

VĒRTĒJUMS

Viskaļu iela 27,
Rīga, LV-1026



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

Rīga, 2026. gada 5. februāris
Reģ. V/26-388
Par nekustamā īpašuma
Viskaļu ielā 27, Rīgā, novērtēšanu

"Latvenergo" AS

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 085 2014, kas atrodas **Viskaļu ielā 27, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 11876, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala ar kad. apz. 0100 085 2014, 4036 m² platībā, biroju ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000852014001 un sardzes ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000852014002.

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 ienākumu pieeju un tirgus pieeju.

Vērtēšanas **mērķis** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par īpašuma tirgus vērtību pirkuma cenas noteikšanai. Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētam pasūtītājam un lietotājam vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāju iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas gadījumā.

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 085 2014, kas atrodas **Viskaļu ielā 27, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 11876, atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026.gada 27.janvārī, noteiktā:

- **tirgus vērtība ir EUR 790 000 (septiņi simti deviņdesmit tūkstoši eiro);**
- **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ar pārdošanas termiņu 9 (deviņi) mēneši ir EUR 590 000 (pieci simti deviņdesmit tūkstoši eiro).**

Ar cieņu,

Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

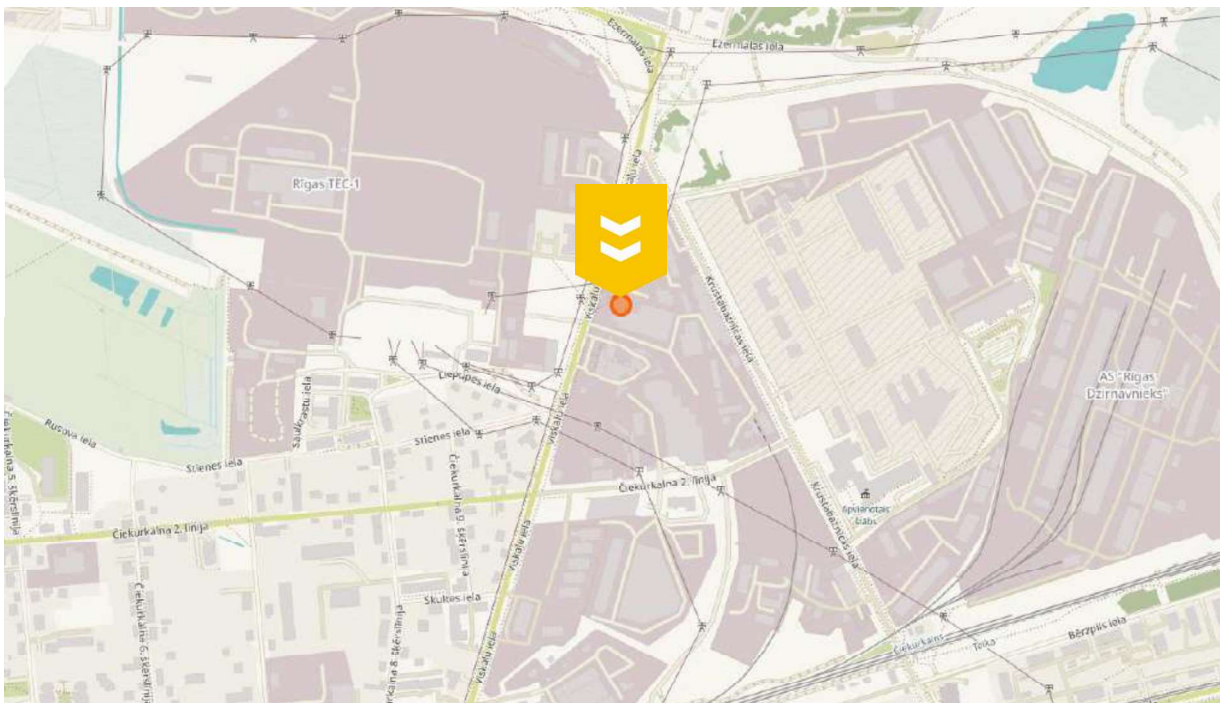
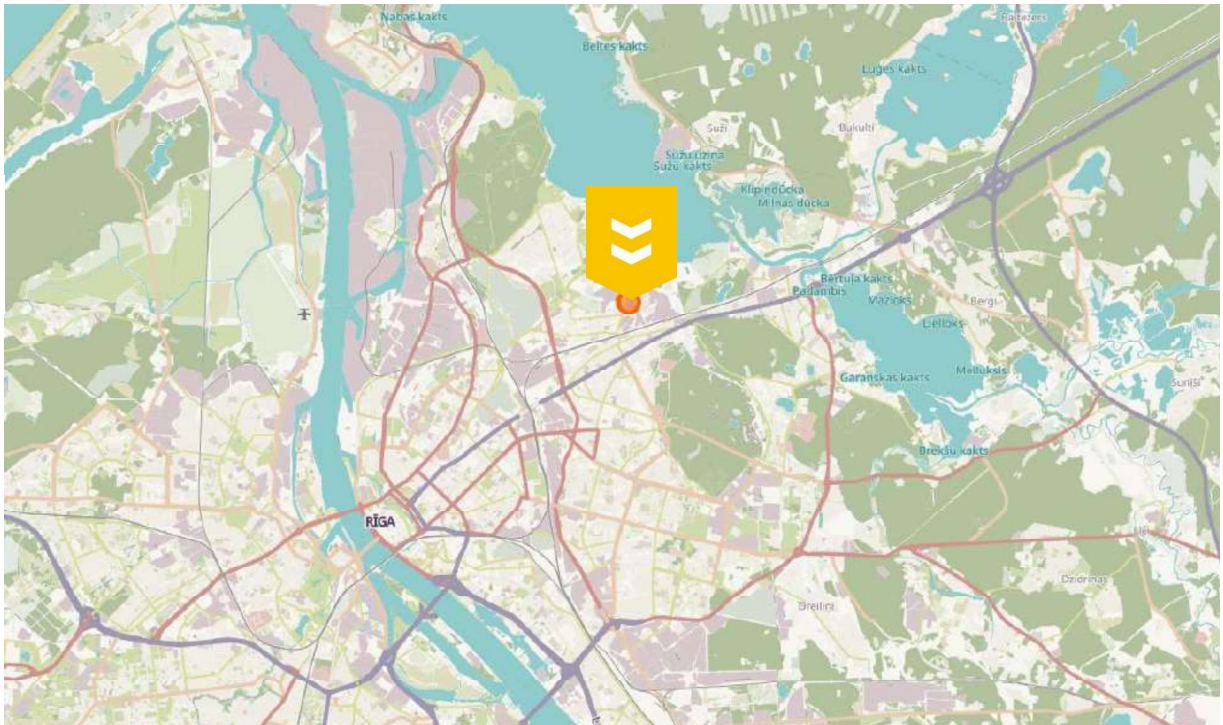
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	9
4. Vērtēšanas objekts.....	12
5. Vērtējamā objekta raksturojums.....	12
6. Vērtību definīcija	16
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	17
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	22
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	22
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	23
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	26
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	34
13. Neatkarības apliecinājums	35
14. Slēdziens	35

Pielikumi

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

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: *openstreetmap.com*

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz vērtēšanas objektu no Viskaļu ielas puses



Skats uz vērtēšanas objektu no Viskaļu ielas puses



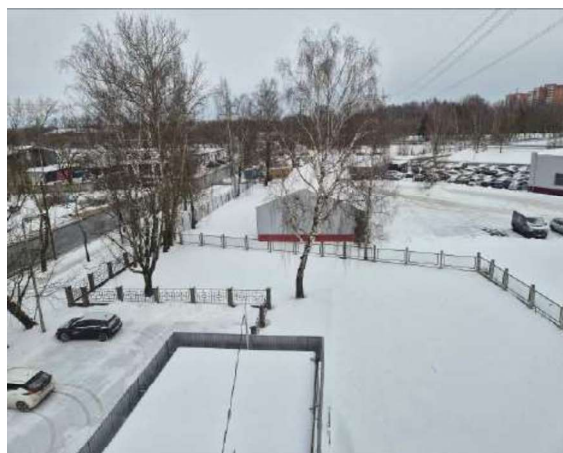
Skats uz biroju ēku no iekšpagalma



Skats uz sardzes ēku no iekšpagalma



Iekšpagalma stāvvietu zona



Iekšpagalma stāvvietu zona



Blakus apbūve pie Viskāju ielas



Viskāju iela pie vērtēšanas objekta

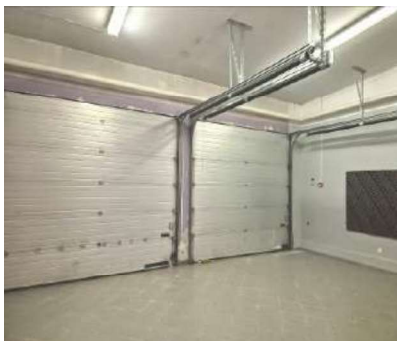
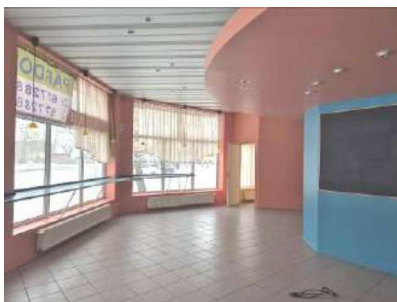
Iekšskati biroju ēkā:



Biroja telpu grupa 1.stāvs



Kafejnīcas telpu grupa 1.stāvs



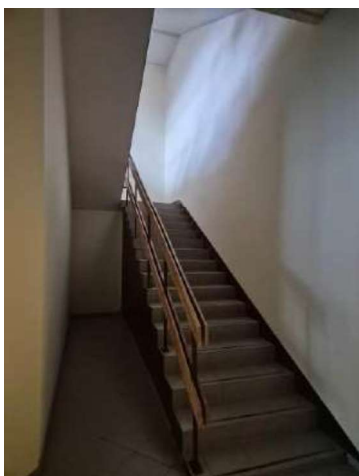
Garāžu/darbnīcu/nelielu noliktavu telpas 1.stāvs



Elektrosadale



Sadzīves telpas 1.stāvā



Centrālā kāpņu telpa



Rezerves kāpņu telpa



Gaitenis augšstāvos



Biroju telpas – gaitenis



Biroju telpas





Biroja telpas – koplietošanas kāpņu telpas



Biroja telpas



Biroja telpas



sanitārhygiēniskās telpas



sanitārhygiēniskās telpas



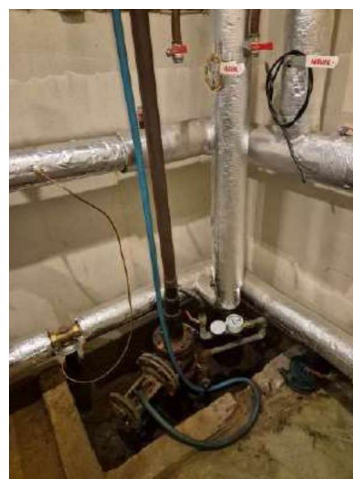
Kāpņu telpa



Elektro sadale



Siltummezgls



Ūdens ievads ar skaitītāju

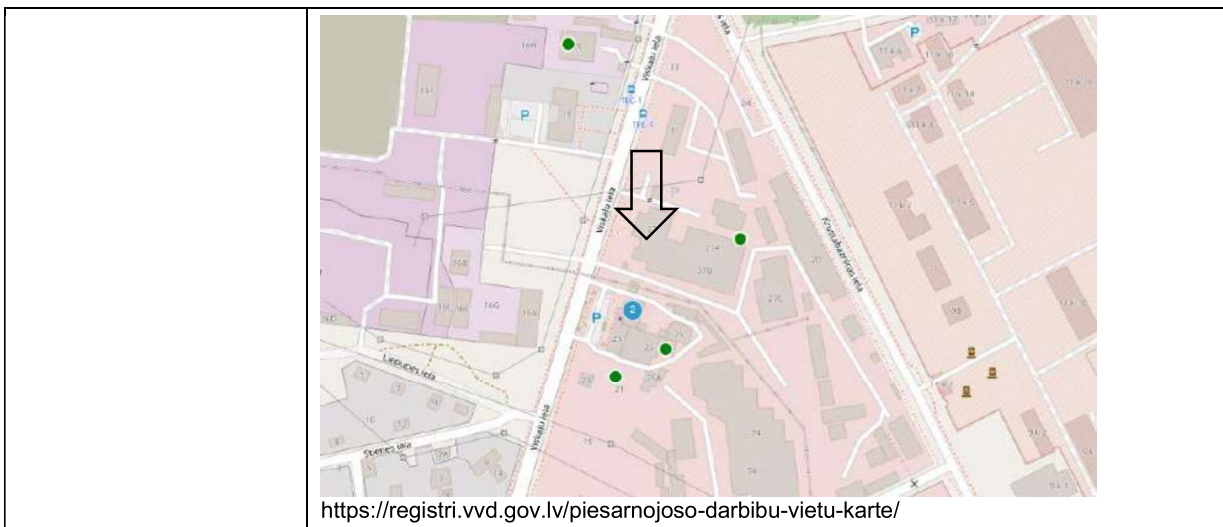


Iekšskats sardzes ēkā nr.002

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals ar biroja ēku un apsardzes ēku																																																																								
Vērtēšanas mērķis	Sniegt Pasūtītājam slēdzienu par īpašuma tirgus vērtību pirkuma cenas noteikšanai																																																																								
Īpašuma adrese	Rīga, Viskaļu iela 27, Rīga																																																																								
Īpašuma kadastra Nr.	0100 085 2014																																																																								
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	11876																																																																								
Īpašuma tiesības	AS "Latvenergo" , reģistrācijas numurs - 40003032949																																																																								
Vērtēšanas objekta sastāvs:																																																																									
Zemes gabals	kad.apz. 0100 085 2014 - 4036 m ²																																																																								
Apbūve, kopējā platība	Biroju ēka ar kad. apz. 01000852014001, kopējo platību 1981.2 m ² Sardzes māja ar kad. apz. 01000852014002, kopējo platību 22.1 m ² .																																																																								
Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Nav konstatēts																																																																								
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals un uz tā esoša biroja tipa ēka, papildus neliela agrākā sardzes ēka. Biroju ēkā gan biroju, gan garāžu/ nelielu noliktavu, darbnīcu telpas. Ilgstoši izmantota īpašnieka vajadzībām, atbilstoši telpu funkcionālajam raksturam. Apskates dienā pilnībā atbrīvota. Apbūve kopumā labā/pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekārtu plānojums piemērots gan viena lielāka uzņēmuma darbības nodrošināšanai, gan pieļauj ēkas iznomāšanu dažādiem lietotājiem pa kabinetiem, telpu grupām. No apbūves brīvā zemes gabala daļa izmantota piebraucamo ceļu un auto stāvlaukumu vajadzībām.																																																																								
Labākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.																																																																								
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas vērtējuma ietvaros tiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru	Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti, 0,1181 ha. Minētām augstsprieguma elektrolīnijas aizsargjoslas apgrūtinājumam ir neliela, tirgus vērtību negatīvi ietekmējoša nozīme.																																																																								
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr.11876 un LR VZD kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0192</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.2372</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0214</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050500</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju</td><td>0.0016</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.05.2025</td><td>7312010102</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0217</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu</td><td>0.0445</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.2372</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1610</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.05.2025</td><td>7312060300</td><td>drošības aizsargjoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks</td><td>0.0195</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.4036</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.1238</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0192	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2372	ha	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0214	ha	-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0016	ha	-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0217	ha	-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0445	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2372	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1610	ha	-	01.05.2025	7312060300	drošības aizsargjoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks	0.0195	ha	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4036	ha	-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1238	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																																				
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0192	ha																																																																				
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2372	ha																																																																				
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0214	ha																																																																				
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0016	ha																																																																				
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0217	ha																																																																				
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0445	ha																																																																				
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2372	ha																																																																				
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1610	ha																																																																				
-	01.05.2025	7312060300	drošības aizsargjoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks	0.0195	ha																																																																				
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4036	ha																																																																				
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1238	ha																																																																				

	<table><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040700</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grūti</td><td>0.0005</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050603</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti</td><td>0.1538</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040600</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040200</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.0295</td><td>ha</td></tr></table>	-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grūti	0.0005	ha	-	01.02.2025	7312050603	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.1538	ha	-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0295	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grūti	0.0005	ha																				
-	01.02.2025	7312050603	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.1538	ha																				
-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha																				
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0295	ha																				
Īres un nomas līgumi	Nav																								
ESG faktoru izvērtējums	Tirgus vērtību nozīmīgi ietekmējoši faktori nav konstatēti.																								
Energoefektivitāte	BIS reģistrēts ēkas energosertifikāts, derīgs līdz 16.08.2027. Energoefektivitātes klase – E ¹ .																								
Klimata pārmaiņu riski: -krasta erozija -plūdu risks -karstuma viļņu risks -savvaļas ugunsgrēku risks -vētras risks -īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Nemot vērā, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, tad vērtētāji uzskata, ka ir pamats pieņemt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem un vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagus nokrišņus (lietu, krusu, sniegu/ledus). Objektā papildus klimata risku mazināšanai ir izbūvētas gaisa piespiedu ventilācijas iekārtas atsevišķās 1.stāva telpu grupās, uzstādītas autonomas dzesēšanas iekārtas (kondicionieri kabinetos). Saskaņā ar Ivgmc.lv datiem: Vērtēšanas objekts neatrodas plūdu riska zonā ar pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu risku (ne reizi 10/ ne reizi 100 gados):  ☒ Latvijas plūdu riska un plūdu dreudus kartes - 2.cikls ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJUMIEM ☒ PLŪDU KARTES JŪRAS VĒJUZPLŪDU PIEKRASTES ZONAI AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJUMIEM ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ☐ 1/100 gados (1%) plūdi: ☐ 1/200 gados (0,5%) plūdi: ☐ 1/50 gados (2%) plūdi: ☐ KRASTU EROZIJA																								
Piesārņojuma riski	Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā īpašuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti. Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtētājam spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski trokšņu, smakas vai putekļu traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību un likviditāti.																								



Tirgus vērtība	780 000 EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	580 000 EUR
Piezīmes par PVN	Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. PVN piemērošanas jautājumi neietilpst vērtētāja profesionālajā kompetencē un nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Ar nekustamā īpašuma darījumu PVN piemērošanu saistītie nodokļu aspekti ir atkarīgi no darījuma pusēm, darījuma veida un citiem apstākļiem, kuru objektīva izvērtēšana iespējama tikai finanšu vai nodokļu audita ietvaros vai saņemot kvalificēta nodokļu speciālista konsultāciju. Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN, līdz ar to, ar šo pieeju noteiktajā īpašuma vērtībā PVN nav iekļauts. Arī ar Tirgus pieeju aprēķinātajā Tirgus vērtībā PVN nav iekļauts, jo izvēlēto salīdzināmo Objektu pārdošanas darījumi nav klasificējami, kā PVN subjekti. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums būtu klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.
Objekta apskates un vērtēšanas datums	2026.gada 27.janvāris
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	2026.gada 5.februāris
Pieņēmumi	
Īpašie pieņēmumi	
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	- Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 11876 noraksts; - Zemes robežu plāns; - Apgrūtinājumu plāns; - LR VZD Tehniskās inventarizācijas lietas kopija; - Kadastra reģistrā un BIS pieejamā informācija.

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 0100 085 2014, kas atrodas **Viskaļu ielā 27, Rīgā** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 11876.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 4036 m² kopplatībā (kadastra Nr. 0100 085 2014), un uz tā esoša apbūve:
- administratīvā ēka – birojs (kad. apz. 01000852014001),
- sardzes ēka (kad. apz. 01000852014002).

kā arī ar zemes gabalu un 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 un LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

5. Vērtējamā objekta raksturojums

5.1. Zemes gabala raksturojums

Vērtēšanas objekts atrodas Rīgā, Vidzemes priekšpilsētā – starp pilsētas dzīvojamajiem mikrorajoniem - Teika un Čiekurkalns. Kvartālu ierobežo Viskaļu iela, Čiekurkalna 2.līnija, Krustabaznīcas iela.

Apbūvi vērtēšanas objekta tuvumā veido noliktavu, ražošanas un biroju ēku kompleksi. Apbūve pamatā veidojusies 20.gs. vidus daļā. Atsevišķas ēkas arī jaunceltas pēdējo 20-25 gadu laikā. Daļa apbūves rekonstruēta.

Tiešā vērtēšanas objekta tuvumā esošās apbūves raksturs ir viendabīgs – agrākās rūpnieciska rakstura ēkas, kas pēdējos 20 gados pielāgotas dažādu kompāniju vajadzībām (ražošanai, noliktavām, birojiem un automašīnu servisiem). Piem. blakus atrodas kompānijas "Reaton" apbūves teritorijas ar tirdzniecības/biroju un ražošanas/noliktavu ēku apbūvi.

Viskaļu ielas pretējā pusē atrodas dzīvojamais rajons Čiekurkalns. Dzīvojamo apbūvi tajā veido gan 20.gs.50-70.-tajos gados celtās daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, gan 20.gs.sākumā būvētās 2-stāvu, ierobežota skaita daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, vairums viengimeņu privātmājas. Pie galvenajām ielām ēku 1.-jos stāvos dažviet iekārtotas nelielas komerciāla rakstura telpas. Apkārtējos kvartālos atrodas sabiedriska rakstura iestādes, nelieli pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi, veikali, baznīca, degvielas uzpildes stacijas un citi vietējo infrastruktūru veidojoši uzņēmumi. Kopumā var uzskatīt, ka nekustamais īpašums atrodas rajonā ar labi attīstītu vietējo infrastruktūru.

Vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms kā pilnībā apmierinošs.

Vērtējamais objekts izvietots kvartāla vidus daļā, Viskaļu ielas labajā pusē, braucot virzienā no Brīvības ielas uz Ezermalas ielu. Tas ir pieguļošs Viskaļu ielai un iebraukšana teritorijā organizēta tieši no ielas.

Starp vērtēšanas objekta apbūvi un ielu izveidota labiekārtojuma zaļā zona ar ilggadīgu lapu koku apaugumu. Autotransporta piebraukšana apskatāmajai pilsētas daļai ir ērta, to atvieglo atrašanās līdzās pilsētas galvenajai maģistrālei - Brīvības ielai, kā arī esošais ielu tīkls. Līdz ar to ērta piekļūšana pie vērtēšanas Objekta iespējama gan no pilsētas centra puses, gan no citām pilsētas daļām – Mežaparka, Juglas un Čiekurkalna. Brīvības ielā ir intensīva autotransporta plūsma, nav transporta kustību ierobežojošu faktoru. Viskaļu ielas apskatāmajā posmā ir vidējas intensitātes autotransporta plūsma, gājēju kustības praktiski nav. Viskaļu iela klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu. Transporta kustība organizēta abos braukšanas virzienos. Bez maksas auto stāvvietas ielas malā ir ierobežotas.

Kopumā piebraukšana, ieskaitot smago autotransportu, pie vērtēšanas objekta ir laba.

Līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 7 km jeb 10 - 15 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētas centru un citām Rīgas daļām nodrošina autobusu maršruta līnija nr.9, kuras pieturvietā atrodas pie Viskaļu ielas, ~ 100m attālumā no vērtēšanas objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms par daļēji apmierinošu.



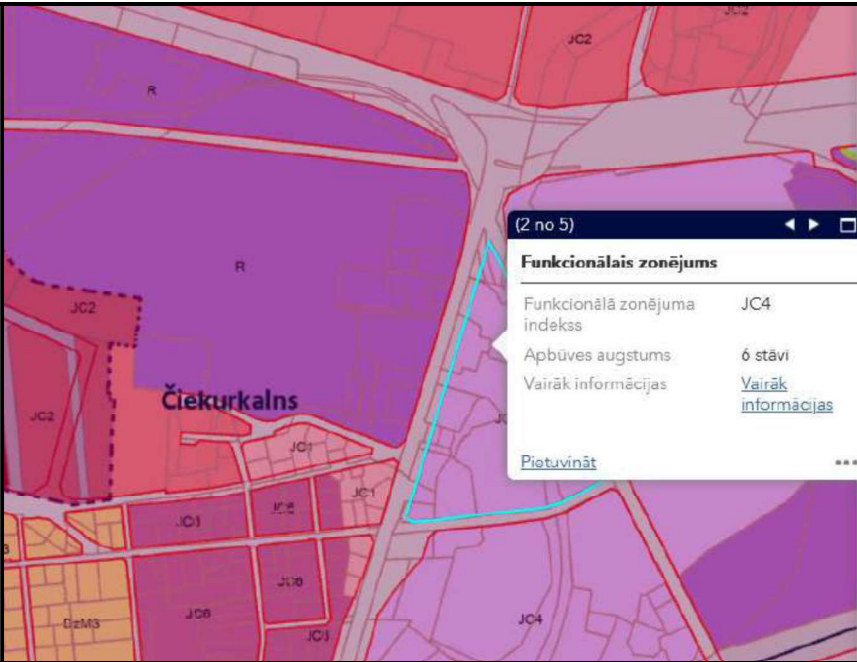
Skats uz vērtēšanas objektu un apkārtējo apbūvi no „putna lidojuma”, izmantojot LĢIA realitātes modeli.

5.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala platība un izvietojums kartē un topogrāfiska karte
Avots: www.kadastrs.lv

Zemes gabals ar kadastra apz 01000852014 kopējo platību 4036 m²



	 Topogrāfiskais plāns – dati no LR VZD Kadastra reģistra
Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā ar spēkā esošu Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu	 Vērtējamais Objekts atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kas paredz daudzveidīgu apbūves un teritorijas izmantošanu, apvienojot dzīvojamo, sabiedrisko un komerciālo funkciju izvietojumu. Teritorijas funkcionālais zonējums nodrošina elastīgas izmantošanas iespējas un potenciālu dažādu veidu apbūves attīstībai atbilstoši teritorijas plānojumam.
Forma, izvietojums	Neregulāras formas zemes gabals. Garākā zemes gabala mala pieguļ Pašvaldībai piederīgam ceļam – Viskaļu ielai, bet pārējās malas robežojas ar šajā kvartālā izvietotiem zemes gabaliem un būvēm.
Apbūve un labiekārtojums	Uz zemes gabala atrodas divas būves - administratīvā ēka (kad. apz. 01000852014001) un sardzes ēka (kad. apz. 01000852014002). Teritorija ir norobežota ar žogu. Neapbūvētā daļa klāta ar asfalta un betona bruģakmens segumu, pamatā izmantota auto stāvvietu un garāžas telpām nepieciešamo piebraucamo ceļu vajadzībām. Iebrauktuve teritorijā norobežota ar automātiski veramu barjeru.
Reljefs/Apaugums	Reljefs līdzens. Ilggadīgu lapu koku apauguma rinda stiepjas gar Viskaļu ielu.
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums pie centrālām elektrotīkliem, telekomunikāciju tīkliem, centralizētās apkures un centralizētas ūdens apgādes/kanalizācijas vadu tīkliem.

5.3. Apbūves raksturojums

4-stāvu administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 01000852014001).

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

Administratīvā ēka novietota zemes gabala galvenās fasādes daļā, paralēli Viskaļu ielai. Ar vienu robežmalu tā ir cieši pieguļoša blakus apbūvei.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1976.

Ēkas pamatapjomam ir 4 virszemes stāvi un papildus 1-stāvu apjoms iekšpagalma zonā.

Telpu plānojums racionāls un izmantošanai atbilstošs:

Galvenā ieeja izvietota ēkās 4-stāvu korpusa centrālajā daļā. Pie tās atrodas koplietošanas kāpņu telpa. 1.stāvā abpusēji centrālai ieejai atrodas divas telpu grupas – kafejnīca ar apmeklētāju zāli un virtuves palīgtelpām, un bijušais klientu apkalpošanas centrs ar plašu zāli un vairākām funkcionālajām palīgtelpām. Klientu centra telpām izbūvēta papildus ieeja no ēkas stūra, no Viskaļu ielas puses. Šī korpusa 2.-4.stāvu telpu plānojums samērā līdzīgs – galveno un rezerves kāpņu telpas savieno iekšējais gaitenis, kuram abpusēji izvietoti darba kabineti. Katrā stāvā izbūvētas autonomas sanitārhygiēniskās telpas.

Iekšpagalma zonā esošais 1-stāvu korpus izmantots kā garāžas un nelielu darbnīcu/noliktavu tipa telpas. Daļa noliktavu telpu izvietotas arī 4-stāvu korpusa 1.stāva līmenī pie iekšējā gaitēņa. Šeit iekārtotas arī personāla sadzīves tipa telpas (garderoberes, sanitārhygiēniskās telpas).

Ēkas siltummezgla telpa izvietota 1.stāvā, pie rezerves kāpņu telpas.

Ēkai nav pagrabstāva vai nozīmīgu ārtelpu.

Apskates dienā ēka pilnībā atbrīvota un netiek izmantota.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.

Pēc iesniegtās tehniskās inventarizācijas lietas:

Apbūves laukums 1 090.6 m². Būvtilpums 9121 m³.

Ēkas kopējā platība 1981.2 m². Biroja telpu platība ~ 1164m², garāžas/ nelielas noliktavas un darbnīcu tipa telpas ~ 404 m², koplietošanas kāpņu telpas, vestibili, sanitārhygiēniskās un tehniska rakstura palīgtelpas ~ 435 m².

Iekštelpu augstums: 2.75 - 2.9 m biroju telpās, 3.8 m pirmā stāva noliktavu telpās un garāžās.

Ēkas tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, iekšējā apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas esošo konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir labs/pilnībā apmierinošs. Vizuālas apsekošanas laikā būtiski konstrukciju vai inženiertehnisko komunikāciju tīklu bojājumi netika konstatēti. Iekštelpu apdare ar dabīgām fiziskā nolietojuma pazīmēm, kopumā ekspluatācijai derīgā tehniskā stāvoklī):

- pamati – dzelzsbetona/betona konstrukcija.
- ārsienas – ķieģeļu mūris.
- ārējā apdare – krāsots dekoratīvais apmetums.
- pārsegumu konstrukcija – dzelzsbetona paneļu konstrukcija.
- jumta iesegums – gumijoto lokšņu klājums.
- durvis – biroja/sadzīves telpās koka konstrukcija, noliktavās metāla konstrukcija.
- kāpnes – dzelzsbetona konstrukcija.
- logi – stikla paketes konstrukcija plastikāta vārtņē.
- iekšējā apdare kopumā ir vidējā stāvoklī, atbilstoša telpu izmantošanas raksturam, atsevišķām telpām nepieciešams veikt atsvaidzinošus remontdarbus:
- grīda – pārsvarā lamināts, mīkstsais sintētiskais segums, linolejs un flīzējums.
- sienas – ģipskartona lokšņu apšuvums ar krāsojumu, flīzējumu.

- griesti – piekārto griestu konstrukcija ar iebūvētiem gaismas ķermeņiem, ģipškartona lokšņu apšuvums ar krāsojumu.
- sanitārhygiēniskās iekārtas – standarta, pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī.
- ārējie inženiertīkli:
 - pieslēgums centrālajiem elektropadeves tīkliem.
 - pieslēgums centrālajiem ūdensapgādes tīkliem.
 - pieslēgums centrālajiem kanalizācijas tīkliem.
 - pieslēgums centrāliem apkures tīkliem – Rīgas Siltums.
 - pieslēgums centrāliem vājstrāvas tīkliem.
- iekšējie inženiertīkli:
 - apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls.
 - ūdens apgādes un kanalizācijas sistēma.
 - apkures sistēma ar siltummezglu, konvektora tipa sildelementiem.
 - telekomunikācijas un datortīkls.
 - telpu automatizētas piekļuves sistēma (“čip kartes”).
 - lokāls video novērošanas kameru tīkls.
 - piespiedu ventilācijas sistēmas bij. kafejnīcas un klientu apkalpošanas centra telpās;
 - biroju telpās uzstādīti autonomi gaisa kondicionieri.
 - ugunsdrošības un apsardzes signalizācijas vadu tīkls.

Citas izbūves.

LR VZD Kadastra reģistrā reģistrēta zemes gabalā esoša sekojoša palīgibūve: sardzes ēka (kad.apz. 01000852014002), kas atrodas blakus administratīvai ēkai. Ēkā iekārtotas nelielas biroja telpas. Ēka ir mūra konstrukcijas, pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopējā platība 22,1 m².

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanā tiek izmantota LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izsniegtā būvju tehniskās inventarizācijas lieta, LR VZD Kadastra reģistra informācija, kā arī vērtējamā objekta apsekošana dabā.

Vērtētājs, apsekojot nekustamo īpašumu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, netika konstatējis būtiskas atšķirības.

6. Vērtību definīcija

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 piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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/.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Latvijas komercīpašumu tirgus demonstrē manāmu aktivitātes pieaugumu visos galvenajos segmentos – biroju, industriālajā un mazumtirdzniecības sektorā. Investoru un nomnieku noskaņojums pakāpeniski uzlabojas, ko veicina procentu likmju stabilizācija, augsti nodarbinātības rādītāji un noturīgs pieprasījums pēc kvalitatīvām, energoefektīvām telpām. Kopumā tirgum raksturīgs piesardzīgs optimisms un virzība uz attīstību, ilgtspēju un efektivitāti.

Biroju tirgus saglabā stabilitāti, vienlaikus iezīmējot aktivitātes pieaugumu, īpaši A klases objektos. Pieprasījums pēc modernām, energoefektīvām un ESG prasībām atbilstošām telpām turpina augt. Nomnieki arvien biežāk izvēlas elastīgas darba vides ar augstu apdares kvalitāti un papildu ērtībām, piemēram, konferenču zālēm, sporta zonām un ēdināšanas iespējām. Pieprasījumu galvenokārt veicina IT, finanšu un profesionālo pakalpojumu uzņēmumi. A klases biroju nomas maksas vidēji atrodas 15-19-25 EUR/m2 robežās. Uz jaunajiem A klases birojiem, kas jau uzcelti vai būvējas, plānojas 5-10% nomas maksu pieaugums. Savukārt B klases biroji tiek iznomāti par 9-15 EUR/m2, bet C klases birojiem raksturīgs nomas maksu diapazons 3-8 EUR/m2. Tirgū pastiprinās interese par augstas kvalitātes projektiem ar BREEAM vai LEED sertifikāciju, kas nodrošina augstāku nomas noturību un "green premium" efektu.

Aktīvākās lokācijas joprojām ir Rīgas centrs (CBD), Jaunā Teika, Magdelēnas kvartāls un Preses nama kvartāls. Tirgū ienāk jauni un renovēti projekti, kas paaugstina komercplatību vispārējo kvalitātes līmeni. Pēc 1-2 gadiem nozīmīgākie projekti būs Preses nama kvartāls (~26 000 m², atklāšana plānota 2026. gadā), Magdelēnas kvartāla nākamie posmi un Jaunās Teikas paplašināšanās. Tie būtiski ietekmēs A klases telpu tirgus struktūru, jo šie projekti veido jaunu standartu, kas zemākas klases biroju īpašniekiem liek meklēt jaunus attīstības virzienus.

Industriālajā segmentā tirgus saglabāja stabilu aktivitāti ar pozitīvām attīstības pazīmēm. Pieprasījums koncentrējas uz A klases energoefektīvām noliktavām un loģistikas centriem Rīgas reģionā, īpaši lidostas apkārtnē, kā arī A5 un A7 maģistrāļu tuvumā. Nomas maksu diapazons svārstās no aptuveni 5 EUR/m2 A klases noliktavām līdz 10-11 EUR/m2 stock office objektiem. Pieaug interese par daudzfunkcionāliem kompleksiem, kas piedāvā "stock-office" un "build-to-suit" risinājumus, kur attīstība notiek pielāgoti konkrēta nomnieka uzņēmējdarbības vajadzībām. Pieprasījumu virza e-komercijas, pārtikas ražošanas un loģistikas uzņēmumi, kas meklē modernus, energoefektīvus risinājumus ar automatizācijas iespējām, saules paneļiem un EV uzlādes infrastruktūru.

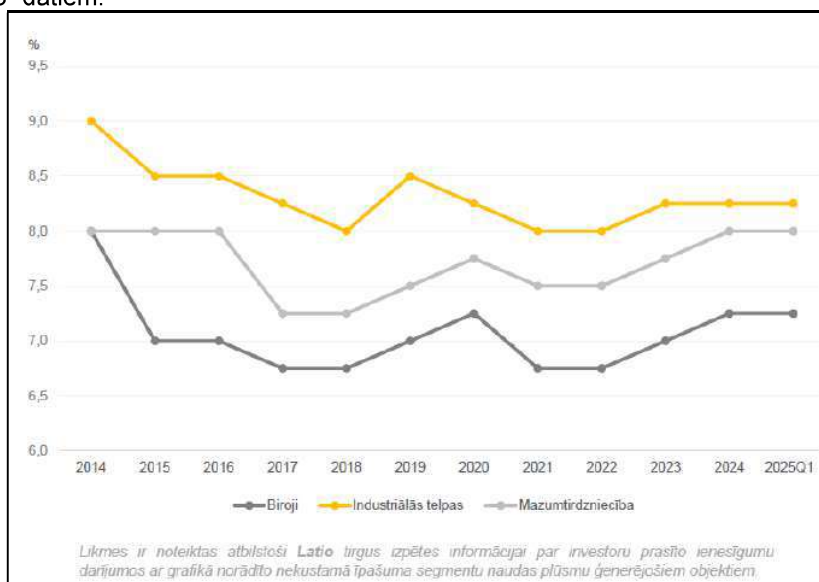
Tirdzniecības platību tirgū trešajā ceturksnī bija vērojama noturība un mērens aktivitātes pieaugums. Patērētāju noskaņojums nedaudz uzlabojās līdz ar procentu likmju un inflācijas mazināšanos 2025. gada vasaras mēnešos, kas sekmēja apgrozījuma pieaugumu un piesardzīgu paplašināšanos vairākos segmentos. Pieprasījums palielinājās pārtikas, māsaimniecības, sporta un DIY sektorā, savukārt modes un luksusa segmenti joprojām atrodas nogaidošā pozīcijā. Augstākas nomas maksas novērojamas lielākoties mazām, kvalitatīvām platībām ar labu izvietojumu, bet zemākas – telpām sliktākā stāvoklī vai ar nepilnīgu infrastruktūru (piemēram, puspagrabi vai vairāklīmeņu telpas bez atsevišķas ieejas). Sagaidāms, ka nākamajos ceturkšņos tirdzniecības platību tirgus saglabās stabilitāti ar 2-4 % nomas maksas pieaugumu lielākajos tirdzniecības centros un parku formātos. Ilgtspēja, lokācija un energoefektivitāte kļūs par galveno priekšrocību gan nomniekiem, gan investoriem.

Ienesīgums svārstās 7-9%. Investoru uzmanība fokusējas uz ilgtspējīgiem un energoefektīviem īpašumiem ar stabilu nomnieku portfeli. Tirgū vērojama aktivitātes atjaunošanās Rīgas centrā, īpaši ielu tirdzniecības vietās, kur nomnieki meklē elastīgus līguma noteikumus un kompaktākas platības. Vecrīgā turpinās stagnācijas periods, taču parādās jauni gastronomiskie un kultūras koncepti.

Ienesīguma likmju dinamika

Likmes ir noteiktas atbilstoši Latio tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem. Vēl arvien ģeopolitiskās situācijas neskaidrā retorika atstājusi iespaidu uz investoriem, likumsakarīgi ietekmējot arī notikušos darījumus.

Saskaņā ar "Latio" datiem:



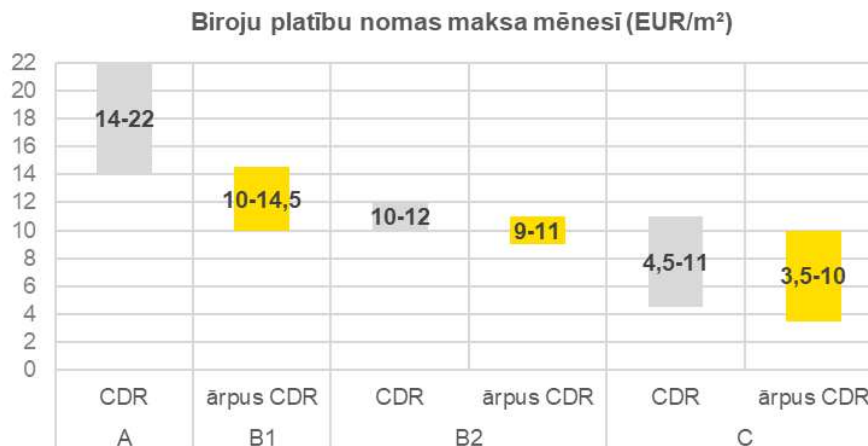
Svarīgākie attīstības projekti tuvākajos gados būs Preses nama kvartāla mazumtirdzniecības zona (~7 000 m²) un "Riga Waterfront" Andrejsalā, kas veidos jaunu promenādes tipa tirdzniecības un atpūtas vidi. Tomēr šo projektu panākumi būs atkarīgi no spējas nodrošināt daudzveidīgu nomnieku struktūru un noturīgu klientu plūsmu arī nesezonā.

Kopumā Latvijas komercīpašumu tirgus dalībnieki joprojām rīkojas piesardzīgi, un strauja aktivitātes pieauguma pazīmes netiek novērotas. Galvenie vērtējuma kritēriji darījumos paliek nemainīgi – atrašanās vieta, izmaksu efektivitāte, ilgtspēja un riska samērība pret atdevi.

Tirgus pārskats par biroju platībām

Biroju tirgus 2025. gadā saglabāja stabilitāti, vienlaikus iezīmējot aktivitātes pieaugumu, īpaši A klases objektos. Pieprasījums pēc modernām, energoefektīvām un ESG prasībām atbilstošām telpām turpina augt. Nomnieki arvien biežāk izvēlas elastīgas darba vides ar augstu apdares kvalitāti un papildu ērtībām, piemēram, konferenču zālēm, sporta zonām un ēdināšanas iespējām. Pieprasījumu galvenokārt veicina IT, finanšu un profesionālo pakalpojumu uzņēmumi.

A klases biroju nomas maksas vidēji atrodas 15-19-25 EUR/m² robežās. Uz jaunajiem A klases birojiem, kas jau uzcelti vai būvējas, plānojas 5-10% nomas maksu pieaugums. Savukārt B klases biroji tiek iznomāti par 9-15 EUR/m², bet C klases birojiem raksturīgs nomas maksu diapazons 3-8 EUR/m².



Visbiežāk tiek meklēti nelielas platības biroji līdz 100 m² ar augstu energoefektivitāti (A vai B klase) un iespēju novietot auto – jāsaka, ka šādu piedāvājumu skaits minētajās lokācijās ir samērā ierobežots. Šogad tiek sagaidīta lielāka aktivitāte tieši komercietelpu pircēju vidū. Pastiprinās interese par augstas kvalitātes projektiem ar BREEAM vai LEED sertifikāciju, kas nodrošina augstāku nomas noturību un “green premium” efektu. C klases telpas, savukārt, piedzīvo stagnāciju, jo pieprasījums šajā segmentā ir zems, tāpēc to īpašniekiem ir jādomā par konceptu maiņu vai pārprofilēšanu uz dzīvojamo vai izklaides funkciju.

Kvalitatīvāko telpu nomas piedāvājumu lielākoties veido jaunie A klases biroju centri. Nereti šādas platības izvēlas IT, finanšu nozares, kā arī radošo industriju uzņēmumi.

Nomniekiem svarīgākie faktori biroja izvēlē ir lokācija, nomas maksa, plānojuma pielāgojamība, autostāvvietu pieejamība, ergonomika.

Moderno ēku priekšrocības sevišķi novērtē nomnieki, kuriem ir svarīgs darbinieku viedoklis un vēlme kolektīvam nodrošināt patīkamu, komfortablu darba vidi. Svarīga ir dienasgaisma, ērta un plaša konferenču zāle ēkā, terases, kur atpūsties svaigā gaisā darba dienas laikā, zaļās zonas un parku tuvums, kā arī noteikti – pietiekami daudz stāvvietu gan darbinieku, gan klientu ērtībām. Tāpat A klases biroju centru pirmajos stāvos nomai mēdz būt pieejamas modernas tirdzniecības un salona-veikalu telpas. “Latio” speciālisti novēro, ka iznomātāji kļūst arvien elastīgāki arī mazo nomnieku pieprasījumiem, spējot pielāgoties un sadalīt telpas mazākās platībās. Ļoti būtiska ir lokācija ar labi attīstītu infrastruktūru, tostarp sabiedriskā transporta savienojumiem. Aktīvākās lokācijas joprojām ir Rīgas centrs (CBD), Skanste, tuvais Āgenskalns, Preses nama kvartāls un Jaunā Teika.

B klases brīvo biroja telpu īpatsvars prestiža novietojumā sasniedza ~20% (neprestitā novietojumā 25%) – augstāko rādītāju visā Baltijā. Tas liecina, ka pieprasījums pēc lielām biroju platībām ir samazinājies, kamēr interese par nelielām, energoefektīvām telpām ar labu infrastruktūru saglabājas stabila. Bet prognozes uz nākamajiem periodiem ir diezgan optimistiskas. Paredzams, ka aktivitāte biroju sektorā pieaugs. Visticamāk pieprasījums pēc kvalitatīvām telpām tikai palielināsies, ko cita starpā veicina arī Baltijas kaimiņvalstu uzņēmumu attīstības plāni Latvijā – šeit tiek atvērti jauni biznesa un paplašināti komercdarbības lauki.

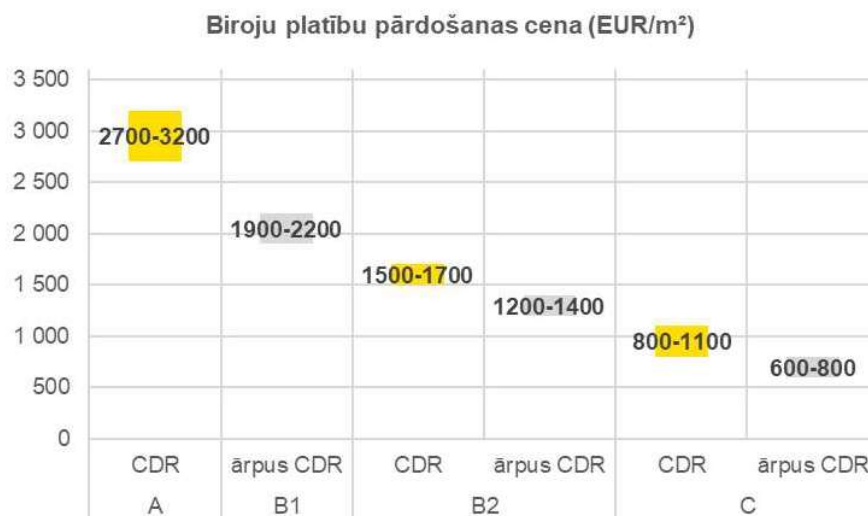
Tirgū ienāk jauni un renovēti projekti, kas paaugstina komercplatību vispārējo kvalitātes līmeni. Nākamajos gados nozīmīgākie projekti būs Preses nama kvartāls (~26 000 m²), Jaunās Teikas paplašināšanās, Magdelēnas kvartāls, Verde, Elemental un Pillar nākamās kārtas, kā arī Linstow Baltic kvartāls (starp Hanzas, Vesetas un Sporta ielām). Tie būtiski ietekmēs A klases telpu tirgus struktūru, jo šie projekti veido jaunu standartu, kas zemākas klases biroju īpašniekiem liek meklēt jaunus attīstības virzienus.

Latvijā biroju nomas darījumi ievērojami dominē pār pirkumiem. Procentuālais sadalījums starp tiem, kas vēlas nomāt, un tiem, kas meklē biroja telpas iegādei, ir aptuveni 95% pret 5%. Šāda proporcija skaidrojama

gan ar ierobežotu piedāvājumu, gan ar augstām īpašuma cenām kvalitatīvās lokācijās, piemēram, Rīgas centrā, Klusajā centrā vai Skanstē. Nereti biroju ēkas tiek pārdotas tikai kā viens vesels objekts (piemēram, 15 000–20 000 m²), un tās iegādājas institucionālie investori, nevis individuāli uzņēmēji.

Uzņēmēji izvēlas biroju nomu finansiālu un praktisku apsvērumu dēļ:

- nav nepieciešams liels sākotnējais kapitāls;
- brīvais kapitāls var tikt novirzīts pamatdarbības attīstībai;
- lielāka elastība – iespēja pielāgoties izmaiņām uzņēmuma struktūrā;
- uzturēšanas pienākumi bieži vien gulstas uz īpašnieku, nevis nomnieku;
- kvalitatīvas telpas top lokācijās parasti netiek piedāvātas pārdošanai.



Savukārt iegādei pārsvarā parasti tiek izvēlētas veselas biroju ēkas ar jau esošiem nomniekiem un stabilu naudas plūsmas modeli. Tādus objektus iegādājas pensiju fondi un līdzīgi investori, nevis klasiski uzņēmēji.

Tomēr pastāv arī izņēmumi:

- ja piedāvājumā pieejama neliela B vai C klases ēka labā lokācijā;
- medicīnas vai informācijas tehnoloģiju nozares uzņēmumi iegādājas nelielas telpas (200–1000 m²);
- investori, kas iegādājas ēkas ar pastāvīgiem nomniekiem un naudas plūsmu, kā arī uzņēmēji, kas tic ilgtermiņa lokācijas attīstībai;
- dažos gadījumos tiek iegādātas renovējamas ēkas un pielāgotas pašu vajadzībām.

Ir arī gadījumi, kad uzņēmēji vēlas iegādāties tikai vienu stāvu vai pat vienu biroja telpu. Taču šādi piedāvājumi ir retums.

Galvenie izaicinājumi šajā segmentā ir būvniecības izmaksas, birokrātiskais process un ģeopolitiskā nenoteiktība.

Vērtēšanas objekts ir biroju tipa ēka, kuras apjoma ~ 80% veido biroja tipa telpas un ~20% veido darbnīcu/nelielu noliktavu tipa telpas. Izvietojums industriālās zonas malā, ēkas tehniskais stāvoklis un telpu izmantošanas raksturs ierindo to "C" klases biroju ēku segmentā, kuru pārdošanas cenas svārstās ~ 350-600 EUR/m² robežās. Vidējās biroju telpu nomas maksas svārstās ~ 4-6 EUR/m².

Atsevišķi darījumu piemēri pēdējo 2.gadu laikā:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
Zeme Būve	Torņakalna iela 16, Rīga	D	27/10/2025	859	799	521 947	608
Būve	Vaidavas iela 1A, Rīga	D	02/09/2025	1 222	0	545 100	446
Zeme Būve	Ieriķu iela 67A, Rīga	D	29/04/2025	2 024	6 714	1 240 000	613
Zeme Būve	Aiviekstes iela 11, Rīga	D	29/04/2025	955	2 800	490 000	513
Būve	Lāčplēša iela 87I, Rīga	D	21/03/2025	1 344	0	544 000	405
Zeme Būve	Daugavgrīvas iela 63B, Rīga	D	06/03/2025	1 061	4 778	600 000	565
Zeme Būve	Lokomotīves iela 26, Rīga	D	10/02/2025	967	2 550	325 000	336
Zeme Būve	Bērzaunes iela 6A, Rīga	D	04/02/2025	1 199	917	600 000	501
Zeme Būve	Ganību dambis 24F, Rīga	D	20/12/2024	926	1 356	370 000	399
Zeme Būve	Kojusalas iela 3, Rīga	D	14/11/2024	858	4 151	400 000	466
Zeme Būve	Vitrupe iela 3, Rīga	D	20/06/2024	1 150	5 181	427 000	371

Kopumā analizējot pārdošanas darījumu skaitu konstatēts, ka publiskā piedāvājumā ir samērā ierobežots skaits apskatāmā tipa objektu. Būtiski pieaugot inflācijai darījumi notika pat ar objektiem, kas ilgstoši atradās tirgū, bet netika pirkti. Analizējot pārdošanas cenas pēdējo pāris gadu laikā nav konstatētas negatīvas izmaiņas.

Līdzšinējā vispārējā ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija var būtiski ietekmēt turpmāku nekustamo īpašumu tirgus attīstību. Kā liecina novērojumi, līdz ar euribor likmju samazinājumu darījumu aktivitāti un pārdošanas cenu pieaugumu 2025.gadā sagaidīja mājokļu tirgus. Komerציāla rakstura objektu segmentā būtiskas nomas/pārdošanas cenu izmaiņas netiek novērotas, tomēr novērots vispārējs darījumu aktivitātes pieaugums. Darījumi ar komerciāla rakstura objektiem notiek samērā aktīvi, tomēr kopumā šo tirgus segmentu ierobežo gan nelielais objektu piedāvājumu apjoms, gan rezervētā banku kreditēšanas pieejamība. Analizējot līdzšinējo tirgus situāciju, vērtētāji konstatēja, ka pircēji neveic nepārdomātus pirkumus, tie rūpīgi iepazīstas ar objektiem, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta visvairāk iespējamais pārdošanas termiņš var sasniegt 12-15 mēnešus, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību. Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pie saīsināta pārdošanas termiņa līdz 9 mēnešiem, varētu tikt samazināta līdz 25 %.

8. 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 - zemes gabals un uz tā esoša biroja tipa ēka, papildus neliela agrākā sardzes ēka. Biroju ēkā gan biroju, gan garāžu/ nelielu noliktavu darbnīcu telpas.

Ilgstoši izmantota īpašnieka vajadzībām, atbilstoši telpu funkcionālajam raksturam. Apskates dienā pilnībā atbrīvota.

Apbūve kopumā labā/pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekštelpu plānojums piemērots gan viena lielāka uzņēmuma darbības nodrošināšanai, gan pieļauj ēkas iznomāšanu dažādiem lietotājiem pa kabinetiem, telpu grupām.

No apbūves brīvā zemes gabala daļa izmantota piebraucamo ceļu un auto stāvlaukumu vajadzībām.

Labākais izmantošanas veids - esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- izvietojums ērti pieejamā vietā, laba ekspozīcija;
- pieguļošā teritorija ir labiekārtota, tajā izveidots plašs, asfaltēts stāvlaukums;
- apbūve kopumā labā/pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar pietiekamu inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumu un ir ekspluatējama bez nozīmīgu papildus finanšu līdzekļu ieguldījumiem.

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- biroja tipa ēkā ~ 20% telpu izmantotas garāžu/ nelielu noliktavu un darbnīcu vajadzībām (daļa telpu bez dabīga izgaismojuma);
- zemes gabala daļa atrodas augstsprieguma elektroapgādes tīklu aizsargjoslā, kas var ierobežot īpašuma pilnvērtīgu ekspluatāciju;
- zemas energoefektivitātes ēka;
- ierobežots pieprasījums pēc apskatāmā tipa biroju telpām.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar šī vērtējuma ietvaros neuzrādītiem 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 trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.

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

10. 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 pēc 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.

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 analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (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.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ieņēmumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā

iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, tad ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieejas jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Pērkot ienākumus ģenerējošu ģipāsumu, investors rēķinās ar šī ģipāsuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo ģipāsuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais ģipāsums 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 ģipāsumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā par *diskonta likmi*.

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

$$V = \text{NOI}_1 / (1+i)^1 + \text{NOI}_2 / (1+i)^2 + \text{NOI}_3 / (1+i)^3 + \dots + \text{NOI}_n / (1+i)^n;$$

kur NOI- gada tīrais ienākums;

i- diskonta likme;

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu ģipāsumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē investīciju perioda beigās. Ienākumu no ģipāsuma pārdošanas nākotnē sauc par reversiju, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no ģipāsuma pārdošanas, ko aprēķina no iespējamās pārdošanas cenas atņemot ar pārdošanu saistītos izdevumus (starpniecības pakalpojuma izmaksas).

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

$$V = \text{NOI} / R$$

kur NOI- gada tīrais ienākums;

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

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

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

Ienākumu veido visa veida ieņēmums, ko ģipāšnieks gūst no ģipāsuma visā ģipāsuma tiesību periodā, kas nekustamo ģipāsumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar ģipāsuma 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 ģipāsumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības.

Gada tīrais ieņēmums ienākumu metodē tiek aprēķināts sekojoši:

- aprēķina potenciālo bruto ieņēmumu no ģipāsuma iznomāšanas vai izīrēšanas;
- no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas telpu neiznomāšanas rezultātā un nomas vai īres maksu neiekasēšanas dēļ; un pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais ģipāsums; rezultātā iegūstot ģipāsuma radīto efektīvo ieņēmumu;

- no reālā bruto ieņēmuma atņem visus ar objekta ekspluatāciju saistītos izdevumus- īpašuma nodokli, apdrošināšanu, personāla izmaksas, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūstot tīro (neto) ieņēmumu.

Būtisks lielums ienākumu metodes aprēķinā ir ienesīgums un tā noteikšana. Ienesīguma likmes varam iedalīt ieņēmumu likmēs un peļņas likmēs.

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 bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu (aizņēmuma kapitālu) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās 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.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

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.

11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtējuma ietvaros Tirgus vērtības aprēķinam izmantota Ienākumu pieeja un Tirgus pieeja.

Izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatpoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību. Esošajā situācijā aizvietošanas izmaksas norāda cenu līmeni, uz kuru tiecas tirgus vērtība, tomēr tirgus dati neapstiprina celtniecības izmaksu atbilstību objektu tirgus vērtībām.

11.1. Vērtības aprēķins izmantojot Ienākumu pieeju.

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

Ģeoduma 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 ģeodnieks. Ieguldījumu ģeodumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; ģeodnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos ģeodniekam līdzīga ģeoduma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

Vērtējamais objekts ir potenciāli Ienākumus nesošs ģeodums: biroju un noliktavu/darbnīcu telpu ēka un funkcionāli piesaistītais zemes gabals. Ģeodums vēsturiski izmantots ģeodnieka pamatdarbības nodrošināšanai. Teritorijas brīvās, labiekārtotās daļas - kā auto transporta un krautņu laukumi.

Ņemot vērā faktu, ka vērtējuma sagatavošanas brīdī Objekts pilnībā atbrīvots un netiek ekspluatēts, tad tirgus vērtības aprēķinam tiek izmantots Ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas paņēmieni, paredzot pakāpenisku objekta aizpildīšanos turpmāko gadu laikā. Aprēķina ietvaros pakāpenisko ēkas aizpildīšanos atpoguļo prognozētie noslodzes riski. Vērtējumā tiek pieņemts, ka tirgus situācijai atbilstošs aizpildījums ~ 85 % apmērā vērtēšanas objektā tiktu sasniegts ~ 3 gadu periodā. Dažādie noslodzes riski atpoguļo vērtētāju prognozēto mainību dažādos periodos.

Lai noteiktu visvairāk iespējamo nomas maksu vērtēšanas objektā, vērtētāji analizējuši brīvā tirgū esošu līdzvērtīga tipa telpu nomas maksas.

Analizējot šobrīd tirgū pastāvošās nomas maksas, secināts, ka tirgū līdzīga tipa telpu nomas maksas ir stabilizējušās un vērā ņemamas nomas maksu izmaiņas tuvākajā pārskata periodā netiek prognozētas.

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, kas ļauj formulēt vispārēju viedokli par vērtēšanas objekta telpu visvairāk iespējamo vidējo tirgu noma maksu.

Vērtējuma ietvaros tiek minēti sekojoši nomas gadījumu piemēri:

Biroju telpas biroju ēkā pie Bērzaunes ielas.

Iznomāti kabineti dažādiem lietotājiem. Ēka labā tehniskā stāvoklī, pēc rekonstrukcijas. Koplietošanas sanitāras telpas. Biroju nomas gadījumi platībā ~20-50 m², iznomāti par ~ **6-7 EUR/m²** (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas), pagrabstāva noliktavu tipa telpas ~ 30-70 m², nomas maksa ~ **3-4 EUR/m²**. Stāvvietu skaits pietiekams, daļēji par papildus maksu.



Biroju telpas biroju ēkā pie Atlasa ielas.

Iznomāti kabineti/telpu grupas dažādiem lietotājiem. Ēka pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Koplietošanas sanitāras telpas. Biroju nomas gadījumi platībā ~20-50 m², iznomāti par ~ **5-6 EUR/m²** (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas). 2026.gada ziemā publiskā piedāvājumā ~ 50 m² telpu grupa par 6,0 EUR/m²
Stāvvietu skaits pietiekams, daļēji par papildus maksu.



Biroju telpas biroju ēkā pie Tēraudlietuves ielas.

Iznomāti kabineti/telpu grupas dažādiem lietotājiem. Ēka labā tehniskā stāvoklī. Koplietošanas sanitāras telpas. Biroju nomas gadījumi platībā ~15-100 m², iznomāti par ~ **5-7 EUR/m²** (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas 0,85 EUR/m²). 2026.gada ziemā publiskā piedāvājumā 16 m² par 7,0 EUR/m², 167 m² par 6 EUR/m²
Stāvvietu skaits pietiekams, bezmaksas.



Biroju telpas biroju ēkā pie Tēraudlietuves ielas.

Iznomāti kabineti/telpu grupas dažādiem lietotājiem. Ēka pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Koplietošanas sanitāras telpas. Biroju nomas gadījumi platībā ~15-40 m², iznomāti par ~ **4,5-5,5 EUR/m²** (bez PVN, komunāliem maksājumiem, apsaimniekošanas 0,85 EUR/m²). 2026.gada ziemā publiskā piedāvājumā par 5,0 EUR/m²
Stāvvietu skaits pietiekams, bezmaksas.



Pilsēta: **Rīga**

Rajons: **Čiekurkalns**

Iela: **Čiekurkalna 1. l. 84** [\[Karte\]](#)

Platība: **39 m²**

Stāvs: **1/2**

Cena: 230 €/mēn. (5.90 €/m²)

Maksājumi = Īre+apkure(ziemas periodā)+elektrība pēc skaitītāja, nav citu un papildus komunālo vai apsaimniekošanas izmaksu, viss ir iekļauts īres cenā.

Plaša bezmaksas auto stāvvietā darbiniekiem un klientiem.



Pilsēta: **Rīga**

Rajons: **Čiekurkalns**

Iela: **Čiekurkalna 1. l. 47** [\[Karte\]](#)

Platība: **116 m²**

Stāvs: **1/3**

Cena: 695 €/mēn. (5.99 €/m²)

Telpu kopējā platība sastāv no plašas zāles (104, 7 m²), biroja vai palīgtelpas (11, 1 m²) un sanitārā mezgla. Ir visas nepieciešamās komunikācijas. Skatlogi, kas nodrošina labu redzamību no ielas. Bezmaksas autostāvvietā uz ielas. Apsaimniekošanas maksa – 1 EUR/m². komunālie maksājumi pēc skaitītāju rādījumiem. Pilna apdare.



Vērtējuma ietvaros noteiktās nomas maksas diferencētas atkarībā no telpu apjoma, izvietojuma, izmantošanas rakstura.

Aprēķinos pieņemtas sekojošas nomas maksas (bez PVN, komunāliem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksas):

1.stāva tirdzniecības/biroju tipa telpu grupa ~ 280 m² platībā vienam lietotājam – 5,5 EUR/m²;

1.stāva kafejnīcas telpu grupa ~ 93 m² platībā – 6,0 EUR/m² ;

1.stāva garāžas/darbnīcu, nelielu noliktavu telpas (iznomājamas vairākiem lietotājiem) – 4,5 EUR/m² ;

2.-4. stāvu biroju telpām (kabinetiem) – 6 EUR/m².

Stāvvietu nomas maksa netiek prognozēta, jo esošās stāvvietas nodrošina nomnieku piesaisti un objekta optimālus iznomāšanas rādītājus (telpu nomas maksu ilgtermiņā).

Pielietojot ienākumu pieeju, tiek pieņemts, ka ēka tiek iznomāta pa telpām/ telpu grupām. Tādējādi vērtējuma ietvaros netiek paredzēts ienākums par koplietošanas telpu un tehnisko telpu lietošanu.

Ieņēmumi:

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

Izdevumi:

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

Uz īpašnieku attiecināmi:

- maksājumi par Nekustamā īpašuma nodokli zemei un apbūvei. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi pieņemti 1,5% apmērā no atbilstošām īpašuma kadastrālām vērtībām (zeme un apbūve) gadā. Uz objekta īpašnieku attiecināts NĪN maksājums pilnā apjomā;

NIN	kadastrālā vērtība	platība	EUR/kvm	1,50%
Zeme	126329	4036	31,3	1895
Apbūve	508600			7629

- apdrošināšanas izmaksas, noteiktas balstoties uz vidējiem nozares rādītājiem – 0,03% apmērā no orientējošām aizvietošanas izmaksām;
- īpašuma apsaimniekošanas maksājumi. Analizējot tirgus nomas gadījumus konstatēts, ka vairumā situāciju uz nomniekiem papildus telpu nomas maksai tiek attiecināti arī tekoši īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi. Vidējie apsaimniekošanas izdevumi līdzīga tipa ēkās svārstās ~ 0,7-1,0 EUR/m². Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka atbilstoši vidējiem nozares rādītājiem vērtēšanas objektā tie sastādīs ~ 1,0 EUR/m² mēnesī, par biroju telpu apjomu un ~ 0,5 EUR/m² mēnesī, par garāžu/noliktavu telpu apjomu. Uz vērtēšanas objekta īpašnieku attiecināta apsaimniekošanas maksājumu daļa atbilstoši plānotajai noslodzei.

Apsaimniekošana		mēnesī	gadā	Prognozēta noslodze		
Iznomājamā biroju platība	1164,1			50%	77%	87%
apsaimniekošanas maksa EUR/kvm	1	1164,1	13969,2	6984,6	10721,4	12109,6
Iznomājamā garāžu/noliktavu platība	404,0			50%	70%	80%
apsaimniekošanas maksa EUR/kvm	0,5	202,0	2424,0	1212	1697	1939
Kopā	1568,1	1366,1	16393,2			
Nomnieku segtā daļa				8197	12418	14049
Uz īpašnieku attiecināmā daļa				8197	3975	2344

- uz īpašnieku pilnā apmērā attiecināmi īpašuma aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi. Vērtējuma ietvaros tie pieņemti 8 % apmērā no potenciāli iespējamā gada ienākuma. Īpašuma aizvietošanas rezerves maksājumi veidojami neatkarīgi no īpašuma iznomāšanas radītājiem, tādējādi tie pieņemti vienādā apjomā visos aprēķinu periodos.

Neto ienākumi

- Ieņēmumi no nomas maksām, pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atērķināšanas, norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot, vai arī atspoguļo nomas izdevumu ietaupījumu, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā.
- Paredzams, ka īpašuma naudas plūsma nostabilizēsies 3. periodā, aprēķinos pieņemts, ka vērtēšanas objekts varētu tikt pārdots 3.perioda beigās. Reversijas vērtība 3.perioda beigās tiek noteikta ar ienākumu tiešās kapitalizācijas metodi.
- 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 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).
- Ienesīguma 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	16,0%*	4,8%
Kapitāla ietekme	5,6%	2,9%
Svērtā likme	8,5 %	

*- ienesīguma likme pašu kapitālam tiek noteikta konsultējoties ar tirgus dalībniekiem, nozares ekspertiem un SIA Latio komercnodaļas pārdošanas specialistiem. Vērtētāji konstatējuši, ka 2023-2024.gadā neskatoties uz būtiski pieaugušajām finansējuma izmaksām, faktiskās ienesīguma likmes būtiski nemainījās, kas lika secināt, ka vairumā gadījumu pircēji bija ar mieru saņemt zemāku pašu kapitāla atdevi. 2025.gadā sagaidot Euribor likmes samazinājumu (nostabilizējoties ~ 2% apmērā), nav novērotas nozīmīgas ienesīgumu likmju izmaiņas, kas liecina par pakāpenisku pašu kapitāla atdeves rādītāja uzlabošanos. Aprēķinos pielietotā diskonta likme – 8,5 %.

- Vērtēšanas praksē visbiežāk kapitalizācijas likme tiek noteikta, analizējot informāciju par līdzīgiem pārdotiem objektiem. Vērtētāji, analizējot darījumus ar līdzīga tipa nekustamiem īpašumiem, konstatēja, ka tirgū šāda tipa īpašumiem darījumi notiek ar ienesīgumu 8 - 9 % apmērā. Aprēķinos pielietota kapitalizācijas likme 8,5 % apmērā.

Aprēķins.

Periodi	Gadi	1	2	3
Ieņēmumi				
Biroju ēka nr.001				
1.stāvs				
Kafejnīcas telpu grupa	m ²	92,6	92,6	92,6
Nomas maksa	EUR/m ²	6,00	6,00	6,00
Noslogojuma koeficients	%	50%	90%	90%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	277,8	500,0	500,0
Biroju/tirdzniecības telpu grupa	m ²	278,2	278,2	278,2
Nomas maksa	EUR/m ²	5,50	5,50	5,50
Noslogojuma koeficients	%	50%	90%	90%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	765,1	1377,1	1377,1
Garāžu/darbnīcu telpas	m ²	404,0	404,0	404,0
Nomas maksa	EUR/m ²	4,50	4,50	4,50
Noslogojuma koeficients	%	50%	70%	80%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	909,0	1272,6	1454,4
Koplietošanas kāpņu telpas un tehniskas palīgtelpas	m ²	132,5		
2.stāvs				
Biroju telpas 2.stāvs (kabineti)	m ²	303,0	303,0	303,0
Nomas maksa	EUR/m ²	6,00	6,00	6,00
Noslogojuma koeficients	%	50%	70%	85%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	909,0	1272,6	1545,3
Biroju telpas 3.stāvs (kabineti)	m ²	238,7	238,7	238,7
Nomas maksa	EUR/m ²	6,00	6,00	6,00
Noslogojuma koeficients	%	50%	70%	85%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	716,1	1002,5	1217,4
Biroju telpas 4.stāvs (kabineti)	m ²	229,5	229,5	229,5
Nomas maksa	EUR/m ²	6,00	6,00	6,00
Noslogojuma koeficients	%	50%	70%	85%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	688,5	963,9	1170,5
Koplietošanas kāpņu telpas	m ²	302,7		
Izmājamās telpas kopā	m ²	1 546,0	78%	
Koplietošanas, tehniskās telpas kopā	m ²	435,2		
Ēkā kopā	m ²	1981,2		
Ienākums ēkā kopā mēnesī	EUR	4265,5	6388,8	7264,7
Vidējā nomas maksa (uz kopējo iznomājamo apjomu), pēc noslodzes	EUR/m2	2,8	4,1	4,7
Bij.sardzes ēka nr.002				
Biroja tipa telpu grupa	m ²	22,1	22,1	22,1
Nomas maksa	EUR/m ²	4,50	4,50	4,50
Noslogojuma koeficients	%	50%	90%	90%
Ienākums no telpu nomas mēnesī	EUR	49,7	89,5	89,5
Ieņēmumi mēnesī KOPĀ	EUR	4 315	6 478	7 354
Ieņēmumi gadā KOPĀ	EUR	51 782	77 739	88 250

Izdevumi					
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā)	EUR	1 895	1 895	1 895	
Nekustamā īpašuma nodoklis par apbūvi (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā)	EUR	7 629	7 629	7 629	
Aprošināšana (0,03 % apmērā no orientējošām aizvietošanas izmaksām)	EUR	773	773	773	
Apsaimniekošanas maksa (saskaņā ar noslodzi)	EUR	8 197	3 975	2 344	
Uz īpašnieku attiecināma Objekta aizvietošanas rezerve (% no ieņēmumiem)	8%	7060	7060	7060	
Izdevumi KOPĀ	EUR	25 553	21 332	19 701	
Izdevumi/ienākumiem	%	49%	27%	22%	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR				68 549
Kapitalizācijas likme	%				8,50%
Reversijas vērtība	EUR				806 457
Neto ienākums	EUR	26 229	56 408	68 549	806 457
Diskonta likme	%	8,50%	8,50%	8,50%	
Diskonta koeficients		0,92	0,85	0,78	0,78
Tagadnes vērtība	EUR	24 174	47 916	53 667	631 382
Ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju aprēķinātā Objekta vērtība:					€ 757 139
Noapaļoti:					€ 757 000

11.2. 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 vērtējamo objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot 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 telpu kopējās platības 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.

Par salīdzināmiem vērtētāji izmantoja tirgū pārdotus un piedāvājumā esošus objektus ar līdzīgu izmantošanas raksturu – administratīva/noliktavas tipa ēkas ar funkcionāli piesaistītajiem zemes gabaliem.

Salīdzinošie objekti.

Zemes gabals un administratīva tipa ēka - atrodas Rīgas pilsētas daļā Čiekurkalns, pie aktīvās Ezermalas ielas. Ekspozīcija un pieejamība laba.

Apbūve ar kopējo platību 2987,9 m², t.sk. tehniskais pagrabstāvs (telpu augstums ~2,1-2,3m) - 907 m². Zemes gabala teritorija 4486 m² platībā.

Ēka ir ķieģeļu mūra konstrukcijas. Kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumts – mīkstais segums. Iekštelpu apdare vienkārša, uzturēta ekspluatācijai derīgā stāvoklī. Daļa telpu ar senāku iekšējo apdari. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums Rīgas Siltums.

Ēkā pamatā biroju un noliktavu tipa telpas, lielākoties brīvas. Plānojums piemērots vairāku lietotāju vajadzībām. Pārdošanas brīdī iznomāts tikai 1.stāvs. Biroju daļa 3 stāvos, noliktavas telpas 1-stāvu piebūvē iekšpagalmā.

Teritorija daļēji izmantota kā auto stāvlaukumu zona, zaļā zona. Teritoriju šķērso servitūta ceļš. Objekts, pēc publiskas ekspozīcijas, pārdots 2022.gada decembrī, par 670 000 EUR. (Piedāvājumā par 690 000 EUR)



Zemes gabals un administratīva tipa ēka - atrodas Rīgas pilsētas daļā Ķengarags, pie Lokomotīves ielas. Ekspozīcija un pieejamība laba.

Apbūve ar kopējo platību 966,9 m², t.sk. izmantotas pagrabstāva noliktavu/darbnīcu telpas (telpu augstums ~2,45 m) - 161 m². Zemes gabala teritorija 2550 m² platībā.

Ēka ir ķieģeļu mūra konstrukcijas. Kopumā pilnībā apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Jumts – jauns skārda lokšņu klājums. Iekštelpu apdare atbilstoša izmantošanas raksturam. Laika gaitā atjaunota. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums Rīgas Siltums.

Ēkā pamatā biroju un nelielu noliktavu/darbnīcu tipa telpas. Plānojums piemērots vairāku lietotāju vajadzībām. Pārdošanas brīdī īpašnieka izmantota.

Teritorija daļēji izmantota kā auto stāvlaukumu zona, zaļā zona. Objekts, pēc publiskas ekspozīcijas, pārdots 2025.gada februārī par 325 000 EUR. (Piedāvājumā par 350 000 EUR)



Zemes gabals un administratīva tipa ēka - atrodas Rīgas pilsētas daļā Purvciems. Izvietota pie aktīvās Ieriķu ielas, bet iedzīlīnāti kvartālā. Ekspozīcija ierobežota.

Sastāvā biroju ēka ar kopējo platību 2024,3 m², t.sk. ārtelpas 51,5 m². Ēkai ir nelielas pagrabstāva tehniskās telpas ~ 90 m². Iznomājamā platība ~ 75 % no kopējās ēkas platības. Teritorijā papildus garāžu ēka 38,3 m² platībā. Zemes gabala teritorija 6714 m² platībā.

Ēka ir ķieģeļu mūra konstrukcijas. Kopumā pilnībā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekštelpu apdare vienkārša, uzturēta ekspluatācijai derīgā stāvoklī. Nozīmīgi remontdarbi ilgstoši nav veikti. Logi PVC. Centralizētas komunikācijas. Apkure – pieslēgums Rīgas Siltums.

Izmantota biroju vajadzībām, dažādiem nomniekiem. Telpu plānojums racionāls – gaitenis ar kabinetiem, ir arī noliktavas/garāžas tipa palīgtelpas (~13% no kopējuma). Teritorija pamatā izmantota kā auto stāvlaukumu zona. Objekts, pēc publiskas ekspozīcijas, atkārtoti pārdots 2025.gada pavasarī, par 1 240 000 EUR. Orientējošā ienesīguma likme ~ 7-8%.



Aprēķins.

Adrese	Ezermalas iela 6 k-3, Rīga	Lokomotīves iela 26, Rīga	Ieriķu iela 67A, Rīga	Vērtēšanas objekts
Darījuma /piedāvājuma laiks	12.2022.	02.2025.	04.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	670 000	325 000	1 240 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas korigēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	10%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprikojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	737 000	325 000	1 240 000	
Zemes gabala platība, m ²	4 486	2 550	6 714	4 036
Pamatēkas platība (bez ārtelpām, tehniskām pagrabstāva palīgelpām), m ²	2 081	966	1 921	2 003,3
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²	354	337	645	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā (infstruktūra, blakus apbūve)	0%	5%	-20%	
Novietojums kvartālā (ekspozīcija, pieejamība)	0%	0%	10%	
Ēku tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	10%	0%	0%	
Pamatēkas lielums	0%	-10%	0%	
Ēkas plānojums	5%	0%	0%	
Lietderīgo platību īpatsvars (platībā iekļautas platības pagrabi, bēniņi, ārtelpas, garāžas, u.tml dz.)	0%	0%	-5%	
Telpu izmantošanas racionalitāte, papildus uzlabojumi vai apgrūtinājumi (griestu augstums, raksturs, aprīkojums, u.tml dz.)	0%	10%	0%	
Zemes platība, stāvlaukumu un krautņu laukumu esamība, transporta kustības ērtības	0%	5%	-15%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	5%	0%	0%	
Nomas līgumi, saistības, esošais business	0%	0%	0%	
Zemes īpašumtiesību ietekme uz cenu, apgrūtinājumu ietekme	0%	-2%	-2%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas papildus ēkas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	20%	8%	-32%	
Pamatēkas 1 m² korigētā pārdošanas cena, EUR	425	363	439	409
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR				820 000

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtējamā objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka objektīvi vērtējamā īpašuma tirgus vērtību atspoguļo gan salīdzināšanas, gan ienākumu pieeja.

Saskaņošana			
Ienākumu pieeja	757 000	50%	378 500
Tirgus pieeja	820 000	50%	410 000
Līdzsvarotā vērtība, EUR			788 500
noapaļoti			790 000

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Īpašums ir ar vidēju likviditāti tirgū. Nav konstatēti šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai.

Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka pieprasījums iegādāties apskatāmā tipa nekustamo īpašumu objektus ir samērā aktīvs, savukārt piedāvājums – ierobežots. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajos gados būtiskas izmaiņas šādu nekustamo īpašumu darījumu cenās un tirgus vērtībās nav sagaidāmas, ja nebūs vēl kādas neparedzētas ārēju vai iekšēju faktoru radītas ietekmes uz nekustamo īpašumu tirgu vai Latvijas ekonomiku.

13. 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 2026.gada 27.janvārī. 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 vērtējamo objektu.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 085 2014, kas atrodas **Viskaļu ielā 27, Rīgā** un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11876, atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026.gada 27.janvārī, noteiktā:

- **tirgus vērtība ir EUR 790 000 (septiņi simti deviņdesmit tūkstoši eiro);**
- **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ar pārdošanas termiņu 9 (deviņi) mēneši ir EUR 590 000 (pieci simti deviņdesmit tūkstoši eiro).**

Anda Zvirbule

SIA "Latio" komercobjektu grupas vērtētāja

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149)

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama novērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Novērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss novērtējums, 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 grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja novērtējumā nav atrunāts citādi.
- Novērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā novērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 11876

Kadastra numurs: 01000852014

Viskaļu iela 27, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 085- 2014. Atdalīts no nekustamā īpašuma, nodalījuma Nr.11286. <i>Žurn. Nr. 4545, lēmums 11.05.1998., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		4499 m ²
2.1. Zemes kopplatība pēc atdalīšanas. <i>Žurn. Nr. 300000948216, lēmums 21.12.2004., tiesnese Žanna Zujeva</i>		4036 m ²
3.1. Mainīta īpašuma adrese no Viskaļu iela, Rīga uz Viskaļu iela 27, Rīga. Pamats: 2005. gada 24.janvāra izziņa par ielas numura piešķiršanu.		
4.1. Uz zemes gabala atrodas: administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 0100 0852014001) un sardzes ēka (0100 0852014002). <i>Žurn. Nr. 300000996565, lēmums 21.02.2005., tiesnese Smaida Grava</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals. Pievienots nekustamam īpašumam Viskaļu iela, Rīga (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 25953). Pamats: 2004. gada 12. maija pirkuma-pārdevuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000948216, lēmums 21.12.2004., tiesnese Žanna Zujeva</i>		463 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: A/S "BRĀĻI THEURER", nodokļu maksātāja kods 40003195235. <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (233098004545)</i>	1	
2.1. Pamats: 1998. gada 4. aprīļa zemes pirkuma līgums, 1997. gada 27. oktobra Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas tiesas sprieduma noraksts lietā nr.1643/3. <i>Žurn. Nr. 4545, lēmums 11.05.1998., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
3.1. Persona: BRĀĻI THEURER, Rīgas akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003195235. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Valsts akciju sabiedrība LATVENERGO, nodokļu maksātāja kods 40003032949. <i>Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 6.1 (300003662858)</i>	1	
3.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
3.4. Pamats: 2002. gada 20. jūnija pirkuma līgums		44216.00 LVL
3.5. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 38264. <i>Žurn. Nr. 300000314321, lēmums 04.09.2002., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
4.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 16548,00. <i>Žurn. Nr. 300000948216, lēmums 21.12.2004., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
5.1. Pamats: 2004.gada 26.maija akts. 1995.gada 27.jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000996565, lēmums 21.02.2005., tiesnese Smaida Grava</i>		
6.1. Grozīt ierakstu Nr. 3.2 (žurnāla Nr. 300000314321, 28.08.2002) un izteikt šādā redakcijā:		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
6.2. Īpašnieks: Latvenergo, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003032949.	1	
6.3. Pamats: 2005.gada 11.jūlija Uzņēmumu reģistra lēmums LR TM UR Nr.6-12/69935/1, 2014.gada 17.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.5776. <i>Žurn. Nr. 300003662858, lēmums 02.07.2014., tiesnese Kristīne Anuže</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Gāzes vada aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		
1.2. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		
1.3. Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		
1.4. Aizsargjosla gar siltumtrasi. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		
1.5. Zemes gabala daļa atrodas ielas sarkanajās līnijās- aizsargjosla gar Viskaļu ielu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		1240 m²
1.6. Elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		108 m²
1.7. Elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003662858)</i>		261 m²
1.8. Pamats: 2004.gada 9.novembra VZD izziņa par nekustamā īpašuma piederību un sastāvu Nr.8.-1.6.1/4889 <i>Žurn. Nr. 300000948216, lēmums 21.12.2004., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
2.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.		0.0027 ha
2.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.		0.0027 ha
2.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.		0.0027 ha
2.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.		0.124 ha
2.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.		0.0318 ha
2.6. Atzīme - drošības aizsargjoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks.		0.0055 ha
2.7. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.		0.0105 ha
2.8. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.		0.0048 ha
2.9. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti.		0.1181 ha
2.10. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu.		0.0011 ha
2.11. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. <i>Žurn. Nr. 300003662858, lēmums 02.07.2014., tiesnese Kristīne Anuže</i>		0.0318 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 (žurnāla Nr.300000948216, 14.12.2004). Pamats: 2014.gada 17.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.5776.		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
Žurn. Nr. 300003662858, lēmums 02.07.2014., tiesnese Kristīne Anuze	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 03.02.2026 12:16:48.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas pilsēta

Nekustamā īpašuma Viskaļu ielā

kadastra Nr. 0100 085 2014

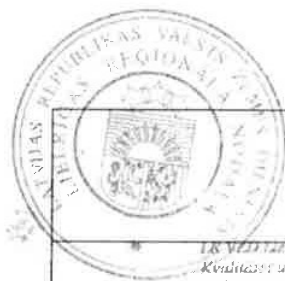
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši 2004. gada 12. maijā noslēgtajam pirkuma-pārdevuma līgumam un Rīgas pilsētas Būvvaldes 2004. gada 14. jūlija saskaņojumam Nr. 2-DA-04-366 ap.

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma Viskaļu ielā ar kadastra numuru 0100 085 2014 sadalīšanu un tā daļas pievienošanu nekustamam īpašumam Viskaļu ielā ar kadastra numuru 0100 085 0206.

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada zemes robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 0.4036 ha (4036 kv.m).



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālās nodaļas Kadastra pārvalde

18. Vēstis izdrukas tehniskās komitejas
Kvalitātes un kontroles daļas
vadītāja

I. Vincukova

16. 09 2004

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

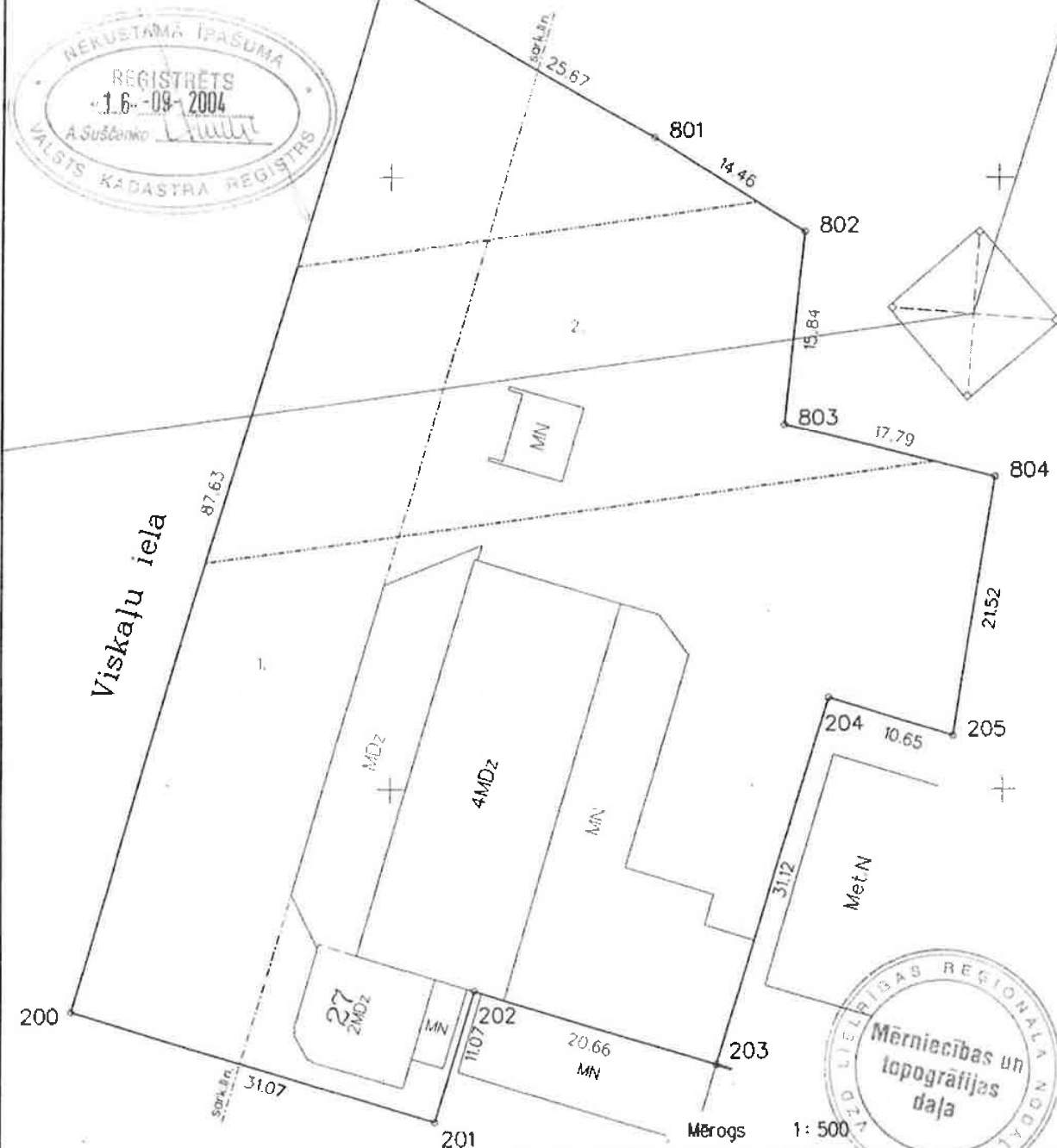
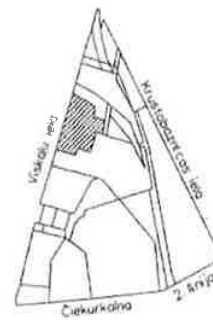
LKS-92 TM koordinātu sistēmā

Mēroga koeficients 0.999602

Nr	X	Y
800	316215.81	511349.32
801	316203.26	511371.71
802	316195.63	511383.99
803	316179.89	511382.30
804	316175.58	511399.55
205	316154.37	511395.96
204	316157.50	511385.79
203	316127.77	511376.62
202	316133.69	511356.84
201	316123.09	511353.66
200	316131.98	511323.90

Zemes īpašuma platība 0.4036 ha (4036 kv.m)

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTĀBU APGRŪTINĀJUMI
1. 020301 - aizsargjosta gar Viskaļu ielu (sarkanā līnija) - 0.1240 ha
2. 020501 - aizsargjosta gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar
nominālo spriegumu 330 kilovolti - 0.1056 ha



LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES ĢENESTS
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA
Mēriecības un topogrāfijas daļa

Rīga, Purvīna iela 14		Tel. 7038500
Vad.vietiece	M.Ozolīna	14-09-2004
Mēriecis	M.Vilīps	30.08.2004
Pasūtījuma reģistrācijas Nr. 86178		

kadastra Nr.	0100	085	2014
-----------------	------	-----	------

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz piecām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0100 085 2014

Adrese: Viskaļu iela 27, Rīga

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkana līnija 0.1240 ha
2.	7312050603 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti 0.1181 ha
3.	7312040200 - aizsargoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0105 ha
4.	7312060200 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu 0.0011 ha
5.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0027 ha
6.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0027 ha
7.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0027 ha
8.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0046 ha
9.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0318 ha
10.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0318 ha
11.	7312060300 - drošības aizsargoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks 0.0055 ha



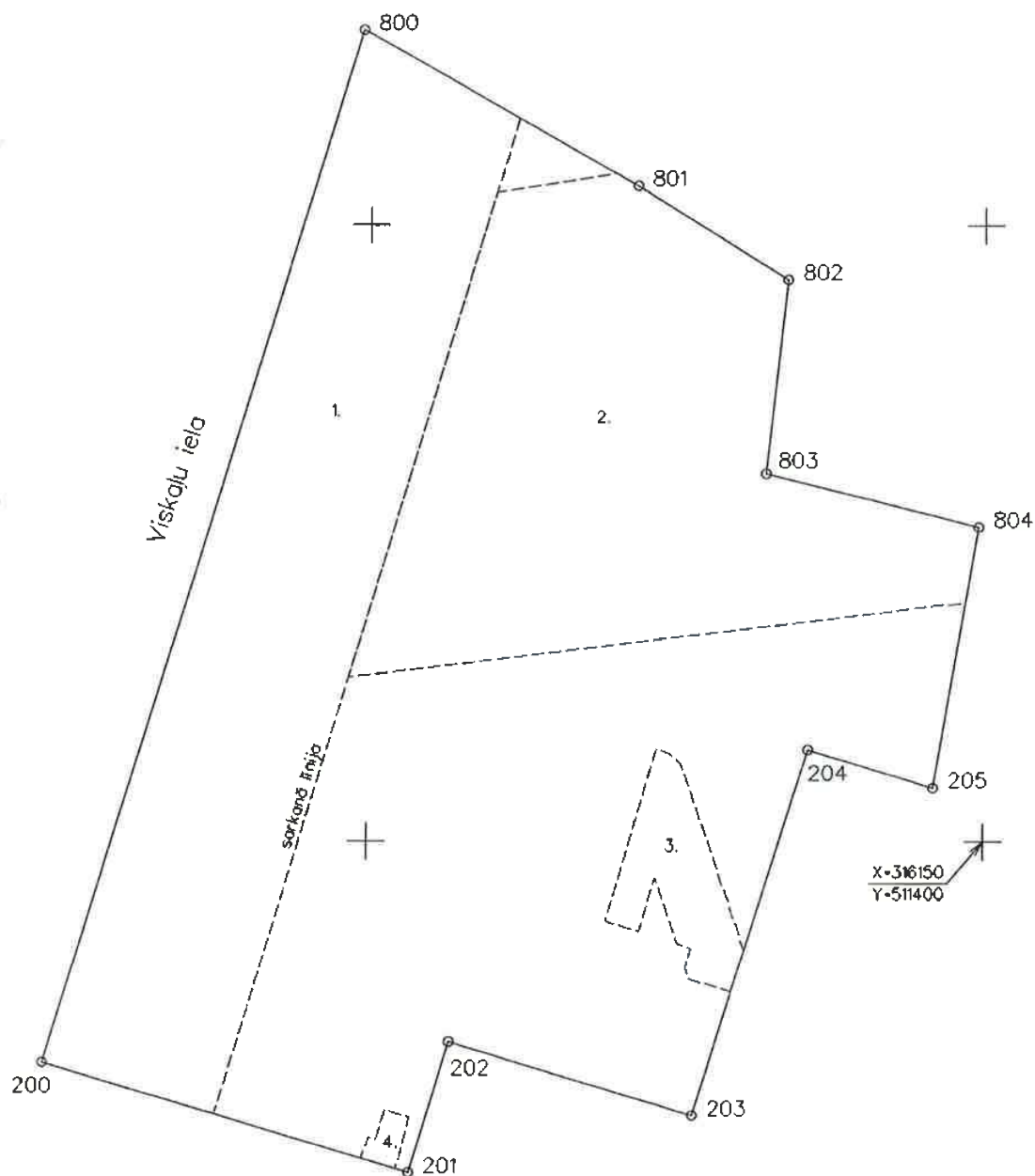
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2014.gada 13.februārī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība 0.4036 ha.



Saskaņoja: Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja, direktora vietnieka pilsētvides attīstības jautājumos p.i.	paraksts	Ilze Purnale	04.03.2014.
SIA "Latvijasmērogs.lv" Rīgas reģiona biroja vadītāja		Daiga Novicka	13.02.2014.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Inguna Cine	07.03.2014



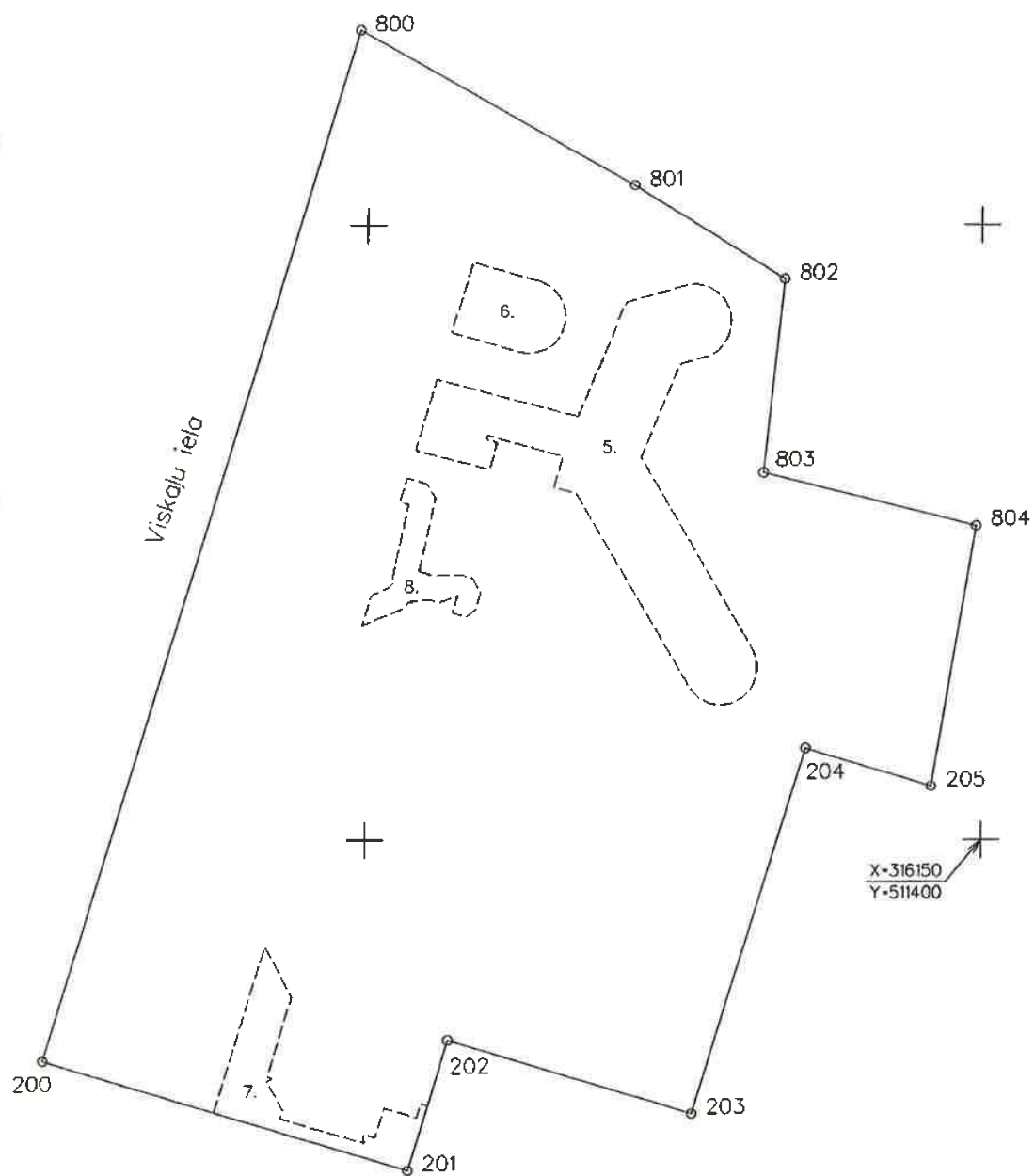
2.lapa no 5

Pilna mērogs 1:500

Māmiņš Ivars Ikauņeks (sert. Nr.BB-129, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ivars Ikauņeks

13.02.2014

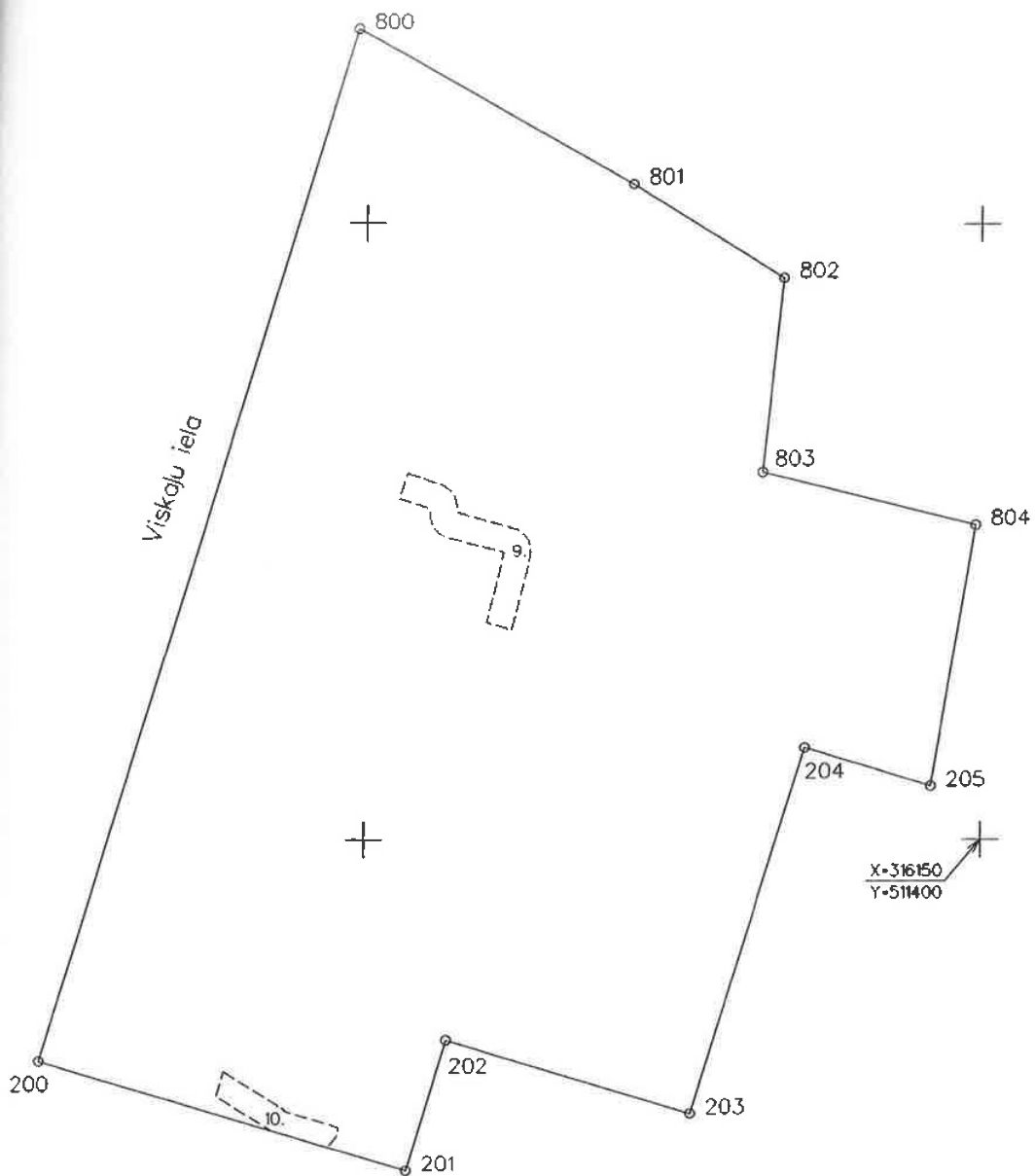


3.lapa no 5
Plāna mērogs 1:500

Mērnieks Ivars Ikauņieks (sert.Nr.BB-129, derīgs no 09.12.2010.
līdz 08.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ivars Ikauņieks

13.02.2014

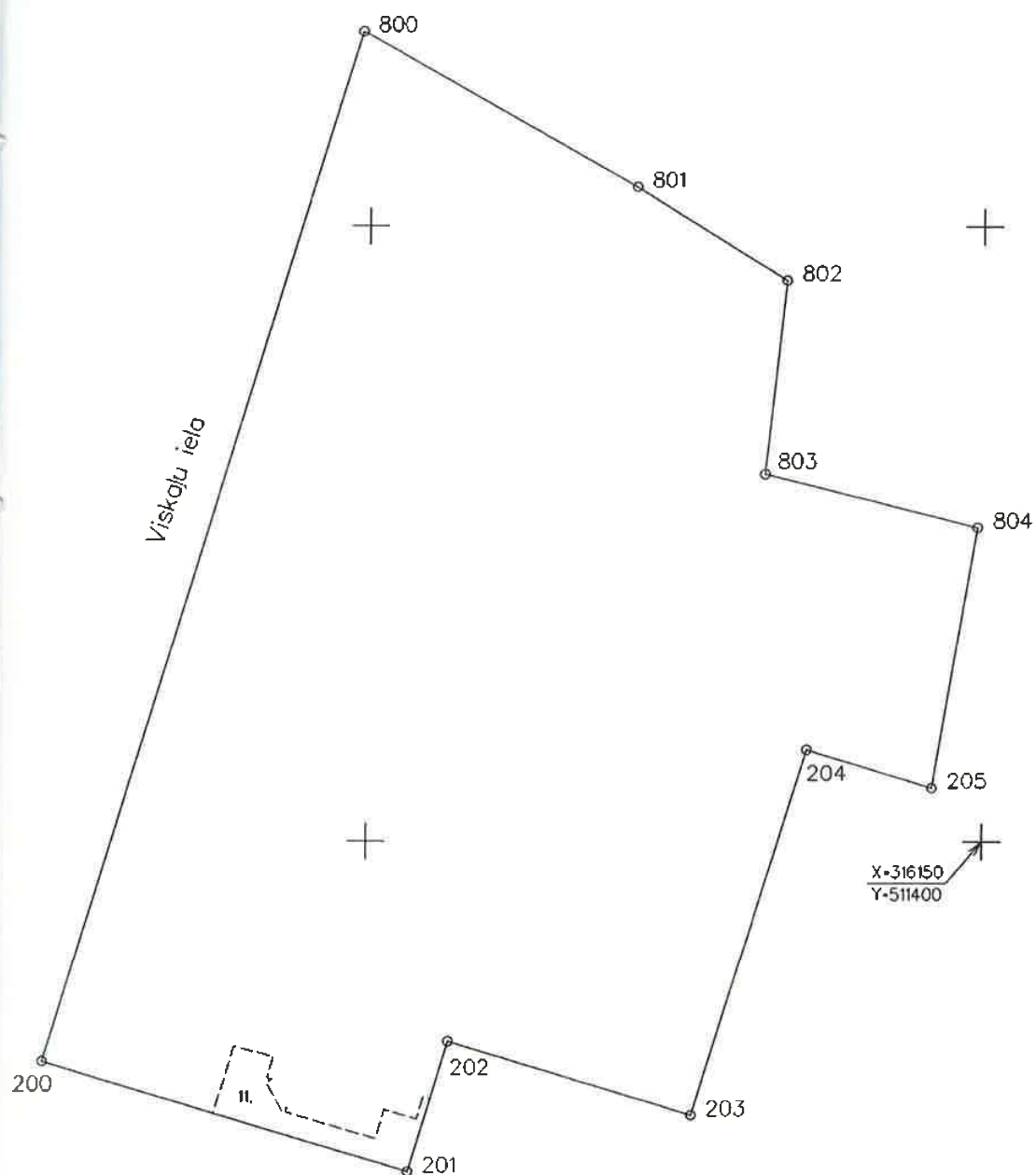


4.lapa no 5
Plāna mērogs 1:500

Izstrādājis Ivars Ikaunieks (sert.Nr.BB-129, derīgs no 09.12.2010.
līdz 08.12.2015.) apliecinot, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ivars Ikaunieks

13.02.2014



5.lapa no 5

Plāna mērogs 1:500

Izstrādājis: Ivars Ikaunieks (sert. Nr. BB-129, derīgs no 09.12.2010.
līdz 08.12.2015.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ivars Ikaunieks

Ivars Ikaunieks

13.02.2014

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000852014001-02

Lapu skaits: 14

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000852014001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Viskaļu iela 27

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jānis Reķis



Izpildes datums: 25/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis



Pārbaudes datums: 25/07/2002

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000852014001-02
2. Būves nosaukums: Administratīvā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000852014001
4. Būves adrese: Rīga, Viskaļu iela 27
5. Pēdējās apsekošanas datums: 25/07/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "Nekustamais īpašums"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 03/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jānis Reķis
9. Izpildes datums: 25/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis
11. Pārbaudes datums: 25/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 377/1*03 03/06/2002 SIA "Nekustamais īpašums"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
3. Būves tips: 12200401 Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu administratīvās ēkas, kantori un biroji
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 4
- 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1976
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
8. 1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
8. 2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
8. 3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons
8. 4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 20
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 1090.6
11. Būvtilpums (kub.m.): 9121
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1981.2
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1981.2
- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 1981.2
14. Telpu grupu skaits būvē: 4
15. Dzīvokļu skaits būvē: 0
16. Labiekārtojums:
16. 1. Centrālā apkure
16. 4. Elektroapgāde
16. 5. Aukstā ūdens apgāde
16. 6. Karstā ūdens apgāde
16. 8. Kanalizācija
16. 9. Tualetes telpa
16. 10 Vannas (dušas) telpa
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 1981.2

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1981.2

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.) 1981.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 1981.2

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 907.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 907.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	243.1	3.8	
1	2	Apsardzes telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.5	3.8	
1	3	Inkasācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	3.8	
1	4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.7	3.8	
1	5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	3.8	
1	6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3.8	
1	7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3.8	
1	8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.6	3.8	
1	9	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	51.4	3.8	
1	10	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	11.4	3.8	
1	11	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	5.2	3.8	
1	12	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.4	3.8	
1	13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	3.8	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	14	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	5.5	3.8	
1	15	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.3	3.8	
1	16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	3.8	
1	17	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	5.6	3.8	
1	18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4.6	3.8	
1	19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	3.8	
1	20	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.2	3.8	
1	21	Servera telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	25.1	3.8	
1	22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.5	3.8	
1	23	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	47.3	3.8	
1	24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	25.6	3.8	
1	25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	43.6	3.8	
1	26	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	33.6	3.8	
1	27	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	3.8	
1	28	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	25.2	3.8	
1	29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	12.8	3.8	
1	30	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	17.4	3.8	
1	31	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	14.6	3.8	
1	32	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	45.3	3.8	
1	33	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	23	3.8	
1	34	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	44.5	3.8	
1	35	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	3.8	
1	36	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	14.8	3.8	
1	37	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.8	
1	38	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	3.8	
1	39	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	
1	40	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.8	
1	41	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	3.8	
1	42	Apsardzes telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.4	3.8	
1	43	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	16.2	3.8	
1	44	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.6	3.8	
1	45	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	14	3.8	
1	46	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	25.4	3.8	
1	47	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5.3	3.8	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 399.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 399.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	45.7	2.9	
2	2	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	62.6	2.9	
2	3	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	47.5	2.9	
2	4	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.9	
2	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	2.9	
2	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	2.9	
2	7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	2.9	
2	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2.9	
2	9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	2.9	
2	10	Biroja telpas	Nedzīvojamā iekštelpa	46.4	2.9	
2	11	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.9	2.9	
2	12	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	2.9	
2	13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	24.3	2.9	
2	14	Mācību klase	Nedzīvojamā iekštelpa	67.8	2.9	
2	15	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.6	2.9	
2	16	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	2.9	
2	17	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21	2.9	
2	18	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	22.1	2.9	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 334.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 334.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
3	1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	45.7	2.75	
3	2	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	62.3	2.75	
3	3	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	47.7	2.75	
3	4	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	2.75	
3	5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	2.75	
3	6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	2.75	
3	7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.75	
3	8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.75	
3	9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	2.75	
3	10	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	23.4	2.75	
3	11	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.1	2.75	
3	12	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.5	2.75	
3	13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.2	2.75	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
3	14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.75	
3	15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	19.8	2.75	
3	16	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.9	2.75	
3	17	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.1	2.75	
3	18	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.2	2.75	
3	19	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10	2.75	
3	20	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.8	2.75	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 339.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 339.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
4	1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	45.9	2.85	
4	2	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.5	2.85	
4	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	40.2	2.85	
4	4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.8	2.85	
4	5	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	23.4	2.85	
4	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	30.8	2.85	
4	7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.5	2.85	
4	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2.85	
4	9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	2.85	
4	10	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.85	
4	11	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.85	
4	12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.8	2.85	
4	13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.85	
4	14	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.5	2.85	
4	15	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	2.85	
4	16	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.3	2.85	
4	17	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	31.1	2.85	
4	18	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	31.1	2.85	
4	19	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	33.8	2.85	

LR Valsts zemes dienests

Lielrīgas reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE Viskalu iela 27, Rīga

KADASTRA APZĪMĒJUMS 01000852014001

NOSAUKUMS Administratīvā ēka

GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1220-Biroju ēkas

TIPS 12200401-Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu administratīvās ēkas, kantori un biroji

ĀRSIENU MATERIĀLS Ķieģeļu mūris

INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija

APSEKOŠANAS DATUMS 25.07.2002

APBŪVES LAUKUMS 1090.6 kv. m.

BŪVTILPUMS 9121 kub. m.

KOPĒJA PLATĪBA -

AR NĒ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA -

FIZISKAIS NOLIETOJUMS 20 %

VIRSZEMES STĀVU SKAITS 4

EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS 1976

Apjoma radītājs		Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĒ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
Veids	Mērvienība						
Būvtilpums	kub.m.	9121	12200401	5.90	0.90	2.46	119144.00
Kopā:						119144.00	119144.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 07.08.2002

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

III. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpuses izmēriem	Laukums (kv. m)	Augstums	Tilpums (kub. m)
1	2 I-IV st.	3	4	5	6
001.	Administratīvā ēka	$12.65 \times 33.34 + (1.04 \times 0.05) \times 2$	421.8	14.65	6179
A.	Piebūve	$19.27 \times 10.51 + 13.97 \times 2.61 + 3.30 \times 20.40 + 3.20 \times \frac{18.10 + 20.40}{2}$	367.9	3.90	1435
C.	— " —	6.51×2.80	18.2	3.75	68
D.	— " —	8.96×9.77	87.5	7.85	687
B.	— " —	$\frac{26.28 + 34.23}{2} \times 6.44 + 1.33 \times 0.25$	195.2	3.85	752
		Kopā:	1090.6	—	9121

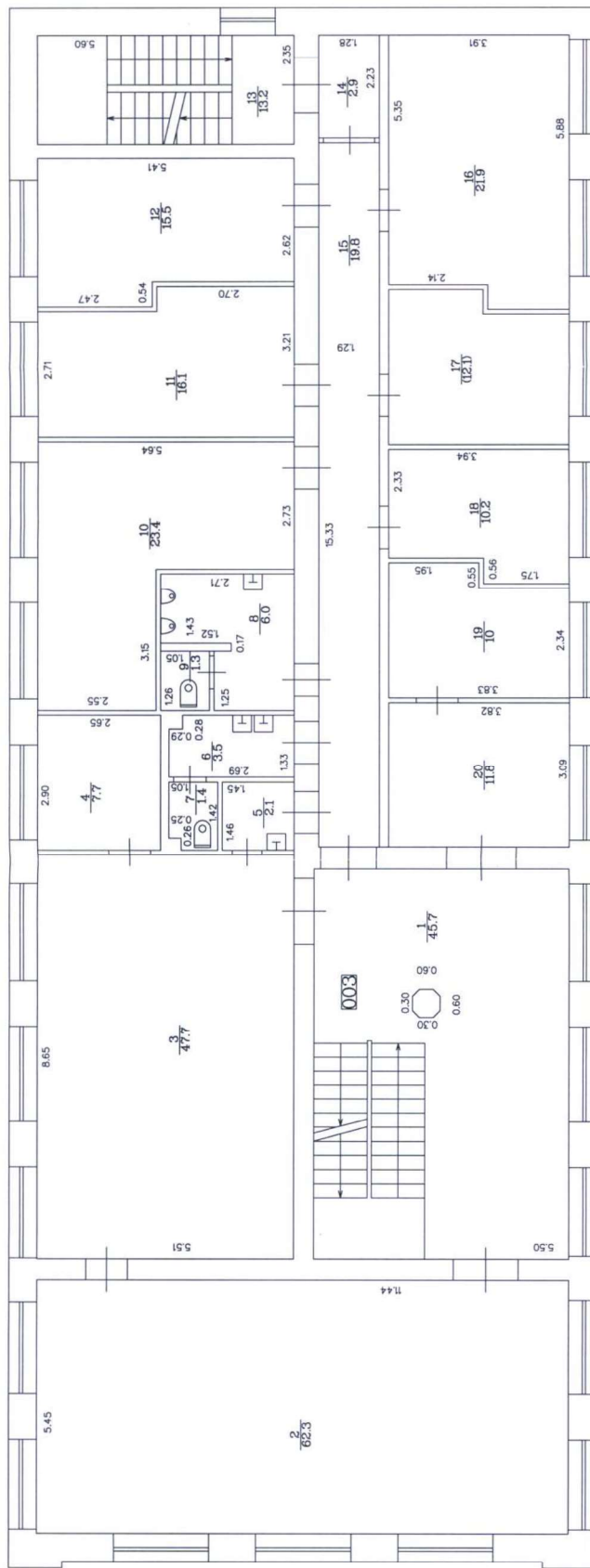
BŪVES NOVIETNES SHĒMA



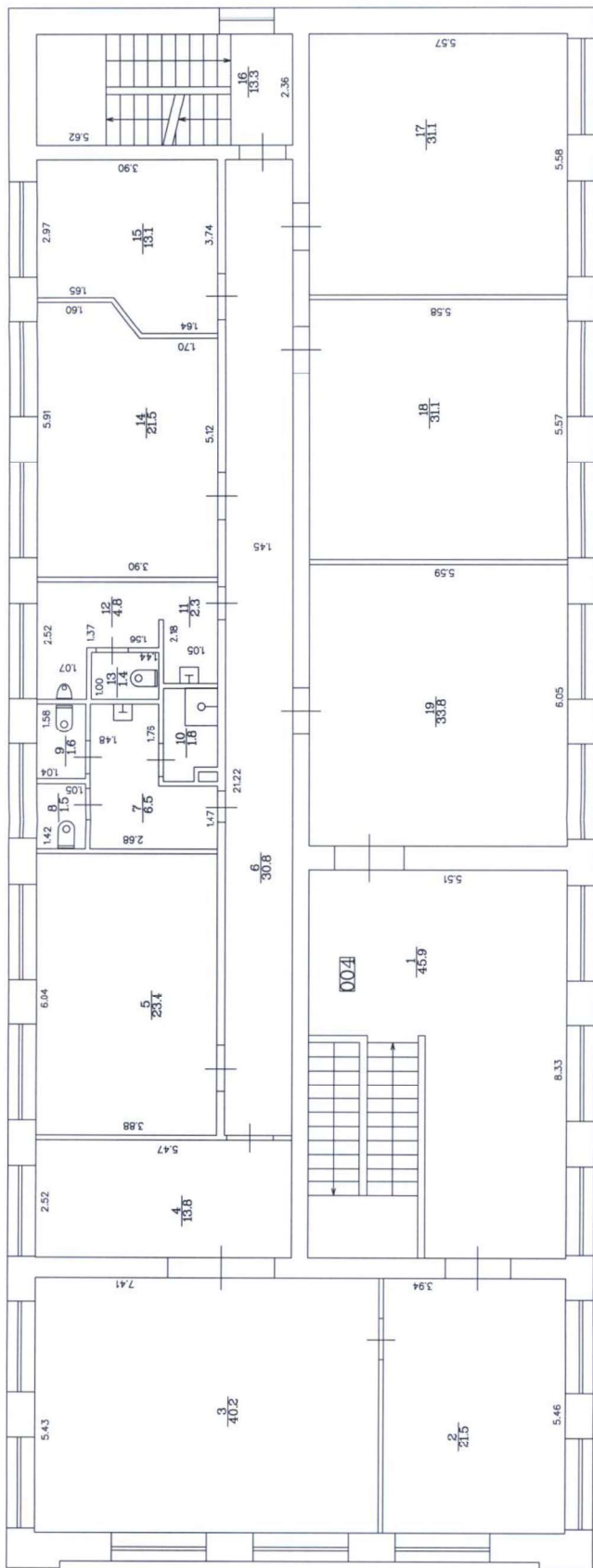
BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 4. STĀVA PLĀNA SHĒMA



LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 01000852014002-02

Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000852014002

Sardzes ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Viskaļu iela 27

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jānis Reķis



Izpildes datums: 06/09/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis



Pārbaudes datums: 06/09/2002

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000852014002-02
2. Būves nosaukums: Sardzes ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000852014002
4. Būves adrese: Rīga, Viskaļu iela 27
5. Pēdējās apsekošanas datums: 06/09/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "Nekustamais īpašums"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 03/06/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jānis Reķis
9. Izpildes datums: 06/09/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis
11. Pārbaudes datums: 06/09/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 377/1*03 03/06/2002 SIA "NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves tips: 12740503
- 500 kub. m
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 1
- 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads:
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
8. 1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
8. 2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
8. 3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons
8. 4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 20
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 34
11. Būvtilpums (kub.m.): 94
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 22.1
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 22.1
- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 22.1
14. Telpu grupu skaits būvē: 1
15. Dzīvokļu skaits būvē: 0
16. Labiekārtojums:
16. 4. Elektroapgāde
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 22.1

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 22.1

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.) 22.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 22.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

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

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 22.1

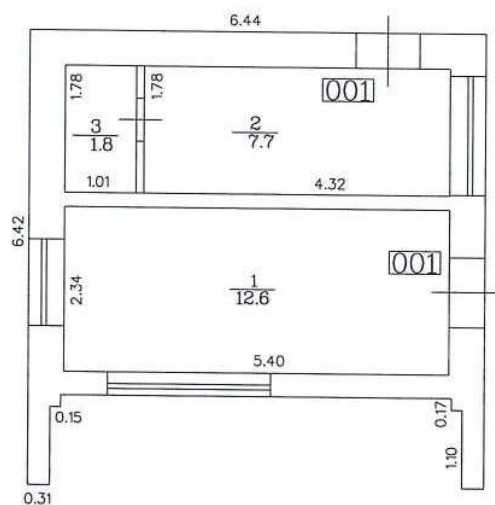
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 22.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Sardzes dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.6	2.5	
1	2	Sardzes dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	2.5	
1	3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.5	

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000852014	-	0.4036 ha	11876	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	634929	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	713586	02.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	634929	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	713586	02.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000852014	1/1	Viskaļu iela 27, Rīga, LV-1026

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4036
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	126329	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	69290	02.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000852014001	1/1	Viskaļu iela 27, Rīga, LV-1026	Administratīvā ēka
01000852014002	1/1	Viskaļu iela 27, Rīga, LV-1026	Sardzes ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4036
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4036

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.4036	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000852014001	1/1	Viskaļu iela 27, Rīga, LV-1026	Administratīvā ēka
01000852014002	1/1	Viskaļu iela 27, Rīga, LV-1026	Sardzes ēka

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003032949	Akciju sabiedrība "Latvenergo"	1/1	juridiska persona	01000852014	Pulkveža Brieža iela 12, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.07.2014	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.02.2005	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.02.2005	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.12.2004	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.09.2002	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.05.1998	-

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

Ēkas energosertifikāts



REĢISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-1-2017-1030*
DERĪGS LĪDZ *16.08.2027*

1. Ēkas veids *biroju ēka*

2.1 Adrese *Rīga, Viskaļu iela 27*

3.1 Ēkas daļa *-*

4.1 Ēkas vai tās daļas (telpu grupas) kadastra apzīmējums *01000852014001*

5. Ēkas energosertificēšanas nolūks *pārdošana [], izīrēšana/iznomāšana [], brīvprātīgi [X], valsts/pašvaldības publiska ēka []*

6. Ēkas raksturojums

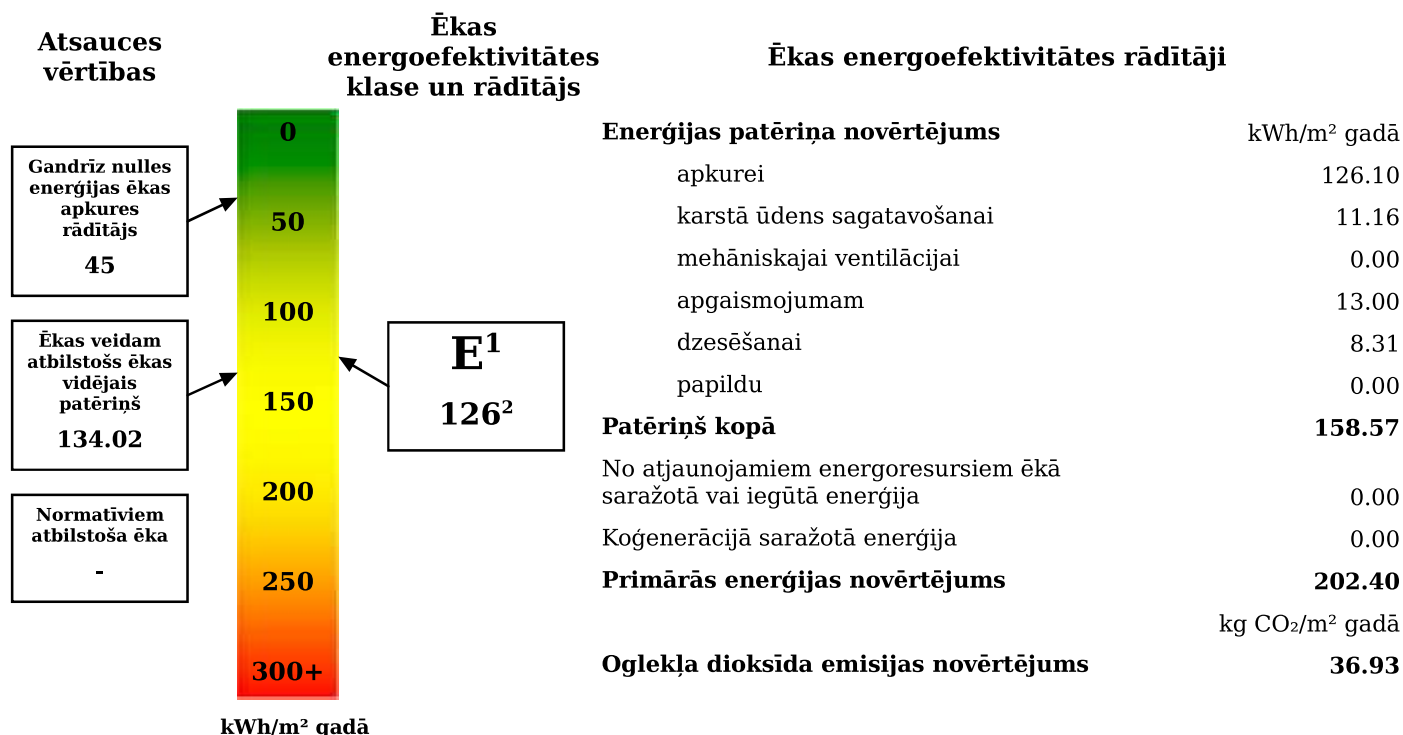
Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads: 1976

Pārbūves/Lietošanas veida maiņas/Atjaunošanas gads: -

Stāvu skaits: 4 virszemes, 0 pazemes, [] mansards, [] jumta stāvs

Kopējā platība: 1981.20 m² Aprēķina platība: 1981.20 m²

7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums



Ēka izpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības: Jā[] Nē[X]

8. Ēkas energosertifikāta izdevējs

Neatkarīgs eksperts *Artis Ābele*

Reģistrācijas numurs *EA3-0024*

Datums ³

Paraksts ³

Piezīmes: ¹ Ēku energoefektivitātes klase saskaņā ar ēkas patēriņa novērtējumu apkurei.

² Ēkas patēriņa novērtējums apkurei, kWh/m² gadā.

³ Dokumenta rekvizītus "Datums" un "Paraksts" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

9. Ēkas norobežjošo konstrukciju īpatnējais siltuma zudumu koeficients	$H_T/A_{apr} 1.32 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
	$H_{TA}/A_{apr} 0.70 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
<i>H_T un H_{TA} - faktiskais un normatīvais ēkas norobežjošo konstrukciju siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar normatīvajiem aktiem būvniecības jomā</i>	
10. Ēkas ventilācijas īpatnējais siltuma zudumu koeficients	$H_{Ve}/A_{apr} 0.53 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
<i>H_{Ve} - faktiskais ēkas ventilācijas siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar ēkas energoefektivitātes aprēķina metodi</i>	
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā	0.00%

11. Enerģijas uzskaitē un sadalījums apkures un karstā ūdens sistēmās								
Kalendāra gads vai periods (no-līdz)	Energonesējs			Apkurei			Karstā ūdens apgādei	
	nosaukums	uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija kWh ⁵	kWh/m ² gadā	kWh	kWh/m ² gadā
		4	kWh					
2012	Centralizētā apkure	282440.00 kWh	282440.00	252320.00	252320.00	127.36	30120.00	15.20
2013	Centralizētā apkure	264720.00 kWh	264720.00	247883.00	247883.00	125.12	16837.00	8.50
2014	Centralizētā apkure	243950.00 kWh	243950.00	221174.00	221174.00	111.64	22776.00	11.50
2015	Centralizētā apkure	238770.00 kWh	238770.00	222450.00	222450.00	112.28	16320.00	8.24
2016	Centralizētā apkure	268660.00 kWh	268660.00	244206.00	244206.00	123.26	24454.00	12.34

Piezīmes.

⁴ Dati par faktiski uzskaitītajiem energonesējiem par pēdējiem pieciem gadiem vai sezonām faktiski uzskaitītajās mērvienībās (t, m³, MJ, kcal vai cita).

⁵ Klimata korekcijas koeficients attiecīgajai apkures sezonai patērīna normalizēšanai uz normatīvo apkures grādu dienu skaitu.

12. Pielikumi un pievienotie dokumenti (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)
1) Pārskats par ekonomiski pamatotiem energoefektivitāti uzlabojošiem pasākumiem (bis-eed-1-2017-1030-p.pdf)
2) Aprēķinos izmantotie ievaddati (viskalu-iela-27-riga-eps-pielikums.pdf)

13. Neatkarīga eksperta apliecinājums		
<i>Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis pašā, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.</i>		
Vārds uzvārds: Artis Ābele		
Reģistrācijas numurs: EA3-0024	Paraksts ⁶	Datums ⁶

Piezīme. ⁶ Dokumenta rekvizītus "paraksts" un "datums" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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

2023. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 9. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"