



Nekustamā īpašuma  
**Rīgā, Kalēju ielā 41**  
vērtības aprēķins

## Baltic International Bank SE

Rīgā, 2024. gada 20. augusts  
Līgums Nr. L13879-1/ER/2024

SIA Eiroeksperts  
Reģ. Nr. 40003650352  
Adrese Kr. Valdemāra 20-9,  
Rīga, LV-1010  
birojs@eiroeksperts.lv  
www.eiroeksperts.lv

Mūsu kontaktinformācija:  
Tālr. +371 67 365 999

Vilis Žuromskis  
Valdes loceklis  
Nekustamā īpašuma un biznesa  
vērtētājs  
Mob. +371 29 416 545  
vilis.zuromskis@eiroeksperts.lv

Artūrs Žuromskis  
Valdes loceklis  
Nekustamā īpašuma un biznesa  
vērtētājs  
Mob. +371 29 20 77 21  
arturs.zuromskis@eiroeksperts.lv

Inga Gūtmane  
Nekustamā īpašuma un biznesa  
vērtētāja  
Mob. +371 29 465 708  
inga.gutmane@eiroeksperts.lv

Andrejs Gūtmanis  
Nekustamā īpašuma un biznesa  
vērtētājs  
Mob. +371 29 242691  
andrejs.gutmanis@eiroeksperts.lv

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši jums piederošā nekustamā īpašuma **Rīgā, Kalēju ielā 41, kad. Nr. 0100 003 0128** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai, izmantošanai kredītiestādes likvidācijas un maksātnespējas procesā.

**Augstākminētā īpašuma iespējamā tirgus vērtība 2024. gada 27.jūlijā ir**

**EUR 1 060 000 (Viens miljons sešdesmit tūkstoši eiro).**

**Piespiedu pārdošanas vērtība ir**

**EUR 795 000 (Septiņi simti deviņdesmit pieci tūkstoši eiro).**

**Nēmot vērā pašreizējo ģeopolitisko, ekonomisko un situāciju nekustamo īpašumu tirgu, tirgus vērtība ir noteikta +/- 15% robežās.**

Vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401:2013.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma vērtība(s) ir noteikta(s) pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

*Tirgus vērtība ir aprēķināta summa – par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11)*

Vērtējuma atskaitē minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni +371 67 365 999, e-pastu birojs@eiroeksperts.lv, vai izmantojot mūsu mājas lapu www.eiroeksperts.lv

Ar cieņu,

SIA „EIROEKSPERTS” valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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



Galvenā  
informācija 4

Vērtējamā objekta  
apraksts 6

Vērtēšanas  
metodoloģija un  
galvenie  
ierobežojumi un  
pieņēmumi 17

Tirgus situācijas  
raksturojums 21

Vērtības  
aprēķins 25

Slēdziens 30

SIA «Eiroeksperts»  
apdrošināšanas  
polise, vērtētāju  
profesionālās  
darbības sertifikāti  
32

Pielikumi 37

## Galvenā informācija

# Galvenā informācija



Vērtējamā objekta adrese	Rīga, Kalēju iela 41
Vērtējamā objekta kadastra numurs	0100 003 0128
Vērtējamā objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zeme – 72 m2</li><li>▪ Apbūve – administratīvā ēka ar kopējo platību 268.3 m2</li></ul>
Vērtējamā objekta īpašnieks	Baltic International Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883
Vērtējuma pasūtītājs	Baltic International Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību
Vērtēšanas mērķis	Izmantošanai kredītiestādes likvidācijas un maksātnespējas procesā
Noteiktā vērtība	Tirgus vērtība – EUR 1 060 000 Piespiedu pārdošanas vērtība – EUR 795 000
Izmantotā dokumentācija	Tehniskās inventarizācijas lieta. Izdrukas no Zemesgrāmata.lv un Kadastrs.LV
Objekta apskates datums	2024. gada 27. jūlijs
Objekta apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētāja Inga Gūtmane, sertifikāta Nr.21.

## Vērtējamā objekta apraksts

# Īpašuma raksturojums



Rīga, Kalēju iela 41, kad. Nr. 0100 003 0128		
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti		Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr.9502. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Baltic International Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883.
Aprūtinājumi	Īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: <ul style="list-style-type: none"><li>Atzīme: telekomunikācijas, "Rīgas elektrotīklu" ievads</li></ul> Kadastrā: <ul style="list-style-type: none"><li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;</li><li>elektrotīkliem piederošs ievads;</li><li>arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti.</li></ul>
	citi	Nav
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Ēkā ir izveidota ieeja uz blakus ēku Kalēju ielā 43.

# Atrašanās vieta



Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Audēju ielā, ir kvartāla starp Audēju, Kalēju un Vecpilsētas ielām daļa. Kalēju iela ir 575m gara (no Kaļķu ielas līdz Kungu ielai). Iela izveidojusies 13. gs.; tā bija Rīgas upes krastmala - pils. pirmās ostas kuģu piestātne. Pēc vaļņu uzbēršanas 17. gs. ugunsnedrošās kalēju darbnīcas no toreizējās Kalēju (tag. Rozena) ielas pārvietoja starpvaļņu joslā Rīgas upes krastmalā pie vecā nocietinājuma mūra ārsienas. Ielā apmetās vienas nozares amatnieki kalēji, tāpēc tā ieguva nos. - Kalēju iela. 19. gs. un 20. gs. sāk. saukta arī par Lielo Kalēju ielu, 1938 pārdēvēta par Kalēju ielu. Kalēju ielas numuros Nr 5- 7 -11 -37 -45 -47 ir saglabājušās pils. 13.-15. gs. nocietinājumu mūru paliekas.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido līdzīgas daudzstāvu dzīvojamās, biroju ēkas un viesnīcu ēkas. Netālu atrodas tirdzniecības centrs «Galerija Centrs».
Piebraukšana	Pa šauru bruģētu ieliņu – Kalēju ielu.
Stāvvietas	Maksas autostāvvietas 2 minūšu gājiena attālumā Kalēju un Audēju ielas krustojumā, kā arī tālāk 11. novembra krastmalā.

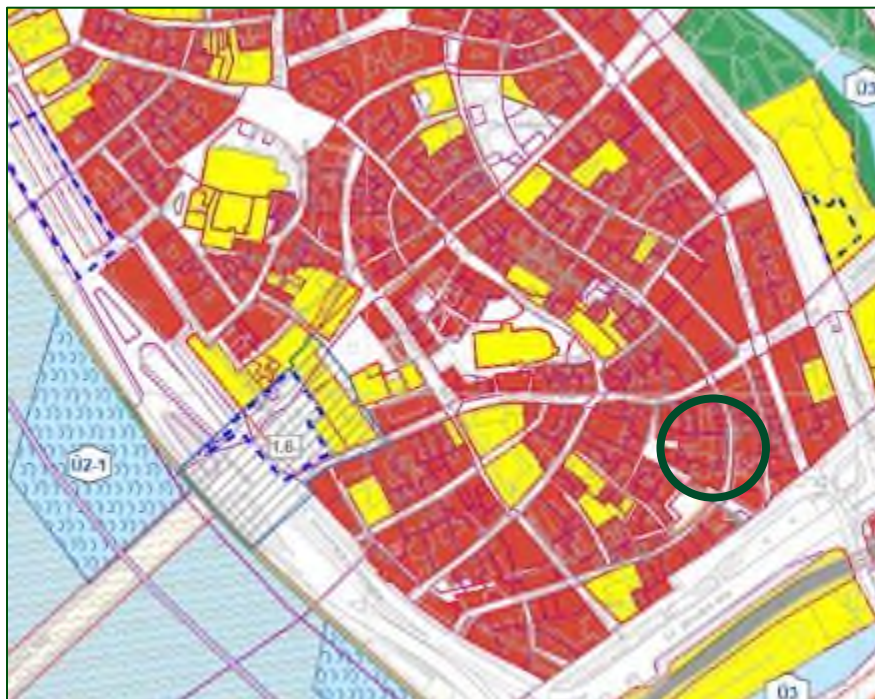




# Izmantošanas veids



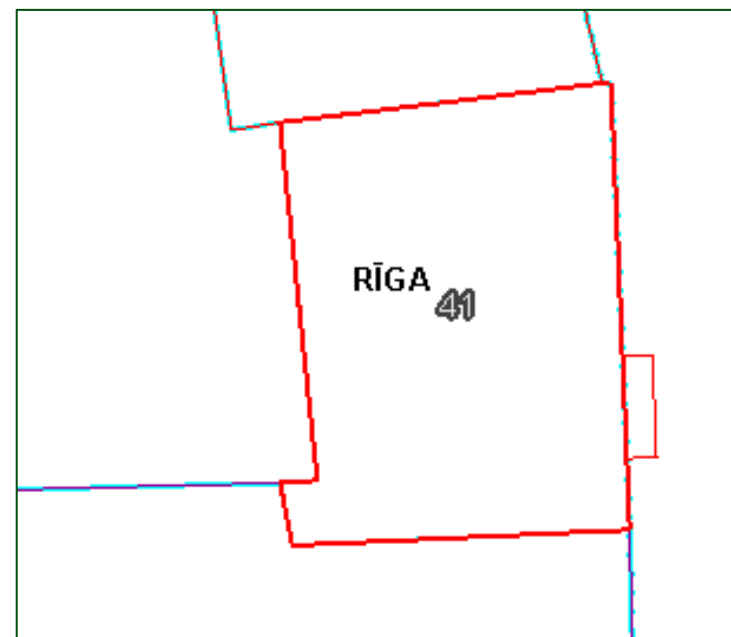
Atļautais izmantošanas veids	Īpašums ir valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa Rīgas pilsētas vēsturiskā centra un UNESCO Pasaules kultūras mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs", kā arī valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa Vecrīgas arheoloģiskā kompleksa daļa un atbilst Rīgas pilsētas centru apbūves teritorijai.
Pašreizējais izmantošanas veids	Cigāru kluba ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Individuālā dzīvojamā ēka



# Zemes gabalu raksturojums



Kadastra apzīmējums:	0100 003 0128
Platība:	0.0072 ha
Inženierkomunikācijas:	
Elektroapgāde	Ir
Gāze	Nav
Ūdensapgāde	Ir
Kanalizācija	Ir
Siltumapgāde	Ir
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	Līdzens
Forma	Taisnstūra
Grunts apstākļi	Augsti gruntsūdeņi
Apzaļumojums	Nav
Nožogojums	Nav
Apkārtnes uzlabojumi:	
Piebraucamie ceļi/ielas letves	Bruģis Ir
Ielu apgaismojums	Ir



# Apbūves raksturojums

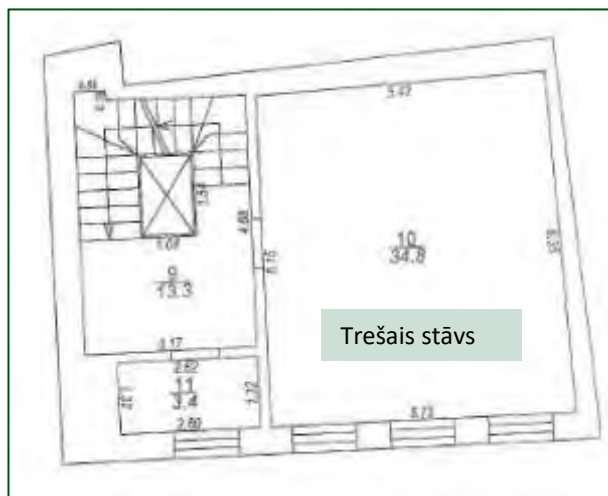
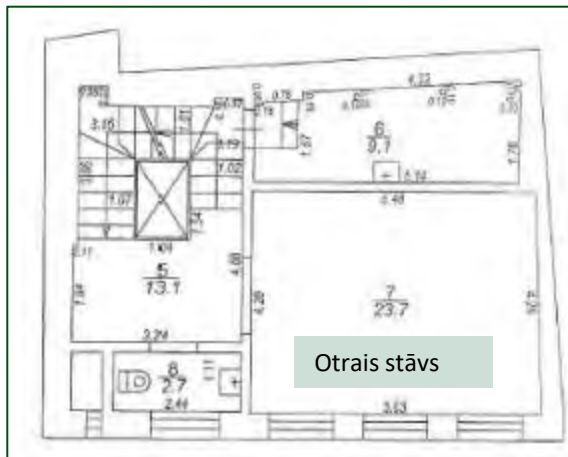
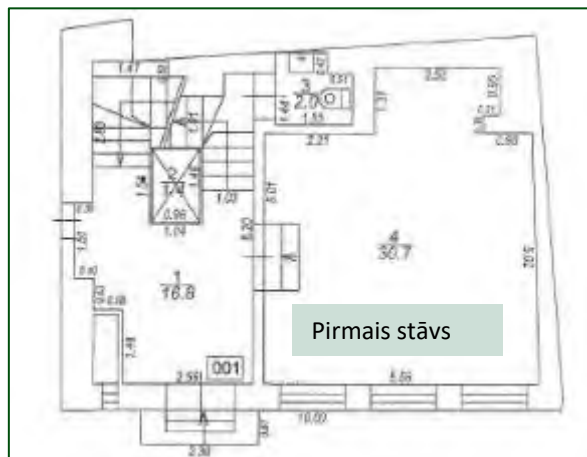


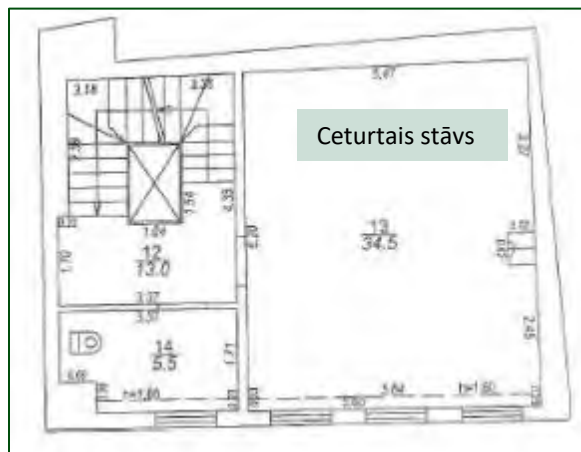
Apzīmējums kadastrā	0100 003 0001 001
Stāvu skaits	Pieci virszemes un pagraba stāvs
Raksturojums	1677. gadā celts īres nams, kas 1904.gadā pārbūvēts pēc arhitekta Aleksandra Šmēlinga projekta. Aptuveni pirms 10 gadiem veikta ēkas rekonstrukcija.
Izmantošana	Vērtēšanas dienā ēkā atrodas «Cigāru» klubs (paredzēta speciāla nosūkšanas sistēma): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pagrabstāvā – tehniskās telpas;</li> <li>▪ Pirmajā stāvā – apmeklētāju telpa (30.7 m2), tualete;</li> <li>▪ Otrā stāvā – zāle (23.7 m2), virtuve (9.1 m2);</li> <li>▪ Trešajā stāvā – bibliotēka (34.8 m2);</li> <li>▪ Ceturtajā stāvā – atpūtas telpa (34.5 m2);</li> <li>▪ Piektais stāvs – darba telpa (22.1 m2) ar balkonu.</li> </ul>
Tehniskais stāvoklis	Teicams, ekskluzīva telpu apdara
Ēkas konstruktīvais risinājums:	
▪ Pamati	Dabisko akmeņu mūris
▪ Sienas	Ķieģeļu mūris, keramzītbetona mūris
▪ Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu, dzelzsbetona velves
▪ Jumta konstrukcijas, klājums	Koka konstrukcijas ar māla kārniņu klājumu
▪ Durvis	Koka
▪ Logi	Stikla paketes koka rāmjos; dekoratīvi vitrāžas tipa zīmējumi
▪ Ārējā apdare	Apmetums krāsojums
▪ Iekšējā apdare	Grīdas – flīzes, parkets, mīkstie klājumi Sienas – flīzes, krāsojums, tapetes, koka dekoratīvā apdare, iebūvēti grāmatu plaukti Augstvērtīga apdare ir 1., 2., 3. un 4. stāvā). Piektajā stāvā apdare vienkārša.
▪ Citi uzlabojumi	Lifts, speciāla piespiedu gaisa nosūkšanas sistēma
Ēkas apjoma rādītāji:	
Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	72.6
Būvapjoms, m <sup>3</sup>	1 211
Telpu platība, m <sup>2</sup>	268.3, tai skaitā pagrabs – 42.2 m2

# Ēkas plāni

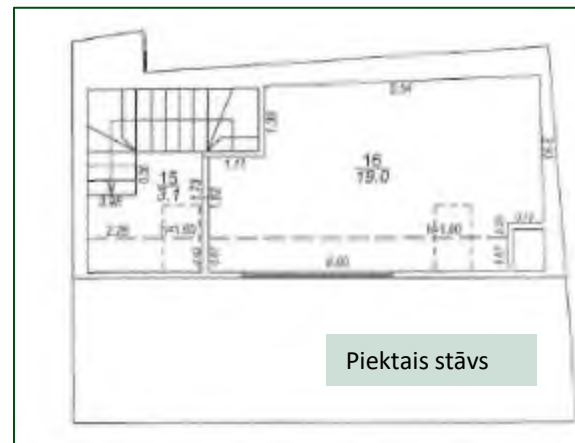


Plāni no 10.06.2013. ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas





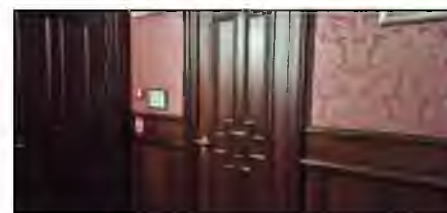
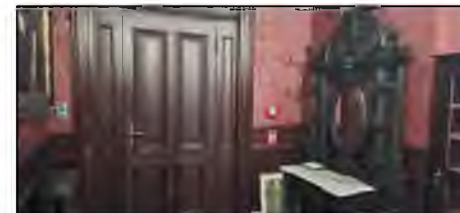
Ceturtais stāvs



Piektais stāvs



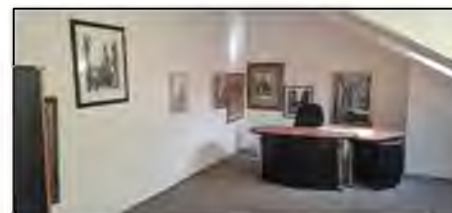
Pagrabstāvs



# Vērtējamā objekta fotoattēli



# Vērtējamā objekta fotoattēli





**Vērtēšanas metodoloģija,  
galvenie ierobežojumi un  
pieņēmumi**



## Vērtības bāze

Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,
- otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

Šajā gadījumā vērtēšanas bāze atbilst LVS 401-2013 p.3.11.3. pirmajai kategorijai.

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. 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.

## Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.



## Vērtēšanas pieejas (turpinājums)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

### Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

## Labākā un efektīvākā izmantošanas veida noteikšana

Ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju un nekustamā īpašuma tendences, uzskatām, ka labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir individuālā dzīvojamā māja.

### Izvēlētais vērtēšanas pieejas

Konkrētā gadījumā ir pielietota tirgus pieeja, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo nav pieprasījuma pēc šādu īpašumu nomas, kā arī nav pieejamu datu par līdzīgu objektu nomu (nomas maksām). Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šāda veida objektam būtu lieli fiziskie, funkcionālie un ekonomiskie vērtības zudumi un ar to aprēķinātā vērtība neatpoguļotu tirgus vērtību.

### Vērtību ietekmējošie faktori

**Pozitīvie** – ēkas teicamais tehniskais stāvoklis, iekšējā apdare no augstvērtīgiem materiāliem, atrodas uz ielas ar nelielu gājēju kustību.

**Negatīvie** – ēkas pašreizējais izmantošanas veids – nepieciešami papildus ieguldījumi, lai ēku pielāgotu labākajam izmantošanas veidam.

# Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi



- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņu, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Reagējot uz 2022. gada 24. februāra Krievijas uzbrukumu Ukrainā, Rietumu valstis un ASV uzsāka plašas ekonomiskās sankcijas pret Krieviju. Minētās sankcijas graujoši ietekmēja Krievijas ekonomiku, bet būtiski atsaucās un Rietumu pasaules, tai skaitā Latvijas ekonomiku. Pašlaik notikumu attīstība ir nezināma, līdz ar to nav precīzi prognozējamas ekonomiskās sekas un to ietekme uz ekonomiku un nozari, bet pastāv ticamība, ka līdzšinējais tirgus līdzsvars varētu mainīties.

## Tirgus situācijas raksturojums



Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs, piesardzīgs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un kvalitatīviem zemesgabaliem.

2023. gadā Latvijas un Rīgas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja daudz izaicinājumu. Galvenie tirgu ietekmējošie faktori un tendences bija šādi:

- Procentu likmju pieaugums: ECB vairākkārtējie lēmumi paaugstināt procentu likmes samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi atspoguļojās nekustamā īpašuma pieprasījumā.
- Kara sekas: Konflikts Ukrainā radīja nenoteiktību, ekonomisko nestabilitāti un drošības trūkumu, kas negatīvi ietekmēja nekustamā īpašuma tirgu.
- Inflācija: Paaugstināta inflācija mazināja iedzīvotāju pirkspēju, kas ietekmēja nekustamā īpašuma tirgu.
- Tirgus piedāvājuma un pieprasījuma dinamika: Tirgū piedāvāto īpašumu skaits pieauga, bet pieprasījums samazinājās, kas noveda pie cenu korekcijas.
- Rīgas sērijveida dzīvokļu cenu samazināšanās: Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas 2023. gada laikā samazinājās par aptuveni 5 – 7%.
- Jauno projektu dzīvokļu cenu pieaugums: Jauno projektu dzīvokļu cenās kopumā turpinājās pieauguma tendence.
- Pieprasījuma izmaiņas: Tirgū turpināja palielināties pieprasījums pēc mazākiem un energoefektīviem mājokļiem.
- Pircēju piesardzība: Pircēji kļuva piesardzīgāki un rūpīgāk izvērtēja pirkuma piedāvājumus.
- Konkurences pieaugums tirgū: Tirgū pieaugošais pieejamo īpašumu skaits radīja lielāku konkurenci starp pārdevējiem, atsevišķos jaunajos projektos pārdevēji sāka dzīvokļu pircējiem piedāvāt dažādas atlaides un papildus bonusus.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR).

2024. gada pirmajā ceturksnī. Tirgū turpinās negatīva dinamika ar krītošu darījumu skaitu un kopējo darījumu summas apjomu. Īpaši krass kritums novērojams darījumos ar zemes gabaliem Rīgā. Kopumā Latvijā 2024. gada pirmajā ceturksnī tika veikti 10,6 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 13,9% mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī (2023. gada IV ceturksnī – 12,4 tūkstoši darījumu) un par 7,2% mazāk nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā (2023. gada I ceturksnī – 11,5 tūkstoši darījumu). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā sasniedza 495 miljonus EUR, kas ir par 19,2% mazāk nekā 2023. gada IV ceturksnī (613 miljoni EUR) un par 10,7% mazāk nekā 2023. gada I ceturksnī (554 miljoni EUR).

Rīgā 2024. gada I ceturksnī tika veikti 3,3 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 13,8% mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī (2023. gada IV ceturksnī – 3,8 tūkstoši) un par 3,4% mazāk nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā (2023. gada I ceturksnī – 3,4 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Rīgā sasniedza 217 miljonus EUR, kas ir par 25,9% mazāk nekā 2023. gada IV ceturksnī (293 miljoni EUR) un par 11,5% mazāk nekā 2023. gada I ceturksnī (245 miljoni EUR).

Šī ceturkšņa rādītāji liecina par tirgus lejupslīdes turpināšanos, kas aizsākās jau 2022. gadā pēc īsā 2021. gada Covid-19 veicinātā nekustamā īpašuma pārdošanas darījumu aktivitātes pieauguma perioda. Ekonomiskā nenoteiktība, augstās procentu likmes un augstās celtniecības izmaksas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Daudzi pircēji un investori nogaida labvēlīgākus tirgus apstākļus, kas rezultējas darījumu skaita samazinājumā. Optimismu vieš nesens veiktais EURIBOR likmju samazinājums.

# Tirgus situācijas raksturojums



## Nekustamie īpašumi

Rīgas pilsētas Vecpilsētas ēku pārdevumu cenas pēdējo trīs gadu laikā ir bijušas ļoti plašā amplitūdā no 430 līdz 3 593 EUR/m<sup>2</sup>, ko galvenokārt ir noteikusi atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis un izmantošanas veids.

Pārdotas gan viesnīcas, gan biroju ēkas, gan dzīvojamās mājas. To tehniskais stāvoklis ir ļoti atšķirīgs, daži no īpašumiem ir attīstāmi, nepieciešamas investīcijas.

Sal. objekti	Darījuma datums	Pārdevuma summa, EUR	Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	Pārdevuma summa, EUR/m <sup>2</sup>
Mazā Monētu 2	06.2024.	405 000	86	269	1 506
Teātra 3	04.2024.	2 800 000	410	1541	1 817
Vecpilsētas iela 10	04.2024.	555 000	145	651	853
Kalēju iela 50	11.2023.	941 000	305	1083	869
Mucenieku iela 5	11.2023.	619 400	144	401	1 545
Skārņu iela 4	11.2023.	629 000	2500	539	1 167
Kalēju iela 18/20	07.2023.	2 850 000	827	3004	949
Kalēju 54	07.2023.	580 000	370	1 348	430
Audēju 7	06.2023.	1 672 500	470	2 027	825
Anglikāņu 3	04.2023.	825 000	133	389	2 124
Smilšu iela 5	03.2023.	1 220 000	412	1 361	896
Bīskaba gāte 2	11.2022.	688 500	157	501	1 373
Teātra 10	10.2022.	2 905 200	522	2 051	1 417
Kalēju 23	05.2022.	1 150 000	102	339	3 392
Mūku 3	03.2022.	500 000	187	916	546
Skārņu 22	02.2022.	849 386	251	414	2 051
Mazā monētu 3	01.2022.	3 146 701	430	1 456	2 161
Šķūņu 19	12.2021.	5 650 000	273	1 163	4 859
Laiņu 7	08.2021.	750 000	127	360	2 084
Miesnieku 4	07.2021.	1 800 000	300	1 042	1 728
Valņu 3	06.2021.	6 643 950	1 063	4 226	1 572

Vērtēšanas brīdī Vecrīgā pirkšanai tiek piedāvāti ~20 īpašumi, daudzi no piedāvātajiem īpašumiem ir samērā sliktā stāvoklī, nepieciešamas investīcijas. Tirgū maz tiek piedāvātas rekonstruētas, jaunuzceltas ēkas.

Tāpat, kā darījumiem prasītās cenas diapazons ir ļoti plašs – no 450 līdz 6 500 EUR/m<sup>2</sup>.

# Tirgus situācijas raksturojums



Pieprasījums ir samērā mazs. Augstās inflācijas un būvzināšanu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietošanai. Uzņēmumi, kuri bija plānojuši būvēt ēkas savām vajadzībām, augsto un neprognozējamo būvzināšanu dēļ izdara izvēli par labu jau esošu ēku iegādei, kuras pēc tam pielāgot savām vajadzībām.

Lielākā investoru interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes ēkām, un pieprasījums pēc šādiem investīciju objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas komercīpašumu tirgus nespēs apmierināt investoru pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Aizvien augstu aktivitāti uzrāda dažādu attīstības objektu tirgus, īpašumu attīstītājiem iegādājoties zemesgabalus un rekonstruējamas ēkas. Tāpat saglabājas pieprasījums pēc rekonstruējamiem namīpašumiem pilsētas centrā ar mērķi pārvērst tos par īres namiem vai pārdot dzīvokļus atsevišķi.

Analizējot pieejamo informāciju par ieguldījumu ienesīgumu, konstatēts, ka ienesīguma līmenis biroju ēkām Rīgas centrālā daļā ir stabils, neskatoties uz izraisīto jauno situāciju finanšu tirgū Latvijā un Eiropā. Saskaņā ar Colliers apkopoto informāciju par situāciju nekustamo īpašuma / investīciju tirgū 2024.gada 2.ceturksnī ienesīgums (prime yields) biroju segmentā Latvijā norādīts 6.75%, tirdzniecībā – 7-7.5%, industriālajiem objektiem –7%.

Izmantotie avoti: [www.city24.lv](http://www.city24.lv); [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv); [www.immostate.lv](http://www.immostate.lv); [www.rentinriga.com](http://www.rentinriga.com); [www.ss.lv](http://www.ss.lv); [www2.colliers.com](http://www2.colliers.com), SIA “Eiroeksperts” datu bāze, uz citi.



## Vērtības aprēķins

# Vērtības aprēķins



Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju tiek veikts pielietojot trīs notikušus darījumus un vienu aktuālu piedāvājumu ar līdzvērtīgu vai līdzīgu izmantošanas veidu. Tā kā vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids izmantošanas veids ir savrupmāja, no aprēķinātās vērtības tiek atskaitīti izdevumi, kas nepieciešami, lai pielāgotu īpašumu šim izmantošanas veidam - otā stāvā tiek savienota apmeklētāju telpa ar virtuvi, izveidojot plašu ēdamtelpu ar virtuves zonu; tiek izveidota dušas telpa. Nepieciešamie izdevumi ir noteikti ~EUR 60 000.

Izvēlētie salīdzināmie darījumi.

N.p.k.	Sal. objekti	Darījuma laiks	Pārdevuma summa, EUR	Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	Piezīmes
1	Laipu 8A-12	04.2022.	700 000	1362/21994 no 1200 m <sup>2</sup>	136.2	17. gadsimt savrupmāja – 3 stāvu ēka ar viņa pagrabu. Netālu no Līvu laukuma, klusā Laipu ielas iekšpagalmā. 2008. gadā rekonstruēta. Rekonstrukcijā izmantoti dabiskie materiāli – koks, akmens, meistara metāla kalumi, kaļķa apmetums, rokām darināts māla flīžu grīdas segums, lineļļa, utt. Norvēģu kamīnkrāsns. Slēgts pagalms. Balkons. Iespējama automašīnas stāvvietā.
2	Anglikāņu 3	04.2023.	825 000	133	389	19. gadsimtā būvēta piecstāvu dzīvojamā ēka. Atrodas iepretim Anglikāņu baznīcai, netālu no Prezidenta pils. Pirmajā stāvā biroja telpas, pārējos četri dzīvokļi.
3	Trokšņu 12	09.2017.	1 910 000	430	278	16. gadsimta spīķeris, kas 2012. gadā tika rekonstruēts par trīsstāvu privātmāju. Atrodas klusā vietā, netālu no Zviedru vārtiem. Brīvā zemes gabala daļa tiek izmantota, kā āra terase un autostāvvietā. Griestus grezno atklātas sijas, grīdas ozolkoka, māla ķieģeļu, kamīns ar marmora apmalojumu.
4	Riharda Vāgnera 15	Pied.	1 750 000	96	316.8	17.-18. gadsimtā celts, 1886. gadā pārbūvēts, 2001. gadā restaurēts namīpašums. Marmora grīdas, vēsturiska podiņkrāsns, griesti ar vēsturiskiem zīmējumiem. Pagrabstāvā baseins ar pirti. Ziemas dārzs, jumta terase.

# Vērtības aprēķins



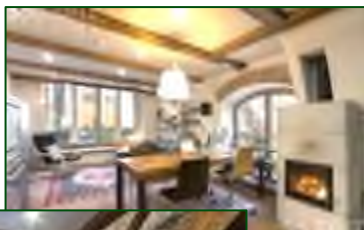
Salīdzināmu darījumu fotoattēli



Laipu iela 8A-12



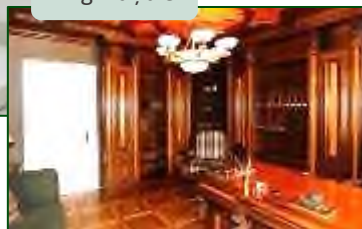
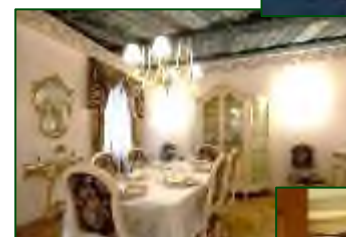
Trokšņu 12



Riharda Vāgnera 15



Anglikāņu 3



# Vērtības aprēķins



Vērtības aprēķina tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Pārdošanas cena EUR		700 000	825 000	1 910 000	1 750 000
Telpu platība, m2	268.3	136.2	388.5	278.3	316.8
Dzīvojamā platība, m2	226.1	131.0	261.5	278.3	316.8
Ēkas platības cena, EUR/m2		5 343.5	3 154.9	6 863.1	5 524.0
Darījumu datums		04.2022.	04.2023.	09.2017.	Pied.
Lifta	Ir	Nav	Nav	Ir	Ir
Balkons	Nav	Ir	Nav	Nav	Nav
Darījuma laiks		2%	2%	-3%	0%
	koriģētā summa	5 450.4	3 218.0	6 657.2	5 524.0
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	-25%
	koriģētā summa	5 450.4	3 218.0	6 657.2	4 143.0
Atrašanās vieta		-20%	0%	-20%	5%
	koriģētā summa	4 360.3	3 218.0	5 325.8	4 350.1
Korekcijas koeficienti īpašumam:					
telpu platība		-2%	1%	1%	2%
ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%	5%
arhitektūra		0%	0%	0%	0%
interjers		15%	15%	15%	15%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		0%	0%	0%	0%
lifts		3%	3%	0%	0%
izmantošanas iespējas		0%	10%	0%	0%
autostāvvietu novietošanas iespējas		-7%	0%	-3%	0%
uzlabojumi (baseins)		0%	0%	0%	-5%
uzlabojumi (balkons)		-3%	0%	0%	0%
apgrūtinājumi		0%	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients		6%	29%	13%	17%
Reducētā vērtība EUR/m2		4 626.2	4 141.8	6 020.5	5 081.6
Ietekmes koeficienti		30%	30%	30%	10%
Vērtējamā īpašuma 1 m2 aprēķinātā vērtība, EUR	4 944.7				
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 117 994				
Nepieciešamie ieguldījumi, EUR	60 000				
Galīgā aprēķinātā vērtība, EUR	1 057 994				
Aprēķinātā vērtība noapaļojot, EUR	1 060 000				



## Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.
- finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, kā tas ir novērtēšanas brīdī – būtiski pasliktina .

Tirgus ekspozīcijas risks	5%
Finansēšanas faktors	10%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	10%
Kopā	25%

Novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 25% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļojot ir **EUR 795 000**.

## Slēdziens



**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Rīgā, Kalēju ielā 41 iespējamā tirgus vērtība 2024. gada 27. jūlijā ir**

**EUR 1 060 000 (Viens miljons sešdesmit tūkstoši eiro).**

**Piespiedu pārdošanas vērtība**

**EUR 795 000 (Septiņi simti deviņdesmit pieci tūkstoši eiro).**

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Inga Gūtmane

Sertifikāts Nr.21

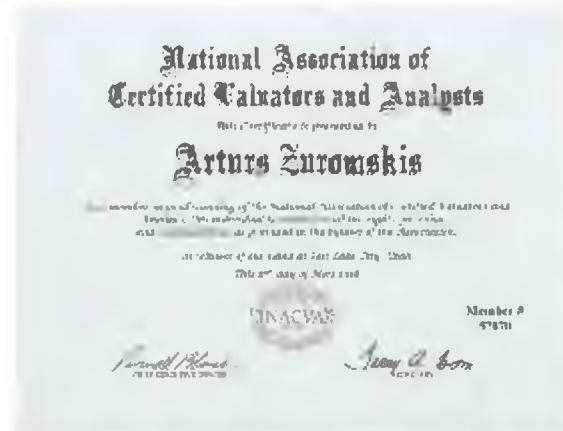
nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

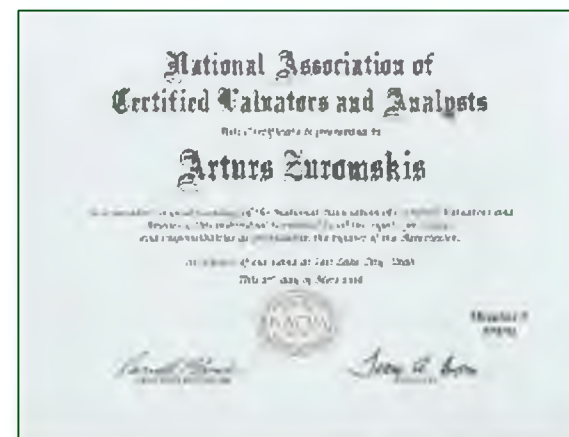
SIA «Eiroeksperts» kompetences  
sertifikāts, apdrošināšanas polise,  
vērtētāju profesionālās darbības  
sertifikāti







# Sertifikāti



# Sertifikāti





## Pielikumi

## Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 9502

Kadastra numurs: 01000030128

Kalēju iela 41, Rīga

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 72 kv.m. <i>Žurn. Nr. 7546, lēmums 25.11.1997., tiesnese Ilze Leviņa</i>		72 m <sup>2</sup>
2.1. Uz zemes gabala ar kopējo platību 72 (septiņdesmit divi) kv.m. atrodas 3-stāvu dzīvojamā ēka ar jumta izbūvi (lit.Nr.1). Ieraksts pārņemts no Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.5816 A. <i>Žurn. Nr. 300001472142, lēmums 25.05.2006., tiesnese Gīta Grišāne</i>		72 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Latvijas Republikas Finanšu ministrijas 1997.gada 20.novembra uzziņas Nr.03-4/9116 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij FINANSU MINISTRIJAS personā. <i>Žurn. Nr. 7546, lēmums 25.11.1997., tiesnese Ilze Leviņa</i>	1	
2.1. Persona: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Baltic International Bank, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003127883.	1	
2.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēku.		
2.4. Pamats: 2006. gada 6. aprīļa pirkuma līgums Nr. ZPL 06/528/377. <i>Žurn. Nr. 300001472142, lēmums 25.05.2006., tiesnese Gīta Grišāne</i>		58424.00 LVL

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: telekomunikācijas, "Rīgas elektrotīklu" ievads, uz zemes gabala atrodas a/s"Baltijas Starptautiskā Banka" ēka, zemesgrāmatas nodalījums nr.5816. <i>Žurn. Nr. 7546, lēmums 25.11.1997., tiesnese Ilze Leviņa</i>	

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: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 30.07.2024 15:53:03.

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.

496927-1  
arkiv

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....01000030128001  
Nosaukums:.....Administratīvā ēka  
Adrese:.....Kalēju iela 41, Rīga  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....05.06.2013

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

\_\_\_\_\_

(vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_

(paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_.

Izdrukas ID: 390001612108	Izdrukas datums: 10.06.2013	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstošaj normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000030128001  
 1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000030128

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000030128001  
 10.1.1. Adrese:.....Kalēju iela 41, Rīga  
 10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka  
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas  
 10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....268.3  
 10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....72.6  
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5  
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1  
 10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2907 - Māla ķieģeļi  
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1  
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav  
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....30  
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....05.06.2013  
 10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē  
 10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē  
 10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000030128  
 10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000030128001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000030128001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Keramzībetona bloki, Māla ķieģeļi
Pāsegumi	Koka sijas, Monolītais dzelzsbetons
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Māla kārnīji

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000030128001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	72.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	268.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1211 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000030128001  
 14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....268.3  
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....268.3  
 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0

Izdrukas ID: 390001612108	Izdrukas datums: 10.06.2013	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	268.3
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	268.3
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000030128001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Administratīvās telpas
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1, 2, 3, 4, 5
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	23
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	268.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	05.06.2013
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000030128001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000030128

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000030128001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )
1	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	2.8	2.8	16.8
2	Līfa telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.3	1.3	1.3	1.4
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.57	2.57	2.57	2
4	Apmeklētāju zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.28	3.1	3.45	30.7
5	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	13.1
6	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	9.1
7	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.1	3.1	3.1	23.7
8	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	2.7
9	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	13.3
10	Bibliotēka	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	34.8
11	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.32	2.32	2.32	3.4
12	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.7	2.7	2.7	13
13	Atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.83	1.85	2.8	34.5
14	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.73	1.86	2.6	5.5
15	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	1.9	1.25	2.55	3.1
16	Halle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.29	1.22	1.35	9
17	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.9	1.9	5.9
18	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.9	1.9	4.7
19	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.9	1.9	1.8

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
20	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.9	1.9	2.1
21	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.9	1.9	1.9	18.2
22	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.7	2.7	2.7	5.7
23	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	.95	0	1.9	3.8

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....01000030128001 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā Kamīns	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Ugans aizsardzības sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Lifti Pasażieru	Apvidū ir konstatēts	
Vājstrāvas tīkli, TV	Nav iespējams pārbaudīt	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Piespiedu	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....05.06.2013



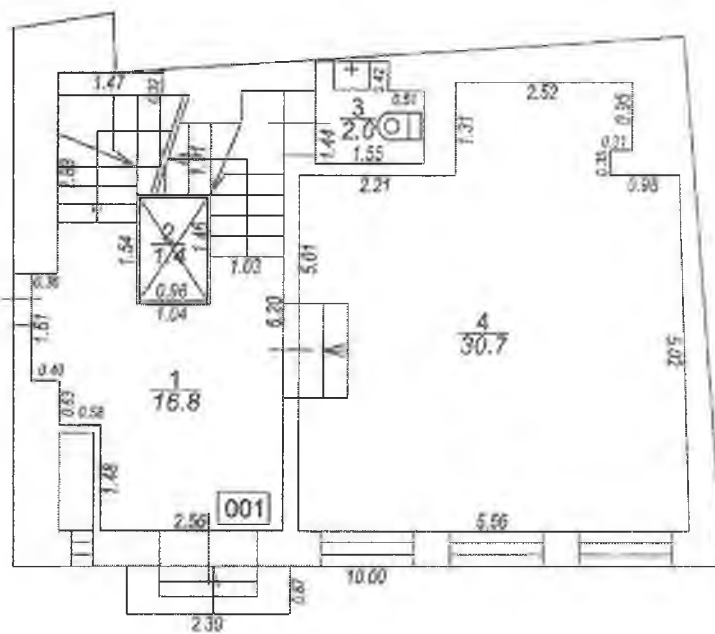
Kašpiņu iela

Būves punkta koordinātas  
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

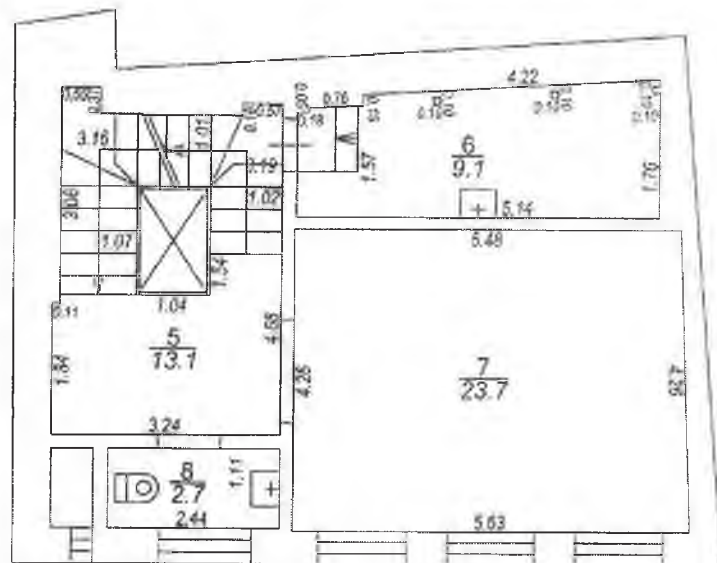
Punkta nr	x	y
1	311462.65	506863.77

APBŪVES PLĀNS

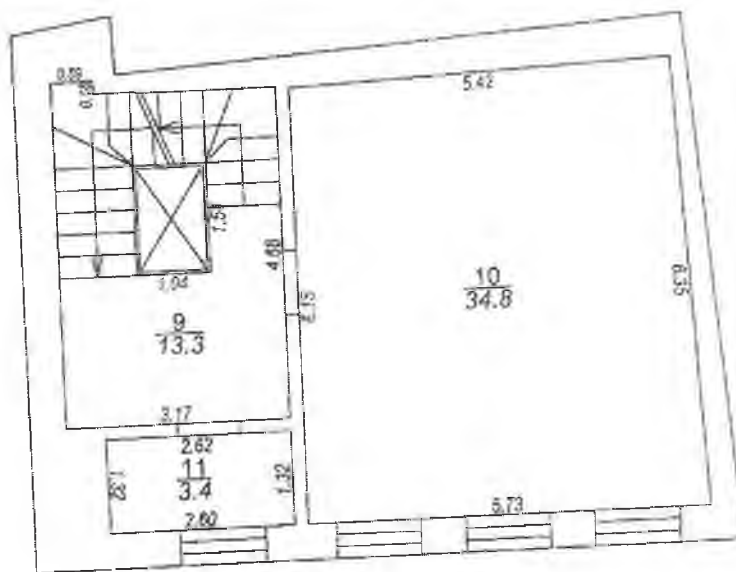
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 003 0128	1 : 500	5



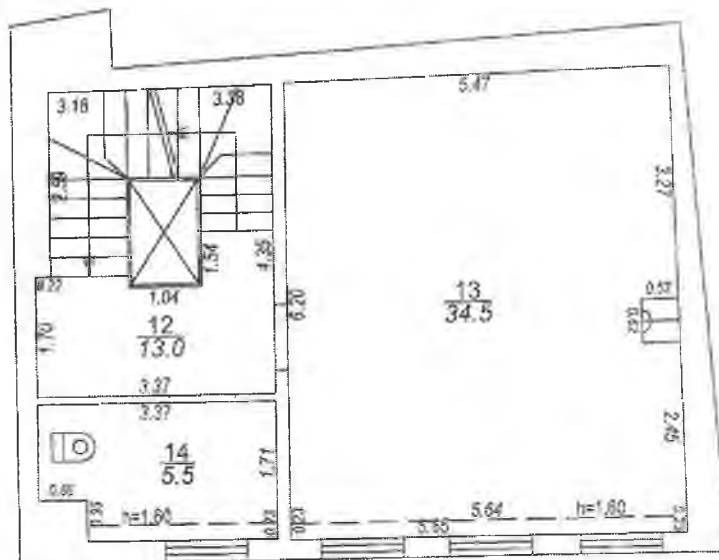
STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 003 0128 001	1	1 : 100	6



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 003 0128 001	2	1:100	7



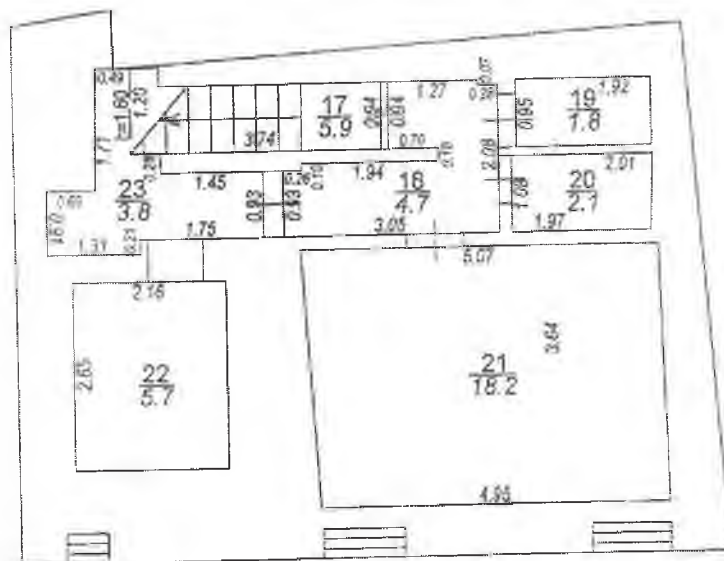
STĀVA PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS
0100 003 0128 001	3	1:100



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LP
0100 003 0128 001	4	1 : 100	9







STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 003 0128 001	-1	1:100	11

Dokumenta oriģinālu 2013.gada 13.jūnijā  
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu  
parakstīja Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās  
nodaļas Rīgas biroja klientu apkalpošanas  
konsultante Vita Šimane

KATLĪA PĀLĪŽA

Rīgas 1215. gada zīmogs



Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas biroja

1215. gada zīmogs