pārliecības indeksa rādītājs nokrities gandrīz līdz 2008.-2010.gada rādītājiem, kad Latviju skāra ekonomikas lejupslīde un finanšu krīze. Šī indikatora samazināšanās ir kā nelabvēlīgas ziņas ekonomikai, jo patērētāji nodrošina lielu daļu no valsts ekonomiskās aktivitātes jeb iekšzemes kopprodukta. Ņemot vērā zemo rādītāju, rodas satraukums, ka Latvijas ekonomiku kopumā vai konkrētas jomas varētu skart recesija. Lai gan pagaidām iedzīvotāji turpina uzturēt ekonomiku neraugoties uz augsto inflāciju, cenu kāpums arvien samazinās ekonomisko aktivitāti gada nogalē.



Arī Eiro zonas investoru un uzņēmēju pārliecības indekss turpina samazināties, tas pieredzēja pēkšņu kritumu, kad Krievija iebrukuma Ukrainā 2022.gada februārī. Arvien vairāk investori un uzņēmēji izvēlās iesaistīties darījumos ar zemāku riska līmeni. Prognozes par turpmāko pusgadu investoru vidū ir pesimistiskas un sagaidāma piesardzība.

Straujais inflācijas kāpums turpinās arī šogad, un tas var ietekmēt patērētāju uzvedību. Patēriņa cenu pieaugums šogad var pārsniegt arī divciparu skaitļa robežu.

Inflācija jau vairāk nekā trīskārt pārsniegusi pēdējo 10 gadu augstāko līmeni. Šis ir pirmais gads kopš globālās finanšu krīzes, kad iedzīvotāju pirktpēja samazinās. Lai gan algu pieaugums joprojām ir ievērojams, taču cenu kāpums to apdzē. Diemžēl ģeopolitiskie notikumi palēninās arī bezdarba līmeņa kritumu, līdz ar to patērētājiem šis, 2022. gads, nebūs viegls un patīkams. Pozitīvi, ka šādam dzīves dārdzības kāpumam ir neizbēgama pretreakcija – patērētāji samazinās patēriņu, pāries uz citiem enerģijas avotiem, aktivizēsies ražotāji. Enerģijas cenu kritums samazinās arī cenas, un tas varētu notikt 2023. gada otrā pusē un 2024. gada sākumā.

Šogad tika plānots būtisks investīciju kāpums, taču ar iepriekš atvēlētajiem līdzekļiem varēs paveikt mazāk, jo pieaugs veicamo darbu izmaksas. Tas radīs arī organizatoriskus sarežģījumus, īpaši sabiedriskajā sektorā, jo konkursa uzvarētāji var atteikties veikt darbus izmaksu kāpuma dēļ, un var būt nepieciešamas jaunas iepirkumu procedūras, kā dēļ daļu no šogad plānotajiem darbiem nebūs iespējams paveikt iepriekš plānotajos termiņos. Nākotnē reģiona drošības nelabvēlīgā uztvere var kļūt par šķērslī ilgtermiņa izaugsmei un investīciju piesaistei. Tajā pašā laikā drošības risks nav nekas jauns, un pastāv iespēja mainīt ārējo viedokli, jo, palielinoties investīcijām militārajā jomā, Baltijas reģions ir kļuvis pat drošāks.

Investīcijas.

Baltijas valstīs 2021.gadā nekustamā īpašuma tirgū bijusi rekordaugsta aktivitāte - komerciālā nekustamā īpašuma investīciju darījumu apjoms, salīdzinot ar 2020.gadu, ir palielinājies divkārt, sasniedzot 1,5 miljardus eiro,.

Pagājušajā gadā Latvijā noslēgti darījumi par 610 miljoniem eiro, Igaunijā - par 447 miljoniem eiro, bet Lietuvā - par 444 miljoniem eiro.

Rekordaugstos rezultātus noteica kapitāla pieejamība, vispārējās tendences pasaulē un pozitīvais noskaņojums tirgū. Investori aktīvi meklē objektus, tomēr sasniegt vēl labākus rezultātus nekustamā īpašuma investīciju darījumu tirgū traucēja piedāvājuma trūkums.

Agrāk investoriem ieiet Baltijas valstīs bija nedroši mazo darījumu apjomu dēļ, kas dažus pēdējos gadus nepārsniedza 800 miljonu eiro robežu. Pārkāpjot viena miljarda eiro robežu, tika pārkāptas zināmas psiholoģiskas barjeras. Iepriekš vēl nekad nav bijis tik daudz to, kas vēlas investēt nekustamajā īpašumā, cik to bija pagājušajā gadā. 2021.gadā investēja visi - fondi, privātpersonas, īpašuma pārvaldības sabiedrības, biznesa pārstāvji.

Piemēram, Igaunijā divas trešdaļas darījumu tika noslēgti ar neprofesionāliem pircējiem. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, darījumu noslēgts vairāk, tomēr tie bija mazāki.

Starptautiskie investori vairāk meklējot loģistikas, biroju un mājokļu nomas segmentiem pieskaitāmus objektus. Tikmēr privātā kapitāla investorus vairāk interesē nelielas tirdzniecības segmenta ēkas, piemēram, apkaimes (mikrorajona) tipa tirdzniecības centri, mazumtirdzniecības parki.

Kaut arī biroju segments Baltijas valstīs pārdzīvo zelta laikmetu, ir novērojams ievērojams pārdodamo objektu trūkums. Biroju segments Baltijas reģionā demonstrē stabilitāti, pērn tajā ir saglabājies darījumu apjoms 300 miljonu eiro apmērā. Vienlaikus biznesa centru aizņemtība pašlaik ir ļoti augsta - Viļņā A klases biroju brīvo telpu līmenis sasniedz tikai 3,4%, iznomātās platības skaitļi pārspēj rekordus. Piemēram, Viļņas biroju tirgū 2021.gadā tika iznomāts par 30% vairāk platības, salīdzinot ar 2020.gadu.

"Tirgu bremsē jaunu, investoriem pievilcīgu pārdodamo objektu trūkums. Ja piedāvājumu būtu vairāk, šajā segmentā mēs redzētu vēl lielākus darījumu apjomus," pauž nozares eksperti.

Pagājušā gada ceturtajā ceturksnī Rīgas biroju tirgū tika sāktā divu jaunu A klases projektu - "Elemental" un "Verde" otrās kārtas - būvniecības darbi Skanstes apkaimē. Patlaban tiek būvētas vairāk nekā 110 000 m² A klases un 38 000 m² B klases biroju telpu

2021.gadā iznomāto biroju platība pārsniedza 52 000 m², kas ir būtisks pieaugums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu vidējo līmeni, kas bija 35 000 m². Apmēram 37% no noslēgtajiem nomas līgumiem ir priekšnomas līgumi. Nomaksas jaunajiem projektiem ir augstākas nekā esošajiem, taču pieaugošo enerģijas izmaksu dēļ jaunie projekti ir nedaudz izdevīgākā situācijā, jo paredzamas zemākas papildu izmaksas.

Eksperti prognozē, ka īrnieki, kas mitinās vecās un neenergoefektīvās ēkās, 2022.gada pirmajā pusgadā varētu apsvērt pārceļšanos, lai samazinātu izmaksas un uzlabotu darba apstākļus.

Loģistikas segmentā 2021.gadā tika investēts trīs reizes vairāk, nekā gadu iepriekš. Tomēr eksperti brīdina, ka nestabilās starptautiskās attiecības ar Ķīnu ātri var atspoguļoties arī industriālā segmenta nekustamā īpašuma investīciju darījumu tirgū, īpaši Lietuvā.

2021.gada ceturtajā ceturksnī Rīgas tirgū tika pabeigti trīs ēku būvniecības darbi A6 loģistikas parkā, tirgū ienesot vairāk nekā 27 000 m² jaunu loģistikas telpu. Savukārt attīstītājs "VGP" uzsāka būvdarbus "VGP Park Tiraine", kur plānoti 28 000 m² jaunu noliktavu platību.

Eksperti prognozē, ka 2022.gadā turpināsies pieaugošā nomnieku aktivitāte, kas iznomā loģistikas jaunbūvju projektus vēl pirms pabeigšanas. Brīvo telpu īpatsvars samazinājies no 4,5% līdz 3,4%, un zemākas telpu pieejamības dēļ Rīgas apvedceļa rajonā loģistikas centru nomas maksas pieaugušas no 3,5 eiro līdz četriem eiro par kvadrātmetru.

Attiecībā uz lielo tirdzniecības centru segmentu pēdējā laikā skatījums bija skeptisks, jo Eiropā šādu darījumu notiek ļoti maz. Tirgū jau kādu laiku nav bijis ne pārdevēju, ne pircēju - to noteica segmenta pagaidu stagnācija. To izkustināja "Akropolis Group" veiktā tirdzniecības centra "Alfa" iegāde Latvijā, kas kļuva par lielāko darījumu Baltijas valstīs.

Rīgā mazumtirdzniecības īpašumu tirgus joprojām ir neaktīvs, 2021.gada laikā tirgū netika pievienoti jauni projekti un nav gaidāmi jauni papildinājumi.

Gandrīz divu gadu periods ar dažādiem ierobežojumiem ir novedis pie izmaiņām mazumtirdzniecības objektu plānošanā un varētu stimulēt mazumtirdzniecības parku attīstību Latvijā, jo patlaban ļoti vēlamas ir kļuvušas atsevišķas ieejas katram veikalam.

Nozīmīgākais jaunpienākums tirgū 2021.gada ceturtajā ceturksnī bija pirmo 17 "Lidl" veikalu atvēršana Latvijā. Tāpat decembrī "Spicē" tika atvērts pirmais "Pinko" veikals Rīgā, kas ir viens no retajiem modes zīmola jaunienākšanas gadījumiem tirgū kopš pandēmijas sākuma.

Izdziņojuši pandēmiju, tirdzniecības objekti ir nostiprinājuši savu likviditāti - 2021.gadā šā segmenta objektu darījumu vērtība bija divreiz lielāka, salīdzinot ar 2020.gadu. Novērots, ka samazinoties spriedzei Covid-19 izraisīto neskaidrību dēļ, šis segments atkopjas, bet par iekārotāko precī kļuvuši nedaudz mazāki, apkaimes tipa tirdzniecības centri.

Mājokļu nomas segmentam Baltijas valstīs vēl ir, kur augt. 2021.gadā investīcijas šādā nekustamajā īpašumā sasniedza apmēram 110 miljonus eiro, kas bija aptuveni 8% no visa reģiona darījumu apjoma. Tikmēr citās valstīs, piemēram, Somijā, šāda veida objekti 2021.gadā veidoja pat 37% no visiem investīciju darījumiem.

Pēc ekspertu aplēsēm, šā gada pirmajā pusgadā nekustamā īpašuma investīciju darījumu tirgus būs aktīvs 2021.gadā iegūtās inerces dēļ. Gadam ritot uz otru pusi, tirgus varētu saskarties ar izaicinājumiem - iespējami pieaugošo procentu likmju dēļ investori var piebremzēt savus plānus.

Kopumā Baltijas investoru noskaņojums ir pirkts, nevis pārdots aktīvus. Šāda nostāja turpinā ietekmēt piedāvājumu un līdz ar to arī ienesīguma likmes.

"Šobrīd vislielāko cenu kāpumu var redzēt industriālajā un nelielu biroju segmentā - tur, kur ēkas kvalitāte un nomnieku situācija vislabāk atbilst šī brīža investoru vēlmei ieguldīt līdzekļus stabilos naudas plūsmas objektos. Tirdzniecības platību segmentā pieprasīti ir lielie kalni ar stipru enkurnomnieku (piemēram, pārtikas veikalu), bet citi aktīvu veidi šobrīd tiek uzskatīti par riskantiem. Ja tirgū būtiski nepalielināsies kvalitatīvu aktīvu piedāvājums, ienesīguma likmes turpinās samazināties," prognozē Anžela Koļesņikova, Colliers partnere, Investīciju departamenta vadītāja.

Vairākums aptaujāto investoru (80%) uzsvēruši, ka komercīpašuma pieejamība pašlaik ir lielākais izaicinājums, savukārt nomnieku maksātspēja, salīdzinot ar 2020. gadu, ir mazāk satraucoša. Lielākā daļa aptaujāto investoru arī 2022.gadā plāno jaunu aktīvu iegādi, tomēr uzskatot, ka atbilstīgu ieguldījumu piedāvājums varētu būt ierobežots. 60% respondentu norādīja uz gatavību investēt visās trīs Baltijas valstīs, bet 20% apsver iespēju investēt arī ārpus reģiona. Baltijas valstīs kā tirgus ar salīdzinoši augstāku ienesīgumu par labas kvalitātes produktiem turpina piesaistīt globālā kapitāla interesi. Tomēr jautājums par piemērotu aktīvu nepietiekamu pieejamību joprojām ir aktuāls lielāku darījumu skaitu ierobežojošs faktors.

2021.gadā investīcijas nekustamajā īpašumā sekmēja Covid-19 izraisītie apstākļi, pieaugoša inflācija, zemās banku procentu likmes, kā arī potenciāli lielākas peļņas iespējas Latvijā pret citām Eiropas valstīm un Latvijas kaimiņvalstīm.

Eksperti prognozē, ka kopējais investīciju apjoms nekustamajos īpašumos Latvijā un arī Baltijā 2022.gadā būs ievērojami mazāks nekā 2021.gadā. Šogad paredzams zemāks investīciju objektu pārdošanas piedāvājumu skaits, jo pieaugošās investoru pieprasījuma rezultātā vairums īpašumu atrodas investīciju fondu portfeļos. Nekustamais īpašums tiek izmantots kā nodrošinājums pret pieaugošo inflāciju, tādēļ ir samazinājusies vēlme tos pārdot.

Tomēr investoru interese par investīcijām nekustamajā īpašumā saglabājas augsta. Arvien pieaugoša ir investoru interese par naudas plūsmas objektiem, tomēr vēlamā investīciju atdeve pēdējos gados ir mainījusies. Ja kādreiz investori un klasiskie fondi rēķinājās ar atdevi 7-8% gadā, tad pēdējos gadus sagaidāmās investīciju atdeve ir 5-6,5% gadā. Nereti augstās investoru savstarpējās konkurences rezultātā notiek pat vairāksolīšana, samierinoties ar zemāku sagaidāmo investīciju ienesīgumu īstermiņā un cerot uz pieaugumu nākotnē.

Starp investoriem izteikti aktīvi ir lietuvieši un igauņi, skandināvi, kam seko vietējie investori, vācieši un austrieši. Pieprasītākie investīciju objekti ir biroju ēkas, noliktavu kompleksi, tirdzniecības centri un arvien vairāk arī dzīvokļu īres nami.

Būtiski audzis pieprasījums pēc komercapbūves zemes - noliktavu vai "stock office" (noliktavu/veikalu/biroju) būvniecībai. Tomēr saistībā ar nelielo šādu zemju piedāvājumu, tiek izskatītas arī jau uzbūvētas noliktavas, nereti pat padomju laikā būvētās. Atjaunojot un pielāgojot tās mūsdienu prasībām, iespējams ietaupīt salīdzinājumā ar jaunu šādu noliktavu būvniecību.

Pēdējos gados novērots pieaugošs pieprasījums pēc namīpašumiem pilsētas centrā īres dzīvokļu māju izveidei. Ierobežotā piedāvājuma, lielā pieprasījuma un konkurences rezultātā namīpašumu pārdošana bieži notiek, privāti vienojoties pārdevējam ar pircēju bez publiskas sludinājumu informācijas. Pieprasītākie ir namīpašumi 2000-5000 kvadrātmetru platībās, ēkas bez remonta par cenu 600-1000 eiro par kvadrātmetru vai jau pabeigtas ēkas par cenu 1500-2200 eiro par kvadrātmetru.

Šobrīd vērojama jaunu spēlētāju ienākšanu klasisko īres namu, kā arī mikro dzīvokļu - viesnīcas tipa īres namu segmentā. Renovācijas izmaksu pieaugums šobrīd veido 15-20% gadā pretstatā jaunai būvniecībai izmaksu pieaugumam virs 25% gadā, kas veicinās arvien pieaugošu novecojušu dzīvojamu, biroju vai rūpnīcu ēku renovāciju par dzīvokļu mājām. Apgrūtinātā loģistika jau tagad sekmē pieaugošās būvmateriālu cenas, kas attīstītājiem apgrūtinā gan plānošanu, gan liedz būvēt un pārdot par līdzšinējām cenām, līdz ar to ļoti iespējams, ka vairāki projekti uz laiku tiks iesaldēti. Visdrīzāk var prognozēt jauno dzīvokļu ēku projektu vakuumu un tuvākos gadus nav prognozējama cenu samazināšanās jauno projektu segmentā.

Šobrīd grūti prognozēt, vai jauno dzīvokļu pārdošanas cenu pieaugums tiks līdzīgs pieaugošajām būvniecības izmaksām, līdz ar ko arvien vairāk attīstītāji izskatīs uzbūvēto dzīvokļu ēku pielāgošanu īres namu vajadzībām ar sagaidāmu 4,5-6% īres ienesīgumu gadā.

Pieprasījums pēc privātmājām, rindu mājām un zemēm ir augsts un lielākā daļa piedāvājuma tiek rezervēts līdz projekta nodošanai ekspluatācijā. Investori un attīstītāji aktīvi meklē tieši šādu projektu attīstībai piemērotus zemes gabalus. Kā vēl Vē kā pozitīva tendence minama pieaugoša interese par investīcijām īres namu attīstīšanai reģionos sadarbībā ar valsts atbalsta programmām, kā arī studentu īres māju, "co-living" un pansionātu attīstīšana, kas dažādo nekustamo īpašumu tirgu.

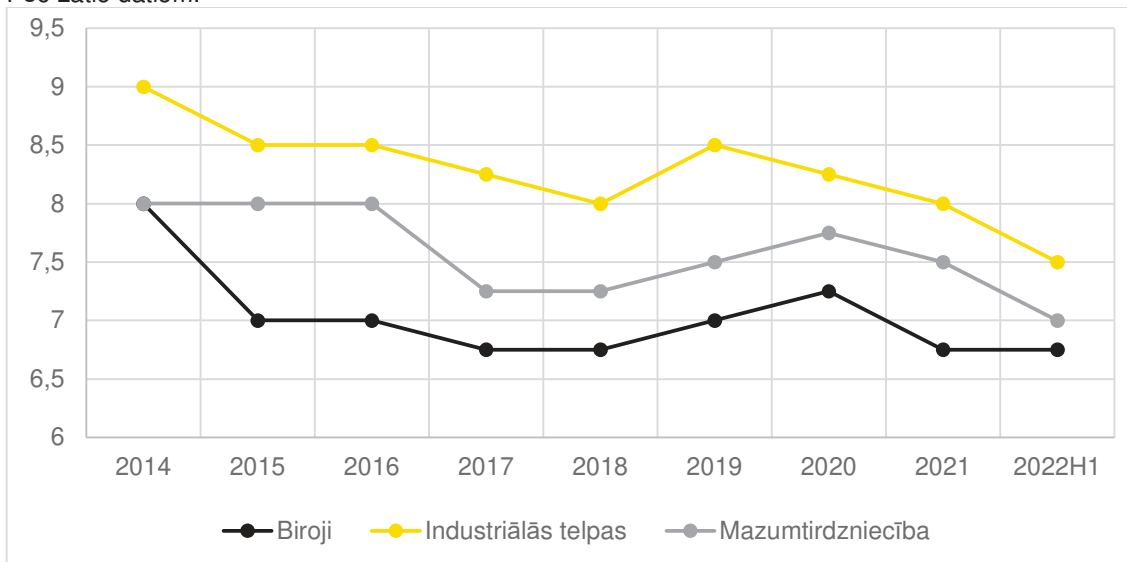
Kopumā nozares eksperti prognozē, ka 2022.gads būs izaicinājumu pilns - neskaidrā ģeopolitiskā situācija, strauji pieaugoša inflācija un būvniecības izmaksas, kā arī vairāku desmitu tūkstošu ukraiņu pārcelšanās uz Latviju atstās jūtamu ietekmi uz ekonomiku un nekustamā īpašumu tirgu ne tikai īstermiņā, bet arī ilgtermiņā.

Pēc Colliers datiem:

Key Investment Figures in the Baltic States, Q1 2022			
Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	5.5%	5.5%	5.25%
Retail	6.7%	7.0%	7.0%
Industrial	6.7%	6.5%	6.5%

Source: Colliers

Pēc Latio datiem:



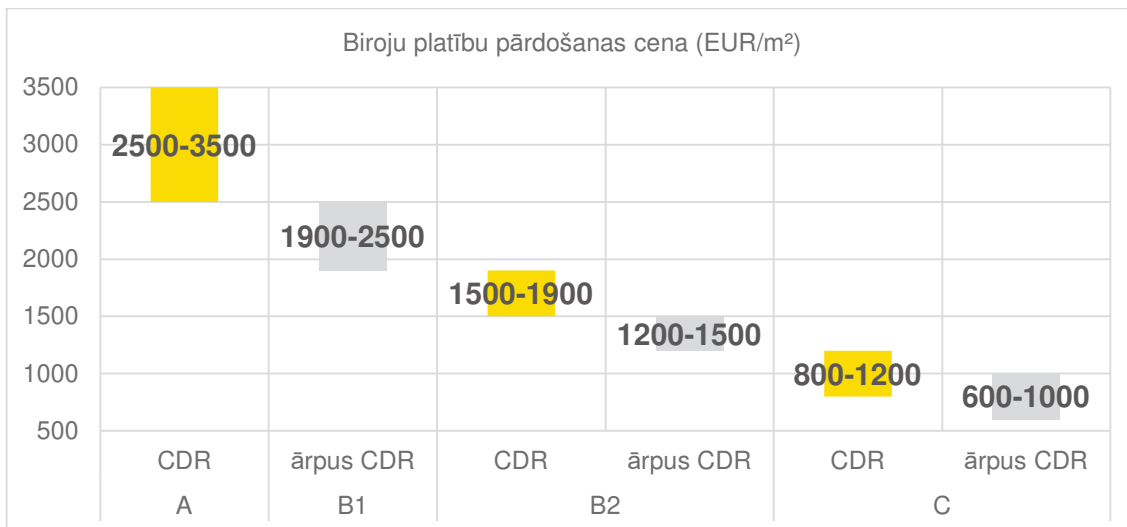
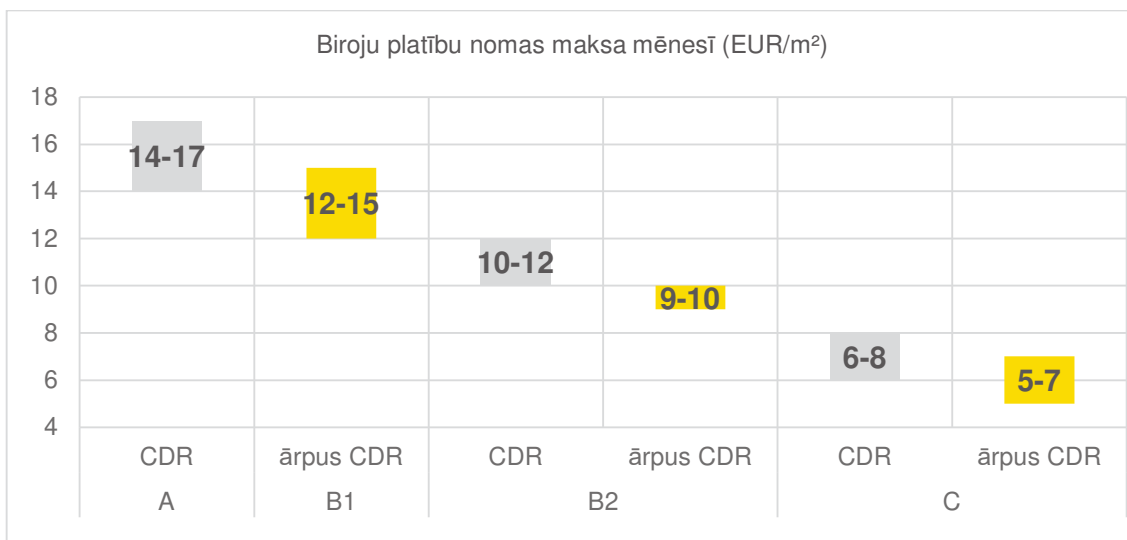
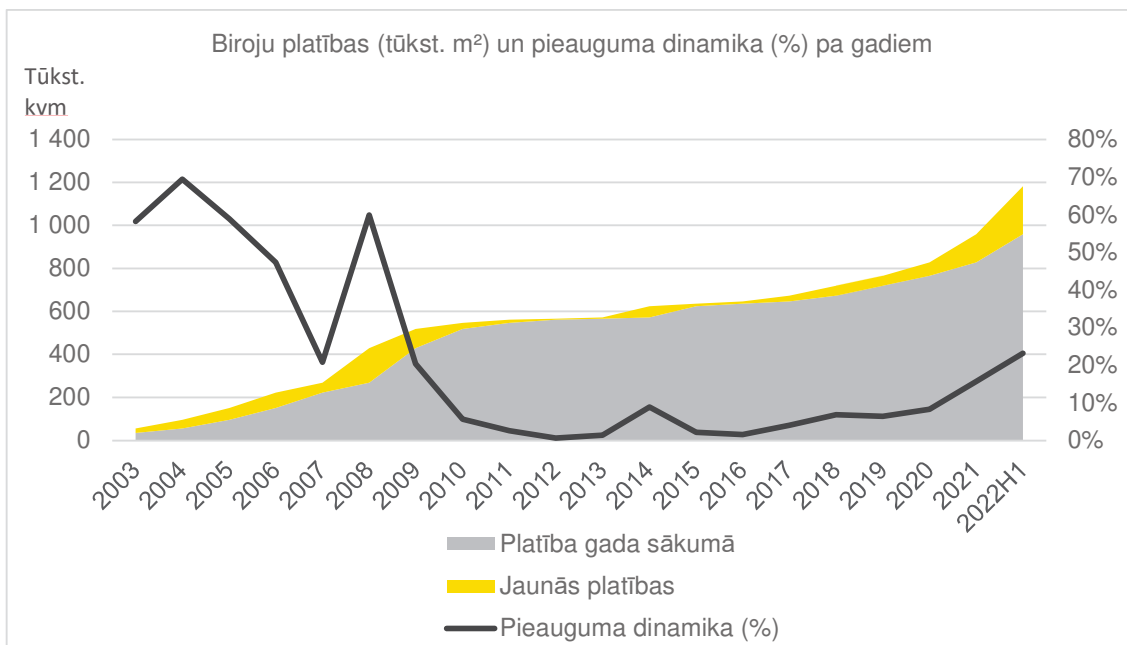
Biroju platības, Latvijā

Tiek plānots, ka Preses nama kvartāla pirmās kārtas realizācija noslēgsies 2023.gadā, ~25 000 kvm paredzēti A klases birojiem.

Sākta A klases Zeiss biroju ēkas būvniecība Dēļu ielā 2, kuras būvniecībā plānots ieguldīt deviņus miljonus eiro un būvniecības darbi tiks pabeigti 2022.gada beigās, platība 5700 kvm.

Pabeigti apjomīgākie būvdarbi jaunā biznesa kompleksa StokOfiss U30 pirmās kārtas būvniecībā, kur telpu kopējā platība būs 3650 kvm. Pirmās kārtas celtniecības darbus plānots pabeigt 2022.gada vasarā.

9,3 hektārus liels zemesgabals Andrejsalā, Andrejostas ielā 17 pārdots par 5,8 miljoniem eiro, ir noslēgts nodomu protokols nolūkā izveidot jaunu pasažieru un kruīza kuģu, kā arī ro-ro kravu apkalpošanas termināli, plāno būvēt viesnīcas un jaunu biroju ēku.



Biroju platības, pasaulē

2022. gada pirmajā ceturksnī, kā ziņo JLL, pieprasījums pasaules biroju tirgū saglabājās labs, un ceturkšņa nomas apjomi salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksni pieauga par 36%. Visos reģionos bija vērojama ievērojama pieprasījuma atjaunošanās; salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksni iznomāšanas apjomi pieauga par 44% Amerikā, par 31% Eiropā, Vidējos Austrumos un Āfrikā un par 26% Āzijas un Klusā okeāna reģions. Tomēr globālais nomu līmenis joprojām ir zemāks par pirms pandēmijas rādītājiem. Tirgus joprojām saskaras ar rekord augstu brīvo telpu īpatsvaru. Arī nozares ilgtermiņa nākotne ir neskaidra, jo hibrīda un mājās strādāšanas modeļi turpina nostiprināties, un augošā inflācija vēl vairāk attur darbiniekus atgriezties birojos. Biroju pārdošanas apjoms jūnijā sasniedza 8,4 miljardus ASV dolāru, liecina CommercialEdge apkopotie dati, līdz ar to šī sektora kopējais pārdošanas apjoms valstī 2021 gada pirmajā pusgadā sasniedz 43,7 miljardus ASV dolāru. No tiem tikai aptuveni trešdaļa - precīzāk, 32 % - tika reģistrēti tādās lielās metropolēs un tirgos kā Ņujorka, Losandželosa (42,01 USD/kvm) un Čikāga (27,30 USD/kvm). Salīdzinājumam, vēl pirms pieciem gadiem šādas lokācijas un to piedāvātie tirgi veidoja 41,5 % no kopējā valsts biroju pārdošanas apjoma.

Vērtēšanas objekts pēc sava potenciālā, fiziski iespējamā un tiesiski atļautā izmantošanas veida nosacīti būtu sadalāms divu tipa īpašumos – 1) administratīva tipa ēka, kas izmantojama izglītības, zinātnes, ārstniecības u.c. sabiedriska rakstura organizāciju vajadzībām un 2) dienesta viesnīcas ēka, kas izmantojama kā īstermiņa tīres mājokļi vai sadalāma atsevišķos dzīvokļu īpašumos pēc ēkas rekonstrukcijas darbu veikšanas.

Apskatot vērtēšanas objektam atbilstošu nekustamo īpašumu tirgus segmentu – sabiedriska rakstura ēkas Rīgas pilsētā, konstatēts, ka ēku un telpu, kas izmantotas mācību iestāžu vajadzībām, piedāvājumu/pārdošanas gadījumu skaits brīvā tirgus apstākļos minimāls. Faktiski īpašumi ar specifisku izmantošanas veidu parasti tiek būvēti savām vajadzībām un to pārdošana vairumā gadījumu saistīta ar piespiedu pārdošanas apstākļiem, nevis labprātīgu objektu realizāciju. Ieguldījumi šādu ēku būvniecības vai rekonstrukcijas darbos parasti ir lielāki, nekā sekojoši faktiskās to pārdošanas cenas. Nekustamo īpašumu tirgū novērota situācija, ka mācību iestāžu vai bērnudārzu vajadzībām parasti tiek pielāgotas administratīva tipa ēkas, telpas. Vairumā gadījumu telpas tiek nomātas un to nomas maksa pietuvināta līdzvērtīgu administratīva tipa telpu nomas maksai, vairumā gadījuma svārstoties ~4-8 EUR/m² robežās (bez PVN, komunāliem maksājumiem un apsaimniekošanas maksas). Par būtiski zemākām nomas maksām tiek nomātas telpas, kurās turpmākajam lietotājam jāveic nozīmīgi papildus līdzekļu ieguldījumi to tehniskā stāvokļa uzlabošanā, pielāgošanā mācību procesa nodrošināšanai, savukārt jaunuzceltās vai pilnībā renovētās ēkās nomas maksa var sasniegt arī 10-12 EUR/m². Arī vēsturiski Rīgas pilsētā bija izveidojusies situācija, ka agrākās mācību iestāžu ēkas, kas vairs nebija nepieciešamas pašvaldības funkciju nodrošināšanai, tika iznomātas privātiem uzņēmējiem. Šādā situācijā telpu nomas maksas svārstījās ~ 0,5-2,0 EUR/m² un bija saistītas ar nepieciešamajām investīcijām ēku tehniskā stāvokļa uzlabošanā un ierobežojumiem alternatīvai izmantošanai. Svarīgs nomas maksu ietekmējošs faktors ir arī kopējais nomas objekta apjoms – neliela apjoma mācību iestāžu vajadzībām izmantotu telpu grupu ~ 100-400 m² platībā nomas maksa var sasniegt arī 7-8 EUR/m², bet nomājot vienam lietotājam objektus ar kopējo apjomu 500-2000 m² nomas maksas ar ~20-30% zemāku likmi. Pēdējo gadu laikā situācija mainījusies un faktiski Rīgas dome publiski vairs nepiedāvā izglītības iestāžu ēkas nomaī vai pārdošanai.

Pārdošanas tirgū vairumā gadījumu dominē situācija, ka ēkas, kurās ilgstoši bija izvietotas sabiedriska rakstura iestādes, tiek iegādātas ar mērķi pielāgot tās alternatīvai izmantošanai (piem. izveidojot dzīvokļu īpašumus), tomēr būtiski atzīmēt, ka šajā gadījumā būtisks ir tiesiskās iespējamības faktors (esošais teritoriju zonējums, ēku statuss). Vairumā gadījumu agrākās skolu ēkas ir pašvaldības īpašumi, kurus tā realizē pēc nepieciešamības. Analizējot vērtētāju rīcībā esošo informāciju konstatēts, ka šāda tipa īpašumiem faktiski nav raksturīgas kādas vidējās pārdošanas cenas. Senākā pagātnē ir pārdoti objekti gan par cenām ~ 100-150 EUR/m², gan pēdējo gadu laikā fiksēti pārdošanas gadījumi arī par cenām ~ 400-800 EUR/m². Vērtētāji uzsver, ka objekta faktiskās pārdošanas cenas ļoti būtiski atkarīgas no ēkas izvietojuma, alternatīvas izmantošanas iespējām, veiktajiem ieguldījumiem. Klasiskā situācijā, mācību ēkas atbilst administratīva tipa ēku funkcijai un

to vidējās pārdošanas cenām būtu jāatbilst līdzvērtīgas kvalitātes un izvietojuma administratīva tipa ēku pārdošanas cenām.

Apskatot situāciju Pārdaugavā, konstatēts, ka administratīva tipa ēkās, kurās nomniekiem būtu jāveic telpu ieguldījumi apdares atjaunošanā, telpu pielāgošanā, vidējās nomas maksas svārstās ~ 4-6 EUR/m² robežās. Par šādām nomas maksām tiek iznomātas arī atsevišķu biroju telpas dzīvojamās ēkās. Par būtiski augstākām nomas maksām tiek iznomātas telpas mūsdienīgos biroju centros, kur B klases biroju telpu nomas maksa ir robežās no 8 līdz 10 EUR/m². Atsevišķu administratīva tipa ēku pārdošana raksturojas ar vidējām pārdošanas cenām ~ 350-600 EUR/m², par vidējas kvalitātes ēkām, sasniedzot arī 1000-1500 EUR/m² par augstas kvalitātes biroju ēkām, pārstāvēniecībām.

Kā liecina pieejamā informācija, situācija pirmskolas izglītības iestādēs gan Rīgā, gan tuvajā Pierīgā ir samērā līdzīga – izglītojamo skaits ievērojami pārsniedz pašvaldību iestādēs esošo vietu skaitu. Tā kā vietas pašvaldības pirmskolas izglītības iestādēs nepietiek, pēdējo 10 gadu laikā aktualizējies jautājums par privātiem bērnu dārziem, arī skolām. Ja privātas skolas bieži vien tiek izveidotas ar mērķi nodrošināt specializētu izglītību, tad bērnu dārzi pamatā tiek veidoti, lai nodrošinātu pamatfunkcijas – pirmskolas bērnu pieskatīšanu un izglītošanu. Vairumā gadījumu telpas privātu bērnudārzu vajadzībām sākotnēji tiek nomātas un tikai paplašinoties darbībai, atsevišķi uzņēmēji izvēlas telpas/ēkas iegādāties īpašumā vai pat būvēt jaunus objektus.

Vērtējamam objektam līdzīgi īpašumi – sabiedriska rakstura ēkas (ar zemi) pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti par cenām no 214-1664 EUR/m².

☐	Zeme Būve	Tērbatas iela 75, Rīga		D	11/01/2021	1900	5 005	2 495	1 205 000	241	Muzeji, bibliotēkas
☐	Zeme Būve	Inčukalna iela 2, Rīga		D	08/03/2021	1962	2 667	4 787	1 040 000	390	Mācībām, zinātnēi
☐	Zeme Būve	Raiņa bulvāris 27, Rīga		D	24/03/2021	1885	2 697	781	2 300 000	853	Ārstniecībai, veselībai
☐	Zeme Būve	Zemgaļu iela 8, Rīga		D	02/06/2021	1965	2 258	5 753	705 000	312	Mācībām, zinātnēi
☐	Zeme Būve	Lomonosova iela 1 k-5, Rīga		D	22/07/2021	1903	3 327	5 747	1 450 000	436	Mācībām, zinātnēi
☐	Zeme Būve	Gardenes iela 13, Rīga		D	28/09/2021	2015	2 919	7 226	2 862 860	981	Ārstniecībai, veselībai
☐	Zeme Būve	Tallinas iela 18, Rīga		D	13/01/2022	2002	1 244	514	1 280 000	1 029	Ārstniecībai, veselībai
☐	Zeme Būve	Kronvalda bulvāris 4, Rīga		D	20/12/2021	1901	7 868	6 357	6 200 000	788	Mācībām, zinātnēi
☐	Zeme Būve	Murjāņu iela 1A, Rīga		D	17/03/2022	1965	2 690	5 848	1 200 000	446	Pašizklādei
☐	Zeme Būve	Dzirnavu iela 16, Rīga		D	14/04/2022	1937	3 936	2 972	6 550 000	1 664	Mācībām, zinātnēi
☐	Zeme Būve	Narvas iela 3, Rīga		D	11/04/2022	1900	896	2 045	393 250	439	Ārstniecībai, veselībai
☐	Zeme Būve	Brīvības gatve 401B, Rīga		D	29/04/2022	1930	679	1 145	355 000	523	Pašizklādei
☐	Zeme Būve	Daugavgrīvas iela 8, Rīga		D	10/06/2022	1979	1 748	1 816	1 269 000	726	Mācībām, zinātnēi

Salīdzinoši lielā pārdošanas cenu izkliede uz vienu kvadrātmetru ir dēļ ēkas plānojuma īpatnībām, novietojuma pilsētā, apbūves lieluma, stāvokļa, kā arī ēkas alternatīvas izmantošanas iespējām.

Piedāvājuma skaits ar līdzīgiem īpašumiem ir ierobežots. Pārsvarā šāda tipa objekti tiek piedāvāti bez ekspozīcijas brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

Apskatot nekustamo īpašumu segmentu – dienestu viesnīcu ēkas, konstatēts, ka Rīgas pilsētā dominē tendence iegādāties agrākās organizāciju dienestu viesnīcas vai fiziski un morāli novecojušās administratīvās ēkas un pārbūvēt tās par mūsdienu prasībām atbilstošiem īstermiņa īres dzīvokļu namīpašumiem vai namīpašumiem ar atsevišķiem dzīvokļu īpašumiem, sekojoši veicot to izpārdošanu. Šodien arvien vairāk sarūk šādu objektu piedāvājums, savukārt pieprasījums un no tā izrietoši arī pārdošanas cenas, būtiski pieaudzis.

Nemot vērā esošo būvniecības izmaksu sadārdzinājumu, jaunu šāda tipa ēku būvniecības izmaksas jau sasniegušas 1200-1800 EUR/m². Ja 2017-2019.gadā šādu nerenovētu ēku (ar zemi) pārdošanas cenas svārstījās ~ 150-200 EUR/m² robežās, tad pēdējo gadu darījumi jau fiksēti par cenām ~ 300-400 EUR/m² un šodien publiskā piedāvājumā sastopami tikai atsevišķi objekti par cenām ~ 400-500 EUR/m².

Pandēmijas iespaidā šo tirgus segmentu papildināja arī agrāko 2-3* viesnīcu īpašumi un to pārdošanas darījumi fiksēti cenu kategorijā ~ 600-900 EUR/m².

Zeme Būve	Nēģu iela 5, Rīga		D	19/10/2020	1870	860	291	200 000	232	Viesnīcas
Zeme Būve	Indrupes iela 3, Rīga		D	10/11/2021	1972	1 008	1 873	375 000	372	Viesnīcas
Zeme Būve	Katrīnas dambis 27, Rīga		D	18/02/2022		4 720	3 163	2 820 000	597	Viesnīcas
Zeme Būve	Kiršu iela 4, Rīga		D	14/03/2022	1900	373	2 579	265 000	711	Viesnīcas
Zeme Būve	Kapseļu iela 8, Rīga		D	22/04/2022	1930	818	2 324	454 700	556	Viesnīcas
Būve	Mālpils iela 7, Rīga		D	14/04/2021	1997	1 397	0	350 000	251	Viesnīcas
Zeme Būve	Burtnieku iela 1, Rīga		D	16/12/2020	1960	5 046	7 094	1 551 000	307	Viesnīcas

Analizējot pieejamo informāciju par vidējām nomas maksām dienestu viesnīcās Rīgā konstatēts, ka zemākās kategorijas telpām (bez remonta ar koplietošanas sanitārām telpām, virtuvi) tā svārstās ~ 80-100 EUR/mēnesī par vienu vietu un sasniedz arī 150-250 EUR/mēnesī par vienu vietu renovētās ēkās ar labiekārtotām istabām ar autonomām labierīcībām. Nomas maksas ietver arī komunālo maksājumu un vispārēju apsaimniekošanas/uzturēšanas izdevumu izmaksas. Būtiski pieaugot šādu ēku uzturēšanas izdevumiem arvien nerentablāka kļūst agrāk celto, šodien fiziski un morāli novecojušo kopmītņu ēku uzturēšana. Augstākās mācību iestādes bieži vien veic "sociālo funkciju" papildus dotējot šo ēku uzturēšanu, lai nodrošinātu dzīves vietas pieejamību arī zemāka ienākuma līmeņa studentiem. Neveicot būtiskus ieguldījumus ēku tehniskā stāvokļa uzlabošanā un pielāgošanā šodienas prasībām, nav iespējams būtiski kāpināt telpu nomas maksas. Maksāspējīgākie studenti izvēlas īrēt atsevišķu īres dzīvokļus. Arvien vairāk parādās jauna koncepta dienesta viesnīcu piedāvājumi, kuros izbūvētas komfortablas istabas ar autonomām sanitārajām telpām, plašām koplietošanas telpām mācību un atpūtas aktivitātēm. Tas viss kopumā veicina apstākļus, kuros agrāko dienesta viesnīcu ēku ekspluatācija, esošā tehniskā stāvoklī, ilgtermiņā zaudē savu aktualitāti.

Kopumā administratīva un komerciāla rakstura ēkas pārdošanā tiek eksponētas vidēji 9-15 mēnešus. Darījumi pamatā notiek ar ēkām, kurām pārdošanas cenas korelē ar faktiskām nomas maksām, nodrošinot investoram pieņemamu ienesīgumu. Šajā gadījumā jāuzsver, ka īpašumi, kā naudas plūsmas objekti pamatā tiek iegādāti situācijās, kad telpas ir tūlītējai lietošanai atbilstošā tehniskā stāvoklī, vai tajās jau ir reāli nomnieki par tirgum atbilstošu nomas maksu.

Kopš Covid-19, uzliesmojuma ir pagājuši ~ 2 gadi un šāds laika sprādis jau ļauj izvērtēt tā ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu. Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka faktiski nekāda veida krīzes radīta negatīva ietekme nav novērota. Gluži pretēji – gan dzīvojamā segmentā, gan komercobjektu segmentā novērojams pārdošanas cenu pieaugums. Komerciāla rakstura objektu cenu pieauguma tendences būtiski stimulē ierobežotais piedāvājums un investoru aktivitāte.

2022.gada marta sākumā Covid-19 radīto nenoteiktību ārējā vidē pilnībā aizēnojuši Krievijas uzsāktā kara darbība Ukrainā. Ir pagājis salīdzinoši ļoti īss laika periods, lai fiksētu, kāda veida izmaiņas tas radīs nekustamā īpašuma tirgū. Vērtētāji atzīmē, ka esošo apstākļu kopums var būtiski ietekmēt turpmāku nekustamo īpašumu tirgus attīstību, tomēr sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams prognozēt. Atbilstoši esošajai situācijai globālajā telpā, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji kļuvuši zinošāki, prasīgāki un izvēlīgāki, un neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pētī līdzvērtīgus piedāvājumus, tomēr tirgū esošais ierobežotais piedāvājums, aktīvais pieprasījums un atbalstošā banku kredītēšanas politika, nosaka, ka komerciāla rakstura nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks vairumā gadījumu nepārsniedz 9-15 mēnešus.

Vērtēšanas Objektam, esošā sastāvā un tehniskā stāvoklī pārdošanas termiņš 12 (divpadsmit) mēneši būtu uzskatāms par optimālu termiņu šāda īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – vairākas mācību ēkas, viena dienesta viesnīcas ēka un papildus palīgēkas (garāžas), kas vēsturiski izmantotas kā LU Fizikas un matemātikas fakultātes mācību un laboratoriju korpusu telpas, studentu dienesta viesnīca.

Pēdējo gadu laikā mācību korpusos LU mācību process vairs netiek organizēts. Mācību ēkas, pa telpu grupām, iznomātas dažādiem lietotājiem – pirmskolas izglītības iestādei, "Rīgas cirka" skolai, arhitektūras/projektēšanas birojam un daudziem citiem biroja tipa telpu nomniekiem. Tikai dienesta viesnīcas ēku un palīgēkas (garāžas) ekspluatē īpašnieks, atbilstoši to funkcionālajam raksturam.

Mācību korpusu ēkas pamatā izmantotas kā administratīva tipa telpas, nodrošinot tajās gan apmācību procesu, gan privātu uzņēmumu biroju darbību.

Ņemot vērā ievērojamo ēku fizisko un morālo novecojumu tās vairs neatbilst mūsdienīgu biroju vai dzīvojamo telpu prasībām un tādējādi spēkā esošās nomas maksas ir salīdzinoši zemas, telpu noslodze nepilnīga.

Apbūve funkcionāli saistīta ar lielas platības, nomā esošu, zemes gabalu. Tajā izvietoti gan nepieciešamie auto stāvlaukumi, gan bērnu rotaļu laukumi, gan saglabāta plaša parka zona ar ilggadīgu apaugumu.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, konstatēts, ka šāda tipa nekustamos īpašumus galvenokārt iegādājas investori, kas veicot ēku rekonstrukciju, pārbūvē tās par mūsdienīgām dzīvojamām vai administratīva tipa ēkām. Ņemot vērā vērtēšanas objekta atrašanās vietu Āgenskalna daļā pie Uzvaras parka, kur ir samērā augsts pieprasījums dzīvojamā sektora objektiem un salīdzinoši augstas pārdošanas cenas, bet ļoti ierobežots piedāvājums, vērtētāji uzskata, ka šāds vērtēšanas objekta izmantošanas veids varētu būt viens no labākajiem izmantošanas veidiem. Tomēr ņemot vērā apstākļus, ka vērtēšanas objekta sastāvā ietilpst tikai apbūve, kuras izmantošanas statuss – mācību korpusi un dienesta viesnīca, bet zemes gabala daļa ar mācību korpusu ēkām un palīgēkām ietilpst Publiskās apbūves teritorijā un nepieder apbūves īpašniekam, vērtētāji konstatē, ka veikt zemes gabala un mācību ēku izmantošanas veida maiņu, ir ļoti sarežģīti un nav nekāda veida garantijas, ka zemes īpašnieks piekristu izmantošanas veida maiņai, kas ļautu pārbūvēt esošās mācību ēkas alternatīvai izmantošanai.

Tikai vērtēšanas objekta sastāvā esošā dienesta viesnīcas ēka atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā un to rekonstrukcijas rezultātā būtu iespējams pielāgot arī alternatīvai izmantošanai kā īstermiņa īres dzīvokļu namu vai izpārdot pa daļām, sadalot atsevišķos dzīvokļu īpašumos.

Labākais izmantošanas veids. Tā kā labākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras ne tikai tiek iegūts maksimālais labums, bet kura arī ir fiziski un tiesiski iespējama, tad vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids nosakāms saskaņā ar tiesiski iespējamo regulējumu – dienesta viesnīcas ēka rekonstruējama par mūsdienu prasībām atbilstošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, savukārt publiskās apbūves teritorijā esošās mācību korpusu ēkas izmantojamas pārvaldes, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības vai

sociālās aprūpes iestāžu darbības nodrošināšanai. Vērtētāji uzskata, ka labākais izmantošanas veids nodrošināms ēkas/ telpas arī turpmāk iznomājot dažādiem lietotājiem.

Funkcionāli piesaistītais zemes gabals izmantojams auto stāvlaukumu, rotaļu un atpūtas laukumu, un zaļās zonas vajadzībām.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- vērtēšanas objekta izvietojums pilsētas daļā, kurai samērā augsts pieprasījums nekustamo īpašumu tirgū;
- apkārtnē ar bagātīgu apzaļumojumu;
- objekts ērti sadalāms atbilstoši ēku funkcionālajam raksturam;
- labs infrastruktūras nodrošinājums un ērta pieejamība;
- ēkas ir mūra konstrukcijas, uzturētas lietošanas kārtībā un tiek ekspluatētas;
- telpas daļēji iznomātas/izīrētas;
- pieejamas auto stāvvietas.

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- funkcionāli piesaistītā zemes gabala teritorija neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā;
- esošais teritorijas zonējums un mācību ēku izmantošanas veids nosaka ierobežotas alternatīvas izmantošanas iespējas;
- ēku ilgtspējas nodrošināšanai nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai;
- mācību korpusiem daļa lietderīgo platību izvietotas cokolstāvu līmenī;
- mācību korpusā lit.nr.001 paaugstināts griestu augstums un plašas koplietošanas telpas, kas nosaka papildus sadārdzinājumu apkures izmaksām;
- nepilnīgs telpu noslogojums ar nomniekiem;
- zems pieprasījums pēc "c" klases biroju telpām;
- dienesta viesnīcas ēkas ekspluatācija esošā tehniskā stāvoklī nav rentabla.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem šī vērtējuma ietvaros neminētiem īres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.
- Tiks noslēgti zemes nomas līgumi par apbūvei funkcionāli piesaistīto zemes gabalu nomu un līguma nosacījumi atbilst normatīvajā regulējumā noteiktajiem – nomnieks apmaksā zemes nomas maksu 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā, papildus īpašniekam kompensējot arī NĪN.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

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

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad īpašums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās: īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, lati uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Metode balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ienākumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo īpašumu vērtēšanā, ienākumu no īpašuma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ienākumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo

Īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + \dots + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriska likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju. Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka objektīva tirgus vērtības aprēķina pamatojumam viss vērtēšanas objekts būtu sadalāms vairākās nosacītās daļās, nosakot katras daļas atsevišķo tirgus vērtību un gala rezultātā summējot katras atsevišķās daļas aprēķināto vērtību vienotā rezultātā.

Saskaņā ar vērtēšanas objekta labāko izmantošanas veidu vērtētāji veikuši sekojošu, nosacītu apbūves vienību sadalījumu:

- 1) Daļa I – mācību korpusu ēkas lit.nr.001, 002 ar kopējo platību 3736,2 m² un teritorijā esošās palīgēkas (garāžas lit.nr.009,010, mehāniskā darbnīca lit.nr.023), kas atrodas funkcionāli piesaistītā (nomā esošā) zemes gabala daļā ~ 3 ha kopplatībā, no kura ~1,7ha aizņem publiska parka zona;
- 2) Daļa II – mācību korpusa ēka lit.nr.025 ar kopējo platību 2698,5 m² un teritorijā esoša palīgēka (saimniecības ēka lit.nr.005), kas atrodas funkcionāli piesaistītā (nomā esošā) zemes gabala daļā ~ 4300 m² platībā;
- 3) Daļa III – dienesta viesnīcas ēka lit.nr.003 ar kopējo platību 3220,6 m², kas atrodas funkcionāli piesaistītā (nomā esošā) zemes gabala daļā ~ 2300 m² platībā.

Daļas I un daļas II tirgus vērtības aprēķinam tiek izmantota gan ienākumu pieeja, gan tirgus pieeja.

Daļas III tirgus vērtības aprēķinam tiek izmantota tikai tirgus pieeja. Šīs daļas tirgus vērtības pamatojumam vērtētāji neizmanto ienākumu pieeju, jo esošais izmantošanas veids – fiziski un morāli novecojusi dienesta viesnīca, kuras esošā darbība nav rentabla (pēc Pasūtītāja iesniegtiem datiem strādā ar negatīvu naudas plūsmu), nav uzskatāms par ilgtspējīgu. Labākā izmantošanas veida nodrošināšanai nepieciešams veikt būtiskus ieguldījumus ēkas rekonstrukcijā, kuru apjoms nav zināms. Ņemot vērā augsto būvniecības izmaksu nenoteiktības risku vērtētāji uzskata, ka prognozējot nepieciešamos ieguldījumus, bez konkrēta būvprojekta un tāmes izstrādes, aprēķinos var ietvert būtisku kļūdu un tādējādi bez izstrādāta ēkas rekonstrukcijas projekta un precizētas (aktuālas) izmaksu tāmes šī pieeja nav izmantojama tirgus vērtības pamatojumam. Vērtētāji konstatējuši pietiekami daudz salīdzināmu objektu pārdošanas gadījumus, kas ļauj korekti pamatot šīs īpašuma daļas tirgus vērtību tikai ar Tirgus pieeju.

Vērtētāji uzsver, ka to rīcībā ir ierobežots datu apjoms, par tieši salīdzināmu objektu – tikai ēku, bez zemes, pārdošanas gadījumiem. Aprēķinu ietvaros vērtētāji salīdzināšanai izvēlējušies līdzīga tipa īpašumu pārdošanas gadījumus, veicot atbilstošas korekcijas, par zemes gabala neesamību vērtēšanas objekta sastāvā.

Izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību.

10.1. Daļas I Tirgus vērtības aprēķins.

10.1.1. Vērtības aprēķins izmantojot ienākuma pieeju

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Nosakot vērtējamā Objekta vērtību, prognozējot iespējamās ienākumus, vadījāmies no apsvēruma, ka īpašums tiks apsaimniekots tā, lai no tā gūtu maksimāli iespējamās ienākumus pie pašreizējās un nākotnē iespējamās ekonomiskās situācijas.

Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401 5.4.10.1 punkts: ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie un aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Komerc īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

Vērtēšanas objekts ir potenciālie ienākumus nesošs īpašums: mācību ēkas, kuras pa telpām, telpu grupām tiek iznomātas daudziem, savstarpēji nesaistītiem uzņēmumiem. Sastāvā esošās palīgēkas - garāžas izmantotas īpašnieka vajadzībām, savukārt mehānisko darbnīcu ēka sliktā tehniskā stāvokļa dēļ nav izmantojama.

Vērtētājiem informācija par spēkā esošiem nomas līgumiem iesniegta saraksta formā, papildus iesniedzot vienu tipveida nomas līgumu paraugu.

Līguma Nr.	Nomnieks	Adrese	Nomas objekta veids (kods ir apzīmējums, telpu grupa, telpas nr.)	m2. h vai telpu skaits	Līguma sākuma termiņš	Beigu termiņš	Nomas maksa bez PVN (eur/m2, eur/h)
52-13/356	Kafijas Pasaule, SIA	Zellu iela 25, Rīga	Tirdzniecības automāts	1,00	27.10.2015	30.06.2023	85,38
6-12/51	LeadsROI LTD, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_44_58	86,40	18.04.2019	30.04.2023	3,00
6-12/130	SOLMARI, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_2:25-36	343,20	09.09.2019	31.10.2024	3,71
6-12/146	fiziska persona I. L.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_24a;25	28,25	03.10.2019	31.03.2023	3,50
6-12/148	ARDEKO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_10;20;21	75,00	04.10.2019	31.01.2022	3,70
6-12/159	Trendfor, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_23	45,50	21.10.2019	31.01.2023	3,70
6-12/233	fiziska persona K. A.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002_19-23	106,40	20.12.2019	30.06.2023	3,70
ID-18/A207.2/3	Wash Pal, SIA	Zellu iela 27, Rīga	Veļas mazgājamās mašīnas un veļas žāvētāji	2,00	21.03.2018	31.03.2023	22,00
6-12/4	fiziska persona S. P.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_24	15,25	21.01.2020	31.01.2023	4,00
6-12/7	VEFabrika, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_9	31,40	23.01.2020	31.01.2023	4,00
6-12/35	Citadeles Projekti, AS	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002_10;11	48,10	15.04.2020	30.04.2023	3,80
6-12/38	Gimenes attīstības un kultūras	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_47	12,70	01.05.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_3	162,30	04.03.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-	254,50	01.09.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 29, Rīga	0100 057 0024 002-001_1-12	125,80	01.09.2020	31.12.2022	4,50
6-12/42	Mana auto-motorskola, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_60	41,60	05.06.2020	31.12.2022	3,70
6-12/49	Kvadrfirons, BDR	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_43;47	73,60	01.08.2020	31.12.2022	4,00
6-12/54	KO TU ELPO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_101	102,80	24.08.2020	28.02.2023	3,70
6-12/73	GH Transporte GmbH, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_22	22,00	16.09.2020	30.09.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_49;51	17,30	19.10.2020	31.12.2022	4,50
6-12/91	SOLMARI, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_52-62	313,40	01.11.2020	31.10.2024	3,70
6-12/97	Bērnu agrinās attīstības centrs, Biedrība	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_46	14,90	26.11.2020	30.11.2022	3,30
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_45	42,60	01.01.2021	31.12.2022	4,00
6-12/6	NAIL PROF, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_61	41,00	12.02.2021	31.08.2022	3,30
6-12/8	FRANKOPHARM GROUP, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_44	42,60	01.03.2021	28.02.2023	3,70
6-12/9	Arezzo, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_39	40,00	01.04.2021	31.03.2023	3,30
6-12/11	Capoeira-Baltic, Biedrība	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_75	39,70	06.04.2021	31.03.2023	3,30
6-12/15	fiziska persona P. I.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_59	42,50	05.05.2021	30.04.2023	3,30
6-12/17	ABC REAL ESTATE, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_79	42,80	01.06.2021	30.11.2022	3,30
6-12/21	VEFabrika, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_131	9,60	01.06.2021	30.06.2023	3,30
6-12/22	CLIENT SOLUTIONS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_66;66a	31,00	01.06.2021	30.11.2022	3,30
6-12/30	CENOS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_31;32;43;45;52;53;54;56;64;65;68;71;72;74;80	376,20	02.07.2021	30.06.2023	3,00
6-12/33	KO TU ELPO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_109;113;116	43,60	05.07.2021	30.11.2022	3,70
6-12/42	fiziska persona S. T.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_2:3	18,00	08.09.2021	31.05.2023	3,30
6-12/41	fiziska persona K. I.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_1	15,70	06.09.2021	31.03.2023	3,30
6-12/46	Procesu analīzes un izpētes centrs, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_38a	21,30	01.10.2021	31.05.2023	3,30
6-12/47	REACTION, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_40	40,90	01.10.2021	31.03.2023	3,30
6-12/48	Arezzo, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_119	5,20	01.10.2021	31.03.2023	3,30
6-12/60	fiziska persona A. S.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_67	29,30	01.12.2021	30.11.2022	3,30
6-12/61	fiziska persona B. K.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001_116	16,30	02.12.2021	30.11.2022	3,72
6-12/9	fiziska persona V. E.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002_12;13	42,50	10.03.2022	28.02.2023	3,71
6-12/33	DELSS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_62	41,00	01.05.2022	30.04.2023	3,30
6-12/74	MĀCĪBU CENTRS "CELĀZVAIGZNE", BDR	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_30a;37a	39,15	01.05.2022	30.09.2022	3,30
73-3/22/36	REACTION, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_135;136	80,30	27.06.2022	30.06.2023	3,30

Nomas līgumi pamatā īstermiņa – 1-2 gadi.

Ēkā lit.nr. 001 vidējās nomas maksas svārstās ~ 3,70-4,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, bet papildus sedzot atbilstošo NĪN daļu).

Faktiski iznomātais apjoms – 1761,1 m², jeb ~ 70% no kopējā iznomājamo telpu apjoma.

Aprēķina ietvaros vērtētāji atsevišķi izdalījuši lielākos telpu nomniekus – SIA “Solmari” (mācību telpu grupa pirmskolas izglītības iestādei) un VSIA “Rīgas Cirkis” (biroju telpas, sporta un teātra zāles, funkcionālas palīgtelpas). Pārējos nomniekus apvienojot un uzrādot vidējo, spēkā esošo nomas maksu.

Analizējot informāciju par spēkā esošām nomas maksām konstatēts:

1) SIA “Solmari” iznomāta mācību telpu grupa ēkas 1.,2. stāvā, 656,6 m² platībā par nomas maksu 3,71 EUR/m². Nomas līgums noslēgts 2019. gadā un spēkā 5 gadus. Ņemot vērā faktu, ka nomnieks veicis ieguldījumus telpu pielāgošanā savām vajadzībām un kosmētiski tās remontējis, uzskatāms ka esošā nomas maksa ir atbilstoša brīvā tirgus apstākļiem, kur šāda apjoma telpas pirmskolas izglītības iestādēm tiek iznomātas par ~ 4,5-6 EUR/m². Aprēķinu ietvaros vērtētāji prognozējuši, ka spēkā esošā nomas maksa saglabāsies nemainīga līdz līguma termiņa beigām, bet turpmāko 3 gadu laikā tiks pielīdzināta brīvā tirgus nomas maksai, kas noteikta ~ 5,0 EUR/m². Potenciālās nomas maksas apmēru pozitīvi ietekmē apstākļi, ka ēkai piesaistīta apjomīga zaļās zonas teritorija, kuras daļa ir nodota nomnieka bezatlīdzības lietošanā un kurā iekārtoti bērnu rotaļu laukumi.

2) VSIA “Rīgas Cirkis” iznomātas vairākas telpu grupas 434,1 m² platībā un nomas platībā ietilpst arī sporta zāle ar funkcionālajām palīgtelpām (ģērbtuvēm, dušām), teātra zāle un biroja tipa telpas. Nomas līgums noslēgts 2020.gadā un ir spēkā līdz 31.12.2022. Spēkā esošā nomas maksa 4,0 EUR/m². Ņemot vērā, ka iznomātajā apjomā ietvertas arī zāles, kas izmantojamas sporta vajadzībām, bet kuru nomas maksa brīvā tirgus apstākļos svārstās ~ 3-3,5 EUR/m², pieņemts, ka kopējās nomas maksas pieaugums turpmāko 5 gadu periodā nepārsniegs 12%, jeb 4,50 EUR/m². Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka pēc nomas līguma termiņa beigām sākotnēji pieaugs noslodzes risks, tomēr ilgtermiņā tas izlīdzināsies ar vidējo nomas risku ēkā.

3) pārējā iznomāto telpu (biroja tipa) platība sastāda 567,6 m² un vidējā nomas maksa ir 3,78 EUR/m². Kopskaitā 11 nomniekiem iznomāti kabineti ~ 40-70 m² platībā. Nomas līgumi īstermiņa. Esošā nomas maksa uzskatāma par nedaudz pazeminātu attiecībā pret tirgus rādītājiem. Aprēķinu ietvaros pieņemta kā nemainīga pirmajos divos periodos, sekojoši prognozējot pieaugumu līdz 5,0 EUR/m² turpmāko piecu gadu laikā.

Tirgus nomas maksu pamatojumam vērtētāji uzrāda to rīcībā esošu informāciju, par salīdzināmiem nomas darījumiem. Aprēķinu ietvaros vērtētāji neveic precīzu tirgus nomas maksas aprēķinu, jo kā liecina pieejamā informācija, nomas maksai ir raksturīgi svārstīties noteiktā diapazonā par tehniski un funkcionāli līdzvērtīgām telpām, atkarībā no faktiskā nomnieka, nomas darījumu ietekmējošiem apstākļiem. Savā praksē vērtētāji sastapušies ar vairākiem līdzvērtīgu objektu nomas gadījumiem visā Rīgas pilsētas teritorijā, kas ļauj formulēt vispārēju viedokli par vērtēšanas objekta telpu visvairāk iespējamo vidējo tirgu noma maksu.

Izglītības iestāžu nomas gadījumi.

	Adrese	Platība (orientējoši), m ²	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī (bez PVN, komunāliem maksājumiem)	Apraksts	Papildus uzlabojumi
Pirmskolas izglītības iestāde	Vestienas iela 32	606	8,0 (apsaimniekošana papildus)	Telpu grupa jaunbūvētā biroju ēkā. Telpas izvietotas 3 stāvos. Telpu izbūvi pilnā apjomā veic iznomātājs. Apbūve ļoti laba tehniskā stāvoklī. Telpas jaunas, nelietotas.	Minimāla āra zona.
Pirmskolas izglītības iestāde	Ceļinieku iela	460	5,00 (apsaimniekošana papildus)	Telpu grupa biroju ēkā, kurā iekārtots bērnodārzs. Telpas iepriekš izmantotas bērnodārza vajadzībām, bet nomnieks veic atjaunojošu kosmētisko remontu. Papildus zāles vajadzībām lieto telpu bez dabīgā apgaismojuma par ~ 4,0 EUR/m ² .	Papildus teritorija lietošanā, nomnieks pats labiekārto.

Pirmskolas izglītības iestāde	Pīļu iela 1	529	6,3 (apsaimniekošana papildus)	Telpu grupa agrākajā b/d ēkā, iznomāta privātam bērnudārzam. Telpas labā tehniskā stāvoklī	Papildus lietošanā āra teritorija
Pirmskolas izglītības iestāde	Ainažu iela 28	202	6,4 (apsaimniekošana ietverta)	Dzīvojamā mikrorajonā agrākā privātmāja pielāgota bērnudārza vajadzībām. Iznomāta vienam lietotājam. Pilnībā apmierinoša tehniskā stāvoklī	Papildus lietošanā āra teritorija
Pirmskolas izglītības iestāde	Prūšu iela 46	891	6,0 (apsaimniekošana ietverta)	Dzīvojamā mikrorajonā esošas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 1.,2. stāva autonoma telpu grupa. Ilgtermiņa līgums, paredzot no 2024.gada nomas maksas pieaugumu par ~ 1,0 EUR/m².	Papildus lietošanā āra teritorija un 5 stāvietas
Pirmskolas izglītības iestāde	Sesku iela	688	7,2 (apsaimniekošana ietverta)	Dzīvojamā mikrorajonā agrākā privātmāja pielāgota bērnudārza vajadzībām. Iznomāta vienam lietotājam. Pēc pilna kapitālā remonta.	Papildus lietošanā āra teritorija

Biroja tipa telpu nomas gadījumi "C" un "B -" tipa ēkās:

Biroju telpas Juglā, ēkā pie Brīvības gatves. Nomai piedāvātas (arī iznomātas) biroju tipa telpas jaukta tipa ēkā, kas atrodas pie ielas, agrākās industriālās zonas malā. Apbūve labā tehniskā stāvoklī, renovēta. Ir lifts. Pieejamas dažāda apjoma telpas no ~27 -1400 m² platībā. Koplietošanas sanitārās telpas. Nomas maksa ~5,0-6,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas, NIN), Maksas stāvvietas. Iznomāts birojs 3.stāvā 105 m² – 6,0 EUR/m²

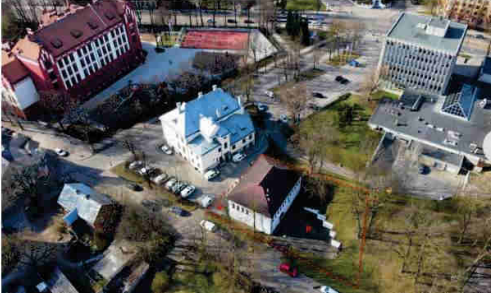
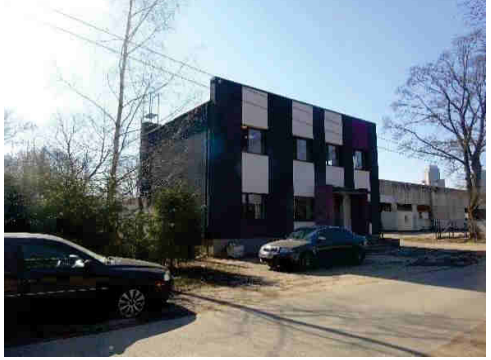


Biroju telpas administratīva tipa ēkā pie Ceļinieku ielas. Iznomātas biroju telpas pa kabinetiem. Dzīvojamā zona. Apbūve labā tehniskā stāvoklī. Biroju telpas izvietotas ēkas 2-3 stāvā. Atsevišķu biroju nomas gadījumi platībā ~20-60 m², iznomāti par ~ 5,5-6,20 EUR/m². Koplietošanas sanitārās telpas. (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas). Bez maksas stāvvietas, skaits ierobežots.



Biroju ēka Brīvības gatve 197. Fasādes ēkā iznomāta 2.,3 stāva biroju telpu grupa 370 m² kopplatībā, par 6,3 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas). Apbūve un telpas labā tehniskā stāvoklī. Autonoma gāzes apkure, kondicionieri. Telpu plānojums racionāls – pamatā iekšējs gaitenis ar kabinetiem. Stāvvietas ierobežotas.



Vienības gatve (Pārdaugava). Rekonstruēta 2.5-stāvu, mūra konstrukcijas biroju ēka. Atrodas iekškvartālā, parka zonā. Apkārtne dzīvojamā un biroju apbūve. Ēka rekonstruēta, kopumā labā tehniskā stāvoklī, autonoma apkure. Iekšējās labā stāvoklī, birojam atbilstoša apdare. Izmantotas vairāku biroja vajadzībām. Izmomāta divas telpu grupas 103 un 480 m² Plaša zaļā zona un pietiekams auto stāvvietu skaits. Nomas maksa -6-7,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas 1,0 EUR/m²).	
Nomai piedāvāta biroju ēka Zeļļu ielas posmā pie vērtēšanas objekta. Ēka ~ 370 m² kopplatībā. Brīvā teritorijā nodrošinātas ~ 6-8 stāvvietas. Ēka pilnībā apmierinošā stāvoklī, iekšējām nepieciešams kosmētisks remonts. Piedāvājuma cena 5,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas, NĪN). Ir piespiedu ventilācija.	
Biroja tipa telpu grupas, Kauguru iela 10. Pie iekškvartāla šķērsielas izvietota autonoma biroja tipa ēka. Tiko pabeigta pilna renovācija. Nav lietota. Autonoma gāzes apkure. Nedaudz neracionāls plānojums – pielāgots veterinārās klīnikas vajadzībām. Kopējā platība 193 m². Ierobežots stāvvietu apjoms iekļauts cenā. Izmomāta vienam lietotājam ~7,5 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksa 1,50 EUR/m² papildus).	

Vērtēšanas objekts ir "C" klases biroja tipa ēka, ar pietiekamu auto stāvvietu nodrošinājumu, kuras telpas izmantojamas pārvaldes, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības vai sociālās aprūpes iestāžu darbības nodrošināšanai. Analizējot tirgus rādītājus konstatēts, ka šāda tipa telpu nomas maksas ir atbilstošas administratīva tipa telpu nomas maksām līdzvērtīgas kvalitātes un tipa ēkās. Līdzvērtīgu objektu biroju tipa telpu nomas maksas citviet pilsētā svārstās ~ 4,50-5,50 EUR/m².

Vērtētāji uzsver, ka telpu nomas maksa noteikta balstoties uz faktisko ēkas/telpu tehnisko stāvokli, morālo novecojumu. Aprēķinu ietvaros netiek prognozēti ieguldījumi ēkas tehniskā stāvokļa būtiskai uzlabošanai, kas ļautu ievērojami palielināt potenciālās nomas maksas. Neskaidrajos tirgus apstākļos ieguldījumu apmērs nav precīzi zināms un telpas arī esošā stāvoklī ir iespējams iznomāt, tādējādi šādu papildus, augstas kļūdas riska, iekļaušana aprēķinos netiek uzskatīta par mērķtiecīgu.

Ņemot vērā sagaidāmo komunālo pakalpojumu izmaksu pieaugumu pirmajos divos aprēķinu periodos netiek prognozēts esošo nomas maksu pieaugums, tomēr kopumā aprēķini veidoti 5 gadu periodam, prognozējot ka turpmāko piecu gadu laikā telpu nomas maksas vērtēšanas objektā sasniegs ~ 5,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem un apsaimniekošanas maksas).

Tā kā vērtēšanas objektā ilgtermiņā plānota mainīga naudas plūsma, tad vērtības aprēķinam vērtētāji izmantojuši ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas paņēmieni. Prognozes periods ir pieci gadi.

Aprēķinos pielietotie vidējie nomas riski pieņemti 5-30% apmērā (pielietotie noslodzes koeficienti – 70-95%). Sākotnējos periodos neiznomāto telpu noslodzes risks noteikts 50-70 % apmērā, jo telpas faktiski ir neiznomātas un nomnieku piesaiste notiek samērā gausi.

Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu.

Iznomājamā platībā netiek iekļautas ēkas koplietošanas un tehniska rakstura palīgtelpas, neizmantotas pagrabstāva telpas.

Papildus nomas maksas ienākums prognozēts arī no teritorijā esošās garāžu ēku iznomāšanas. Mehānisko darbnīcu ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī un nav iznomājama bez nozīmīgu papildus līdzekļu ieguldījumiem, tādējādi tā netiek iekļauta nomas objektu sastāvā.

Izdevumi.

Paredzams, ka komunālos pakalpojumus (elektrība, siltums, atkritumu izvešana u.c.), telpu uzturēšanas izdevumus, atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, vides aizsardzības prasībām, papildus nomas maksai, apmaksā nomnieks (pēc pastāvošā tarifa vai faktiski patērētā).

Saskaņā ar spēkā esošiem nomas līgumiem, konstatēts, ka nomnieki papildus nomas maksai apmaksā arī atbilstošo NĪN daļu. Pēc spēkā esošā normatīvā regulējuma, mācību iestāžu ēkas netiek apliktas ar NĪN, tomēr tajās esošās, saimnieciskā darbībā izmantotās telpas, tiek apliktas ar NĪN maksājumu. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka arī turpmāk jebkāda veida NĪN maksājums par ēkām tiks attiecināts uz nomniekiem, kā nomas maksai papildus veicams maksājums.

Uz īpašnieku attiecināmi:

1. Maksājumi par Nekustamā īpašuma nodokli zemei. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 1,5% apmērā no atbilstošās zemes kadastrālās vērtības gadā. Visa zemes gabala 37 143 m² platībā (kad.nr.0100 057 0024) aprēķinātais NĪN 2022. gadam sastāda 4550,69 EUR. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka vērtēšanas objekta daļas I sastāvā esošā apbūve saistīta ar zemes gabala daļu ~ 30 843 m² platībā, tādējādi uz īpašnieku attiecināma zemes NĪN maksājumu daļa ~ 3779 EUR.
2. Vērtējuma sagatavošanas brīdī apbūvei piesaistītais zemes gabals ar kad.nr.0100 057 0024 nodots bezatlīdzības lietošanā ēku īpašniekam – Latvijas Universitātei, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka pārdodot ēkas trešām personām, turpmāk būs nepieciešams veikt maksājumus arī par zemes nomu. Tā kā ~ 1,7 ha no kopējās vērtēšanas objekta daļas I uzturēšanai izmantotās zemes daļas (~ 30843 m²) tiek izmantota kā publiski pieejama zaļā zona (parks) un tā funkcionāli nav nepieciešama apbūves ekspluatācijas nodrošināšanai, tad aprēķinos pieņemts, ka zemes nomas maksājums tiks noteikts par faktiski apbūves uzturēšanai nepieciešamo zemes daļu 13 843 m² platībā. Saskaņā ar spēkā esošo normatīvo regulējumu nomas maksa – 1,5% apmērā no atbilstošās kadastrālās vērtības gadā – 1696 EUR. Pirmajā periodā nomas maksa faktiski vēl netiek maksāta, tādējādi arī nav ietverta aprēķinā.
3. Apbūves apdrošināšanas izdevumi. Aprēķinu ietvaros pieņemti saskaņā ar vidējiem nozares rādītājiem – 0,03% apmērā no orientējošām apbūves aizvietošanas izmaksām ~ 1160 EUR gadā, prognozējot turpmāku sadārdzināšanos ~ 3% apmērā ikgadēji.
4. Atbilstoši vispārējiem tirgus darījumiem, papildus noteiktajai nomas maksai uz nekustamā īpašuma lietotāju (nomniekiem) tiek attiecināti arī īpašuma tekošie uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi. Vērtētājiem ir sniegta informācija, ka šobrīd nomnieki papildus noteiktai nomas maksai nemaksā objekta apsaimniekošanas izdevumus. Tirgus vērtības aprēķinā pieņemts, ka sākot no otrā aprēķinu perioda nomnieki papildus nomas maksai segs arī īpašuma apsaimniekošanas izdevumus, kas pieņemti 0,5 EUR/m² apjomā. Turpmākajos periodos prognozējot ikgadēju pieaugumu ~ 3% apmērā. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka uz ēkas īpašnieku attiecināma apsaimniekošanas izdevumu daļa atbilstoši pieņemtajai telpu noslodzei.

Apsaimniekošana		1	2	3	4	5
iznomājamo telpu platība	2 639,7					
apsaimniekošanas maksa EUR/kvm	0,5					
Mēneša maksājums	1 320					
Gadā	15 838	15 838	16313	16803	17307	17826

Uz īpašnieku attiecināmā daļa, saskaņā ar noslodzi (%)		91%	47%	16%	11%	11%
EUR/gadā		14483	7683	2666	1968	2027
% no bruto ienākumiem		12,0%	6,7%	2,1%	1,5%	1,4%

5. Uz īpašnieku pilnā apmērā attiecināmi īpašuma aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi. Vērtējuma ietvaros tie pieņemti 10 % apmērā no potenciāli iespējamā gada ienākuma, jeb vidēji ~ 5,3 EUR/m² par iznomājamo telpu apjomu. Īpašuma aizvietošanas rezerves maksājumi veidojami neatkarīgi no īpašuma iznomāšanas radītājiem, tādējādi tie pieņemti vienādā apjomā visos aprēķinu periodos.

Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.

Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.

Vērtēšanas praksē visbiežāk neto ienākuma kapitalizācijai pielieto kapitalizācijas likmi, kas iegūtas analizējot informāciju par pārdotiem objektiem (market derived capitalization rate) vai pielietojot tā saucamo investīciju saites (band of investment) tehnoloģiju, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese, vai ņemot vērā īpašuma sastāvu, uzlabojumu ekonomisko mūžu, sākotnējo ienesīguma likmi, inflāciju gadā.

Diskonta likmes noteikšana

- Kopējā kapitāla diskonta likme parasti tiek noteikta, izmantojot vidējā svērtā kapitāla cenas metodi, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese (WACC - Weighted average cost of capital).
- Diskonta likme pašu kapitālam var tikt noteikta tirgus dalībnieku un ekspertu aptaujas veidā, vai izmantojot tādas metodes kā CAPM (Capital Asset Pricing Model) vai kumulatīvā metode – bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi.
- Diskonta likmes aprēķins ar WACC - Weighted average cost of capital

	Pašu kapitāls	Aizņemtie līdzekļi
Kapitāla apjoms	40%	60%
Kapitāla atguves norma gadā	15,00%*	3,8%
Kapitāla ietekme	6,0%	2,5%
Summārā likme	8,5 %	

*- diskonta likme pašu kapitālam tiek noteikta konsultējoties ar tirgus dalībniekiem, nozares ekspertiem un SIA Latio komercnodaļas pārdošanas specialistiem.

Aprēķinos pielietotā diskonta likme – 8,5%.

Vērtēšanas praksē visbiežāk kapitalizācijas likme tiek noteikta, analizējot informāciju par līdzīgiem pārdotiem objektiem vai sadalot investīciju aizdevu kapitāla un pašā kapitāla daļās.

Vērtētāji, analizējot darījumus ar līdzīga tipa nekustamiem īpašumiem, konstatēja, ka tirgū šāda tipa īpašumiem darījumi notiek ar ienesīgumu ~7,0-8,0 % apmērā.

Kapitalizācijas likme tiek noteikta ņemot vērā ilgtermiņa riskus un kapitāla atguves normu, kā arī iespējamo kapitāla vērtības pieaugumu. Vērtējuma ietvaros kapitalizācijas likme reversijas aprēķinam ir noteikta 8,5% apmērā, ietverot papildus likviditātes risku, ko nosaka dalītās apbūves un zemes īpašuma tiesības.

Aprēķins:

Periodi	Gadi	1	2	3	4	5
Ieņēmumi						
Administratīva tipa ēka lit.nr.001						
Iznomāta telpu grupa b/d vajadzībām (Solmari 10.2024.)	m²	656,6	656,6	656,6	656,6	656,6
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	3,71	3,71	4,08	4,49	4,94
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	95%	95%	95%	95%
Nomas maksa mēnesī	EUR	2314	2314	2546	2800	3080
Iznomātas telpu grupas (VSIA Rīgas cirks vajadzībām 12.2022.)	m²	434,1	434,1	434,1	434,1	434,1
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	4,02	4,00	4,20	4,41	4,50
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	2,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	70%	80%	90%	90%
Nomas maksa mēnesī	EUR	1658	1215	1459	1723	1757
Birojiem un laboratorijām iznomātas telpas (vairāki nomnieki, īstermiņa līgumi)	m²	670,4	670,4	670,4	670,4	670,4
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	3,78	3,78	4,16	4,57	5,03
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	90%	90%	90%	90%
Nomas maksa mēnesī	EUR	2408	2281	2509	2760	3036
Biroja tipa telpas (pieejamas nomai)	m²	752,8	752,8	752,8	752,8	752,8
Vidējā nomas maksa	EUR/m²	4,00	4,00	4,20	4,54	4,99
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	5,00%	8,00%	10,00%
Noslogojuma koeficients	%	30%	50%	70%	80%	80%
Nomas maksa mēnesī	EUR	903	1506	2213	2732	3005
Iznomājamā platība kopā	m²	2513,9	2513,9	2513,9	2513,9	2513,9
Nomas maksa mēnesī	EUR	8 893	8 324	9 027	9 797	10 387
Vidējā nomas maksa mēnesī (pie pieņemtās noslodzes)	EUR/m²	3,5	3,3	3,6	3,9	4,1
Koplietošanas un tehniska rakstura palīgtelpas	m²	1096,50	1096,5	1096,5	1096,5	1096,5
Ēkās kopā	m²	3610,4	3610,4	3610,4	3610,4	3610,4
Administratīva tipa ēka lit.nr.002						
Iznomātas telpu grupa VSIA Rīgas cirks vajadzībām (12.2022.)	m²	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	80%	95%	95%	95%
Nomas maksa mēnesī	EUR	478	503	598	598	598
Garāžu ēkas (lit.nr.009, 010)						
Garāžu tipa telpas	m²	238,0	238,0	238,0	238,0	238,0
Nomas maksa	EUR/m²	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Noslogojuma koeficients	%	80%	85%	90%	90%	90%
Nomas maksa mēnesī	EUR	666	708	750	750	750
Ieņēmumi no telpu nomas gadā kopā	EUR	120 455	114 428	124 492	133 730	140 815

Izdevumi						
Īpašuma nodoklis (par zemi 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības 2022.gadam)	EUR	3 779	3 779	3 779	3 779	3 779
Zemes nomas maksa (par funkcionāli nepieciešamo zemes daļu 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības 2022.gadam)	EUR		1 696	1 696	1 696	1 696

Apdrošināšana (pēc orientējošām aizvietošanas izmaksām)	EUR	1 164	1 199	1 235	1 272	1 310	
Apsaimniekošanas izdevumi (uz īpašnieku attiecināmā daļa, saskaņā ar noslodzi)	EUR	14 483	7 683	2 666	1 968	2 027	
Uz īpašnieku attiecināmā Objekta aizvietošanas rezerve (% no ieņēmumiem)	10%	14082	14082	14082	14082	14082	
Izdevumi KOPĀ	EUR	33 507	28 438	23 457	22 796	22 893	
Izdevumi/ienākumiem	%	28%	25%	19%	17%	16%	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR						117 922
Kapitalizācijas likme	%						8,50%
Reversijas vērtība	EUR						1 387 322
Neto ienākums	EUR	86 948	85 991	101 035	110 934	117 922	1 387 322
Diskonta likme	%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Diskonta koeficients		0,9216 6	0,85	0,78	0,72	0,67	0,67
Tagadnes vērtība	EUR	80 137	73 045	79 101	80 047	78 424	922 632
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā vērtēšanas Objekta daļas I, vērtība:							€ 1 313 386
Noapaļoti:							€ 1 310 000

10.1.2. Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas korigē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Korigējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie īpašumi atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Rīgas pilsētā

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta ēku kopējās iekštelpu platības (bez ārtelpām) viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz iekštelpu kopējās platības 1 m² vidējo korigēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu korigētajām pārdošanas cenām.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzinošie objekti:

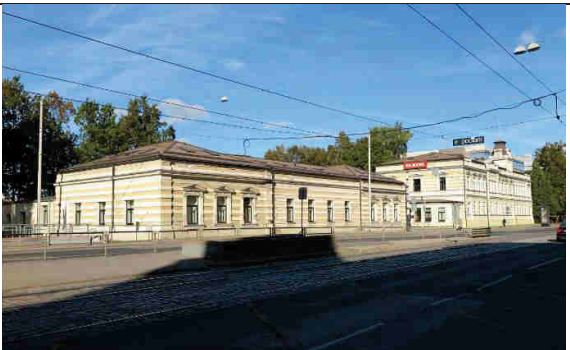
Nekustamais īpašums, Rīgā, Raņķa dambī 31. Izvietots starp maģistrālām ielām. Statuss – administratīvā ēka. Zonējums – jauktas apbūves teritorija. “C” klases biroju ēka, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekštelpas ar vienkāršu, kosmētiski nolietotu iekšējo apdari. Kopējā apbūves platība ~ 4406,3 m² (ārtelpas 10 m²). Ir pagrabstāvs 410 m². Pieguļošais zemes gabals 3193 m² ietilpst sastāvā. Stāvvietu skaits ierobežots. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, autonoma gāzes apkure. Pārdošanas brīdī daļēji iznomāta ēka kā biroji. Vidējais nomas maksas līmenis ~ 3,5-4,5 EUR/m². Darījums fiksēts par cenu **1 450 000 EUR (~ 330 EUR/m²)**.



Nekustamais īpašums, Rīgā, Lomonosova ielā 1 k-5. Izvietots perpendikulāri pret ielu. Statuss – mācību ēka. Zonējums – publiskās apbūves teritorija. Mācību iestādes vajadzībām izmantota ēka pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekštelpas ar periodiski kosmētiski atjaunotu iekšējo apdari. Kopējā apbūves platība 3327 m² (ārtelpu nav). Ir pagrabstāvs 217m². Pieguļošais zemes gabals 5747 m² ietilpst sastāvā. Plaša zaļā zona un pieejamas auto stāvvietas. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, t.sk. Rīgas Siltums apkure. Pārdošanas brīdī iznomāta augstākai mācību iestādei. Darījums fiksēts par cenu **1 450 000 EUR (~ 436 EUR/m²)**.



Nekustamais īpašums, Rīgā, Brīvības gatvē 201. Izvietots maģistrālās ielas malā, līdzās citiem biroju/ tirdzniecības platību objektiem. Divas biroja tipa ēkas, kurās gan kabineti, gan nelielu darbnīcu telpas. Kopējā apbūves platība ~ 3832 m² (ārtelpas 7 m²). Ir pagrabstāvs 241 m². Pieguļošais zemes gabals 8194 m² ietilpst sastāvā. Apbūve kopumā pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī, laikā gaitā uzturēta lietošanas kārtībā, tomēr kosmētiskais remonts nepieciešams. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, autonoma gāzes apkure. Zemesgabals atrodas jauktas apbūves teritorijā. Piedāvājuma cena 1 900 000 EUR, darījums fiksēts par cenu **1 847 740 EUR (~ 480 EUR/m²)**. Vidējais nomas maksas līmenis ~ 5,50-6,0 EUR/m². Orientējošā ienesīguma likme pie 10% Capex ~ **8,1 %**.



Adrese	Rīga, Raņķa dambis 31	Rīga, Lomonosova iela 1 k-5	Rīga, Brīvības gatve 201 k-2	Vērtēšanas objekts
Darījuma /piedāvājuma laiks	07.2021.	07.2021.	04.2021.	

Pārdošanas cena, EUR	1 450 000	1 450 000	1 847 740	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	1 450 000	1 450 000	1 847 740	
Funkcionāli piesaistītā gabala platība, m²	3 193	5 747	8 194	~ 13840 m² nomā, papildus ~ 1,7 ha parka zaļā zona
Pamatēku platība (bez ārtelpām), m²	4 396,0	3 327,0	3 825,3	3 736,2
Pamatēku 1 m² pārdošanas cena, EUR/m²	330	436	483	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā	0%	20%	0%	
Novietojums kvartālā (ekspozīcija, pieejamība)	20%	0%	-5%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	0%	-20%	0%	
Pamatēkas lielums	0%	0%	0%	
Ēkas pamatplatību izvietojums (platībā iekļauti pagrabstāvi, bēniņi, virsstāvi u.tml.), platību lietderīgums	-10%	-10%	-10%	
Plānojuma īpatnības	0%	0%	0%	
Telpu izmantošanas racionalitāte, papildus uzlabojumi (griestu augstums, raksturs, aprikojums u.tml.)	0%	0%	0%	
Funkcionālā zemes platība, stāvlaukumu esamība, transporta kustības ērtības	20%	15%	10%	
Ierobežojumi īpašuma izmantošanā, apgrūtinājumi, statuss	-10%	0%	-10%	
Esoši nomas līgumi, naudas plūsma	0%	0%	0%	
Zemes īpašumtiesību ietekme uz cenu	-20%	-20%	-20%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas palīgēkas	10%	10%	8%	
Kopējā korekcija, %	10%	-5%	-27%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	363	414	353	376
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtēšanas Objekta daļas I, vērtība, EUR				1 410 000

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtēšanas objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka objektīvāk vērtējamā īpašuma tirgus vērtību atspoguļo ar tirgus pieeju aprēķinātais rezultāts, jo potenciālie pircēji šādus īpašumus galvenokārt iegādājas savām vajadzībām vai alternatīvai izmantošanai. Esošā naudas plūsma specifiski izmantotos un zemu noslogotos nekustamos īpašumos nav potenciālo investoru intereses pamatā. Tādējādi rezultātu līdzsvarošanai īpatsvars noteikts ienākumu pieejai 30%, tirgus pieejai 70%.

Saskaņošana			
Ienākumu pieeja	1 310 000	30%	393 000
Tirgus pieeja	1 410 000	70%	987 000
Vērtēšanas objekta daļas I, līdzsvarotā vērtība, EUR			€ 1 380 000
noapaļoti			€ 1 380 000

10.2.Daļas II Tirgus vērtības aprēķins.

10.2.1.Vērtības aprēķins izmantojot ienākuma pieeju

Vērtēšanas objekts ir potenciālie ienākumus nesošs īpašums: mācību ēka, kura pa telpām, telpu grupām tiek iznomātas daudziem, savstarpēji nesaistītiem uzņēmumiem. Sastāvā esošā palīgēka – saimniecības ēka ~ 30 m² platībā, uzskatāma par maznozīmīgu un tirgus vērtību būtiski neietekmējošu, saimnieciska rakstura palīgēku.

Vērtētājiem informācija par spēkā esošiem nomas līgumiem iesniegta saraksta formā, papildus iesniedzot vienu tipveida nomas līgumu paraugu (sarakstu skatīt lpp.nr.42).

Nomas līgumi pamatā īstermiņa – 1-2 gadi.

Ēkā lit.nr. 025 vidējās biroja tipa telpu nomas maksas svārstās ~ 3,30-4,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, bet papildus sedzot atbilstošo NĪN daļu). Par šādu nomas maksu iznomātas telpas 693,8 m² platībā un to esošā vidējā nomas maksa – 3,32 EUR/m². Ēkā kopumā ir vairāk kā 20 nomnieku, vidējais iznomāto telpu lielums – 20-40 m².

Tikai vienam nomniekam, kurš ir ar Īpašnieku saistīts uzņēmums un nomā vairāk kā 370 m², nomas maksa noteikta 3,0 EUR/m².

Kopējais ēkas iznomājamo biroju telpu apjoms sastāda 1867,1 m², no tā faktiski iznomāti ir 1070 m², jeb ~ 57%. Iznomātās telpas atrodas ēkas 2.,3.,5 un cokolstāva līmenī.

Ēkas 1.stāva telpu grupa ~ 373 m² platībā, kurā veikts kapitālais remonts, izmantota īpašnieka vajadzībām, savukārt 4.stāvā telpas ar ievērojamu fizisko un morālo novecojumu un to iznomāšanas nodrošināšanai nepieciešams veikt kosmētisko remontu.

Aprēķina ietvaros vērtētāji veikuši nosacītu telpu sadalījumu pēc to tehniskā stāvokļa un nomas noslodzes:

- 1) 1.stāva telpu grupa 373 m² platībā, kura ir labā tehniskā stāvoklī un tiek izmantota īpašnieka vajadzībām, tiek pieņemta kā iznomājama par tirgum atbilstošu nomas maksu, kas šāda apjoma un kvalitātes telpām noteikta 6,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, NĪN un apsaimniekošanas maksas);
- 2) 2.,3.,5. un cokolstāva iznomātās telpu grupas 693,8 m² platībā tiek ietvertas aprēķinā atbilstoši spēkā esošiem nomas līgumu nosacījumiem. Šīm telpām pirmos divos aprēķinu periodos saglabāta spēkā esošā nomas maksa – vidēji 3,32 EUR/m², bet pieņemts, ka sākot no 2.perioda nomnieki papildus apmaksā arī atbilstošo apsaimniekošanas maksājumu daļu. Sākot no 3 perioda prognozēts nomas maksas pieaugums, kas kopumā 5 gadu laikā sasniegs nomas maksu 4,5 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, NĪN un apsaimniekošanas maksas kompensācijas). Iespējamais nomas risks ietverts aprēķinos izmantotajos dažādajos noslodzes koeficientos;
- 3) Vienam nomniekam iznomātās telpas 376,2 m² platībā par nomas maksu 3,0 EUR/m² tiek ietvertas aprēķinā arī atbilstoši nomas līguma nosacījumiem – pirmajā periodā netiek prognozētas izmaiņas, bet sākot no 2.perioda pieņemts, ka papildus tiek apmaksāta apsaimniekošanas maksa, bet sākot no 3 līdz 5 periodam tiek veikta nomas maksas izlīdzināšana atbilstoši vidējiem tirgus rādītājiem līdz 5.periodā tā nostabilizējas 4,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, NĪN un apsaimniekošanas maksas kompensācijas);
- 4) Šobrīd brīvās biroju tipa telpas ~ 99 m² platībā un pagrabstāvā esošās noliktavu telpas ~45 m² platībā tiek pieņemtas kā iznomājamās, par vidējo nomas maksu – 3,50 EUR/m² par biroja telpām un 2,0 EUR/m² par noliktavas telpām;
- 5) Ēkas 4.stāva telpas esošā tehniskā stāvoklī nav iznomājamās. Vērtējuma ietvaros vērtētāji prognozējuši orientējošos nepieciešamos izdevumus, lai telpās veiktu kosmētisko remontu un tās varētu tikt iznomātas brīvā tirgus apstākļos. Balstoties uz SIA "Latio" rīcībā esošu informāciju par vidējām remontdarbu izmaksām konstatēts, ka tās svārstās ~ 250-400 EUR/m² robežās. Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka 4.stāva telpu (bez koplietošanas kāpņu telpām) ~ 460 m² platībā remontdarbu izmaksas sastādītu ~ 300 EUR/m², jeb kopumā ~ 140 000 EUR.

Šī stāva telpu remonts plānots 1.aprēķinu periodā, tādējādi nomas ienākumi prognozēti tikai sākot no otrā aprēķinu perioda, kad telpas, pa atsevišķiem kabintiņiem, iznomājamās par tirgum atbilstošu nomas maksu – 6,50 EUR/m².

Tirgus nomas maksu pamatojumam vērtētāji uzrāda to rīcībā esošu informāciju, par salīdzināmiem nomas darījumiem. Aprēķinu ietvaros vērtētāji neveic precīzu tirgus nomas maksas aprēķinu, jo kā liecina pieejamā informācija, nomas maksai ir raksturīgi svārstīties noteiktā diapazonā par tehniski un funkcionāli līdzvērtīgām telpām, atkarībā no faktiskā nomnieka, nomas darījumu ietekmējošiem apstākļiem. Savā praksē vērtētāji sastapušies ar vairākiem līdzvērtīgu objektu nomas gadījumiem visā Rīgas pilsētas teritorijā, kas ļauj formulēt vispārēju viedokli par vērtēšanas objekta telpu visvairāk iespējamo vidējo tirgu noma maksu.

Biroja tipa telpu nomas gadījumi (papildus augstāk uzrādītajiem aprēķinu punktā 10.1.1.):

Biroju telpas administratīva tipa ēkā pie Ganību dambja. Iznomātas biroju telpas biroju tipa ēkā. Atrodas ielas malā, teicama ekspozīcija. Apbūve pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Uzturēta. Pakāpeniski renovēta un apsaimniekota. Telpas dažādā tehniskā stāvoklī. Koplietošanas telpas remontētas, ir lifts. Dažāda apjoma telpu nomas gadījumi no ~20-90 m² platībā. Koplietošanas sanitārās telpas. Biroju telpu nomas maksa atšķirīga, atkarībā no koplietošanas telpu stāvokļa un kabinetu iekšējā stāvokļa. Remontētas biroju telpas, nesen atjaunotā stāvā ~ 6,0-6,5 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas), senāk remontētas biroju telpas – 3,50-5,0 EUR/m². Bez maksas stāvvietas, skaits ierobežots.	
Biroju telpas jauktā tipa ēkā pie Līzuma ielas. Iznomātas biroju telpas. Industriālā zona, LSPA tuvumā. Apbūve pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pakāpeniski renovēta. Biroju telpas izvietotas ēkas 3-5 stāvā, kur agrākās noliktavu telpas pārbūvētas par birojiem. Biroji un koplietošanas telpas labā stāvoklī. Ir lifts. Atsevišķu biroju nomas gadījumi platībā ~40-60 m², iznomāti par ~ 3,5-6,0 EUR/m². Koplietošanas sanitārās telpas. (bez PVN, komunāliem maksājumiem, ietverot apsaimniekošanas maksu). Bez maksas stāvvietas, skaits ierobežots.	
Biroju ēku komplekss Maskavas iela 322. Apbūve pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī, pakāpeniski remontēta. Ir lifti. Koplietošanas sanitārās telpas. Pagalmā stāvvietas. Fasādes ēkā iznomātas biroju tipa telpas dažādos apjomos. Kabineti ~ 20-70 m² platībā ar senāku remontu ~ 4,5-5,0 EUR/m², svaigi remontētas biroju telpas ~ 6-7 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas). Telpu grupas 200-300 m² platībā vienam lietotājam ~ 4,0-4,5 EUR/m².	
Biroju telpas ēkā pie Baltās ielas. Iznomātas un nomai piedāvātas biroju telpas. Ēka pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī, 2008.gadā rekonstrukcija. Apsardze, videonovērošana. Piedāvājumā telpas ēkas 2.stāvā, 340 m² platībā. Autonomas sanitārās telpas. Piedāvājums nomai 5,5 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas), Vidējie nomas gadījumi – 4,0 5,5 EUR/m². Bez maksas stāvvietas, skaits ierobežots.	

Biroju telpas administratīva tipa ēkā pie K.Ulmaņa gatves. Iznomātas biroju telpas biroju tipa ēkā. Atrodas ielas malā, teicama ekspozīcija. Apbūve pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Uzturēta. Pakāpeniski renovēta un apsaimniekota. Iznomāta 2.stāva telpu grupa 360 m² platībā. Nomas maksa ~ 4,0 EUR/m² (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas maksas). Bez maksas stāvvietas, skaits ierobežots.	
Biroju tipa ēka Krustpils ielas sākumā. Jauktas apbūves zona. Apbūve labā tehniskā stāvoklī, pakāpeniski remontēta. Koplietošanas sanitārās telpas. Pieejamas stāvvietas. Fasādes ēkā iznomātas biroju tipa telpas dažādos apjomos (20-150 m²). Vidējā telpu nomas maksa ~ 3,50-4,50 EUR/m², (bez PVN, komunāliem maksājumiem).	

Vērtēšanas objekts ir "C" klases biroja tipa ēka, ar pietiekamu auto stāvvietu nodrošinājumu, kuras telpas izmantojamas pārvaldes, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības vai sociālās aprūpes iestāžu darbības nodrošināšanai. Analizējot tirgus rādītājus konstatēts, ka šāda tipa telpu nomas maksas ir atbilstošas administratīva tipa telpu nomas maksām līdzvērtīgas kvalitātes un tipa ēkās. Līdzvērtīgu objektu biroju tipa telpu nomas maksas citviet pilsētā svārstās ~ 3,50-6,00 EUR/m².

Ņemot vērā sagaidāmo komunālo pakalpojumu izmaksu pieaugumu pirmajos divos aprēķinu periodos netiek prognozēts esošo nomas maksu pieaugums, tomēr kopumā aprēķini veidoti 5 gadu periodam, prognozējot ka turpmāko piecu gadu laikā telpu nomas maksas vērtēšanas objektā sasniegs ~ 4-4,50 EUR/m² par telpām apmierinošā tehniskā stāvoklī un ~ 6-7,0 EUR/m² par labas kvalitātes biroja tipa telpām (bez PVN, komunāliem maksājumiem, NĪN kompensācijas un apsaimniekošanas maksas).

Tā kā vērtēšanas objektā ilgtermiņā plānota mainīga naudas plūsma, tad vērtības aprēķinam vērtētāji izmantojuši ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas paņēmieni. Prognozes periods ir pieci gadi.

Aprēķinos pielietotie vidējie nomas riski pieņemti 5-30% apmērā (pielietotie noslodzes koeficienti – 70-95%).

Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu.

Iznomājamā platībā netiek iekļautas ēkas koplietošanas un tehniska rakstura palīgtelpas, neizmantotas pagrabstāva telpas.

Izdevumi.

Paredzams, ka komunālos pakalpojumus (elektrība, siltums, atkritumu izvešana u.c.), telpu uzturēšanas izdevumus, atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, vides aizsardzības prasībām, papildus nomas maksai, apmaksā nomnieks (pēc pastāvošā tarifa vai faktiski patērētā).

Saskaņā ar spēkā esošiem nomas līgumiem, konstatēts, ka nomnieki papildus nomas maksai apmaksā arī atbilstošo NĪN daļu. Pēc spēkā esošā normatīvā regulējuma, mācību iestāžu ēkas netiek apliktas ar NĪN, tomēr tajās esošās, saimnieciskā darbībā izmantotās telpas, tiek apliktas ar NĪN maksājumu. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka arī turpmāk jebkāda veida NĪN maksājums par ēkām tiks attiecināts uz nomniekiem, kā nomas maksai papildus veicams maksājums.

Uz īpašnieku attiecināmi:

6. Maksājumi par Nekustamā īpašuma nodokli zemei. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 1,5% apmērā no atbilstošās zemes kadastrālās vērtības gadā. Visa zemes gabala 37 143 m² platībā (kad.nr.0100 057 0024) aprēķinātais NĪN 2022. gadam sastāda 4550,69 EUR. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka vērtēšanas objekta daļas II sastāvā esošā apbūve saistīta ar zemes gabala daļu ~ 4300 m² platībā, tādējādi uz īpašnieku attiecināma zemes NĪN maksājumu daļa ~ 527 EUR/gadā.
7. Vērtējuma sagatavošanas brīdī apbūvei piesaistītais zemes gabals ar kad.nr.0100 057 0024 nodots bezatlīdzības lietošanā ēku īpašniekam – Latvijas Universitātei, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka pārdodot ēkas trešām personām, turpmāk būs nepieciešams veikt maksājumus arī par zemes nomu. Aprēķinos pieņemts, ka zemes nomas maksājums tiks noteikts par apbūves uzturēšanai nepieciešamo zemes daļu ~ 4300 m² platībā. Saskaņā ar spēkā esošo normatīvo regulējumu nomas maksa – 1,5% apmērā no atbilstošās kadastrālās vērtības gadā – 527 EUR. Pirmajā periodā nomas maksa faktiski vēl netiek maksāta, tādējādi arī nav ietverta aprēķinā.
8. Apbūves apdrošināšanas izdevumi. Aprēķinu ietvaros pieņemti saskaņā ar vidējiem nozares rādītājiem – 0,03% apmērā no orientējošām apbūves aizvietošanas izmaksām ~ 810 EUR gadā, prognozējot turpmāku sadārdzināšanos ~ 3% apmērā ikgadēji.
9. Atbilstoši vispārējiem tirgus darījumiem, papildus noteiktajai nomas maksai uz nekustamā īpašuma lietotāju (nomniekiem) tiek attiecināti arī īpašuma tekošie uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi. Vērtētājiem ir sniegta informācija, ka šobrīd nomnieki papildus noteiktai nomas maksai nemaksā objekta apsaimniekošanas izdevumus. Tirgus vērtības aprēķinā pieņemts, ka sākot no otrā aprēķinu perioda nomnieki papildus nomas maksai segs arī īpašuma apsaimniekošanas izdevumus, kas pieņemti 0,5 EUR/m² apjomā par iznomājamo biroju telpu platību. Turpmākajos periodos prognozējot ikgadēju pieaugumu ~ 3% apmērā. Aprēķinu ietvaros pieņemts, ka uz ēkas īpašnieku attiecināma apsaimniekošanas izdevumu daļa atbilstoši pieņemtajai telpu noslodzei.

Apsaimniekošana		1	2	3	4	5
iznomājamā biroju tipa platība	1 867,1					
apsaimniekošanas maksa EUR/kvm	0,5					
Mēneša maksājums	934					
Gadā	11 203	11 203	11539	11885	12241	12609
Uz īpašnieku attiecināmā daļa, saskaņā ar noslodzi (%)		82%	21%	24%	18%	16%
		9232	2434	2851	2204	2050
% no ienākumiem		14,8%	3,2%	3,6%	2,4%	2,0%

10. Uz īpašnieku pilnā apmērā attiecināmi īpašuma aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi. Vērtējuma ietvaros tie pieņemti 10 % apmērā no potenciāli iespējamā gada ienākuma, jeb vidēji ~ 5,3 EUR/m² par iznomājamo telpu apjomu. Īpašuma aizvietošanas rezerves maksājumi veidojami neatkarīgi no īpašuma iznomāšanas radītājiem, tādējādi tie pieņemti vienādā apjomā visos aprēķinu periodos.

Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.

Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību. Diskonta likmes pamatojumu skatīt lpp.nr.47

Aprēķins:

Periodi	Gadi	1	2	3	4	5
---------	------	---	---	---	---	---

Ieņēmumi						
Administratīva tipa – mācību ēka lit.nr.025						
Iznomājamas telpas 1.stāvs (remontēta biroja telpu grupa īpašnieka lietošanā)	m²	373,3	373,3	373,3	373,3	373,3
Nomas maksa (bez apsaimniekošanas)	EUR/m²	6,00	6,00	6,12	6,30	6,49
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	3,00%
Noslogojuma koeficients	%	80%	90%	90%	90%	90%
Nomas maksa mēnesī	EUR	1792	2016	2056	2118	2181
Biroja tipa telpas (esošs nomnieks)	m²	376,2	376,2	376,2	376,2	376,2
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	3,00	3,00	3,30	3,63	3,99
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	80%	80%	80%	80%
Nomas maksa mēnesī	EUR	1072	903	993	1092	1202
Biroja tipa telpas 2-3,5 stāvs (esoši nomnieki)	m²	693,8	693,8	693,8	693,8	693,8
Nomas maksa (pēc spēkā esošiem līgumiem)	EUR/m²	3,32	3,32	3,66	4,02	4,50
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	12,00%
Noslogojuma koeficients	%	95%	90%	70%	80%	80%
Nomas maksa mēnesī	EUR	2190	2075	1775	2232	2499
Brīvas biroja tipa telpas	m²	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1
Nomas maksa	EUR/m²	3,50	3,50	3,78	4,08	4,49
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	8,00%	8,00%	10,00%
Noslogojuma koeficients	%	30%	50%	70%	80%	80%
Nomas maksa mēnesī	EUR	104	174	262	324	356
Birojiem iznomājamas telpas 4 stāvs (remontējamas, iznomājamas pa kabinetiem)	m²	324,7	324,7	324,7	324,7	324,7
Nomas maksa (bez apsaimniekošanas)	EUR/m²	0,00	6,50	6,63	6,83	7,03
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	3,00%
Noslogojuma koeficients	%	0%	50%	70%	80%	90%
Nomas maksa mēnesī	EUR	0	1055	1507	1774	2055
Noliktava tipa telpas pagraba stāvā (īpašnieka lietošanā)	m²	44,7	44,7	44,7	44,7	44,7
Nomas maksa (bez apsaimniekošanas)	EUR/m²	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nomas maksas izmaiņas	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Noslogojuma koeficients	%	30%	50%	50%	50%	50%
Nomas maksa mēnesī	EUR	27	45	45	45	45
Iznomājamā platība kopā	m²	1911,8	1911,8	1911,8	1911,8	1911,8
Nomas maksa mēnesī kopā	EUR	5 185	6 267	6 638	7 584	8 339
Vidējā nomas maksa mēnesī (pie pieņemtās noslodzes)	EUR/m²	2,7	3,3	3,5	4,0	4,4
Koplietošanas un tehniska rakstura palīgtelpas	m²	786,70	786,7	786,7	786,7	786,7
Ēka kopā	m²	2698,5	2698,5	2698,5	2698,5	2698,5
Ieņēmumi no telpu nomas gadā kopā	EUR	62 220	75 204	79 661	91 011	100 065

Izdevumi						
Nepieciešamie ieguldījumi remontdarbu veikšanai 4.stāva telpās	EUR	140000				
Īpašuma nodoklis (par zemi 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības 2022.gadam)	EUR	527	527	527	527	527
Zemes noma (par zemi 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības 2022.gadam)	EUR		527	527	527	527
Apdrošināšana (pēc orientējošām aizvietošanas izmaksām)	EUR	810	834	859	885	911

Apsaimniekošanas izdevumi (uz īpašnieku attiecināmā daļa, saskaņā ar noslodzi)	EUR	9 232	2 434	2 851	2 204	2 050	
Uz īpašnieku attiecināmā Objekta aizvietošanas rezerve (% no ieņēmumiem)	10%	10007	10007	10007	10007	10007	
Izdevumi KOPĀ	EUR	160 575	14 328	14 770	14 148	14 022	
Izdevumi/ienākumiem	%		19%	19%	16%	14%	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR						86 044
Kapitalizācijas likme	%						8,50%
Reversijas vērtība	EUR						1 012 279
Neto ienākums	EUR	-98 355	60 875	64 891	76 862	86 044	1 012 279
Diskonta likme	%	0,00%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Diskonta koeficients		1,00	0,85	0,78	0,72	0,67	0,67
Tagadnes vērtība	EUR	-98 355	51 711	50 803	55 462	57 223	673 212
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā vērtēšanas Objekta daļas II vērtība ir:							€ 790 056
Noapaļoti:							€ 790 000

10.2.2. Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Salīdzinošie objekti:

Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un administratīva tipa ēkas un atrodas Rīgas pilsētas daļā starp Sarkandaugavu un Mežaparku, tieši līdzās G.Zemgala gatvei, pie Inčukalna ielas. Zemesgabals atrodas publiskā apbūves teritorijā. Statuss – institūta ēka. Ilgstoši izmantota kā biomedicīnas tehnoloģiju institūta ēka.

Ēka ir ķieģeļu mūra konstrukcijas. Kopumā labā tehniskā stāvoklī. Centralizētas komunikācijas. Apkure – autonoma gāzes. Atsevišķās telpās izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma. Apbūve ar kopējo platību 2667 m² (ārtelpu nav), zemes gabala teritorija 4787 m² platībā. Teritorija pamatā izmantota kā zaļā zona. Telpu plānojums racionāls – gaitenis ar kabinetiem. Ir lifts. Pagrabstāvs neliels ~ 114 m², tajā tehniskas telpas. Objekts pārdots par **1 040 000 EUR (~ 390 EUR/m²)**.



Nekustamais īpašums, Rīgā, Raņķa dambī 31. Izvietots starp maģistrālām ielām. Statuss – administratīvā ēka. Zonējums – jauktas apbūves teritorija. "C" klases biroju ēka, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekšējās telpas ar vienkāršu, kosmētiski nolietotu iekšējo apdari. Kopējā apbūves platība ~ 4406,3 m² (ārtelpas 10 m²). Ir pagrabstāvs 410 m². Pieguļošais zemes gabals 3193 m² ietilpst sastāvā. Stāvvietu skaits ierobežots. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, autonoma gāzes apkure. Pārdošanas brīdī daļēji iznomāta ēka kā biroji. Vidējais nomas maksas līmenis ~ 3,5-4,5 EUR/m². Darījums fiksēts par cenu **1 450 000 EUR (~ 330 EUR/m²)**.



Nekustamais īpašums, Rīgā, Daugavgrīvas ielā 8. Statuss – mācību ēka. Zonējums – jauktas apbūves teritorija. “C” klases biroju tipa ēka, kas izmantota institūta “Bior” darbības nodrošināšanai. Zemes gabala teritorijā arī funkcionālas palīgēkas – garāžas ~ 400 m² platībā. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms pārdošanas ekspluatēta, tomēr iekštelpu apdare daudzviet fiziski nolietota, nepieciešams atjaunot. Kopējā biroju ēku platība ~ 1391 m² (ārtelpas nav). Ir pagrabstāvs ~151 m². Ir lifts. Pieguļošais zemes gabals 1816 m² ietilpst sastāvā. Stāvvietas ir, bet ierobežotā apjomā. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, autonoma gāzes apkure. Pārdošanas brīdī atbrīvota. Iegādājies ieinteresēts pircējs, piespiedu apstākļos. Turpmākai izmantošanai – mācību ēkas izveidei. Darījums – izsole. Pārdošanas cena **1 269 000 EUR (~ 730 EUR/m²)**.



Nekustamais īpašums, Rīgā, Lizuma ielā 1. Izvietots iekškvartālā pie LSPA, bet ekspozīcija apmierinoša, pieejamība laba. Statuss – sadzīves pakalpojumu ēka. Kapitāli pārbūvēta, pārbūves nav saskaņotas (jāizstrādā tehniskais projekts). Zonējums – jauktas apbūves teritorija. Izmantota kā administratīva tipa ēka, kas iznomāta daudziem nomniekiem. Ir arī neizbūvētas noliktavas tipa telpas 5.stāvā. Vidējā nomas maksa 3,50-6 EUR/m², noslodze ~ 90%. Iekštelpas ar periodiski atjaunotu iekšējo apdari. Kopējā apbūves platība ~4600 m² (ārtelpu nav). Pagrabstāva nav, tehniskās telpas virsstāvos. Ir lifti. Pieguļošais zemes gabals 2729 m² ietilpst sastāvā. Pieejamas auto stāvvietas, skaits neliels. Pieslēgums centralizētām komunikācijām, t.sk. autonoma gāzes apkure apkure. 2022.gada vasarā piedāvājumā par cenu **1 800 000 EUR (~ 352 EUR/m²)**. Ekspozētā ienesīguma likme ~ 8%. Interese aktīva.



Adrese	Rīga, Inčukalna iela 2	Rīga, Raņķa dambis 31	Rīga, Daugavgrīvas iela 8	Rīga, Lizuma iela 1	Vērtēšanas objekts
Darījuma /piedāvājuma laiks	03.2021.	07.2021.	06.2022.	piedāvājums 2022	
Pārdošanas cena, EUR	1 040 000	1 450 000	1 269 000	1 800 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-20%	-10%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	-20%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	1 040 000	1 450 000	1 015 200	1 620 000	
Zemes gabala platība, m ²	4 787	3 193	1 816	2 729	~ 4300 nomā
Pamatēku platība (bez ārtelpām), m ²	2 667,0	4 396,0	1 391,7	4 600,0	2 698,5
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²	390	330	729	352	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Novietojums pilsētā	10%	0%	0%	10%	

Novietojums kvartālā (ekspozīcija, pieejamība, apkārtējā apbūve)	10%	20%	0%	0%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	-5%	0%	0%	-10%	
Pamatēkas lielums	0%	10%	-10%	10%	
Ēkas pamatplatību izvietojums (platībā iekļauti pagrabstāvi, bēniņi, virsstāvi u.tml.), platību lietderīgums	0%	0%	0%	-3%	
Plānojuma īpatnības	0%	0%	0%	0%	
Telpu izmantošanas racionalitāte, papildus uzlabojumi (griestu augstums, raksturs, aprīkojums u.tml.)	0%	0%	0%	3%	
Zemes platība, stāvlaukumu un zaļās zonas esamība, transporta kustības ērtības	0%	10%	0%	5%	
Ierobežojumi īpašuma izmantošanā, apgrūtinājumi, statuss, patvaļīgas pārbūves	-5%	-10%	-10%	0%	
Esoši nomas līgumi, naudas plūsma	0%	0%	0%	-5%	
Zemes īpašumtiesību ietekme uz cenu	-25%	-20%	-20%	-15%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas palīgēkas	0%	0%	-10%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	10%	-50%	-5%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	331	363	365	335	348
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtēšanas Objekta daļas II, vērtība EUR					940 000

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtēšanas objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka objektīvāk vērtējamā īpašuma tirgus vērtību atspoguļo ar tirgus pieeju aprēķinātais rezultāts, jo potenciālie pircēji šādus īpašumus galvenokārt iegādājas savām vajadzībām vai alternatīvai izmantošanai. Esošā naudas plūsma specifiski izmantotos un zemu noslogotos nekustamos īpašumos nav potenciālo investoru intereses pamatā. Tādējādi rezultātu līdzsvarošanai īpatsvars noteikts ienākumu pieejai 30%, tirgus pieejai 70%.

Saskaņošana			
Ienākumu pieeja	790 000	30%	237 000
Tirgus pieeja	940 000	70%	658 000
Vērtēšanas objekta daļas II, līdzsvarotā vērtība, EUR			€ 895 000
noapaļoti			€ 895 000

10.3.Daļas III Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas objekta sastāvā esošās dienesta viesnīcas ēkas tirgus vērtība tiek aprēķināta ar Tirgus pieeju.

Ēka funkcionāli saistīta ar diviem zemes gabaliem, par kuru lietošanu nepieciešams noslēgt zemes nomas līgumus: ~ 2000 m² liela zemes gabala ar kad.nr.0100 057 0024 daļa un atsevišķs 325 m² liels zemes gabals ar kad.nr. 0100 057 0102.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Rīgas pilsētā

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta ēku kopējās iekštelpu platības (bez ārtelpām) viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz iekštelpu kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Apsekošanas brīdī ēka tiek ekspluatēta pēc nozīmes – to apdzīvo īstermiņa īrnieki. Tirgus vērtības aprēķins veikts pieņemot, ka uz iespējamo atsavināšanas brīdi tā ir brīva no jebkāda veida īres/nomas līgumiem, tomēr fakts, ka ēka tiek apsaimniekota un ir izmantojama arī rekonstrukcijas projekta izstrādes laikā, tiek uzskatīts par tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošu faktoru.

Ēkā esošais aprīkojums un mēbelējums (kustama manta) netiek iekļauts vērtības aprēķinā.

10.3.1. Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Salīdzinošie objekti:

Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un dienesta viesnīcas ēkas. Atrodas Rīgas pilsētas daļā Torņkalns. Izvietota iekškvartālā. Apkārtnē dzīvojamās ēkas, dzelzceļš. Zemesgabals atrodas publiskā apbūves teritorijā. Statuss – dienesta viesnīcas ēka. Pārdošanas brīdī neizmantojama. Ēka ir ķieģeļu mūra/dzelzsbetona konstrukcijas. Nerenovēta, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums RS. Plānojums – gaitenis ar atsevišķām istabām, koplietošanas sanitārās telpas stāvā. Lifta nav. Apbūve ar kopējo platību 2578 m² (ārtelpu nav), pagrabstāvs 411 m², tajā tehniskas telpas, saimnieciskas palīgtelpas. Zemes gabala teritorija 1022 m² platībā. Neliela platība, stāvvietu praktiski nav. Pieejamība šķērsojot blakus apbūves gabalu. Objekts izsoles rezultātā pārdots par **679 000 EUR**. Pēc iegādes renovēts par mūsdienīgu īstermiņa uzturēšanās mītni – dienesta viesnīcu.



Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un dienesta viesnīcas ēkas. Atrodas Rīgas pilsētas daļā Krasta masīvs. Izvietota kvartāla malā. Pieejamība ērta. Apkārtnē dzīvojamās ēkas. Zemesgabals atrodas jauktas apbūves teritorijā. Statuss – dienesta viesnīcas ēka. Pārdošanas brīdī neizmantojama. Ēka ir ķieģeļu mūra/dzelzsbetona konstrukcijas. Nerenovēta, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums RS. Plānojums – gaitenis ar atsevišķām istabām, koplietošanas sanitārās telpas stāvā. Lifta nav. Apbūve ar kopējo platību 2016,1 m² (ārtelpu nav), pagrabstāva nav. Zemes gabala teritorija 3745 m² platībā, tā daļa 1779 m² platībā citai personai piederības apbūves uzturēšanai. Ēkai piesaistītā daļa ~ 2000 m², stāvvietas ierobežotas. Objekts pārdots par **732 000 EUR**. Pēc iegādes atkārtoti tiek eksponēts pārdošanai par 1 300 000 EUR.



Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un dienesta viesnīcas ēkas. Atrodas Rīgas pilsētas daļā Teika. Izvietota kvartāla malā. Pieejamība ērta. Apkārtnē dzīvojamās ēkas, dienesta viesnīcas. Zemes gabals atrodas jauktas apbūves teritorijā. Statuss – dienesta viesnīcas ēka. Pārdošanai tiek atbrīvota no īstermiņa īrniekiem. Ēka ir ķieģeļu mūra/dzelzsbetona konstrukcijas. Nerenovēta, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums RS. Plānojums – gaitenis ar atsevišķām istabām, koplietošanas sanitārās telpas stāvā. Lifta nav. Apbūve ar kopējo platību 5046,3 m² (ārtelpu nav), pagrabstāvs minimāls ~ 60m², tajā tehniskās palīgtelpas. Zemes gabala teritorija 7094 m². Objekts pārdots izsoles ceļā par **1 551 000**. Pēc iegādes rekonstruēts par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, veicot sadali un atsevišķu vienību izpārdošanu.



Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un bij.mācību ēkas. Atrodas Rīgas pilsētas daļā pie Ķīšezera. Izvietots iekškvartālā. Pieejamība daļēji apmierinoša. Apkārtnē agrākie mācību korpusi, atsevišķas industriālas ēkas. Zemes gabals atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā. Statuss – mācību ēka. Ilgstoši neizmantota. Ēka ir ķieģeļu mūra/dzelzsbetona konstrukcijas. Nerenovēta, sliktā tehniskā stāvoklī. Vēsturiski ir pieslēgumi centrāliem elektroapgādes un RS tīkliem, bet ūdens.kanalizācija no blakus īpašuma pieslēguma. Jāveic pilna rekonstrukcija, ar pieslēgumu atjaunošanu. Plānojums – gaitenis ar atsevišķām telpām, koplietošanas sanitārās telpas stāvā. Lifta nav. Apbūve ar kopējo platību 4140,5 m² (ārtelpu nav), pagrabstāva nav. Zemes gabala teritorija 8652 m². aizaugusi, nelabiekārtota. Ir izstrādāta vienkāršotas renovācijas projekta dokumentācija, saskaņota. Darbi vēl nav uzsākti. Objekts 2022.gadā atrodas darījuma noformēšanas procesā. Darījums bez publiskas ekspozīcijas. Darījuma summa **1 350 000 EUR**. Pēc iegādes plānots renovēt par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku.



Aprēķins:

Adrese	Rīga, Indriķa iela 8B	Rīga, Indrupes iela 3	Rīga, Burtņieku iela 1	Rīga, Sprukstes iela 2	Vērtēšanas objekts
Darījuma /piedāvājuma laiks	08.2019.	11.2021.	12.2020.	07.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	679 000	732 000	1 551 000	1 350 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	20%	0%	10%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	20%	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	814 800	732 000	1 706 100	1 350 000	
Zemes gabala platība, m ²	1 022	3745, no tā 1779 nodota nomā 3 personas apbūves uzturēšanai	7 094	8 652	~ 2300 nomā
Pamatēku platība (bez ārtelpām), m ²	2 572,8	2 016,1	5 046,3	4 140,5	3 220,6
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²	317	363	338	326	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Novietojums pilsētā (infrastruktūra)	10%	20%	10%	20%	
Novietojums kvartālā (ekspozīcija, pieejamība, ainaviskums)	5%	5%	5%	5%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	0%	0%	0%	10%	
Pamatēkas lielums	0%	-5%	15%	10%	
Ēkas pamatplatību izvietojums (platībā iekļauti pagrabstāvi, bēniņi, virsstāvi u.tml.dz.), platību lietderīgums	0%	-15%	-6%	-8%	

Plānojuma īpatnības	0%	0%	0%	0%	
Telpu izmantošanas racionalitāte, papildus uzlabojumi (griestu augstums, raksturs, aprīkojums u.tml dz.)	0%	0%	0%	0%	
Zemes platība, stāvlaukumu esamība, transporta kustības ērtības	5%	-3%	-10%	-10%	
Ierobežojumi īpašuma izmantošanā, apgrūtinājumi, statuss	0%	0%	0%	0%	
Esoša izmantošana, naudas plūsma projekta izstrādes laikā, projekta dokumentācijas esamība	3%	3%	0%	0%	
Zemes īpašumtiesību ietekme uz cenu	-15%	-20%	-20%	-20%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas palīgēkas	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	8%	-15%	-6%	7%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	342	309	318	349	329
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR					1 060 000

10.4.Rezultātu apkopojums.

Noteiktās vērtējamā objekta atsevišķo sastāvdaļu vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā Objekta, kā vienota veseluma, vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un apjomu, īpašuma neviendabību, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu vērtību summa, reizināta ar īpašuma daļu likviditātes koeficientu, kas, tā atšķirīgo izmantošanas mērķu dēļ raksturo īpašuma sadalīšanas un pārdošanas pa daļām izmaksas vai pārdošanas, kā vienota īpašuma, iespējamu cenu samazinājumu.

Nosacītas daļas I aprēķinātā vērtība	1 380 000
Nosacītas daļas II aprēķinātā vērtība	895 000
Nosacītas daļas III aprēķinātā vērtība	1 060 000
kopsumma, EUR	3 335 000
Kopapjoma korekcija	-10%
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	3 001 500
vērtējamā objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir, EUR	3 000 000

11. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 6.jūlijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Anda Zvirbule. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

12.Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2022. gada 6.jūlijā, **Vērtējamā objekta** aprēķinātā **tirgus vērtība** ir **EUR 3 000 000 (trīs miljoni eiro)**.

Ar cieņu,

Anda Zvirbule

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētāja

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šo materiālu precizitāti.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- 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.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, tirgus cenu iespējamās svārstības, pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000077660

Kadastra numurs: 01005570050

Zeļu iela 8, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no 10(desmit) mācību korpusa ēkām un būvēm (kadastra apzīmējums 0100 057 0024 001, 002,003,005,009,010,011,012,023,025). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002988186)</i> 1.2. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgas pilsēta, Hermaņa iela 19, kadastra numurs 0100 057 0024, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.948.Zemes īpašnieks Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741. <i>Žurn. Nr. 300000317400, lēmums 27.09.2002., tiesnese Argita Eniņa</i> 2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000317400, 03.09.2002): no ēku īpašuma sastāva dzēsta būve ar kadastra apzīmējumu 0100 057 004 011. Pamats: 2010.gada 14. decembra nostiprinājuma lūgums, 2010.gada 29. septembra akts par būves neesamību Nr.15-11-R1/R-0108756. <i>Žurn. Nr. 300002988186, lēmums 04.02.2011., tiesnese Ilze Ieviņa</i> 3.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000317400, 03.09.2002): no ēku īpašuma sastāva dzēsta būve ar kadastra apzīmējumu 0100 057 004 012. Pamats: 2012.gada 13. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.9331, 2012.gada 19. oktobra būvvaldes izziņa par būves neesību dabā Nr.BV-12-1042-iz. <i>Žurn. Nr. 300003352199, lēmums 14.12.2012., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Universitāte, nodokļu maksātāja kods 90000076669 personā.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām.		
1.3. Pamats: LR Ministru Padomes 1992.gada 28.maija rīkojums Nr.196, 1993. gada 19. janvāra akts.		
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: ēkas un būves - Ls 464465. <i>Žurn. Nr. 300000317400, lēmums 27.09.2002., tiesnese Argita Eniņa</i>		
2.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Universitātes, reģistrācijas numurs 90000076669, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas Universitāte, reģistrācijas numurs 90000076669.	1	
2.3. Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369, 2014.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.6877. <i>Žurn. Nr. 300003693437, lēmums 15.08.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek iekļāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fonda līdzekļus.

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789143) 1.2. Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369, 2014.gada 7.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.6877. Žurn. Nr. 300003693437, lēmums 15.08.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789143) 2.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300003693437, 13.08.2014) dzēsti. Pamats: 2018.gada 27.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 636 "Par Latvijas Universitātes Nekustamo īpašumu attīstības plānu 2018.-2023.gadam", 2018.gada 27.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 637 grozījums Ministru kabineta 2014.gada 23.jūlija rīkojumā Nr.369 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Latvijas Universitātes īpašumā". Žurn. Nr. 300004789143, lēmums 22.02.2019., tiesnese Baiba Strauta

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

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 18.07.2022. 13:48:35.

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.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 948

Kadastra numurs: 01000570024

Hermaņa iela 19, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver 38833 (trīsdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti trīsdesmit trīs) kv.m platību. <i>Žurn. Nr. 1321, lēmums 10.11.1994., tiesnese Liāna Liepiņa</i>			38833 m ²
2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000813009, lēmums 27.07.2004., tiesnese Dzintra Zitmane</i> <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300003541393)</i>			37143 m ²
3.1. Grozīt ierakstu Nr.2.1 (žurnāla Nr.300000813009, 14.07.2004) un izteikt šādā redakcijā:			
3.2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000570024). <i>Žurn. Nr. 300003541393, lēmums 21.11.2013., tiesnese Ieva Zabarovska</i>			3.7143 ha
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000142735.Pamats: 2004. gada 2. jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000813009, lēmums 27.07.2004., tiesnese Dzintra Zitmane</i>			1690 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Rīgas Domes 1994. gada 6. septembra lēmuma Nr. 210 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Rīgas pilsētai. Zemes gabals bez novērtējuma. <i>Žurn. Nr. 1321, lēmums 10.11.1994., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		1	
2.1. Pamats: 2013.gada 11.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.2-19/RD-13-3245-nd. <i>Žurn. Nr. 300003541393, lēmums 21.11.2013., tiesnese Ieva Zabarovska</i>			
3.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000064250. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas Universitāte, reģistrācijas numurs 90000076669.		1	
3.3. Pamats: 2015.gada 15.decembra Rīgas domes lēmums Nr.3351, 2016.gada 4.oktobra akts par nekustamā īpašuma Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr.0100 057 0024), nodošanu bez atlīdzības Latvijas Universitātei Nr.RD-16-607-lī. <i>Žurn. Nr. 300004232236, lēmums 21.11.2016., tiesnese Ilze Freimane</i>			
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1. Noteikts aizliegums bez Rīgas pilsētas pašvaldības, reģistrācijas kods 90000064250, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek iekļāts, lai apgūtu Eiropas Savienības fondu līdzekļus.			
1.2. Noteikts aprobežojums - īpašuma tiesība nostiprināta uz laiku, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju un Latvijas Universitātes darbību - Latvijas Universitātes Medicīnas un dzīvības zinātņu Tehnoloģiju centra izveidi.			

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
1.3. Pamats: 2015.gada 15.decembra Rīgas domes lēmums Nr.3351. <i>Žurn. Nr. 300004232236, lēmums 21.11.2016., tiesnese Ilze Freimane</i>	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Uz 1995. gada 5. maija zemes nomas līguma Nr. 55 pamata ir nostiprinātas zemes nomas tiesības SIA firmai "Latio" līdz 2005. gada 11. aprīlim. <i>Žurn. Nr. 1276, lēmums 19.05.1995., tiesnese Ilze Ieviņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.1. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.2. A/s Rīgas siltums siltumtīkli.	2532 m²
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.3. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši četri ievadi un kabeļu tīkli.	608 m²
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.4. Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.5. SIA Rīgas Ūdens sadzīves notekūdeņu kanalizācija un maģistrālais ūdensvads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
2.6. Uz zemes gabala atrodas Latvijas Universitātei piederošas ēkas (nodalījums Nr. 100000077660). Pamats: 2004. gada 2. jūnija Rīgas Domes uzziņa Nr. 2026. <i>Žurn. Nr. 300000813009, lēmums 27.07.2004., tiesnese Dzintra Zītmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003541393)	
3.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0255 ha
3.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem.	0.0209 ha
3.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0523 ha
3.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0295 ha
3.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0284 ha
3.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0019 ha
3.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0791 ha
3.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0563 ha
3.9. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija.	0.0034 ha
3.10. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0986 ha
3.11. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0081 ha
3.12. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.369 ha
3.13. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.021 ha
3.14. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.0125 ha
3.15. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.0067 ha
3.16. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0463 ha
3.17. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0175 ha
3.18. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0531 ha
3.19. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0144 ha
3.20. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0237 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
3.21. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.005 ha
3.22. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0046 ha
3.23. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0081 ha
3.24. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0.0228 ha
3.25. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0.0827 ha
3.26. Atzīme - teritorija ap īpaši aizsargājamu koku.	0.0408 ha
3.27. Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas plānojumā vai teritorijas detālplānojumā.	3.7143 ha
3.28. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.1601 ha
3.29. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0176 ha
3.30. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0641 ha
3.31. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.005 ha
3.32. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0164 ha
3.33. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0144 ha
3.34. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.1036 ha
3.35. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0607 ha
3.36. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0.1107 ha
3.37. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0146 ha
3.38. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0026 ha
3.39. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.0145 ha
3.40. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.0335 ha
3.41. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.0137 ha
3.42. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.2198 ha
3.43. Pamats: 2013.gada 16.septembra Valsts zemes dienesta kadastra izziņa Nr. 10-02/283723-1/1. <i>Žurn. Nr. 300003541393, lēmums 21.11.2013., tiesnese Ieva Zabarovska</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.1 (žurnāla Nr.233095001276, 18.05.1995, 300000813009, 14.07.2004). Pamats: 2013.gada 11.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.2-19/RD-13-3245-nd. <i>Žurn. Nr. 300003541393, lēmums 21.11.2013., tiesnese Ieva Zabarovska</i>	

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

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 13.06.2022. 16:21:11.

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.



RĪGAS DOMES ĪPAŠUMA DEPARTAMENTS

Riharda Vāgnera iela 5, Rīga, LV-1050, tālrunis 67026138, e-pasts: di@riga.lv

Rīgā

03.05.2022. Nr. DI-22-733-nd

Uz 05.04.2022. Nr. 1-13/284

Latvijas Universitātei
_DEFAULT@90000076669

Par nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā
(kadastra Nr. 0100 057 0024)

Ievērojot Latvijas Universitātes (turpmāk – Universitāte) 01.12.2015. vēstulē Nr. A20-JS-1000/1052 (reģistrēta 04.12.2015. ar Nr. RD-15-2852-sd) minēto, Rīgas dome 15.12.2015. pieņēma lēmumu Nr. 3351 “Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), un Vienības gatvē 7, Rīgā (kadastra Nr. 0100 054 0039), nodošanu bez atlīdzības Latvijas Universitātei valsts pārvaldes funkciju veikšanai” (turpmāk – Lēmums), citastarp paredzot Rīgas valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) piederošo nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), kas sastāv no zemes vienības 37 143 m² platībā (kadastra apzīmējums 0100 057 0024), nodot Universitātei, ņemot vērā, ka uz šīs zemes vienības atrodas apbūve, kuru valsts nodevusi Universitātei – ēku (būvju) nekustamais īpašums Zeļļu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 0100 557 0050), kas sastāv no astoņām mācību korpusa ēkām un būvēm (kadastra apzīmējums 0100 057 0024 001; [..] 002; [..] 003; [..] 005; [..] 009; [..] 010; [..] 023; [..] 025).

Pašvaldība nodeva nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), Universitātei ar 04.10.2016. aktu Nr. RD-16-607-lī.

Lēmuma 4. punkts paredz, ka Universitātes īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), nostiprinātas uz laiku, kamēr tā nodrošina Lēmumā minētās funkcijas īstenošanu, un nekustamo īpašumu aizliegts sadalīt, atsavināt un apgrūtināt bez Pašvaldības piekrišanas. Lēmumā noteiktie Universitātes īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstīti zemesgrāmatā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 948 II daļas 2. iedaļas 21.11.2016. ieraksti Nr. 1.1.–1.3.).

Pašvaldība ir saņēmusi Universitātes 05.04.2022. vēstuli Nr. 1-13/284 (reģistrēta 06.04.2022. ar Nr. RD-22-3204-sd), kurā izteikts lūgums sniegt piekrišanu nekustamā īpašuma Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), atsavināšanai, to pārdodot izsolē vienlaikus ar uz tā esošo apbūvi – valsts nodoto nekustamo īpašumu Zeļļu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 0100 557 0050). Ievērojot Pašvaldībā noteikto kompetenču sadalījumu, minētā vēstule nodota rīcībai Rīgas domes Īpašuma departamentam.

Izvērtējot Universitātes lūgumu kopsakarā ar normatīvajiem tiesību aktiem, kas regulē pašvaldību rīcību ar tām piederošo nekustamo mantu, secināts, ka Pašvaldības piekrišana tās nodotā nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē neatbilst likumdevēja gribai.

Valsts pārvaldes iekārtas likuma 1. panta 2. punktā noteikts, ka pašvaldības ir atvasinātas publiskas personas. Augstskolu likuma 7. panta pirmajā daļā noteikts, ka *valsts dibinātās augstskolas (izņemot Latvijas Nacionālo aizsardzības akadēmiju) ir atvasinātas publiskas personas*. Līdz ar to gan Pašvaldība, gan Universitāte ir atvasinātas publiskas personas, un tām ir jārīkojas atbilstoši normatīvajiem tiesību aktiem, kas regulē publisku personu rīcību ar tām piederošo nekustamo mantu, tostarp Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam un Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam. Vienlaikus ir saistošas arī speciālās tiesību normas, tas ir, likums “Par pašvaldībām” (Pašvaldībai) un Augstskolu likums (Universitātei).

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 42. panta 2.⁴ daļa paredz iespēju atvasinātai publiskai personai (tātad arī Universitātei) atsavināt valsts nodotu nekustamo īpašumu, paredzot, ka iegūtie finanšu līdzekļi ieskaitāmi valsts budžetā un atvasinātai publiskai personai piešķirami nākamā gada valsts budžeta likumā. Savukārt tāda nekustamā īpašuma, kuru viena atvasināta publiska persona (t. i., Pašvaldība) bez atlīdzības nodevusi citai atvasinātai publiskai personai (t. i., Universitātei), atsavināšanu par labu trešajai personai likums neparedz.

Universitātes rīcību ar tai piederošo nekustamo mantu regulē arī minētais Augstskolu likums. Minētā likuma 76. panta ceturtā daļa paredz, ka *valsts augstskolas, kas ir atvasināta publiska persona, satversmē noteiktajai lēmēj institūcijai ir tiesības ierosināt nekustamā īpašuma, ko tai bez atlīdzības nodevusi valsts, atsavināšanu Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā saskaņā ar valsts augstskolas nekustamā īpašuma attīstības plānu*.

Līdz ar to secināms, ka likumdevējs ir divos likumos paredzējis mehānismu, lai Universitāte varētu atsavināt arī nekustamo īpašumu, ko tai nodevusi cita publiska persona – valsts. Taču normatīvo tiesību aktu regulējums nevienā no gadījumiem neparedz iespēju šādi rīkoties arī ar pašvaldību nodotiem nekustamajiem īpašumiem.

Paskaidrojot, ka Universitāte īsteno valsts funkciju augstākās izglītības jomā, un likuma “Par augstskolām” izpildi Universitātē pārrauga Izglītības un zinātnes ministrija. Savukārt starp Pašvaldību un Universitāti šāda rakstura tiesiskas attiecības nepastāv, un, sniedzot Universitātei piekrišanu atsavināt Pašvaldības nodotu īpašumu, to pārdodot izsolē, Pašvaldība rīkotos pretēji savām likumiskām interesēm.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta pirmā daļa paredz, ka *publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai*. Šī likuma 3. panta 2. punkts paredz, ka *publiska persona [..] rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir [..] manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu*.

Likuma “Par pašvaldībām” 21. panta pirmās daļas 17. punkts paredz, ka *tikai dome var [..] lemt par [..] pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu*, un tā otrajā daļā noteikts, ka *domes darbībai un lēmumiem jābūt maksimāli lietderīgiem*. Pieņemot Lēmumu, Rīgas dome ir lēmusi par nekustamā īpašuma Hermaņa ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), nodošanu konkrētai personai – Universitātei – un konkrētam mērķim – atbilstoši Lēmumā noteiktajam –, paredzot, ka, mainoties faktiskajiem apstākļiem, nekustamais īpašums nododams atpakaļ Pašvaldībai. Kā arī lūdzam ņemt vērā, ka nekustamā īpašuma Hermaņa ielā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU 03.05.2022. UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), kadastrālā vērtība 2022. gadā ir 303 379 *euro*. Izsakot piekrišanu šī nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē, Pašvaldība sev radītu nepamatotus zaudējumus vismaz minētās summas apmērā, līdz ar to netiktu izpildīts pienākums rīkoties lietderīgi, kas noteikts gan Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktā, gan likuma “Par pašvaldībām” 21. panta otrajā daļā.

Ievērojot minēto, piekrišana atsavināt Pašvaldības nodoto nekustamo īpašumu, to pārdodot izsolē, neatbilstu normatīvajiem tiesību aktiem, tostarp Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam, Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam un likumam “Par pašvaldībām”.

Nemot vērā, ka atbilstoši Universitātes sniegtajām ziņām nekustamais īpašums Hermana ielā 19, Rīgā (kadastra Nr. 0100 057 0024), nav Universitātei nepieciešams Lēmumā noteikto funkciju īstenošanai, lūdzam veikt darbības tā nodošanai atpakaļ Pašvaldībai.

Papildus paskaidrojam, ka nekustamā īpašuma Zeļļu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr. 0100 557 0050), nākamais ieguvējs (izsoles uzvarētājs) būs tiesīgs vērsties Rīgas domes Īpašuma departamentā ar attiecīgu atsavināšanas ierosinājumu, kas tiks izskatīts Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.

Departamenta direktors

V. Ozoliņš

Kolms 67105235



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01005570050	Zelļu iela 8	1403617	100000077660	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1403617
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1403617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3455230 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1403617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3455230 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000570024001	1/1	205486	Zelļu iela 25, Rīga, LV-1002	mācību ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	205486
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	205486 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	503651 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3610.4
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	178121
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	178121 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	436580 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	mācību telpas

Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	118
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	5.3	-
2	vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	212.3	-
3	zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	162.3	-
4	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	4.7	-
5	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	11.9	-
6	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	4.6	-
7	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	6.3	-
8	dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	6.3	-
9	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	31.4	-
10	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	7.2	-
11	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	31.2	-
12	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	7.2	-
13	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	4.8	-
14	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	13.4	-
15	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	18.7	-
16	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	24.2	-
17	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	17.4	-
18	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	16.7	-
19	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	36.7	-
20	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	46.3	-
21	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	21.5	-
22	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	44.2	-
23	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	45.5	-
24	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	30.4	-
25	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	22.0	-
26	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	45.5	-

27	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	44.3	-
28	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	22.7	-
29	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	3.5	-
30	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	18.1	-
31	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	63.2	-
32	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	39.8	-
33	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	22.0	-
34	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	7.7	-
35	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	7.2	-
36	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	7.0	-
37	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	0.0	-	-	15.1	-
38	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	0.0	-	-	15.1	-
39	vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	89.0	-
40	kluba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	155.4	-
41	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	39.8	-
42	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.2	-
43	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	29.2	-
44	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	42.6	-
45	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	42.6	-
46	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	31.5	-
47	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	44.4	-
48	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.6	-
49	bibliotēka	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	29.1	-
50	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	64.0	-
51	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.1	-
52	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	61.8	-
53	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	50.4	-
54	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	43.6	-
55	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	43.2	-
56	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	9.9	-
57	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.6	-
58	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	10.2	-

59	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	18.1	-
60	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	63.9	-
61	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.0	-
62	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.0	-
63	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	0.0	-	-	15.1	-
64	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	0.0	-	-	15.1	-
65	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	0.0	-	-	23.3	-
66	sporta zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	162.7	-
67	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	0.0	-	-	3.1	-
68	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	0.0	-	-	3.1	-
69	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	12.0	-
70	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	4.4	-
71	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	44.3	-
72	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	2.7	-
73	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	37.3	-
74	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	45.0	-
75	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	19.7	-
76	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.2	-
77	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	0.0	-	-	19.0	-
78	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	20.1	-
79	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	26.3	-
80	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	19.8	-
81	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	21.9	-
82	darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	19.3	-
83	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.2	-
84	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	2.2	-
85	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	1.8	-
86	darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	30.2	-
87	pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	1.6	-
88	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	10.6	-
89	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	12.0	-
90	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	36.1	-

91	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	1.1	-
92	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	34.3	-
93	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	8.6	-
94	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	4.8	-
95	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	4.3	-
96	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	13.0	-
97	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.4	-
98	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	36.6	-
99	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.3	-
100	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.2	-
101	ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	111.3	-
102	ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	8.6	-
103	ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	26.6	-
104	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	0.0	-	-	19.0	-
105	ēdnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.2	-
106	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	13.0	-
107	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	7.7	-
108	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	18.5	-
109	mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	19.3	-
110	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	20.3	-
111	virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	31.2	-
112	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	6.5	-
113	garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	5.8	-
114	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	1.9	-
115	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	10.5	-
116	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	11.4	-
117	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	3.6	-
118	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.9	-	-	3.6	-

01000570024001002

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	21707
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	21707 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	53206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Nosaukums:	Laboratorija
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	24
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	4.0	-	-	2.6	-
2	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	6.6	-
3	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	10.4	-
4	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	13.3	-
5	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	41.0	-
6	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.1	-
7	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	7.2	-
8	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	35.3	-
9	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	11.1	-
10	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	3.3	-
11	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.0	-	-	3.3	-
12	kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	13.3	-
13	pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	5.8	-
14	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	41.0	-
15	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	12.4	-
16	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	5.7	-
17	mācību telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.8	-	-	40.2	-
18	kāpnes uz pagrabu	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	7.0	-
19	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	51.8	-
20	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	13.6	-
21	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	21.3	-
22	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	11.1	-
23	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	7.8	-
24	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	-	-	9.2	-

01000570024001003

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	5657
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5657 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13866 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Kafejnīca
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.10.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Kafejnīcas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	48.4	-
2	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	16.2	-
3	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	18.8	-
4	Trauku mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	3.2	-
5	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	5.7	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	-	-	7.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1589.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	19988.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	1910	-	55
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1910	-	55
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1910	-	55
Jumts (segums)	Metāli	-	1910	-	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 / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

01000570024002	1/1	7160	Zelļu iela 29, Rīga, LV-1002	Mācību korpus
Kadastrālā vērtība (EUR):		7160		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		7160 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		17549 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		125.8		
Galvenais lietošanas veids:		1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas		
Būves tips:		12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		1910		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		15.10.1998		

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	7160
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7160 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	17549 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	mācību telpas
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	3.7	-	-	3.4	-
2	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	2.7	-
3	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	7.1	-
4	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	2.7	-
5	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	3.4	-
6	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	13.4	-
7	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	11.3	-
8	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	28.3	-
9	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	28.2	-
10	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	12.1	-
11	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	5.5	-
12	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	-	-	7.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	183.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	698.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	1910	-	55
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1910	-	55
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1910	-	55
Jumts (segums)	Metāli	-	1910	-	55

Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000570024003	1/1	866084	Zelļu iela 27, Rīga, LV-1002	Dienesta viesnīca
01000570024005	1/1	2505	Zelļu iela 23 k-1, Rīga, LV-1002	Saimniecības ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	2505
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2505 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8004 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	33.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024005001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2505
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2505 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8004 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	15.7	-
2	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	12.1	-
3	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	5.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	160.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	57.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātkieģeļi	-	-	-	5
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	-	-	5
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	-	-	5
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	-	-	5

Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000570024009	1/1	5639	Zellu iela 33, Rīga, LV-1002	Garāža
----------------	-----	------	------------------------------	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	5639
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5639 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13834 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	144.1
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024009001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1049
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2573 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums	Lielākais augstums	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas
---------------	-----------	--------------	-------	--------------	-------------------	--------------------	-----------------	---------------------------

telpu grupā					(m)	(m)		gads(-i)
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	26.8	-

01000570024009002

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1205
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1205 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2957 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	30.8	-

01000570024009003

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1135
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1135 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2784 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	29.0	-

01000570024009004

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1107
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1107 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2717 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	28.3	-

01000570024009005

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1143
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1143 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2803 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	29.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	164.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	527.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	1952	-	50
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1952	-	60
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1952	-	60
Jumts (segums)	Metāli	-	1952	-	65

Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000570024010	1/1	2205	Zelļu iela 31, Rīga, LV-1002	Garāža
Kadastrālā vērtība (EUR):		2205		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		2205 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2254 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		93.9		
Galvenais lietošanas veids:		1242 - Garāžu ēkas		
Būves tips:		12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		-		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		15.10.1998		

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024010001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1463
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1463 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1495 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	62.3	-

01000570024010002

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	742
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	742 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	759 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāžas
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

grupā								
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	31.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	297.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	99.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	-	-	60
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	-	-	70
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	-	-	70
Jumts (segums)	Azbestcements	-	-	-	70

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

01000570024023	1/1	22726	Hermana iela 19, Rīga, LV-1002	Mehāniskā darbnīca
----------------	-----	-------	--------------------------------------	-----------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	22726
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	22726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	86252 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	638.9
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024023001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	22726
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	22726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	86252 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Mehāniskā darbnīca
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

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	mehāniskā darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	0.0	-	-	638.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	638.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1533.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātkieģeļi	-	-	-	55
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	-	-	55
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	-	-	55
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	-	-	55

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

01000570024025

1/1

291812

Zelļu iela 23,
Rīga, LV-1002

Mācību ēka

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000076669	Latvijas Universitāte	1/1	valsts	01005570050	Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000570024025	1/1	291812	Zelļu iela 23, Rīga, LV-1002	Mācību ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	291812
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	291812 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	794708 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2698.5
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	25.11.2015

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01005570050	Zelļu iela 8	1403617	100000077660	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024025001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	291812
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	291812 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	794708 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Mācību telpas
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	127
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	25.11.2015
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.76	2.76	20.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.99	2.99	2.99	23.4	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.84	1.84	1.84	41.2	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	20.9	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	44.9	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	8.9	-
7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	12.2	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.55	2.55	48.8	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	2.71	2.71	65.3	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.86	2.86	22.8	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	12.8	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.82	2.82	14.8	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.83	2.83	2.83	13.5	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	14.6	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	13.6	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.81	2.81	2.81	15.2	-
17	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.55	2.55	3.7	-
18	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	15.1	-
19	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	15.1	-
20	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	15.1	-
21	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	12.6	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	41.0	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	11.4	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	30.5	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	13.0	-
26	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	1.7	-
27	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	2.9	-
28	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	9.4	-
29	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	0.7	-
30	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	31.2	-

31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	20.1	-
32	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	5.1	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	6.4	-
34	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	15.1	-
35	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	72.0	-
36	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	43.0	-
37	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	43.1	-
38	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	42.6	-
39	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	40.0	-
40	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	40.9	-
41	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	15.1	-
42	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	12.6	-
43	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	8.9	-
44	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	43.7	-
45	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	14.7	-
46	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	14.9	-
47	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	12.7	-
48	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	2.6	-
49	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	1.4	-
50	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	1.7	-
51	Priekštelpa un tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	6.8	-
52	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	14.7	-
53	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	15.7	-
54	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	18.9	-
55	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	65.8	-
56	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	12.7	-
57	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	15.1	-
58	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	42.7	-
59	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	42.5	-
60	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	25.2	-

61	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	14.0	-
62	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	82.0	-
63	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	2.4	-
64	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	12.7	-
65	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	22.1	-
66	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	21.3	-
67	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	29.3	-
68	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	13.8	-
69	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	12.9	-
70	Mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	14.7	-
71	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	14.7	-
72	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	21.2	-
73	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	15.1	-
74	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	12.9	-
75	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	39.7	-
76	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	10.7	-
77	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	43.4	-
78	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	66.2	-
79	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	4.3	-
80	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	21.3	-
81	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	17.2	-
82	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	81.8	-
83	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	15.1	-
84	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	12.6	-
85	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	64.4	-
86	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	15.6	-
87	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	11.8	-
88	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	16.4	-
89	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	5.0	5.0	5.0	16.1	-
90	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	10.9	-

91	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	1.9	-
92	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	1.7	-
93	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	1.4	-
94	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	7.1	-
95	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	12.9	-
96	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	13.3	-
97	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	37.5	-
98	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	13.4	-
99	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	15.1	-
100	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	43.7	-
101	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	41.7	-
102	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	41.9	-
103	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	37.9	-
104	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	40.0	-
105	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	13.0	-
106	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.0	3.0	3.0	15.1	-
107	Invalidu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.2	-
108	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	2.72	2.72	1.1	-
109	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.34	0.0	2.67	4.1	-
110	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.78	2.61	2.94	8.1	-
111	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.46	2.46	2.46	13.1	-
112	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.42	2.42	2.42	6.4	-
113	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.48	2.48	2.48	28.0	-
114	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.56	2.56	2.56	44.7	-
115	Serveru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.55	2.55	2.55	13.1	-
116	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.26	2.02	2.5	36.5	-
117	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.52	2.52	13.9	-
118	Laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.57	2.57	58.4	-
119	Apspiežu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.67	2.67	2.67	19.3	-
120	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	2.45	2.45	6.2	-

124	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	19.7	-
125	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.73	2.73	2.73	21.6	-
126	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	5.2	-
127	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.99	2.99	2.99	1.2	-
128	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	4.8	-
129	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.7	-
130	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2a	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 25.11.2015

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	11253.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	665.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona bloki	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	1989	-	5
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi	Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	1989	-	8
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	1989	-	5
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1989	-	16
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	1989	-	16

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2a	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums: 25.11.2015		

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000570024003	1/1	866084	Zelļu iela 27, Rīga, LV-1002	Dienesta viesnīca

Kadastrālā vērtība (EUR):	866084
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	866084 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2028978 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3220.6
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110102 - Dienesta viesnīcas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3220.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	1522.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1522.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1522.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1698.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1698.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01005570050	Zelļu iela 8	1403617	100000077660	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000570024003001	-
01000570024003002	-
01000570024003003	-

01000570024003004	-
01000570024003005	-
01000570024003006	-
01000570024003007	-
01000570024003008	-
01000570024003009	-
01000570024003010	-
01000570024003011	-
01000570024003012	-
01000570024003013	-
01000570024003014	-
01000570024003015	-
01000570024003016	-
01000570024003017	-
01000570024003018	-
01000570024003019	-
01000570024003020	-
01000570024003021	-
01000570024003022	-
01000570024003023	-
01000570024003024	-
01000570024003025	-
01000570024003026	-
01000570024003027	-
01000570024003028	-
01000570024003029	-
01000570024003030	-
01000570024003031	-
01000570024003032	-
01000570024003033	-
01000570024003034	-
01000570024003035	-
01000570024003036	-
01000570024003037	-
01000570024003038	-
01000570024003039	-
01000570024003040	-
01000570024003041	-
01000570024003042	-
01000570024003043	-
01000570024003044	-
01000570024003045	-
01000570024003046	-
01000570024003047	-
01000570024003048	-
01000570024003049	-
01000570024003050	-
01000570024003051	-
01000570024003052	-

01000570024003053	-
01000570024003054	-
01000570024003055	-
01000570024003056	-
01000570024003057	-
01000570024003058	-
01000570024003059	-
01000570024003060	-
01000570024003061	-
01000570024003062	-
01000570024003063	-
01000570024003064	-
01000570024003065	-
01000570024003066	-
01000570024003067	-
01000570024003068	-
01000570024003069	-
01000570024003070	-
01000570024003071	-
01000570024003072	-
01000570024003073	-
01000570024003074	-
01000570024003075	-
01000570024003076	-
01000570024003077	-
01000570024003078	-
01000570024003079	-
01000570024003080	-
01000570024003081	-
01000570024003082	-
01000570024003083	-
01000570024003084	-
01000570024003901	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	38724
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	38724 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	90716 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

grupā								
1	priekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	1.8	-
2	vestibils	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	54.2	-
3	gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	88.0	-

01000570024003902

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	20008
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	20008 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	46869 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Kāpņu telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	0.0	-	-	12.4	-
2	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	0.0	-	-	12.4	-
3	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	0.0	-	-	12.4	-
4	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	4	0.0	-	-	12.4	-
5	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	5	0.0	-	-	12.4	-
6	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	0.0	-	-	12.4	-

01000570024003903

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	20653
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	20653 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	48391 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Kāpņu telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	0.0	-	-	12.8	-
2	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	0.0	-	-	12.8	-
3	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	0.0	-	-	12.8	-
4	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	4	0.0	-	-	12.8	-
5	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	5	0.0	-	-	12.8	-
6	kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	0.0	-	-	12.8	-

01000570024003904

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4464
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	3.0	-
2	saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	13.6	-

01000570024003905

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4787
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4787 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11220 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	4.8	-
2	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	13.0	-

01000570024003906

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	6723
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6723 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15745 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	garderobe	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	25.0	-

01000570024003907

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	7.1	-
2	dušas telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	9.9	-

01000570024003908

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4814
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4814 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11281 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	7.5	-
2	dušas telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	10.4	-

01000570024003909

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	3.8	-
2	tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	5.8	-
3	tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	1.3	-
4	tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
5	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	5.0	-

01000570024003910

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	33265
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	33265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	77933 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	2	2.5	-	-	86.0	-
2	vestibils	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	37.7	-

01000570024003911

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3953
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3953 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9252 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa

Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	14.7	-

01000570024003912

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	3.6	-
2	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	1.5	-
3	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	8.7	-
4	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
5	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
6	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	0.8	-
7	tualete	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	0.8	-

01000570024003913

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4706
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11017 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	17.5	-

01000570024003914

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4867
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4867 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11403 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	18.1	-

01000570024003915

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4948
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4948 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11585 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	18.4	-

01000570024003916

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4706
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11017 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	17.5	-

01000570024003917

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1049
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2455 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	dušas telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	3.9	-

01000570024003918

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	23961
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022

Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	23961 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	56142 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	3	2.5	-	-	38.2	-
2	vestibils	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	50.9	-

01000570024003919

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3926
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3926 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9191 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	14.6	-

01000570024003920

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1049
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2455 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	1

Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	3.9	-

01000570024003921

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	3.6	-
2	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	1.5	-
3	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	8.7	-
4	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	0.8	-
5	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	0.8	-
6	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	0.8	-
7	tualete	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	0.8	-

01000570024003922

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	8982
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8982 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21041 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3

Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	3	2.5	-	-	33.4	-

01000570024003923

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4894
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4894 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	2.5	-	-	18.2	-

01000570024003924

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	33749
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	33749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	79069 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	4	2.5	-	-	87.7	-

		iekštelpa						
2	vestibils	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	37.8	-

01000570024003925

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3926
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3926 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9191 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	14.6	-

01000570024003926

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1049
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2455 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	3.9	-

01000570024003927

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4572
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4572 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10713 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	3.6	-
2	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	1.5	-
3	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	8.7	-
4	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	0.8	-
5	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	0.8	-
6	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	0.8	-
7	tualete	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	0.8	-

01000570024003928

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4867
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4867 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11403 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	4	2.5	-	-	18.1	-

01000570024003929

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	35175
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022

Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	35175 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	82397 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	5	2.75	-	-	82.8	-
2	vestibils	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	48.0	-

01000570024003930

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	10219
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10219 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	23942 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	8.0	-
2	mazgātuve	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	9.8	-
3	saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	20.2	-

01000570024003931

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	5029
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5029 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpa

Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	5.8	-
2	tualete	Koplietošanas iekštelpa	5	2.75	-	-	12.9	-

01000570024003932

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	23692
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	23692 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55513 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	2.25	-	-	12.0	-
2	gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	49.2	-
3	gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	11.9	-
4	gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	15.0	-

01000570024003933

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	31491
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	31491 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	73774 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	3

Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	28.0	-
2	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	69.6	-
3	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	19.5	-

01000570024003934	-
-------------------	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	2205
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2205 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5174 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	8.2	-

01000570024003935	-
-------------------	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	18824
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	18824 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44110 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums	Lielākais augstums	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas
---------------	-----------	--------------	-------	--------------	-------------------	--------------------	-----------------	---------------------------

telpu grupā					(m)	(m)		gads(-i)
1	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	70.0	-

01000570024003936

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	27188
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	27188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	63690 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	101.1	-

01000570024003937

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	16808
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16808 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39382 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	62.5	-

01000570024003938

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4894
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4894 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	noliktava	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	18.2	-

01000570024003939

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4383
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4383 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10267 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Koplietošanas telpu grupa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	16.3	-

01000570024003940

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4975
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4975 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11646 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Ventilācijas telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	ventilācijas telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.25	-	-	18.5	-

01000570024003941

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4948
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4948 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11585 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Sūkņu telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	2.25	-	-	18.4	-

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000570024	-	303379	948	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	303379
Kopplatība:	3.7143
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	303379 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	409756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	303379 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	409756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000570024	1/1	303379	Hermana iela 19, Rīga, LV-1002

Kadastrālā vērtība (EUR):	303379
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.7143
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	303379 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	409756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	3.6811	ha
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0332	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.08.2012	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0034	ha
2	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0255	ha
3	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.2198	ha
4	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0523	ha
5	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0295	ha
6	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0284	ha
7	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0019	ha
8	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0791	ha
9	16.08.2012	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0563	ha
10	16.08.2012	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1107	ha
11	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.1601	ha
12	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0176	ha
13	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0641	ha
14	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0050	ha
15	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0164	ha
16	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0144	ha
17	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.1036	ha
18	16.08.2012	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0607	ha
19	16.08.2012	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.3690	ha
20	16.08.2012	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0210	ha
21	16.08.2012	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0125	ha
22	16.08.2012	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0067	ha
23	16.08.2012	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0986	ha
24	16.08.2012	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0081	ha
25	16.08.2012	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0146	ha

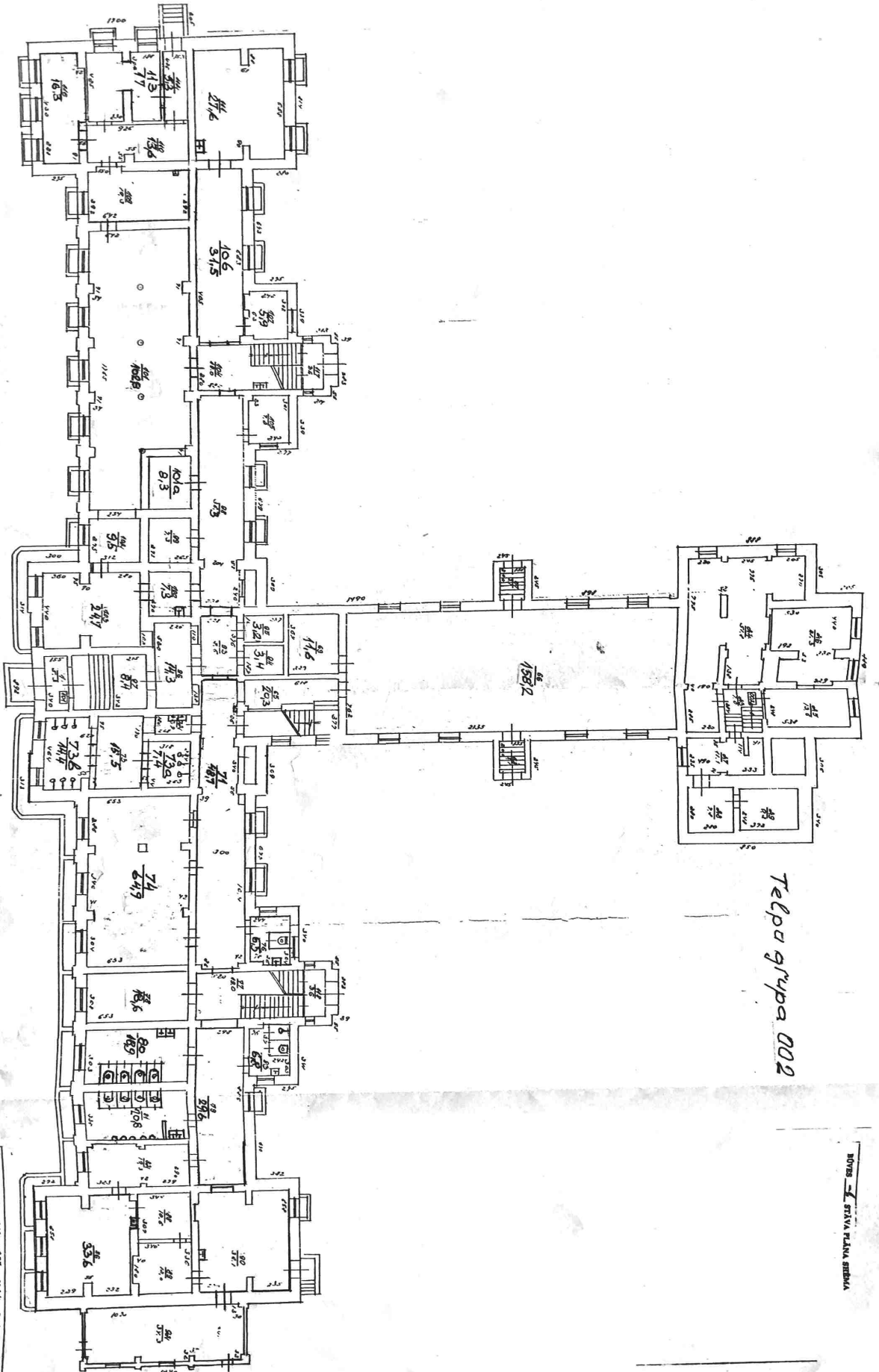
26	16.08.2012	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0026	ha
27	16.08.2012	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0145	ha
28	16.08.2012	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0228	ha
29	16.08.2012	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0827	ha
30	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0463	ha
31	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0175	ha
32	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0531	ha
33	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0144	ha
34	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0237	ha
35	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0050	ha
36	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0046	ha
37	16.08.2012	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0081	ha
38	16.08.2012	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0335	ha
39	16.08.2012	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0137	ha
40	16.08.2012	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0209	ha
41	16.08.2012	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0408	ha
42	16.08.2012	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	3.7143	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000076669	Latvijas Universitāte	1/1	valsts	01000570024	Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050

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

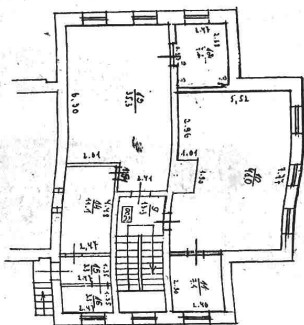
Telpu grupa 002



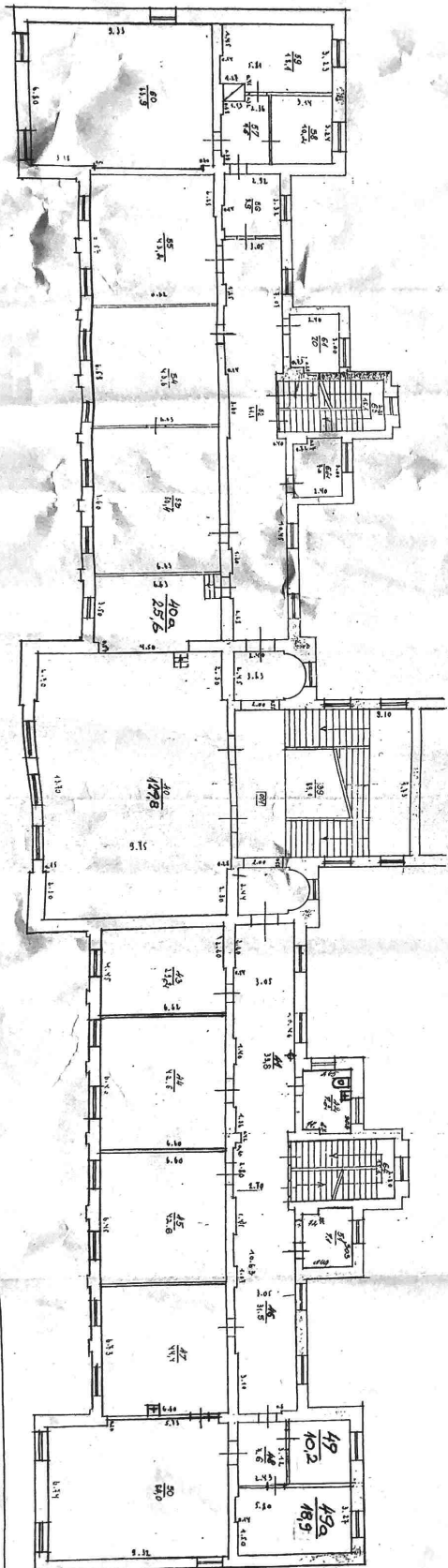
Skatītājam jānoskaidro: 2008. 01. 01. - 2008. 01. 01.

Zaļiņu iela 8
Mācību korpuss līt. 1





Telpu grupa 002



Īpaša noteikumi: 0000, 0001, 0002, 0003, 0004

Zaļņu iela 8
Mācību korpuss lit. 1

09. 02. 2015

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:01000570024025
Nosaukums:Mācību ēka
Adrese:Zellu iela 8, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:18.12.2014

Reģionālās modālās dienests
Rīgas reģionālās
Rīgas biroja klientu apkalpošanas
konsultante
Marina Aldermane

(pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada 20 -01- 2015

Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	1 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000570024025

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01005570050

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000570024025

10.1.1. Adrese:.....Zelļu iela 8, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Mācību ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:....1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....2697.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....665.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

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

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....9

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.12.2014

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

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

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

01000570024

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000570024025

Tipa kods	Tipa nosaukums
12630101	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000570024025 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona bloki
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000570024025 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	665.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2697.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	11253 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000570024025

14.1.1. Kopējā platība (m²).....2697.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....2697.3

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

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

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

Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	2 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	2697.3
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	2697.3
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000570024025001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Mācību telpas
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1, 2, 3, 4, 5
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	130
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	2697.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	18.12.2014
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000570024025
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000570024

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000570024025001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.76	2.76	20.3
2	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.89	2.89	2.89	18
3	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.84	1.84	1.84	33.2
4	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	20.9
5	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	45
6	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	8.9
7	Saimniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	12.2
8	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.55	2.55	104.6
9	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	2.71	2.71	9.8
10	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.86	2.86	22.7
11	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.96	2.96	12.9
12	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.96	2.96	14.7
13	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.83	2.83	2.83	13.6
14	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	14.6
15	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	13.6
16	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.02	3.02	3.02	15.2
17	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.55	2.55	3.7
18	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	15.1

Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	3 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
19	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	15.1
20	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	15.1
21	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	12.6
22	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	41
23	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	11.4
24	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	30.5
25	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	13
26	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	1.7
27	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	2.9
28	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	9.4
29	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	0.7
30	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	31.2
31	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	20.1
32	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	5.1
33	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	6.4
34	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	15.1
35	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	72
36	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	43
37	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	43.1
38	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	42.6
39	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	40
40	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3	3	3	40.9
41	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	15.1
42	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	12.6
43	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	8.9
44	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	43.7
45	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	14.7
46	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	14.9
47	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	12.7
48	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	2.6
49	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	1.4
50	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	1.7
51	Priekštelpa un tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	6.8
52	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	14.7
53	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	15.7
54	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	18.9

Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	4 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
55	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	65.8
56	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	12.7
57	Kāpu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	15.1
58	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	42.7
59	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	42.5
60	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	25.2
61	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	14
62	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	82
63	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3	3	3	2.4
64	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	12.7
65	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	22.1
66	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	21.3
67	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	29.3
68	Tualetes	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	13.8
69	Tualetes	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	12.9
70	Mazgātuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	14.7
71	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	14.7
72	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	21.2
73	Kāpu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	15.1
74	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	12.9
75	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	39.7
76	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	10.7
77	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	43.4
78	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	66.2
79	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	4.3
80	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	21.3
81	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	17.2
82	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	81.8
83	Kāpu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	3	3	3	15.1
84	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	12.6
85	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	64.4
86	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	15.6
87	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	11.8
88	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	16.4
89	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	5	5	5	16.1
90	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	10.9

Numurs	Nosaukums	Velds	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
91	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	1.9
92	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	1.7
93	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	1.4
94	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	7.1
95	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	12.9
96	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	13.3
97	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	37.5
98	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	13.4
99	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	15.1
100	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	43.7
101	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	41.7
102	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	41.9
103	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	37.9
104	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	40
105	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	13
106	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	3	3	3	15.1
107	Invalidu tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.2
108	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.72	2.72	2.72	1.1
109	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.34	0	2.67	4.1
110	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.78	2.61	2.94	8.1
111	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.46	2.46	2.46	13.1
112	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.42	2.42	2.42	6.4
113	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.48	2.48	2.48	28
114	Laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.56	2.56	2.56	44.7
115	Serveru telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.55	2.55	2.55	13.1
116	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.26	2.02	2.5	36.5
117	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.52	2.52	13.9
118	Laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.57	2.57	58.4
119	Apspriežu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.67	2.67	2.67	19.3
120	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	2.45	2.45	6.2
121	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	2.76	2.76	5.1
122	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	3.2
123	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	3.2
124	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	19.7
125	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	21.7
126	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3	3	3	5.2

Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	6 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
127	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.99	2.99	2.99	1.2
128	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	4.8
129	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.7
130	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.9

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu

01000570024025 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Iekšējā ugunsdzēsības ūdens apgāde	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vājstrāvas tīkli. Telefons	Apvidū ir konstatēts	
Vājstrāvas tīkli. TV	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Piespiedu	Apvidū ir konstatēts	

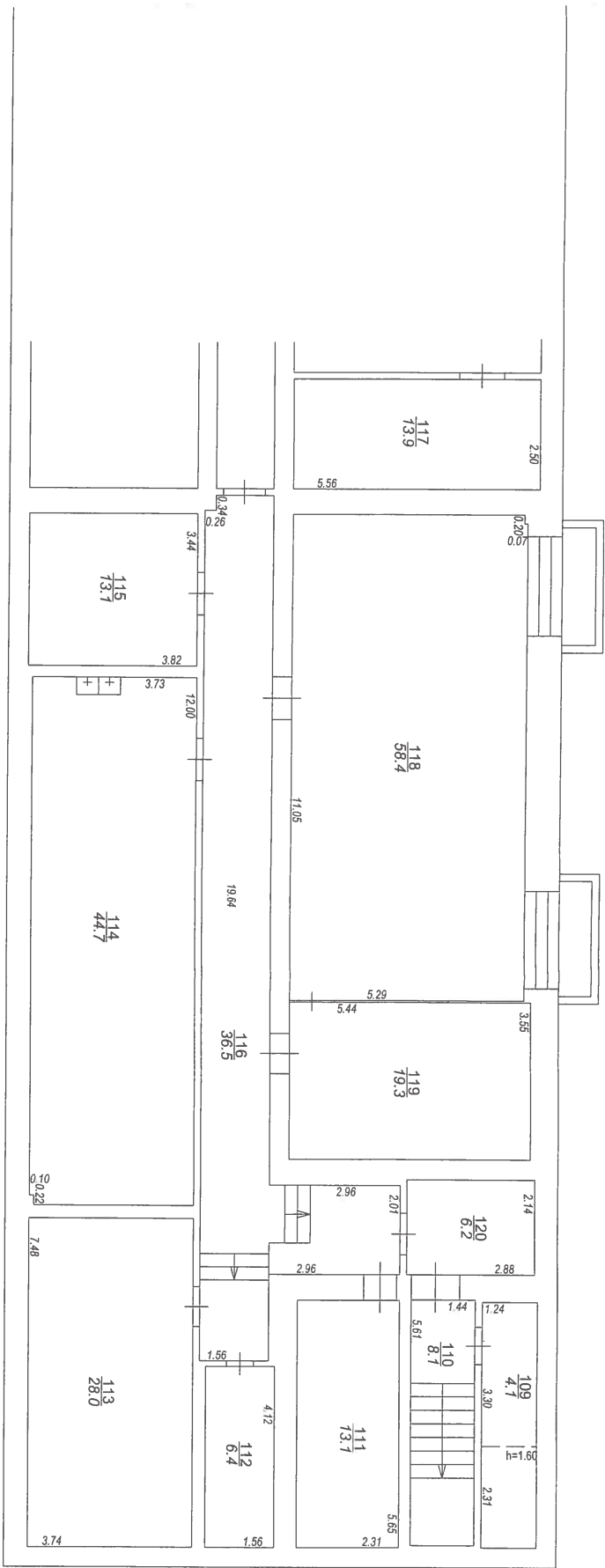
18.1.1. Labiekārtojumu datums:

18.12.2014

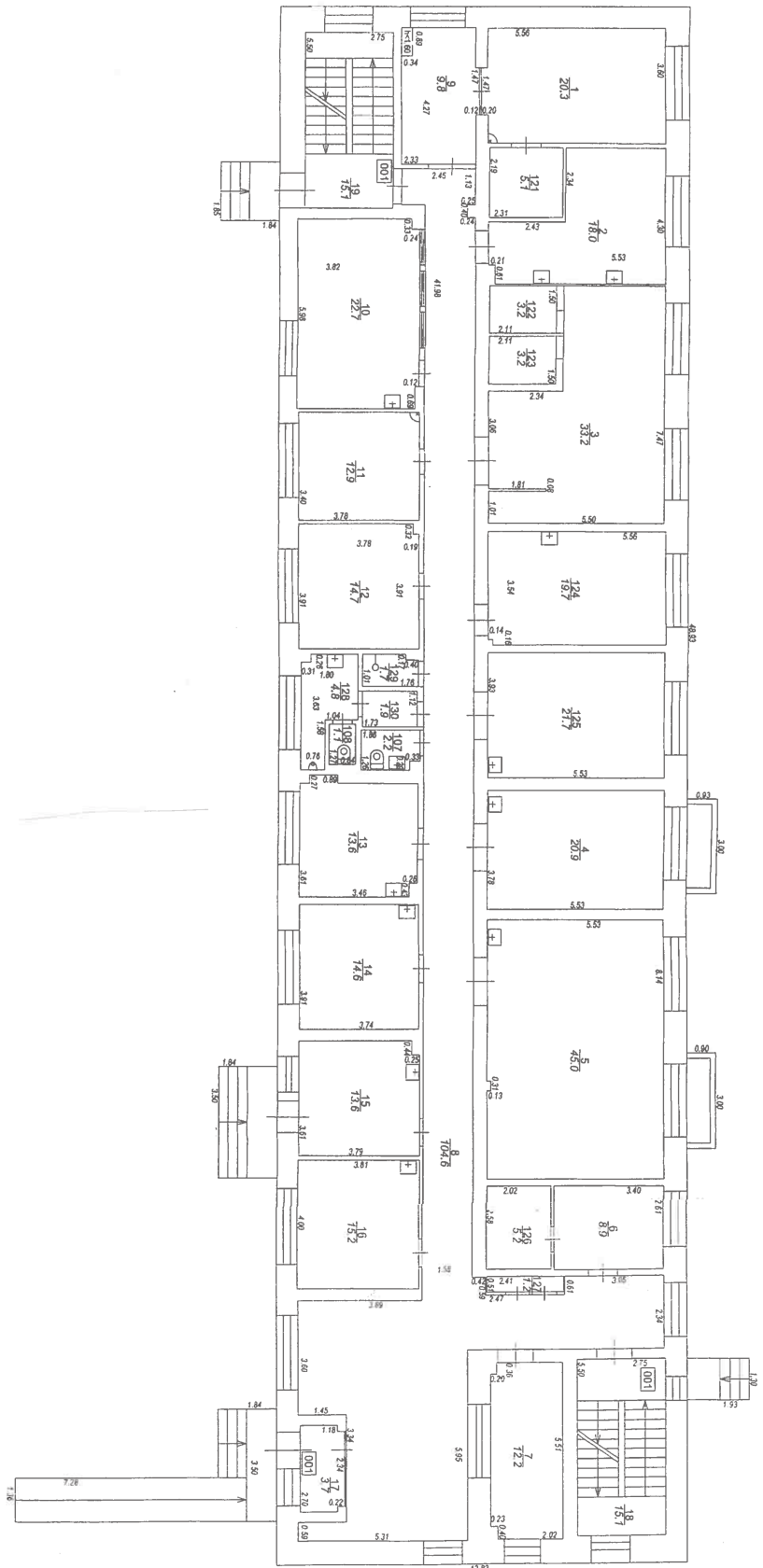
Izdrukas ID: 390001759146	Izdrukas datums: 05.01.2015	7 no 7
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

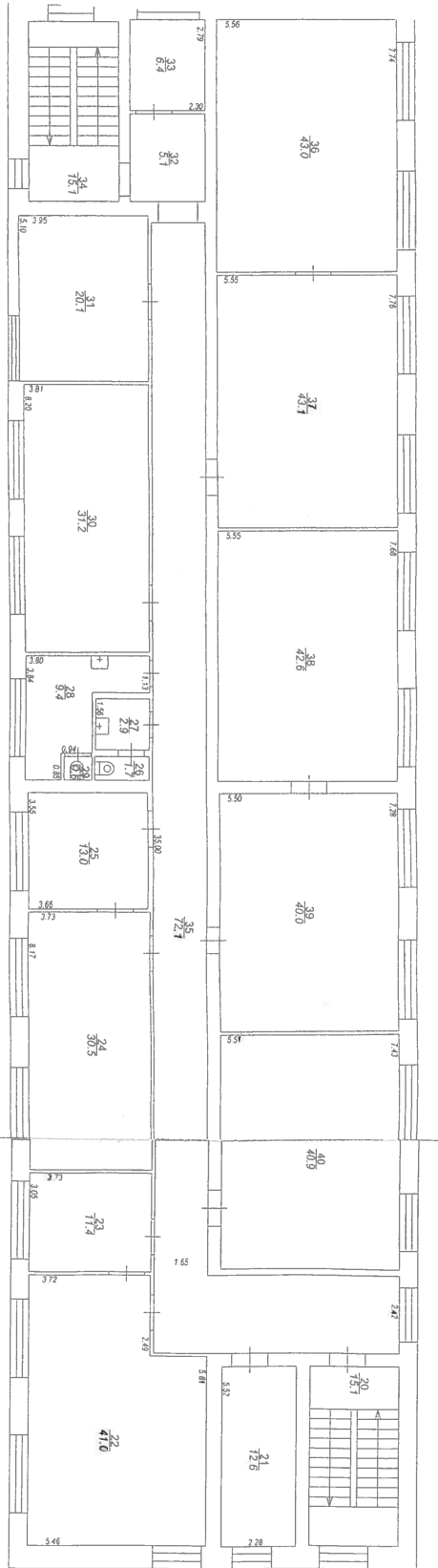
Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 057 0024 025	-1	1 : 100	14

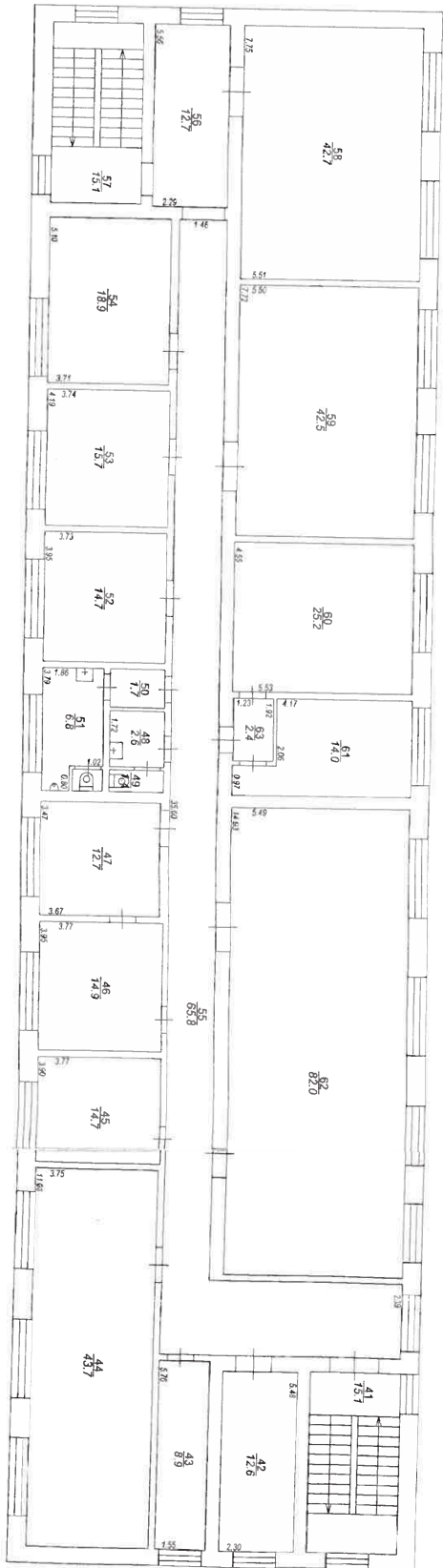


STAIRS			
KONSTRUKCIJA	STAN	POSLOJ	POSLOJ
0100.057.024.025	1	1:100	5



Izgatavots no VZD arhiva materiāliem bez apskaidšanas aplūku

STĀVA PLĀNS		
KĀRSTĀ APZĒMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS
0100.007.0024.025	2	1:100

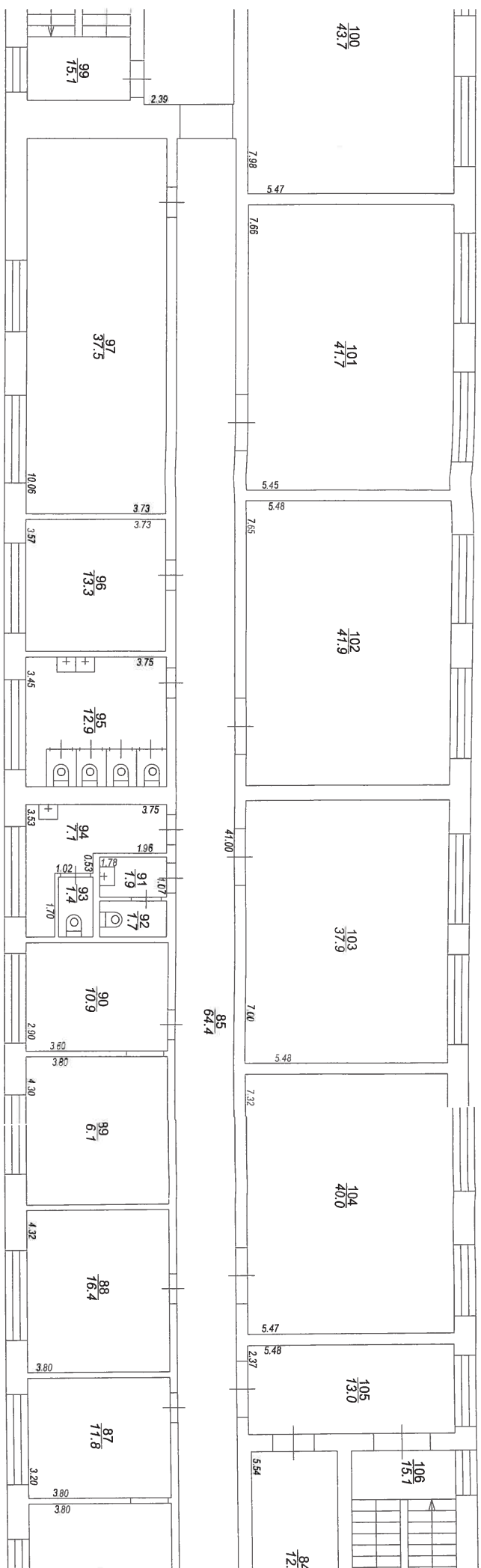


Izgatavots no VZD arhiva materiāliem bez apskaidrošanas apjoma

STĀVA PLĀNS			
KONSTRUKCIJAS PLĀNS	3	1	1
3	1	1	1

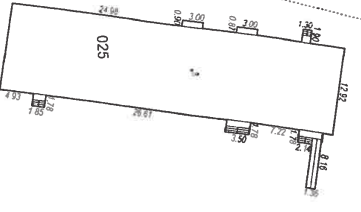
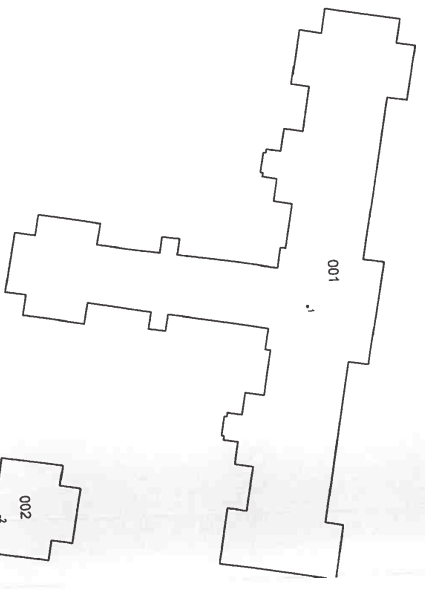
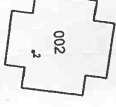
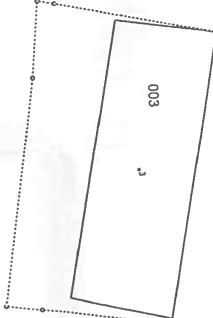
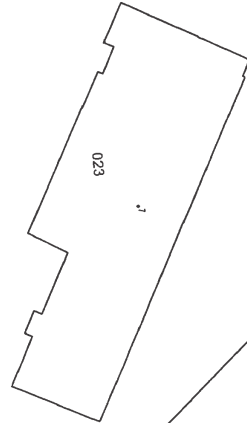
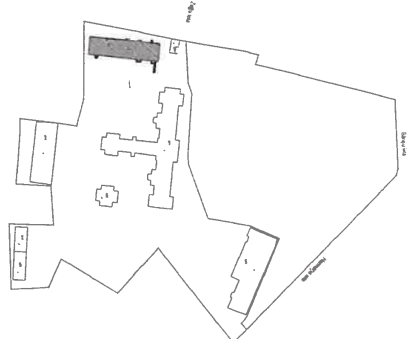
žalilēm bez apsek

0100 057 0024 025	4	1 : 100	12
-------------------	---	---------	----



Urban project coordinates
Urban coordinates system U.S. 82

Point	x	y
1	310164.87	504791.21
2	310118.52	504818.84
3	310088.88	504791.84
4	310178.55	504805.88
5	310058.21	504806.14
6	310218.84	504818.15
8	310164.53	504718.22



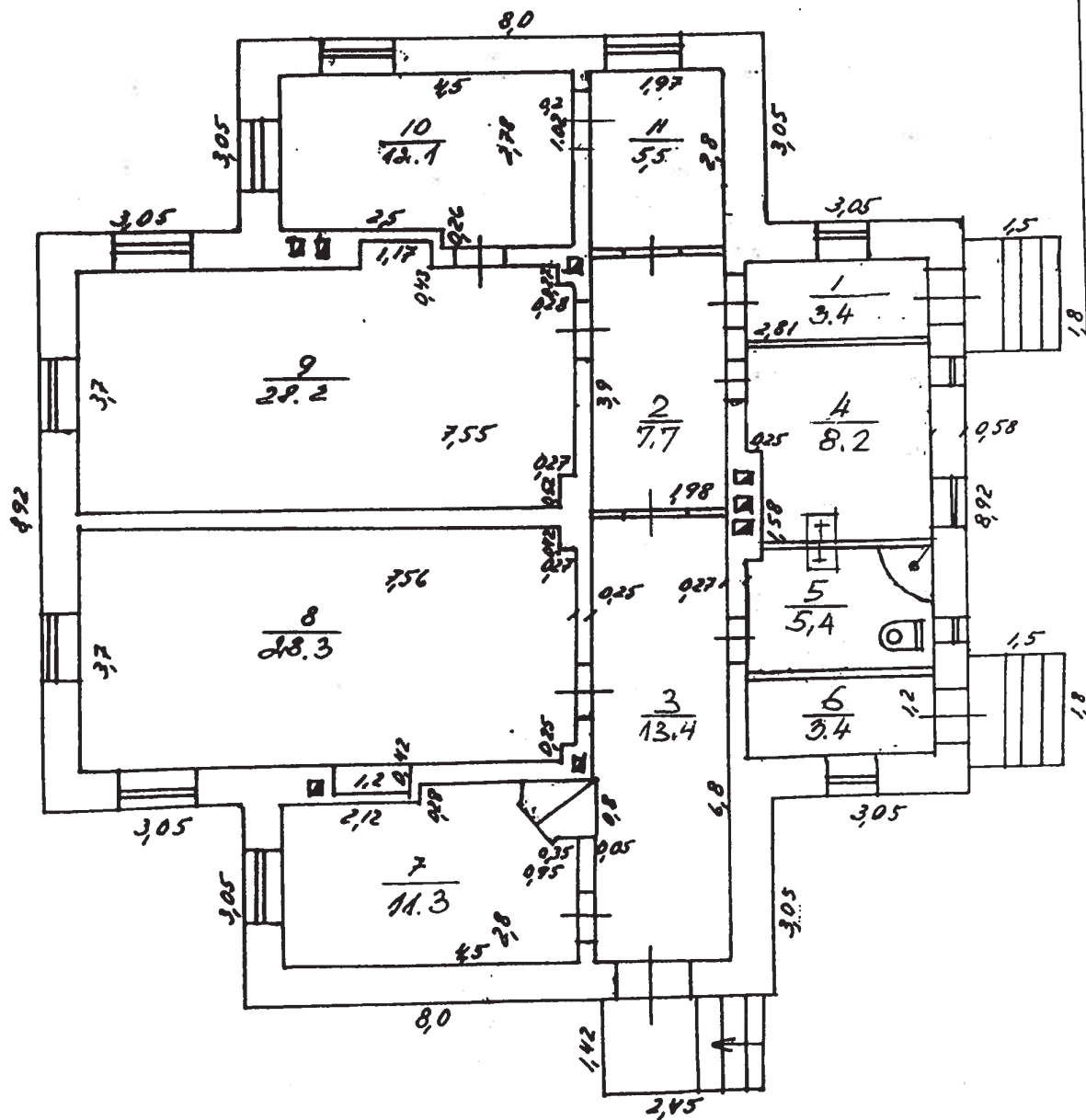
01000570024025_20141218_EF_1



01000570024025_20141218_EF_2



BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Zeļļu iela 8
Mācību korpuss lit. 2 (namiņš)

Būves kadastra apzīmējums: 0100 | 057 | 0024 | 0024

Līguma Nr.	Nomnieks	Adrese	Nomas objekta veids (kadastra apzīmējums, telpu grupa, telpas nr.)	m2, h vai telpu skaits	Līguma sākuma termiņš	Beigu termiņš	Nomas maksa bez PVN (eur/m2, eur/h)
52-13/356	Kafijas Pasaule, SIA	Zellu iela 25, Rīga	Tirdzniecības automāts	1,00	27.10.2015	30.06.2023	85,38
6-12/51	LeadsRoi LTD, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 44_58	86,40	18.04.2019	30.04.2023	3,00
6-12/130	SOLMARI, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 2:25-36	343,20	09.09.2019	31.10.2024	3,71
6-12/146	fiziska persona I. L.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 24a;25	28,25	03.10.2019	31.03.2023	3,50
6-12/148	ARDEKO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 10;20;21	75,00	04.10.2019	31.01.2022	3,70
6-12/159	Trendfor, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 23	45,50	21.10.2019	31.01.2023	3,70
6-12/233	fiziska persona K. A.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002 19-23	106,40	20.12.2019	30.06.2023	3,70
ID-18/A207.2/3	Wash Pal, SIA	Zellu iela 27, Rīga	Velas mazgājamās mašīnas un velas žāvētāji	2,00	21.03.2018	31.03.2023	22,00
6-12/4	fiziska persona S. P.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 24	15,25	21.01.2020	31.01.2023	4,00
6-12/7	VEFabrika, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 9	31,40	23.01.2020	31.01.2023	4,00
6-12/35	Citadeles Projekti, AS	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002 10;11	48,10	15.04.2020	30.04.2023	3,80
6-12/38	Ģimenes attīstības un kultūras	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 47	12,70	01.05.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 3	162,30	04.03.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-	254,50	01.09.2020	31.12.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 29, Rīga	0100 057 0024 002-001 1-12	125,80	01.09.2020	31.12.2022	4,50
6-12/42	Mana auto-motokola, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 60	41,60	05.06.2020	31.12.2022	3,70
6-12/49	Kvadrifrons, BDR	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 43;47	73,60	01.08.2020	31.12.2022	4,00
6-12/54	KO TU ELPO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 101	102,80	24.08.2020	28.02.2023	3,70
6-12/73	GH Transporte GmbH, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 22	22,00	16.09.2020	30.09.2022	4,00
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 49;51	17,30	19.10.2020	31.12.2022	4,50
6-12/91	SOLMARI, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 52-62	313,40	01.11.2020	31.10.2024	3,70
6-12/97	Bērnu agrīnās attīstības centrs, Biedrība	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_46	14,90	26.11.2020	30.11.2022	3,30
6-12/40	Rīgas Cīrks, VSIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 45	42,60	01.01.2021	31.12.2022	4,00
6-12/6	NAIL PROF, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 61	41,00	12.02.2021	31.08.2022	3,30
6-12/8	FRANKOPHARM GROUP, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 44	42,60	01.03.2021	28.02.2023	3,70
6-12/9	Arezzo, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 39	40,00	01.04.2021	31.03.2023	3,30
6-12/11	Capoeira-Baltic, Biedrība	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 75	39,70	06.04.2021	31.03.2023	3,30
6-12/15	fiziska persona P. I.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 59	42,50	05.05.2021	30.04.2023	3,30
6-12/17	ABC REAL ESTATE, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 79	42,80	01.06.2021	30.11.2022	3,30
6-12/21	VEFabrika, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 131	9,60	01.06.2021	30.06.2023	3,30
6-12/22	CLIENT SOLUTIONS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 66;66a	31,00	01.06.2021	30.11.2022	3,30
6-12/30	CENOS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_31;32;43;45;52;53;54;56;64;65;68;71;72-76;80	376,20	02.07.2021	30.06.2023	3,00
6-12/33	KO TU ELPO, SIA	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 109;113;116	43,60	05.07.2021	30.11.2022	3,70
6-12/42	fiziska persona S. T.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 2;3	18,00	08.09.2021	31.05.2023	3,30
6-12/41	fiziska persona K. I.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 1	15,70	06.09.2021	31.03.2023	3,30
6-12/46	Procesu analīzes un izpētes centrs, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_38a	21,30	01.10.2021	31.05.2023	3,30
6-12/47	REACTION, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 40	40,90	01.10.2021	31.03.2023	3,30
6-12/48	Arezzo, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 119	5,20	01.10.2021	31.03.2023	3,30
6-12/60	fiziska persona A. S.	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 67	29,30	01.12.2021	30.11.2022	3,30
6-12/61	fiziska persona B. K.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-001 116	16,30	02.12.2021	30.11.2022	3,72
6-12/9	fiziska persona V. E.	Zellu iela 25, Rīga	0100 057 0024 001-002 12;13	42,50	10.03.2022	28.02.2023	3,71
6-12/33	DELSS, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 62	41,00	01.05.2022	30.04.2023	3,30
6-12/74	MACĪBU CENTRS "CELAZVAIGZNE", BDR	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001_30a;37a	39,15	01.05.2022	30.09.2022	3,30
73-3/22/36	REACTION, SIA	Zellu iela 23, Rīga	0100 057 0024 025-001 135;136	80,30	27.06.2022	30.06.2023	3,30

NOMAS LĪGUMS Nr. 6-12/22

Rīgā, 2021.gada 31.maijā

Latvijas Universitāte (turpmāk – LU), reģ. Nr. 90000076669 (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), Infrastruktūras departamenta direktora _____ personā, kurš rīkojas saskaņā ar LU rektora 2017.gada 17.jūlija rīkojumu Nr.1/244 "Latvijas Universitātes Administrācijas reglaments", viena puse, un

SIA Client Solutions, reģ. nr. 40203264421 (turpmāk – NOMNIEKS), valdes priekšsēdētāja _____ personā, kurš rīkojas saskaņā ar statūtiem, otra puse, turpmāk – IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS abi kopā saukti – LĪDZĒJI, noslēdz šādu līgumu, turpmāk tekstā - LĪGUMS:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS UN TERMIŅŠ

- 1.1. IZNOMĀTĀJS nodod NOMNIEKAM nomas lietošanā un NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA pieņem ceturrtā stāva telpas Nr. 66, Nr. 66a (telpu grupa Nr. 001), kas atzīmēta ēkas inventarizācijas lietas plānā (1.pielikums) ēkā, kas atrodas Rīgā, Zeļļu ielā 23 (kadastra apzīmējums 0100 057 0024 025), turpmāk - Nomas objekts. Nomas objekta lietošanas mērķis – biroja/darbnīcas darbības nodrošināšanai.
Nomas objekta kopējā platība – 31,0 m².
- 1.2. IZNOMĀTĀJS nodod NOMNIEKAM Nomas objektu saskaņā ar nodošanas – pieņemšanas aktu (2.pielikums), kas ir šī LĪGUMA neatņemama sastāvdaļa.
- 1.3. Parakstot LĪGUMU, NOMNIEKS apliecina, ka ir iepazinies ar Nomas objektu dabā un Nomas objekts ir piemērots LĪGUMA 1.1.apakšpunktā norādītajam lietošanas mērķim. Nomas objekta tehniskais un vizuālais stāvoklis NOMNIEKAM ir zināms, un NOMNIEKS šajā sakarā apņemas turpmāk neizvirzīt pret IZNOMĀTĀJU nekādas pretenzijas. NOMNIEKS Nomas objektu pieņem tādā stāvoklī, kādā tas ir akta parakstīšanas brīdī.
- 1.4. LĪGUMS stājas spēkā 2021.gada 01.jūnijā un ir spēkā līdz 2022.gada 30.novembrim.

2. NOMAS MAKSA, CITI MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 2.1. Par LĪGUMA 1.1.punktā norādīto Nomas objektu noteikta nomas maksa **3,30 EUR (trīs euro 30 centi)** par vienu iznomātās platības kvadrātmetru mēnesī, kopsummā 102,30 EUR (viens simts divi euro 30 centi) mēnesī, turpmāk tekstā – Nomas maksa. Nomas maksā neietilpst pievienotās vērtības nodoklis (PVN), kuru NOMNIEKS maksā papildus atbilstoši valsts piemērojamai PVN likmei.
- 2.2. Papildus Nomas maksai NOMNIEKS saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izsniegtajiem rēķiniem, kas tiek izstrādāti pamatojoties uz Rīgas domes Pašvaldību ieņēmumu pārvaldes izsniegtajiem paziņojumiem maksā IZNOMĀTĀJAM nekustamā īpašuma nodokli, kas ir proporcionāls iznomātā Nomas objekta platībai un tiek aprēķināts no nekustamā īpašuma nodokļa kopējās gada summas.

- 2.3. Papildus Nomas maksai NOMNIEKS katru mēnesi saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izsniegtajiem rēķiniem, kas tiek izstrādāti pamatojoties uz pakalpojumu sniedzēju izsniegtajiem rēķiniem, saskaņā ar saņemto pakalpojumu uzskaites ierīču nolasījumiem (ja šādas ierīces tiek uzstādītas), IZNOMĀTĀJA aprēķiniem un šī LĪGUMA noteikumiem, maksā IZNOMĀTĀJAM par šādiem saņemtajiem pakalpojumiem:
- 2.3.1. par ūdensapgādi un kanalizācijas lietošanu. Gadījumā ja veidojas starpība starp īpašuma Zeļļu ielā 23, Rīgā kopējā ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu un iznomātajās telpās noteikto ūdens patēriņu, ieskaitot arī avārijās un remontā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārreķins. NOMNIEKS ūdens patēriņa starpību sedz proporcionāli iznomātajai platībai;
 - 2.3.2. par siltumenerģiju Nomas objekta telpu apsildei (proporcionāli Nomas objekta kopējai platībai);
 - 2.3.3. par elektroenerģiju (elektroenerģijas tarifu, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, aprēķina un nosaka Iznomātājs);
 - 2.3.4. par elektroenerģiju koplietošanas apgaismojumam un inženiertehnisko ierīču darbināšanai (atbilstoši elektroenerģijas patēriņam koplietošanas vajadzībām un proporcionāli Nomas objekta kopējai platībai);
 - 2.3.5. par sauso sadzīves atkritumu apsaimniekošanu (atbilstoši apsaimniekojamo atkritumu daudzumam ēkā un proporcionāli Nomas objekta kopējai platībai). Ražošanas atkritumu apsaimniekošana NOMNIEKAM jānodrošina patstāvīgi, atbilstoši atkritumu apsaimniekošanas tiesiskajam regulējumam;
 - 2.3.6. mainoties pakalpojumu sniedzēju noteiktajiem tarifiem, IZNOMĀTĀJAM, bez iepriekšējas NOMNIEKA brīdināšanas, ir tiesības mainīt komunālo pakalpojumu maksas apmēru atbilstoši spēkā esošajiem un izmainītajiem tarifiem.
- 2.4. NOMNIEKS par Nomas objektu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izsniegto rēķinu IZNOMĀTĀJAM maksā 2.1. apakšpunktā noteikto Nomas maksu (par tekošo mēnesi), 2.3. punktā noteiktos komunālos pakalpojumus (par iepriekšējo mēnesi) un citus Līgumā noteiktos maksājumus, samaksājot rēķinā noteikto summu IZNOMĀTĀJA norādītajā bankas norēķinu kontā 5 (piecu) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA izrakstītā rēķina saņemšanas.
- 2.5. Kā nodrošinājumu šajā LĪGUMĀ noteikto NOMNIEKA saistību izpildei, NOMNIEKS ne vēlāk kā 7 (septiņu) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA izrakstītā rēķina saņemšanas, iemaksā IZNOMĀTĀJA norādītajā bankas kontā drošības naudu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā, kopsummā **204,60 EUR (divi simti četri euro 60 centi)**, turpmāk tekstā — Drošības nauda. Ja Nomnieks neveic šajā punktā noteikto maksājumu pilnā apmērā, LĪGUMS nav spēkā.
- 2.6. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības izlietot Drošības naudu, lai atlīdzinātu zaudējumus, ko NOMNIEKS nodarījis Nomas objektam un/vai Nekustamajam īpašumam, kā arī lai atlīdzinātu NOMNIEKA kavētos maksājumus (Nomas maksa un citi LĪGUMĀ noteiktie maksājumi). NOMNIEKAM nav tiesību lūgt IZNOMĀTĀJAM, lai IZNOMĀTĀJS ietur jebkuru kavētu maksājumu no Drošības naudas summas un neaprēķina NOMNIEKAM nokavējuma procentus par maksājumu kavējumu.
- 2.7. Ja IZNOMĀTĀJS šajā LĪGUMĀ noteiktajā kārtībā pilnībā vai daļēji izmantojis Drošības naudu, NOMNIEKAM 5 (piecu) darba dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska

- paziņojuma saņemšanas ir jāiemaksā IZNOMĀTĀJAM iztrūkstošā naudas summa Drošības naudas 100% apmēra atjaunošanai. Ja NOMNIEKS noteiktajā termiņā neatjauno IZNOMĀTĀJA izmantoto Drošības naudas summu, NOMNIEKAM tiek aprēķināti nokavējuma procenti LĪGUMA 2.12. punktā noteiktajā apmērā.
- 2.8. Ja LĪGUMA darbības laikā NOMNIEKS ir godprātīgi pildījis LĪGUMA nosacījumus, LĪDZĪJIEM vienojoties, Drošības naudas iemaksa var tikt izmantota pēdējā nomas termiņa mēneša Nomas maksas maksājumam, tādā apmērā, kādā to sedz Drošības nauda, papildus Nomniekam veicot PVN maksājumu, ar kuru tiek aplikta mēneša Nomas maksa.
- 2.9. Ja ir beidzies LĪGUMA termiņš un NOMNIEKS ir pilnībā izpildījis visas savas saistības attiecībā pret IZNOMĀTĀJU, IZNOMĀTĀJS 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc LĪGUMA termiņa beigām atmaksā NOMNIEKAM Drošības naudu vai atlikušo Drošības naudas daļu uz NOMNIEKA norādīto bankas kontu.
- 2.10. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs, rakstiski nosūtīt NOMNIEKAM paziņojumu, 1 (vienu) reizi gadā vienpusēji, bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, mainīt Nomas maksas apmēru:
- 2.10.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo Nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 % (desmit procentus). Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 2.10.2. 1 (vienu) reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomājamā Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
- 2.10.3. ja saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
- 2.10.4. ja spēkā esošie normatīvie akti paredz citu Nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 2.11. Par Līguma 2.10.1. un 2.10.2.apakšpunktos noteiktajām Nomas maksas izmaiņām IZNOMĀTĀJS paziņo NOMNIEKAM rakstiski 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš.
- 2.12. Ja NOMNIEKS novilcina šajā LĪGUMĀ noteiktos maksājumu termiņus, NOMNIEKAM tiek aprēķināti nokavējuma procenti 0,5 % (nulle komats pieci procenti) apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu.
- 2.13. Ja NOMNIEKAM ir parāds par nomu, piegādātajiem komunālajiem pakalpojumiem un citiem LĪGUMĀ noteiktajiem maksājumiem, IZNOMĀTĀJS visas kārtējā mēnesī iemaksātās summas vispirms ieskaita nokavējuma procentu un parāda dzēšanai.
- 2.14. Samaksa par visiem šajā LĪGUMĀ noteiktajiem maksājumiem veicama Latvijas Republikā apgrozībā esošajā valūtā - *euro*.
- 2.15. Šajā LĪGUMĀ noteiktie NOMNIEKA maksājumi IZNOMĀTĀJAM tiek uzskatīti par veiktiem dienā, kad naudas līdzekļi ir ieskaitīti IZNOMĀTĀJA norēķinu bankas kontā.
- 2.16. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt Nomas maksu, vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, nesaistītu ar IZNOMĀTĀJA rīcību, iemeslu dēļ.

3. LĪDZĒJU PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

3.1. IZNOMĀTĀJS 2021.gada 01.jūnijā nodod NOMNIEKAM lietošanā Nomas objektu, par to parakstot pieņemšanas-nodošanas aktu.

3.2. IZNOMĀTĀJA tiesības:

3.2.1. ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā pārbaudīt Nomas objekta un iekārtu stāvokli, to ekspluatācijas pareizību, pieaicinot NOMNIEKA pārstāvi;

3.2.2. norādīt uz NOMNIEKA pieļautiem pārkāpumiem Nomas objekta lietošanā un pieprasīt pārkāpumu pārtraukšanu;

3.2.3. avārijas gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c.) ieiet Nomas objektā jebkurā diennakts laikā, nekavējoties par to paziņojot NOMNIEKAM;

3.2.4. saskaņot un sniegt NOMNIEKAM ieteikumus un rekomendācijas attiecībā uz Nomas objekta lietošanu un/vai remonta darbiem Nomas objektā;

3.2.5. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem veikt remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu avārijas sekas nekustamajā īpašumā Rīgā, Zeļļu ielā 23. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un NOMNIEKAM ir jāpacieš šie darbi, neprasot zaudējumu atlīdzināšanu no IZNOMĀTĀJA. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM un trešajām personām šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi;

3.2.6. IZNOMĀTĀJAM nav pienākums LĪGUMA darbības laikā noteikt NOMNIEKAM samazinātu Nomas maksu saistībā ar NOMNIEKA investētajiem finanšu līdzekļiem Nomas objekta remontā un/vai atlīdzināt NOMNIEKAM veiktos izdevumus par Nomas objekta remontā investētajiem finanšu līdzekļiem, izņemot gadījumā, ja LĪDZĒJI rakstveidā vienojas par pretējo;

3.2.7. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem siltumenerģijas, elektroenerģijas, ūdens u.c. komunālo pakalpojumu apgādē, ja šie pārtraukumi nav radušies IZNOMĀTĀJA vainas dēļ;

3.2.8. IZNOMĀTĀJS neuzņemas nekāda veida atbildību par NOMNIEKA un/vai tā uzaicinātās trešās personas materiālajām vērtībām, kas Nomas objekta lietošanas laikā atrodas Nomas objektā, kā arī IZNOMĀTĀJS neuzņemas nekāda veida atbildību par NOMNIEKA un/vai tā uzaicināto trešo personu darbībām, bezdarbību un to sekām, tajā skaitā nelaimes gadījumiem, kas radušies šo personu rīcības vai bezdarbības rezultātā;

3.2.9. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības NOMNIEKA parāda saistības nodot izpildei trešajām personām;

3.2.10. vienpusēji izstrādāt un parakstīt LĪGUMĀ noteiktos aktus, ja NOMNIEKS nepiedalās pie šo aktu izstrādāšanas vai pie Nomas objekta nodošanas/pieņemšanas.

3.3. NOMNIEKS apņemas:

3.3.1. veikt maksājumus LĪGUMĀ noteiktajos termiņos un kārtībā;

3.3.2. lietot Nomas objektu kā krietns un rūpīgs saimnieks, kā arī atbilstoši šajā LĪGUMĀ noteiktajiem lietošanas mērķiem, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu noteikumus, visā nomas periodā par saviem līdzekļiem uzturēt Nomas objektu labā stāvoklī;

- 3.3.3. lietot Nomas objektu, tā iekārtas atbilstoši LĪGUMAM, to pamatuzdevumiem un tehniskajiem noteikumiem;
- 3.3.4. savas saimnieciskās darbības veikšanai Nomas objektā, NOMNIEKAM ir pienākums saņemt visas nepieciešamās atļaujas, licences un citus saskaņojumus no kompetentām institūcijām, patstāvīgi atbildēt par šo institūciju norādījumu ievērošanu;
- 3.3.5. nenodot Nomas objektu citu juridisku vai fizisku personu lietošanā, tai skaitā apakšnomā, bez IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanas;
- 3.3.6. uzturēt Nomas objektu atbilstoši LR spēkā esošajām higiēnas, ugunsdrošības un būvnormatīvu prasībām, stingri ievērot ekspluatācijas noteikumus, sanitārās normas, darba aizsardzības, darba drošības un ugunsdrošības noteikumus atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem. Nomas objektā nodrošināt normatīvajos aktos noteikto ugunsdrošības prasību ievērošanu, kā arī atbildēt par Nomas objektā atrodošos elektroiekārtu un citu inženiertehnisko tīklu un ierīču saglabāšanu, ekspluatāciju un drošības tehnikas noteikumu ievērošanu. Avārijas gadījumā NOMNIEKS apņemas nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU un veikt visus iespējamus pasākumus avārijas seku likvidācijai;
- 3.3.7. pilnībā atbildēt par ugunsdrošības noteikumu un prasību ievērošanu Nomas objektā;
- 3.3.8. ievērot un izpildīt normatīvo aktu, valsts un pašvaldības institūciju un IZNOMĀTĀJA prasības, kas attiecas uz Nomas objekta, nekustamā īpašuma koplietošanas telpu un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā;
- 3.3.9. Nomas objekta lietošanas laikā uzņemties pilnu atbildību par Nomas objektu, tajā esošo iekārtu, konstrukciju un apdares elementu saglabāšanu, pieļaujot vienīgi to dabisku nolietojanos pakāpi;
- 3.3.10. NOMNIEKS ir pilnībā atbildīgs par iznomāto Nomas objektu, kā arī par sabiedriskās kārtības nodrošināšanu Nomas objektā;
- 3.3.11. ar savu darbību netraucēt citus nomniekus un/vai īrniekus un neapgrūtināt viņiem lietot to rīcībā vai koplietošanā nodotās telpas un/vai ēkas/nekustamā īpašuma teritoriju;
- 3.3.12. NOMNIEKS ir pilnībā atbildīgs par Nomas objektā esošajām, uzaicinātajām trešajām personām, darbiniekiem, apmeklētājiem, klientiem, apakšnomniekiem, līgumpartneriem vai citām ar NOMNIEKU saistītām personām un to darbību vai bezdarbību, tajā skaitā jebkāda veida nelaimes gadījumiem un ar to saistītajām sekām;
- 3.3.13. ļaut IZNOMĀTĀJA pārstāvjiem veikt Nomas objekta telpu tehnisko pārbaudi, nodrošinot NOMNIEKA pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā;
- 3.3.14. nekavējoties paziņot šajā LĪGUMĀ norādītajam IZNOMĀTĀJA pārstāvim, ja Nomas objektā esošajās komunālo pakalpojumu piegādes sistēmās, pievados vai iekārtās rodas nopietns bojājums;
- 3.3.15. Nomas objekta bojājumu gadījumā pielietot visus saprātīgos līdzekļus pēc bojājuma rašanās, lai samazinātu bojājumu Nomas objektam;
- 3.3.16. nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par jebkādu NOMNIEKAM zināmo būtiskas avārijas, ugunsgrēka vai cita nelaimes gadījuma situāciju Nomas objektā, un

saprātīgi rīkoties, lai novērstu un mazinātu iespējamus zaudējumus sakarā ar šāda veida nelaimes gadījumu;

3.3.17. neizdarīt Nomas objekta pārplānošanu, neveikt nekādus pārveidojumus vai izmaiņas inženiertehnisko tīklu un ierīču konstrukcijā, bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas;

3.3.18. visā Nomas objekta lietošanas laikā jebkāda Nomas objekta un/vai ēkas konstrukciju, būvelementu, inženiertehnisko sistēmu un iekārtu, aprīkojuma un apdares pārbūve un/vai remonts saskaņojams ar IZNOMĀTĀJU;

3.3.19. jebkurus Nomas objekta remonta un/vai pārbūves darbus uzsākt tikai ar IZNOMĀTĀJA piekrišanu, saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU veicamos darbus, to apjomu un projektu, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus;

3.3.20. jebkurus Nomas objekta remonta un/vai pārbūves darbus veikt spēkā esošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, saņemot no valsts un pašvaldību institūcijām visas spēkā esošo normatīvo aktos noteiktās atļaujas un saskaņojumus;

3.3.21. Nomas objektā un nekustamā īpašuma Rīgā, Zeļļu ielā 23 koplietošanas telpās un teritorijā nodrošināt tīrību un kārtību;

3.3.22. atbildēt IZNOMĀTĀJAM par Nomas objekta, tā iekārtu saglabāšanu, pēc šī LĪGUMA izbeigšanās atdot to atpakaļ, pieļaujot vienīgi dabisku nolietojumu pakāpi;

3.3.23. atbildēt par zaudējumiem, kas NOMNIEKA, tā darbinieku, apmeklētāju, klientu, apakšnomnieku, līgumpartneru vai citu ar NOMNIEKU saistīto personu vainas dēļ nodarīti Nomas objektam, tā iekārtām un/vai nekustamajam īpašumam un/vai trešajām personām;

3.3.24. ja Nomas objekta un/vai nekustamā īpašuma bojāšana ir notikusi NOMNIEKA, tā darbinieku, apmeklētāju, klientu, apakšnomnieku, līgumpartneru vai citu ar NOMNIEKU saistīto personu vainas dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, bet pārējos bojājumus - 14 (četrpadsmit) dienu laikā. Ja NOMNIEKS nenovērš bojājumus, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs tos novērst, piedzenot visus izdevumus no NOMNIEKA;

3.3.25. paziņot IZNOMĀTĀJAM rakstiski par Nomas objekta atbrīvošanu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms tā atbrīvošanas un nodošanas. Nodot IZNOMĀTĀJAM Nomas objektu ar pieņemšanas-nodošanas aktu. Nomas objektā veiktie uzlabojumi pāriet IZNOMĀTĀJA īpašumā bez atlīdzības;

3.3.26. atbrīvot Nomas objektu šī LĪGUMA noteiktajā gala termiņā vai LĪGUMU izbeidzot LĪGUMA 5.daļas noteiktajos termiņos;

3.3.27. NOMNIEKS atzīst, ka IZNOMĀTĀJAM ir tiesības NOMNIEKA parāda saistības nodot izpildei trešajām personām;

3.3.28. NOMNIEKS apņemas nenodot trešajām personām jebkāda veida informāciju saistībā ar Nomas objektu, tajā skaitā durvju kodus, kurus NOMNIEKAM ir nodevis IZNOMĀTĀJS. Šī apakšpunkta neievērošanas gadījumā, NOMNIEKS uzņemas pilnu atbildību par iespējamajiem šajā sakarā IZNOMĀTĀJAM nodarītajiem zaudējumiem.

3.4. NOMNIEKAM ir tiesības:

3.4.1. visā Nomas termiņā lietot Nomas objektu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā šī Līguma 1.1. punktā noteiktajiem mērķiem;

3.4.2. LĪGUMA darbības laikā ar IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanu nodot apakšnomā Nomas objektu, nepārsniedzot šī LĪGUMA nosacījumus un NOMNIEKAM uzņemoties pilnu atbildību par Nomas objektu;

3.4.3. LĪGUMA darbības laikā patstāvīgi slēgt līgumus ar citiem pakalpojumu piegādātājiem, ja tie nepieciešami Nomnieka darbības nodrošināšanai un NOMNIEKAM ir pienākums norēķināties ar tiem par pakalpojumu saņemšanu;

3.4.4. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, lai pielāgotu Nomas objektu tā izmantošanas mērķiem uz sava rēķina veikt remonta darbus Nomas objektā, pirms attiecīgo darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU.

3.5. NOMNIEKS nav tiesīgs:

3.5.1. iekļāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;

3.5.2. pretendēt uz normatīvajos aktos noteikto nomas maksas samazinājumu vai atbrīvojumu saistībā ar Covid-19 infekcijas (pandēmijas) izplatību, tajā skaitā saistībā ar Covid-19 infekcijas (pandēmijas) noteiktajiem drošības pasākumiem, ierobežojumiem un ārkārtējās situācijas apstākļiem;

3.5.3. veikt Nomas objekta pārkārtošanu, pārplānošanu un pārveidojumus vai izmaiņas inženiertehnisko tīklu un ierīču konstrukcijā, kā arī uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt objektus, tajā skaitā reklāmas izkārtnes, Nomas objektā (iekšpusē un ārpusē), satelītu vai citas antenas bez IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanas;

3.5.4. uzsākt jebkādas Nomas objekta remonta un/vai pārbūves darbus Nomas objektā bez iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU;

3.5.5. lietot Nomas objektu un/vai nekustamo īpašumu kopumā politiska, reliģiska, pornogrāfiska rakstura vai propagandas, vai jebkādas citas informācijas saturošu materiālu uzņemšanai, publicēšanai vai sludināšanai, kas var nomelnot vai kaitēt Latvijas Republikai, Latvijas Republikas iestādēm vai institūcijām, tajā skaitā LU;

3.5.6. veikt Nomas objektā tādas darbības, kas var graut vai kaitēt IZNOMĀTĀJA reputācijai, ir pretrunā ar morāles vai ētikas normām vai kas var traucēt IZNOMĀTĀJA darbību.

3.6. NOMNIEKS apliecina, ka:

3.6.1. Nomas objekta lietošanas laikā tiks ievērotas spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktās epidemioloģiskās drošības un higiēnas prasības, kā arī NOMNIEKS uzņemas pilnu atbildību par šajā punktā noteikto prasību ievērošanu;

3.6.2. Nomas objekta lietošanas laikā no NOMNIEKA puses tiks kontrolēta NOMNIEKA darbinieku un/vai apmeklētāju plūsma, nodrošinot starp personām spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto distanci, tajā skaitā Nomas objekta lietošanas laikā no NOMNIEKA puses tiks nodrošināta spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktā

kvadrātmetru platība uz 1 (vienu) Nomas objektā esošo personu, NOMNIEKS uzņemas pilnu atbildību par šajā punktā noteikto prasību ievērošanu;

3.6.3. nodrošinās, ka Nomas objekta lietošanas laikā Nomas objektā neatradīsies personas, kurām ir noteikta pašizolācija, mājas karantīna vai stingrā izolācija, vai konstatētas elpošanas ceļu infekciju pazīmes, NOMNIEKS uzņemas pilnu atbildību par šajā punktā noteikto prasību ievērošanu.

- 3.7. Gadījumā, ja NOMNIEKAM no IZNOMĀTĀJA puses ir nepieciešams tehniskais atbalsts attiecībā uz Nomas objekta infrastruktūru, kas nav IZNOMĀTĀJA tiešā atbildībā, IZNOMĀTĀJS, saskaņā ar NOMNIEKA pieprasījumu, ir tiesīgs piekrist sniegt tehnisko atbalstu. Par šajā apakšpunktā noteikto tehnisko atbalstu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar IZNOMĀTĀJA apstiprināto pakalpojuma cenrādi.

4. ATBILDĪBA

- 4.1. LĪDZĒJI ir savstarpēji atbildīgi par līgumsaistību neizpildīšanu vai nepienācīgu izpildi, kā arī atlīdzina otram LĪDZĒJAM radušos zaudējumus, izņemot, ja LĪGUMĀ ir tieši noteikts citādi.
- 4.2. NOMNIEKS ir atbildīgs par zaudējumiem vai jebkāda cita veida kaitējumu, kas nodarīts IZNOMĀTĀJAM, tā darbiniekiem, trešajām personām vai videi saistībā ar Nomas objekta neatbilstošu lietošanu, kā arī pilnībā atbild par NOMNIEKA darbinieku darbību vai bezdarbību.
- 4.3. Nokavējumu procentu samaksa un zaudējumu atlīdzināšana neatbrīvo no saistību izpildes.
- 4.4. LĪDZĒJI tiek atbrīvoti no atbildības par daļēju vai pilnīgu saistību neizpildi, ja šī neizpilde radusies nepārvaramas varas (forcemajeure) apstākļu dēļ.
- 4.5. Parakstot šo LĪGUMU, NOMNIEKS apliecina, ka tam ir zināma pašreizējā situācija Latvijas Republikas teritorijā saistībā ar Covid-19 pandēmijas izplatību, tajā skaitā noteiktie drošības pasākumi un ierobežojumi, kā rezultātā ar Covid-19 saistītie apstākļi, tajā skaitā ārkārtējās situācijas apstākļi (ja tādi tiek noteikti) nav uzskatāmi par nepārvaramu varu un NOMNIEKS nevar atsaukties uz šiem apstākļiem kā iemeslu LĪGUMA neizpildei. Parakstot šo LĪGUMU, LĪDZĒJI apliecina, ka saprot saistībā ar Covid-19 noteiktos drošības pasākumus, ierobežojumus un apstākļus, un šie apstākļi netraucē pilnīgai LĪGUMĀ noteikto saistību izpildei.
- 4.6. NOMNIEKS ir atbildīgs par Nomas objekta drošu un atbilstošu izmantošanu visā LĪGUMA darbības laikā.

5. LĪGUMA IZBEIGŠANA

- 5.1. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs rakstiski informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš vienpusēji atkāpties no LĪGUMĀ noteiktā termiņa, neatlīdzinot NOMNIEKAM zaudējumus, kas saistīti ar LĪGUMA pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Nomas objektā, ja NOMNIEKS:

5.1.1. bojā Nomas objektu, tā aprīkojumu un/vai nekustamo īpašumu, vai citādi ļaunprātīgi pasliktina Nomas objekta un/vai nekustamā īpašuma stāvokli;

- 5.1.2. ir vismaz 3 (trīs) Nomas maksas, Līgumā noteikto saņemto pakalpojumu un/vai citu Līgumā noteikto maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz 2 (divu) maksājumu periodu, t.i. 2 (divu) mēnešu periodu;
- 5.1.3. nodod Nomas objektu apakšnomā bez IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanas;
- 5.1.4. neievēro Nomas objekta izmantošanas nosacījumus un/vai pārkāpj šī LĪGUMA noteikumus;
- 5.1.5. ar tiesas lēmumu NOMNIEKS ir pasludināts par maksātnespējīgu, pret NOMNIEKU tiesā ir uzsākts tiesiskās aizsardzības vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process vai ir pieņemts lēmums par NOMNIEKA likvidāciju;
- 5.1.6. NOMNIEKAM ir Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu (nodevu) parāds, kas pārsniedz 150,00 EUR (viens simts piecdesmit *euro*, 00 centi), un par ko nav piemērots nodokļa atbalsta pasākums vai nav pieņemts lēmums par nodokļu maksājumu labprātīgu izpildi;
- 5.1.7. ir apturēta NOMNIEKA saimnieciskā darbība vai pamatojoties uz Valsts ieņēmumu dienesta lēmumu ir izbeigta NOMNIEKA darbība;
- 5.1.8. no NOMNIEKA puses LĪGUMA neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka tas nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.
- 5.2. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs rakstiski informējot NOMNIEKU 10 (desmit) dienas iepriekš vienpusēji atkāpties no LĪGUMĀ noteiktā termiņa, neatlīdzinot NOMNIEKAM zaudējumus, kas saistīti ar LĪGUMA pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Nomas objektā, ja NOMNIEKS pārkāpj LĪGUMA 3.5.5. un 3.5.6. apakšpunktus.
- 5.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no LĪGUMA, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar LĪGUMA pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 5.4. Jebkurš no LĪDZĒJIEM ir tiesīgs jebkurā laikā izbeigt LĪGUMU, rakstiski brīdinot par to otru LĪDZĒJU 2 (divus) mēnešus iepriekš. Ja NOMNIEKS izbeidz šo LĪGUMU bez IZNOMĀTĀJA iepriekšējas brīdināšanas, tad IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atmaksāt NOMNIEKAM Drošības naudu, un IZNOMĀTĀJS to patur kā līgumsodu par NOMNIEKA atkāpšanos no šī LĪGUMA.
- 5.5. Ja NOMNIEKS nepiekrīt saskaņā ar LĪGUMA 2.10.apakšpunkta noteikumiem pārskatītajam Nomas maksas apmēram, NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no LĪGUMA, par to rakstiski informējot IZNOMĀTĀJU 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš. Līdz LĪGUMA darbības termiņa izbeigšanai NOMNIEKS maksā Nomas maksu atbilstoši pārskatītajam Nomas maksas apmēram.
- 5.6. Pēc līgumattiecību izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises Nomas objektā, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Nomas objekta (ēkas) normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

- 5.7. LĪGUMA izbeigšanas gadījumā NOMNIEKS atbrīvo Nomas objektu un nodod to IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar nodošanas-pieņemšanas aktu.
- 5.8. NOMNIEKS piekrīt, ka NOMNIEKA un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nomas objektā nākamajā dienā pēc LĪGUMA izbeigšanās, tiek atzīta par bezsaimnieka mantu, un IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, neuzņemoties atbildību par zaudējumiem.

6. STRĪDU IZSKATĪŠANA

- 6.1. Visus strīdus, kas var rasties šī LĪGUMA izpildes laikā, LĪDZĒJI risina, abpusēji vienojoties. Ja 1 (viena) mēneša laikā vienošanās nav panākta, strīdu izskata tiesa LR spēkā esošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.
- 6.2. Līgumattiecības par pabeigtām atzīstamas tikai pēc tam, kad LĪDZĒJI izpildījuši savstarpējās saistības un starp tiem ir pilnīgi nokārtoti savstarpējie norēķini.

7. CITI NOTEIKUMI

- 7.1. Pušu pārstāvji šī Līguma realizācijai un saimnieciska rakstura jautājumu operatīvai risināšanai ir:

7.1.1. no IZNOMĀTĀJA puses –

7.1.2. no NOMNIEKA puses –

- 7.2. Parakstot šo LĪGUMU NOMNIEKS piekrīt saņemt ikmēneša rēķinus un citus dokumentus, kas saistīti ar šī LĪGUMA izpildi elektroniski uz NOMNIEKA elektroniskā pasta adresi _____ NOMNIEKS apņemas nekavējoties rakstiski informēt IZNOMĀTĀJU par elektroniskā pasta adreses izmaiņām, pretējā gadījumā nosūtītie rēķini un citi dokumenti tiks uzskatīti par saņemtiem šajā LĪGUMĀ noteiktajā kārtībā.
- 7.3. Uz NOMNIEKA elektroniskā pasta adresi nosūtītie rēķini un citi dokumenti, kas saistīti ar šī LĪGUMA izpildi ir uzskatāmi par saņemtiem otrajā dienā pēc to nosūtīšanas.
- 7.4. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja, nosūtot rēķinu, NOMNIEKA norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta vai nepareizi norādīta.
- 7.5. Visi LĪGUMA grozījumi un papildinājumi šajā LĪGUMĀ spēkā ir tikai tad, ja tie noformēti rakstiski un tos parakstījuši abi LĪDZĒJI.
- 7.6. Ja kāds no LĪGUMA punktiem zaudē spēku atbilstoši LR tiesību aktiem, tad pārējā daļā LĪGUMS paliek spēkā, cik tālu tā spēku neietekmē spēku zaudējušie LĪGUMA nosacījumi.
- 7.7. Pēc šī LĪGUMA parakstīšanas visas iepriekšējās sarunas un sarakste zaudē spēku.

- 7.8. Jebkurš no LĪDZĒJIEM LĪGUMA izpildes ietvaros iegūtos personu datus apstrādā tikai ar mērķi nodrošināt LĪGUMĀ noteikto saistību izpildi, ievērojot tiesību normatīvajos aktos noteiktās prasības šādu datu apstrādei un aizsardzībai. LĪDZĒJI neuzglabā saņemtos fiziskos personas datus ilgāk kā tas nepieciešams mērķim, kādam tie saņemti.
- 7.9. LĪGUMS izstrādāts uz 11 (vienpadsmit) lapām latviešu valodā un parakstīts 2 (divos) eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM, otrs – NOMNIEKAM. Abiem LĪGUMA eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
- 7.10. LĪGUMA parakstīšanas brīdī tam ir 1 (viens) pielikums, kas ir šī LĪGUMA neatņemama sastāvdaļa: Nomas objekta (telpu) eksplikācija (1.pielikums).

8. LĪDZĒJU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

IZNOMĀTĀJS

Latvijas Universitāte

reģ. nr. 90000076669

PVN reģ. apl. Nr. 90000076669

Juridiskā adrese: Raiņa bulvāris19,

Rīga, LV-1050

Banka: Luminor Bank AS Latvijas filiāle

Konts: LV10RIKO0000082414423

Kods: RIKOLV2X

LU Infrastruktūras departamenta
direktors ,

NOMNIEKS

SIA Client Solutions

reģ. Nr. 40203264421

PVN reģ. Nr. LV40203264421

Juridiskā adrese:

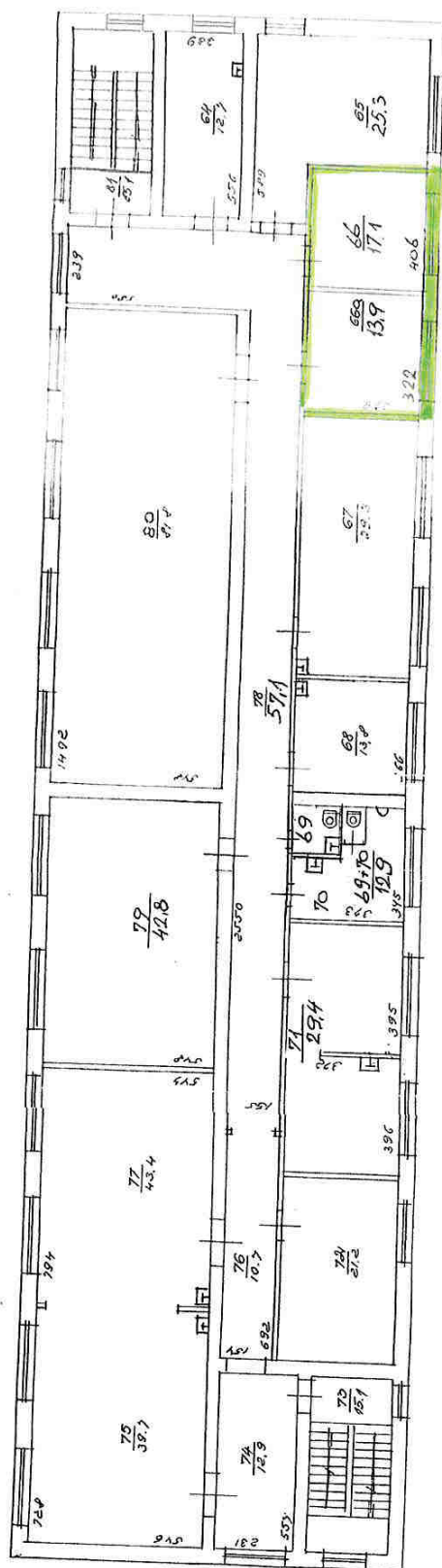
Rūpniecības iela 30, Rīga, LV-1045

Banka: AS Cīradele banka

Konts: LV05PARX0023581130001

Kods: PARXLV22

SIA Client Solutions
valdes priekšsēdētājs



Blīvēs kadastru aprīkojums: 0000, 0057, 0024, 0025

Al. 1911. 1800



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *149*

Anda Zvirbule

vārds, uzvārds

200974-12210

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2018. gada 10. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 9. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STĀ «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".