



Nekustamā īpašuma
Rīgā, Miesnieku ielā 9
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:
Tāl. +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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši jums piederošā nekustamā īpašuma **Rīgā, Miesnieku ielā 9, kad. Nr. 0100-008-0024** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai, izmantošanai kredītiestādes likvidācijas un maksātspējas procesā.

Augstākminētā īpašuma iespējamās tirgus vērtības 2024. gada 27. jūlijā ir

EUR 1 520 000 (Viens miljons pieci simti divdesmit tūkstoši eiro).

Minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 1 100 000 (Viens miljons simts tūkstoši eiro).

Ņemot 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 neminētu aprūtinājumu 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 18

Tirgus situācijas
raksturojums 22

Vērtības
aprēķins 29

Slēdziens 30

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

Pielikumi 38

Galvenā informācija

Galvenā informācija



Vērtējamā objekta adrese	Rīga, Miesnieku iela 9
Vērtējamā objekta kadastra numurs	0100 008 0024
Vērtējamā objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none">▪ Zeme – 232 m²▪ Administratīvā ēka – 1 106.4 m²▪ Pagrabs zem pagalma – 12.3 m²
Vērtējamā objekta īpašnieks	Baltic International Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883
Vērtējuma pasūtītājs	Baltic Internacional Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību
Vērtēšanas mērķis	Izmantošanai kredītiestādes likvidācijas un maksātnespējas procesā
Noteiktās vērtības	Tirgus vērtība – EUR 1 520 000 Piespiedu pārdošanas vērtība – EUR 1 100 000
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 vērtētājs Inga Gūtmane, sertifikāta Nr.21.

Vērtējamā objekta apraksts

Īpašuma raksturojums



Rīga, Miesnieku iela 9, kad. Nr. 0100 008 0024

Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti

Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr.595. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Baltic International Bank SE, reģistrācijas numurs 40003127883.

Apgrūtinājumi	Īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs(valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijā Kadastrā: arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti.
	citi	Nav
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Nav	

Atrašanās vieta



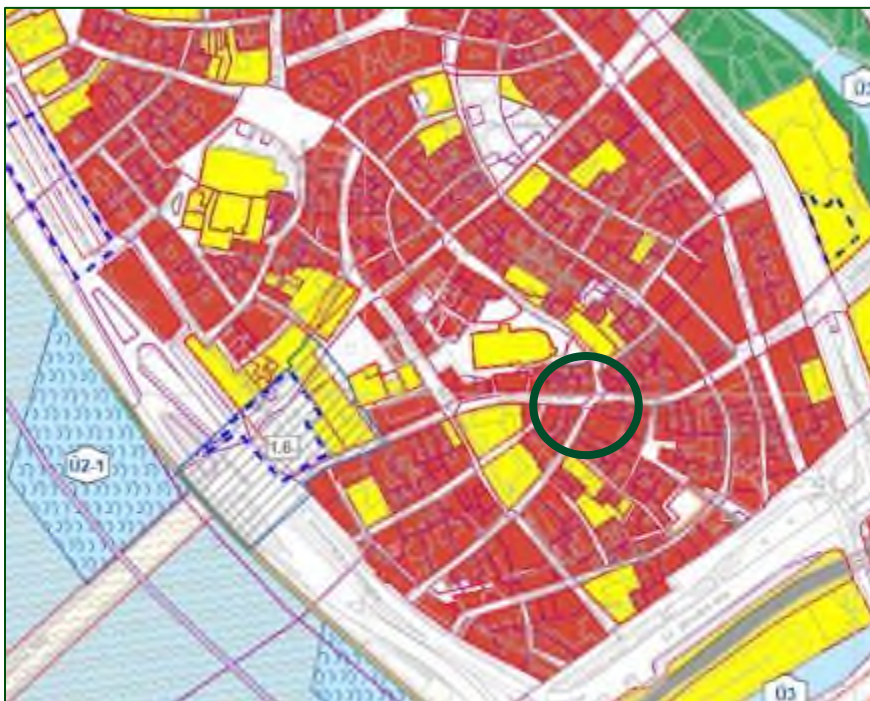
Izvietojums reģionā, pilsētā	Vecrīgā, Miesnieku ielā pie Miesnieku un Mūku ielas krustojuma, netālu no Doma laukuma. Miesnieku iela ir skaista Vecrīgas ieliņa, kas robežojas ar Pils ielu un aizstiepjas līdz pat Krastmalai. Ielas nosaukums radies 14. gadsimtā. 19. gadsimtā iela tika saukta par Kītera ielu, bet tagadējo nosaukumu tā atguva 20. gadsimta 20. gados. Ielas garums ir 140 metri.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido līdzīgas daudzstāvu dzīvojamās, biroju ēkas un viesnīcu ēkas.
Piebraukšana	Labā, pa bruģētām ielām.
Stāvvietas	Maksas autostāvvietas 2 minūšu gājiena attālumā 11. novembra krastmalas apkaimē.



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	Netiek izmantota
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Biroju vai dzīvojamā ēka ar komercietelpām pirmajā stāvā



Zemes gabalu raksturojums



Kadastra apzīmējums:	0100 008 0024
Platība:	0.0232 ha
Inženierkomunikācijas:	
Elektroapgāde	Ir
Gāze	Nav
Ūdensapgāde	Ir
Kanalizācija	Ir
Siltumapgāde	«Rīgas siltums» apkure
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	Līdzens
Forma	Neregulārs taisnstūris
Grunts apstākļi	Augsti gruntsūdeņi
Apzaļumojums	Nav
Nožogojums	Nav
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Ir
Ietves	Ir
Ielu apgaismojums	Ir



Apbūves raksturojums

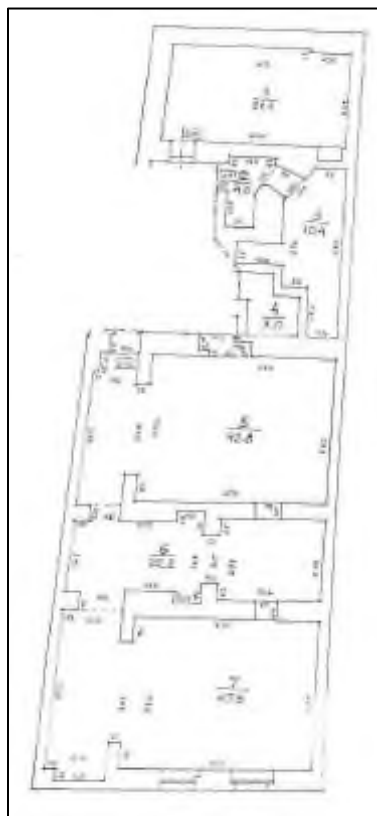


Apzīmējums kadastrā	0100 008 0024 001
Raksturojums	<p>Ēka celta 1900.gadā kā dzīvojamā ēka, 20.gadsimta 90.gadu beigās ēkas statuss mainīts uz administratīvo ēku. Ēka 1997.gadā ir kapitāli rekonstruēta un pēc tam tika izmantota kā bankas administratīvā ēka. Pašlaik ēka ir atbrīvota un netiek izmantota.</p> <p>Ēkai ir viena ieeja no ielas puses, kā arī divas izejas uz slēgto iekšpagalmu, lifts.</p>
Izmantošana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagrabstāvs – tehniskās telpas ▪ 1. stāvs – bijusī bankas priekštelpa un palīgtelpas; ▪ 2.-5. stāvs – bankas biroja telpas; ▪ 6. stāvs jumta stāva izbūve ar plašiem logiem un skatu uz Rīgas jumtiem; izmantotas, kā dzīvojamās telpas.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs/labs
Ēkas konstruktīvais risinājums:	
▪ Pamati	Ķieģeļu mūris
▪ Sienas	Ķieģeļu mūris
▪ Pārsegumi	Koka konstrukcijas
▪ Jumta konstrukcijas, klājums	Koka konstrukcijas ar skārda lokšņu klājumu
▪ Durvis	Koka, plastikāta ar stikla paketēm
▪ Logi	Stikla paketes koka un plastikāta ietvaros
▪ Ārējā apdare	Apmetums, krāsojums
▪ Iekšējā apdare	Grīdas – flīzes, mīkstie klājumi, parkets
	Sienas – krāsojums, tapetes, flīzes

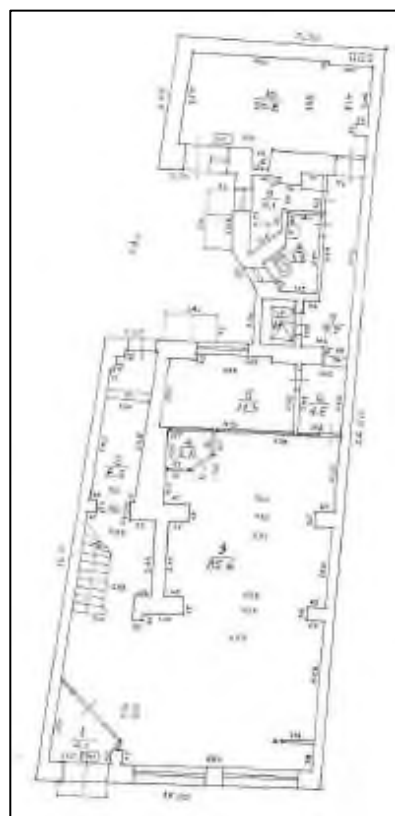
Ēkas apjoma rādītāji	
Apbūves laukums, m ²	217.5
Būvapjoms, m ³	4 927
Telpu platība, m ²	1106.4 (t.sk. 151.3 m ² tehniskais pagrabs)

Apzīmējums kadastrā	0100 008 0024 001
Raksturojums	Tehniskais pagrabs zem pagalma – 12.3 m ²

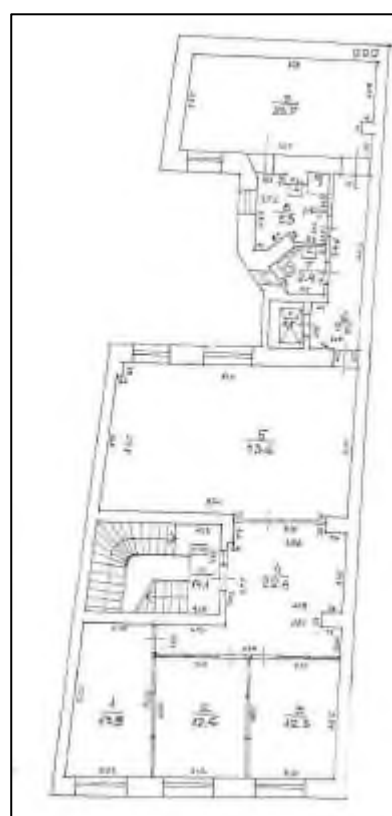
Pagrabstāvs



1. stāvs



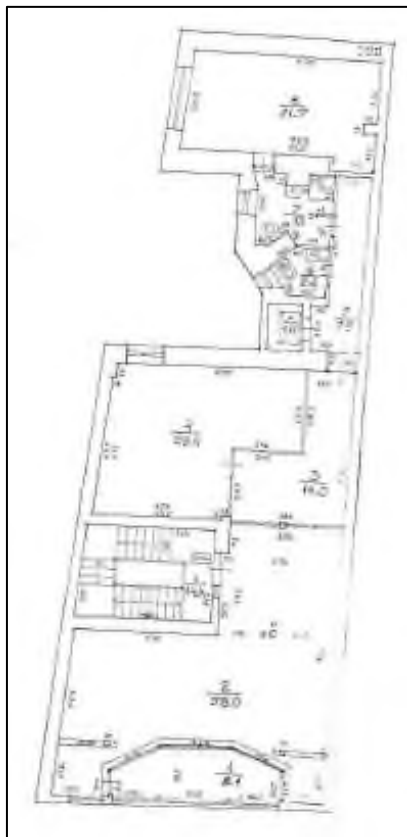
2.stāvs



3.stāvs



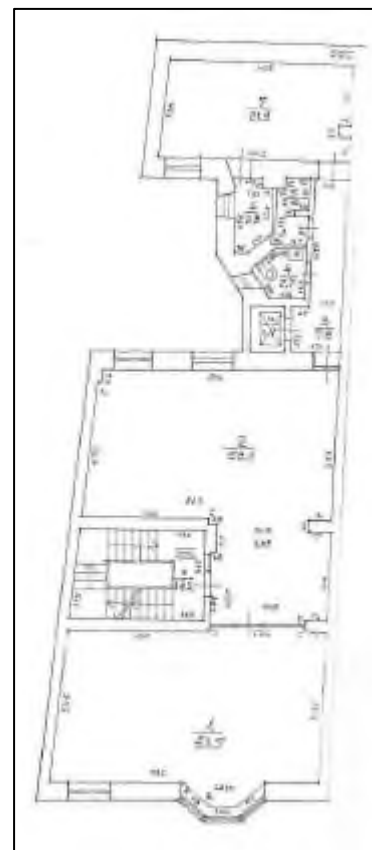
4. stāvs



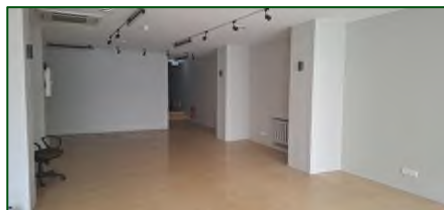
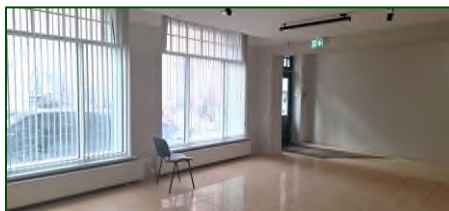
5.stāvs



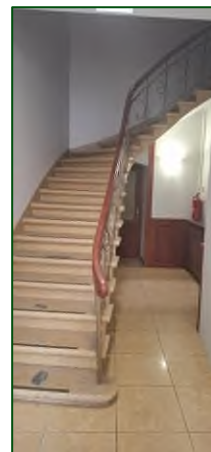
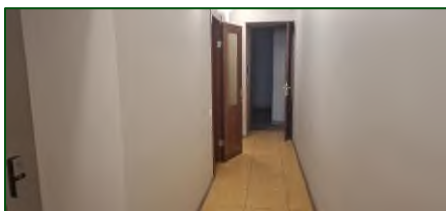
6.stāvs



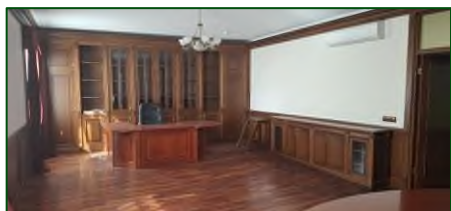
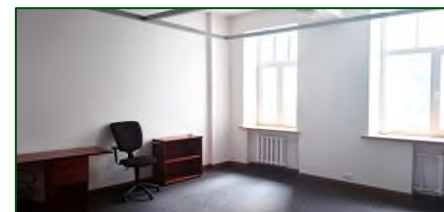
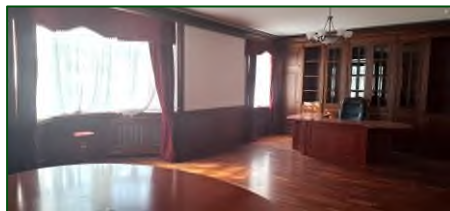
Vērtējamā objekta fotoattēli



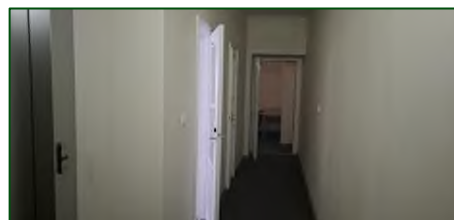
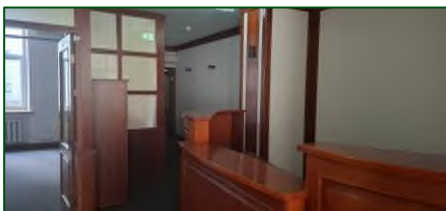
1. stāva telpas un kāpņutelpa



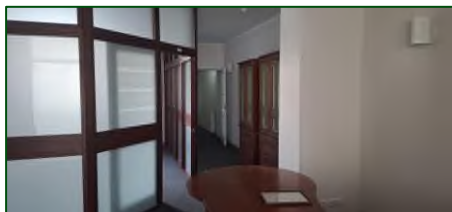
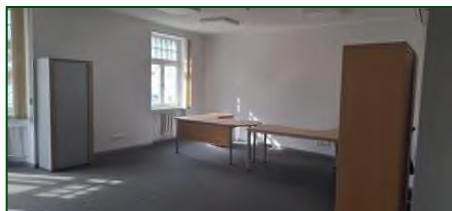
Vērtējamā objekta fotoattēli



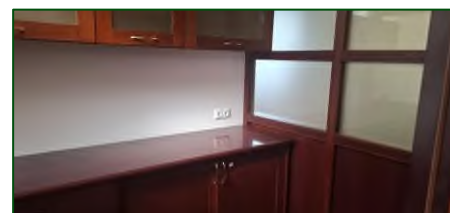
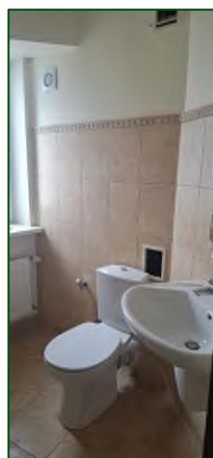
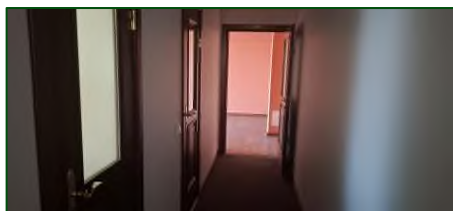
Telpas 2. - 6. stāvā



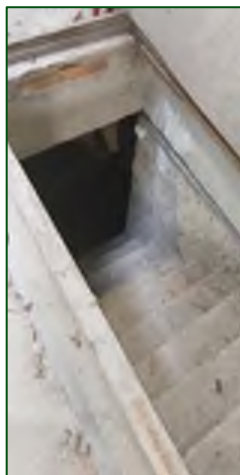
Vērtējamā objekta fotoattēli



Telpas 2. - 6. stāvā



Vērtējamā objekta fotoattēli



iekšpagalms, ieeja pagrabā
un pagrabs



**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 daudzdzīvokļu ēka ar komercelpām pirmajā stāvā.

Izvēlētais vērtēšanas pieejas

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

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo bez pārplānošanas un būtiskiem ieguldījumiem īpašums nevar kalpot, kā atsevišķs nomas objekts. 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 tehniskais stāvoklis, arhitektūra; atrodas klusā Vecrīgas ieliņā.

Negatīvie – ēkas pašreizējais izmantošanas veids – nepieciešami papildus ieguldījumi, lai ēku pielāgotu labākajam izmantošanas veidam. Vērtēšanas dienā Vecrīgā pārdošanai tiek piedāvāti salīdzinoši daudz nekustamo īpašumu.

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.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- *Reaģējot 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/m², 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 ²	Kopējā telpu platība, m ²	Pārdevuma summa, EUR/m ²
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 piršanai 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/m².

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; www.cenubanka.lv; www.immostate.lv; www.rentinriga.com; www.ss.lv; www2.colliers.com, SIA “Eiroeksperts” datu bāze, uz citi.

Vērtības aprēķins

Vērtības aprēķins



Vērtības aprēķins tiek veikts ar divām pieejām:

1. Tirgus pieeju – nekustamais īpašums tiek pārdots, kā vienots īpašums, neveicot papildus ieguldījumus..

2. Ienākumu pieeju – tiek apskatīti divi varianti:

A - Veicot nelielus pārbūves darbus un izpārdodot komercietelpas pirmajā stāvā /atsevišķus dzīvokļus pārējos stāvos;

B - Veicot nelielus pārbūves darbus un iznomājot, kā komercietelpas pirmā stāva telpas un atsevišķus birojus pārējos stāvos

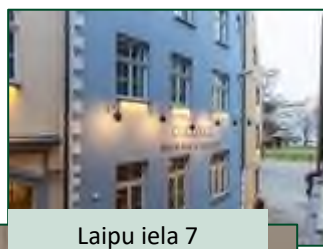
Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti četri pēdējos gados notikuši darījumi ar ēkām Vecrīgā, kas pēc iespējamā izmantošanas veida un tehniskā stāvokļa mūsdiā ir visvairāk salīdzināmi ar vērtējamo objektu.

N.p.k.	Sal. objekti	Kad. Nr.	Darījuma datums	Pārdevuma summa, EUR	Zemes gabala platība, m2	Kopējā telpu platība, m2	Piezīmes
1	Bīskaba gāte 2	0100-007-0014	11.2022.	688 500	157	501	Biroju ēka - kādreizējā daudzdzīvokļu māja. Nav lifta. Labā/apmierinošā stāvoklī.
2	Laipu 7	0100-006-0053	08.2021.	750 000	127	360	1. stāvā komercietelpas, pārējais dzīvokļi. Nav lifta. Labā tehniskā stāvoklī.
3	Audēju 7	0100-003-0120	06.2023.	1 672 500	470	2027	1. stāvā komercietelpas, pārējos stāvos bijuši biroji, ēka sen netiek izmantota, nepieciešams veikt kapitālo remontu.
4	Teātra iela 3	0100-002-0049	04.2024.	2 800 000	410	1541	Bijusī bankas ēka, ēka rekonstruēta, ļoti labā stāvoklī.



Bīskaba gāte 2



Laipu iela 7



Audēju iela 7



Teātra iela 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		688 500	750 000	1 672 500	2 800 000
Telpu platība, m2	1 106.4	501.4	359.9	2 026.8	1 541.0
Lietderīgi izmantojamā platība, m2	955.1	421.0	291.7	1 681.4	1 218.2
Lifts	ir	Nav	Nav	Nav	Ir
Ēkas lietderīgās platības cena, EUR/m2		1 635.4	2 571.1	994.7	2 298.5
Darījumu datums		11.2022.	08.2021.	06.2023.	04.2024.
Darījuma laiks		2%	2%	0%	0%
	koriģētā summa	1 668.1	2 622.6	994.7	2 298.5
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
	koriģētā summa	1 668.1	2 622.6	994.7	2 298.5
Atrašanās vieta		0%	-5%	-5%	-5%
	koriģētā summa	1 668.1	2 491.4	945.0	2 183.5
Korekcijas koeficienti īpašumam:					
telpu platība		-3%	-3%	4%	1%
ēkas tehniskais stāvoklis		0%	-20%	30%	-25%
ēkas celtniecībai izmantotie materiāli		0%	0%	0%	0%
arhitektūra		0%	0%	0%	0%
interjers		0%	0%	0%	0%
lifts		3%	2%	2%	0%
inženierkomunikāciju nodrošinājums		0%	0%	0%	0%
izmantošanas iespējas (komercietpas 1. stāvā)		0%	-5%	0%	-5%
uzlabojumi		0%	0%	0%	0%
apgrūtinājumi		0%	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients		0%	-26%	36%	-29%
Reducētā vērtība, EUR/m2		1 673.6	1 835.8	1 281.7	1 557.2
Ietekmes koeficienti		30%	20%	20%	30%
Vērtējamā īpašuma 1 m2 aprēķinātā vērtība, EUR	1 592.73				
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 521 216				
Aprēķinātā vērtība noapaļojot, EUR	1 520 000				



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	10%
Finansēšanas faktors	10%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	10%
Kopā	30%

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 1 100 000**.

Slēdziens



Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Rīgā, Miesnieku ielā 9 iespējamā tirgus vērtība 2024. gada 27. jūlijā ir

EUR 1 520 000 (Viens miljons pieci simti divdesmit tūkstoši eiro).

Minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 1 100 000 (Viens miljons simts 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

Izmantotā dokumentācija



CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA **bta**
BTA BĒDROŠĪBAS AĻMŪŠĪBU TĒRĪTĪBĀ

Polise Nr.: LV24-L4-0002291-7

Apdrošinātājam periods:
No: 13.07.2024, 00:00 Ie: 11.07.2025, 23:59

Apdrošinātājs / Ieņēmuma nosaukums	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

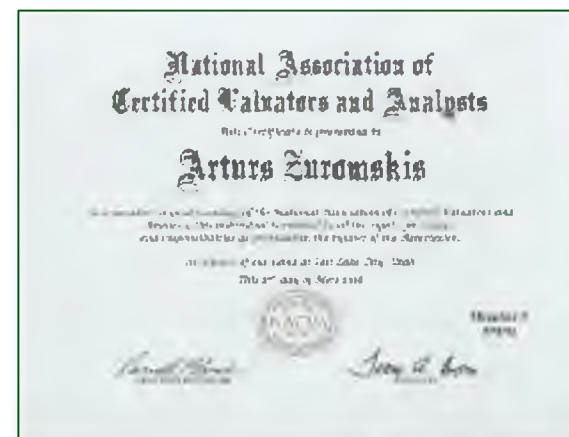
Apdrošinātājam / Ieņēmuma nosaukums:

Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs	Apdrošinātājs
INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA	INSURANCE GROUP SIA
Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA	Km. Nr. ARBĀSĀRŅIČA
Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija	Adr.: Miera iela 10, Rīga, LV-1012, Latvija

Sertifikāti



Sertifikāti



Sertifikāti





Pielikumi

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 595

Kadastra numurs: 01000080024

Miesnieku iela 9, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Zemes gabals aptver kopā 232 (divi simti trīsdesmit divi) kvm., uz kura atrodas viena 6-stāvu dzīvojamā ēka ar jumta izbūvi, <i>Žurn. Nr. 771, lēmums 25.07.1994., tiesnese Ilga Neimane</i></p> <p>2.1. Uz 1997. gada 20. novembra Valsts zemes dienasta izziņas par nekustamo īpašumu Nr.4610 pamata mainīts dzīvojamās ēkas (līters nr.1) statuss uz administratīvā ēka (līters nr.1). Zemes gabalā atrodas mūra pagrabs zem pagalma (līters Nr.2). <i>Žurn. Nr. 131, lēmums 13.01.1998., tiesnese Gīta Rurāne</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Uz Latvijas valsts Vēstures arhīva 1993.gada 16.novembra izziņas Nr.Par-1491/3 un Tehniskās inventarizācijas biroja 1994.gada 15.jūlija izziņas Nr.2467/j pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij FINANSU MINISTRIJAS personā. Nekustamais īpašums bez novērtējuma, <i>Žurn. Nr. 771, lēmums 25.07.1994., tiesnese Ilga Neimane</i></p> <p>2.1. Īpašnieks: Latvijas valsts FINANSU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1 (233098000131)</i></p> <p>3.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz mūra pagrabu zem pagalma (līters nr.2).</p> <p>4.1. Pamats: 1997. gada 20. novembra Valsts zemes dienasta izziņa par nekustamo īpašumu Nr.4610. <i>Žurn. Nr. 131, lēmums 13.01.1998., tiesnese Gīta Rurāne</i></p> <p>5.1. Persona: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>5.2. Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758.</p> <p>5.3. Pamats: 2002. gada 14. janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr. 11. <i>Žurn. Nr. 300000183576, lēmums 07.02.2002., tiesnese Līga Eglīte</i></p> <p>6.1. Persona: VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Valsts akciju sabiedrība (iepriekšējais nosaukums VALSTS A/S "VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA"), nodokļu maksātāja kods 40003294758. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>6.2. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.</p> <p>6.3. Pamats: 2006. gada 1. augusta LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 570 "Par nekustamo īpašumu izslēgšanu no valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitāla". <i>Žurn. Nr. 300001571382, lēmums 11.08.2006., tiesnese Ligita</i></p>		
	1	
	1	
		327.00 LVL
	0	
	1	
	0	
	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Veccauziņa		
7.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
7.2. Īpašnieks: LSB NAMS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003315636.	1	
7.3. Pamats: 2008.gada 8. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002386749, lēmums 05.03.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		947679.00 LVL
8.1. Persona: LSB NAMS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003315636. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
8.2. Īpašnieks: SEZAN VENTURES LIMITED.	1	
8.3. Pamats: 2008.gada 14. aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002571187, lēmums 28.08.2008., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		936600.00 LVL
9.1. Persona: SEZAN VENTURES LIMITED. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2. Īpašnieks: TRASTA KOMERCBANKA, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003029667.	1	
9.3. Pamats: 2009.gada 21. aprīļa nekustamā īpašuma pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002688029, lēmums 18.06.2009., tiesnese Inese Kazjonova</i>		5400000.00 LVL
10.1. Persona: TRASTA KOMERCBANKA, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003029667. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
10.2. Īpašnieks: DOTEX BUSINESS CORP..	1	
10.3. Pamats: 2016.gada 15.novembra pirkuma līgums ar ieskaitu. <i>Žurn. Nr. 300004248599, lēmums 14.12.2016., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		1621131.10 EUR
11.1. Persona: DOTEX BUSINESS CORP.. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
11.2. Īpašnieks: Baltic International Bank, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003127883.	1	
11.3. Pamats: 2020.gada 28.septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005224395, lēmums 28.10.2020., tiesnese Ilga Neimane</i>		1660000.00 EUR
II daļas 2.iedaļa		
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Īpašnieks aprobežots ar 2008.gada 8. februāra pirkuma līguma 5.6. un 5.7. punktā minētiem nosacījumiem. <i>Žurn. Nr. 300002386749, lēmums 05.03.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002416088)		
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002386749, 26.02.2008) dzēsts.Pamats: 2008.gada 3. aprīļa Privatizācijas aģentūras valdes lēmums Nr.51/193. <i>Žurn. Nr. 300002416088, lēmums 09.04.2008., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
3.1. Noteikts aizliegums bez TRASTA KOMERCBANKA, akciju sabiedrības, nodokļu maksātāja kods 40003029667 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 14. aprīļa hipotēkas līgums Nr.K-59/2008-1. <i>Žurn. Nr. 300002425414, lēmums 21.04.2008., tiesnese Antra Zute</i>		
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004213639)		
4.1. Ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002425414, 16.04.2008) dzēsts. Pamats: 2016.gada 20.oktobra LAS „TRASTA KOMERCBANKA” nostiprinājuma lūgums iesniegts elektroniski. <i>Žurn. Nr. 300004213639, lēmums 25.10.2016., tiesnese Baiba Straūta</i>		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
<p>5.1. Atzīme - atsavināšanas aizliegums uz 45 dienām (līdz 20.03.2017.). Pamats: 2017.gada 3.februāra Latvijas Republikas Prokuratūras Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas dienesta rīkojums Nr.17/K-45-19. <i>Žurn. Nr. 300004287224, lēmums 15.02.2017., tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa</i></p>	
<p>6.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. pantu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004684168)</i></p>	
<p>6.2. Pamats: Valsts policijas Galvenās Kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvaldes 2017.gada 21.februāra lēmums par aresta uzlikšanu mantai, 2017.gada 23.februārī apstiprināts Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā. <i>Žurn. Nr. 300004299283, lēmums 27.02.2017., tiesnese Inguna Helmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004684168)</i></p>	
<p>7.1. Atzīme Nr. 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300004299283, 23.02.2017) dzēsta. Pamats: 2018.gada 27.augusta Valsts policijas Galvenās Kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvaldes paziņojums kriminālprocesā Nr.11816015417. <i>Žurn. Nr. 300004684168, lēmums 04.09.2018., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	
Platība, lielums	
<p>1.1. Uz 1994.gada 14.decembrī noslēgtā Nekustamā īpašuma Rīgā, Miesnieku ielā nr.9 nomas līguma pamata ir nostiprinātas nekustamā īpašuma nomas tiesības SIA "Petrolink" uz 15 gadiem, <i>Žurn. Nr. 399, lēmums 17.02.1995., tiesnese Gunta Freiberga</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300000105878), 2.1 (300002386749)</i></p>	
<p>2.1. Noteikta pirmpirkuma tiesība saskaņā ar 2008.gada 8. februāra pirkuma līguma 6.1. punktu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300002416088)</i></p>	
<p>2.2. Nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs(valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijā. Pamats: 2008.gada 8. februāra nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 8. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002386749, lēmums 05.03.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>	
<p>3.1. Nostiprināts lietošanas servitūts par labu SIA 'LSB Nams' nodokļu maksātāja kods 40003315636 uz termiņu 5 gadi. Pamats: 2008.gada 14. aprīļa pirkuma līgums 6.1. p. <i>Žurn. Nr. 300002517187, lēmums 28.08.2008., tiesnese Liāna Liepiņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 4.1 (300002688015), 5.1 (300002695768)</i></p>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
Platība, lielums	
<p>1.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 399, 1995): Nomnieks : LSB NAMS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003315636. Pamats: 1996. gada 11. decembra 1994. gada 14. decembra nomas līguma pārjaunojums iereģistrēts ar Nr.109. <i>Žurn. Nr. 300000105878, lēmums 08.10.2001., tiesnese Līga Eglīte</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300002386749)</i></p>	
<p>2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 399, 1995). Pamats: 2008.gada 8. februāra pirkuma līgums.</p>	
<p>2.2. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000105878, 03.10.2001). Pamats: 2008.gada 8. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002386749, lēmums 05.03.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>	
<p>3.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300002386749, 26.02.2008). Pamats: 2008.gada 3. aprīļa Privatizācijas aģentūras valdes lēmums Nr.51/193. <i>Žurn. Nr. 300002416088, lēmums 09.04.2008., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p>	
<p>4.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002517187, 22.08.2008) daļā: noteikts lietošanas tiesības termiņš līdz 2009. gada 31. decembrim. Pamats: 2009.gada 1. aprīļa vienošanās par personālservitūta termiņa grozīšanu. <i>Žurn. Nr. 300002688015, lēmums 18.06.2009., tiesnese Inese Kazjonova</i></p>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
5.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002517187, 22.08.2008).Pamats: 2009.gada 18. jūnija vienošanās. <i>Žurn. Nr. 300002695768, lēmums 29.06.2009., tiesnese Ilga Neimane</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kredīta pamatsumma: LVL 3568000,00. Procentu likme: par kredīt līdzekļu izmantošanu kredīta atmaksas termiņa ietvaros kredītprocenti tiek maksāti atbilstoši procentu likmei, kuru veido mainīgā sastāvdaļa 3 mēnešu USD LIBOR un fiksētā sastāvdaļa 2,5% gadā no izmantojamo (saņemto un neatmaksāto) kredīt līdzekļu summas par faktisko izmantošanas laiku. Līgumsods: par maksājuma saistību neizpildi - 0,25% no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu; par kredīta līguma Nr. K-59/2008 noteikumu neizpildi (kredīta līgumā Nr. K-59/2008 noteiktajos gadījumos) - 10% no kredīta summas. Samaksas termiņš - līdz saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: TRASTA KOMERCBANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003029667. Pamats: 2008.gada 14. aprīļa kredīta līgums Nr.K-59/2008, 2008.gada 14. aprīļa hipotēkas līgums Nr.K-59/2008-1. <i>Žurn. Nr. 300002425414, lēmums 21.04.2008., tiesnese Antra Zute</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002517208); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004213639)</i>	7492800.00 LVL
IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002425414, 16.04.2008) - leķīlātājs;Kompānija "SEZAN VENTURES LIMITED", Kipras republika. Pamats: 2008.gada 5. augusta vienošanās Nr.1 par grozījumiem 14.04.2008. Hipotēkas līgumā Nr.K-59/2008-1, 2008.gada 5. augusta vienošanās Nr.1 par grozījumiem 14.04.2008. Kredīta līgumā Nr.K-59/2008. <i>Žurn. Nr. 300002517208, lēmums 28.08.2008., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300004213639)</i>	
2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002517208, 22.08.2008).Pamats: 2016.gada 20.oktobra LAS „TRASTA KOMERCBANKA” nostiprinājuma lūgums iesniegts elektroniski. <i>Žurn. Nr. 300004213639, lēmums 25.10.2016., tiesnese Baiba Strauta</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300002425414, 16.04.2008). Pamats: 2016.gada 20.oktobra LAS „TRASTA KOMERCBANKA” nostiprinājuma lūgums iesniegts elektroniski. <i>Žurn. Nr. 300004213639, lēmums 25.10.2016., tiesnese Baiba Strauta</i>	10661293.90 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, 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 15:55:12.

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.

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000080024001-02

Lapu skaits: 17

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000080024001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Miesnieku iela 9

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Mareks Ķuze

Izpildes datums: 04/06/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Tatjana Stūrīte

Pārbaudes datums: 05/06/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Z.V.

(Vārds, Uzvards)

(paraksts)

Datums: _____ . gada "____" _____

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 01000080024001-02
2. Būves nosaukums: Administratīvā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000080024001
4. Būves adrese: Rīga, Miesnieku iela 9
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/06/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "LSB NAMS"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/05/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Mareks Ūuze
9. Izpildes datums: 04/06/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Tatjana Stūrīte
11. Pārbaudes datums: 05/06/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
Nr. 179/1*02-10/05/2001 SIA "LSB NAMS"
 - Projekta dokumentācija
Nr. 1351 04/08/1997 Atbildīgais projektētājs Armands Smiltēnis, Lic.Nr.0406
 - Pārjaunojuma līgums
Nr. 109 11/12/1996 Valsts a/s "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Andris Babris

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 6
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Ķieģeļu mūris
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Koks
 - 7.4. Būves jumts Metāla loksnes

daļēji apmierinošs
daļēji apmierinošs
apmierinošs
labs
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 35
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 217.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 4927
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 1106.4
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 1106.4
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 1106.4
13. Telpu grupu skaits būvē: 7
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 1. Centrālā apkure
 15. 4. Elektroapgāde
 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 15. 6. Karstā ūdens apgāde
 15. 8. Kanalizācija
 15. 9. Tualetes telpa
 15. 10. Vannas (dušas) telpa
 15. 11. Savietotā sanitārtehniskā telpa
 15. 12. Pasažieru lifts
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 1106.4

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1106.4

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.) 1106.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 1106.4

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.): 152.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 152.8

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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	3.3	
1	2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	8.3	3.3	
1	3	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	85.6	3.3	
1	4	Kases telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	
1	5	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.3	3.3	
1	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.5	3.3	
1	7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	3.3	
1	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3.3	3.3	
1	9	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	3.3	
1	10	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	20.8	3.3	
1	11	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.3	

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.): 155,8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 155,8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
2	1	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.8	3.1	
2	2	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.5	3.1	
2	3	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.3	3.1	
2	4	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	22.4	3.1	
2	5	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	43.6	3.1	
2	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.1	
2	7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.4	3.1	
2	8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.3	3.1	
2	9	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	20.7	3.1	
2	10	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.1	3.1	
2	11	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.1	

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.): 163,1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 163,1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
3	1	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	41.4	3.3	
3	2	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	23.5	3.3	
3	3	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	35.1	3.3	
3	4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	10	3.3	
3	5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	8.6	3.3	
3	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	3.3	
3	7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	3.3	
3	8	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	3.3	
3	9	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.8	3.3	
3	10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	9,9	3.3	

3	11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	3.3	
3	12	Līfta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.3	

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.): 163.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 163.9

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
4	1	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	51.7	3.3	
4	2	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	59.1	3.3	
4	3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	3.3	
4	4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.7	3.3	
4	5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	3.3	
4	6	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	3.3	
4	7	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.9	3.3	
4	8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	3.3	
4	9	Līfta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.3	

Telpu grupas numurs: 005

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 156.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 156.9

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
5	1	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	49	3.5	
5	2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	13.5	3.5	
5	3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.5	
5	4	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	34.6	3.5	
5	5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	3.5	
5	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.4	3.5	

5	7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.4	3.5	
5	8	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.5	3.5	
5	9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	3.5	
5	10	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.5	

Telpu grupas numurs: 006

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 162.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 162.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stavs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
6	1	Oranžērija	Nedzīvojamā iekštelpa	8.1	2.7	
6	2	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	58	2.7	
6	3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	14	2.7	
6	4	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.4	2.7	
6	5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.9	2.7	
6	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	2.7	
6	7	Sanmezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	5.4	2.7	
6	8	Bankas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.7	2.7	
6	9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.4	4.85	
6	10	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	2.7	

Telpu grupas numurs: 007

Telpu grupas adreses numurs:

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

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 151.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 151.3

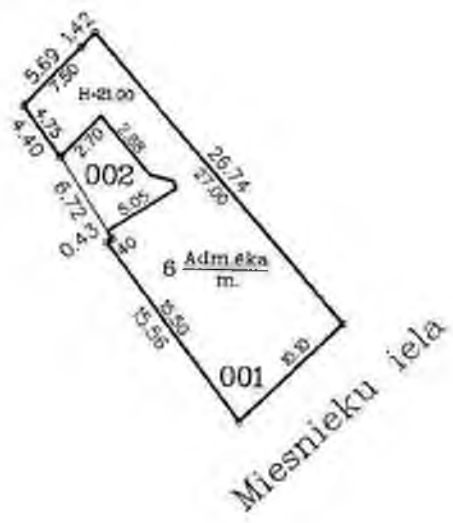
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

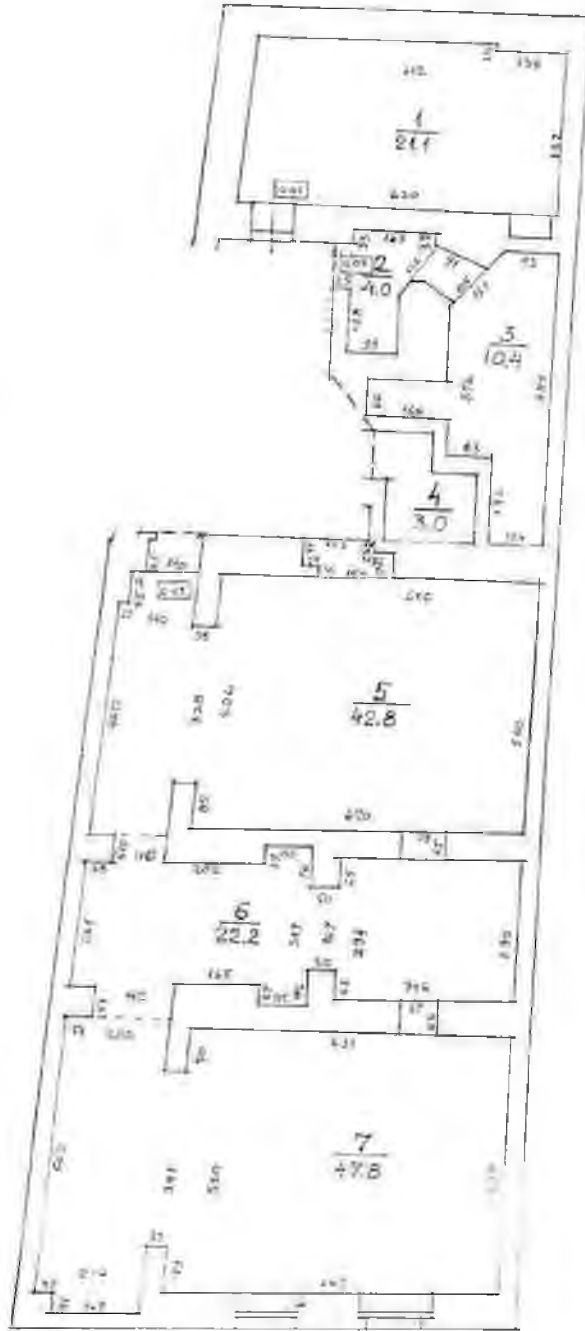
Stavs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
-1	1	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.1	1.9	
-1	2	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.9	
-1	3	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	10.4	1.9	

4	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	3	1.9	
5	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	42.8	1.7	
6	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	22.2	1.7	
7	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	47.8	1.7	

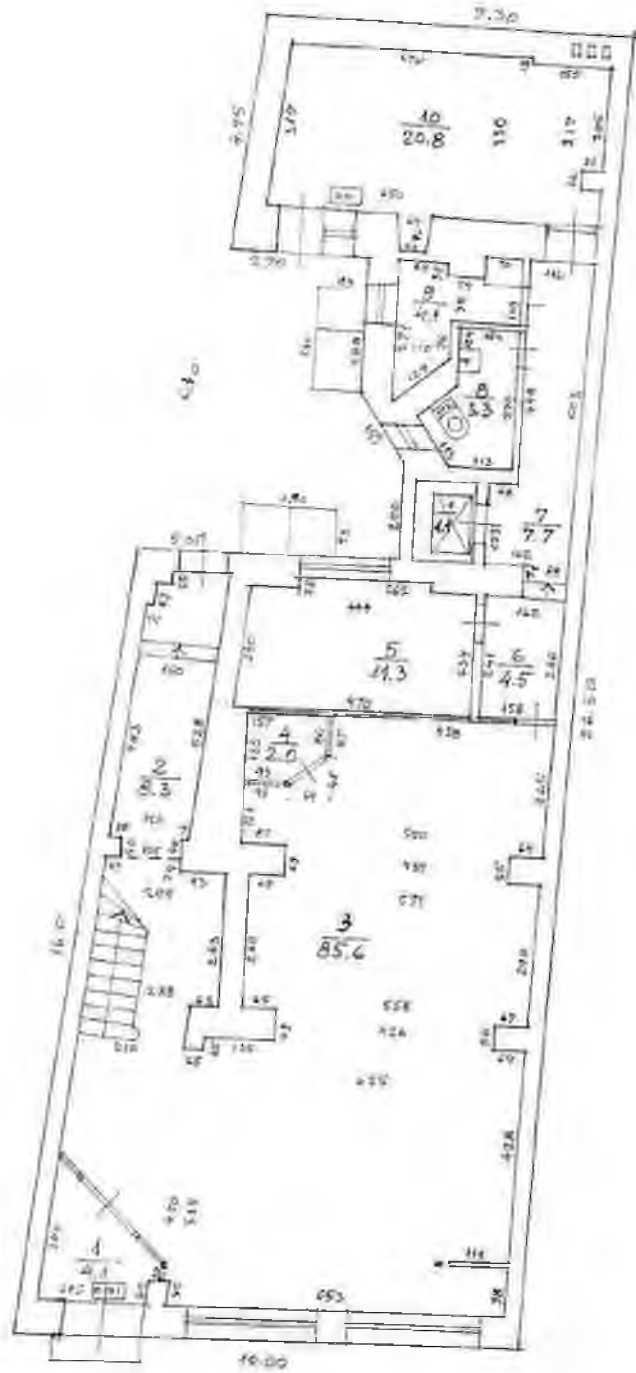
BŪVES NOVIETNES SHĒMA



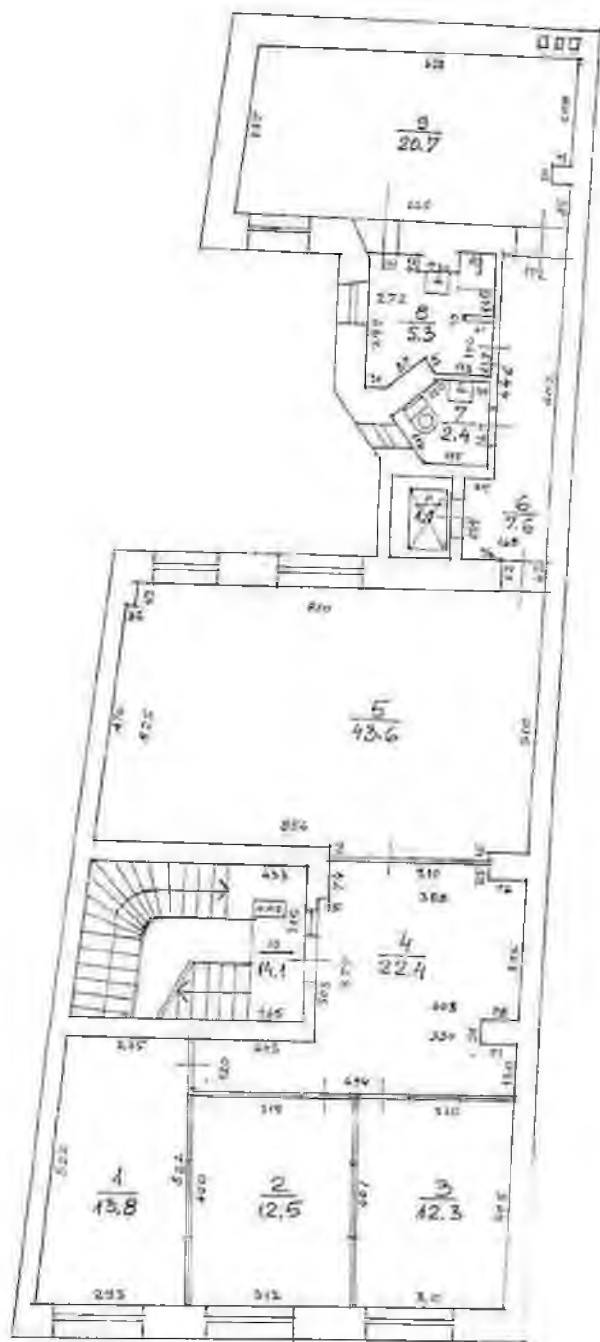
BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



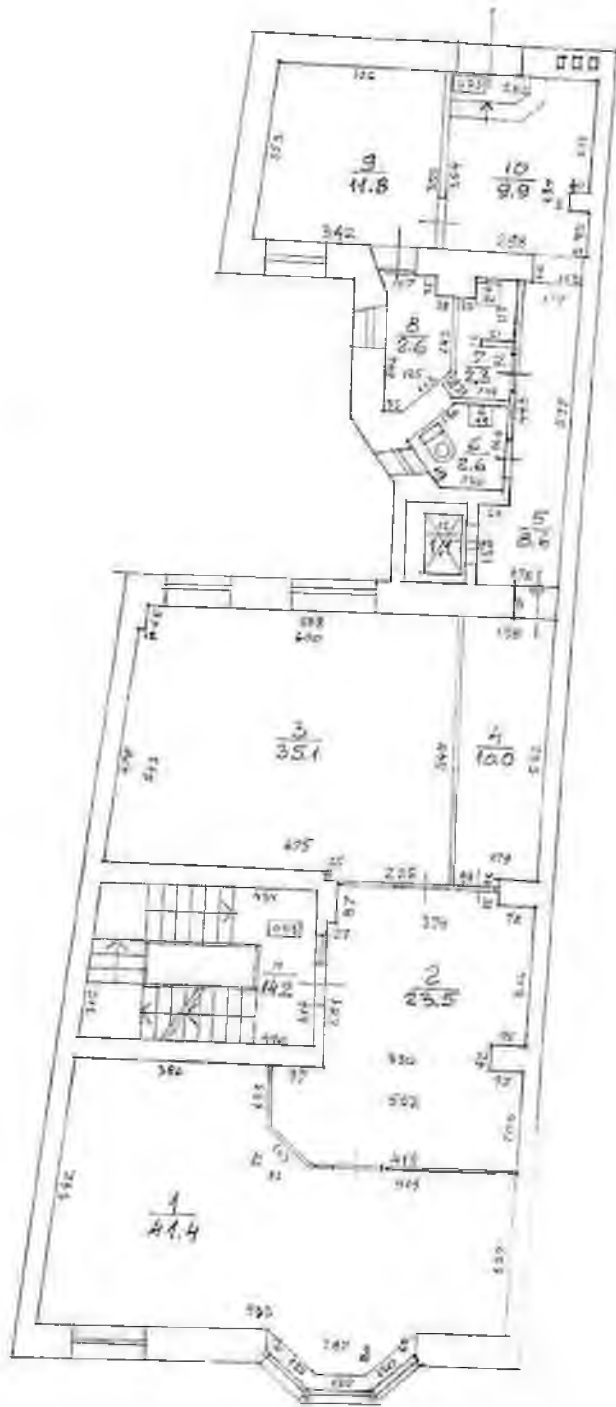
BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA



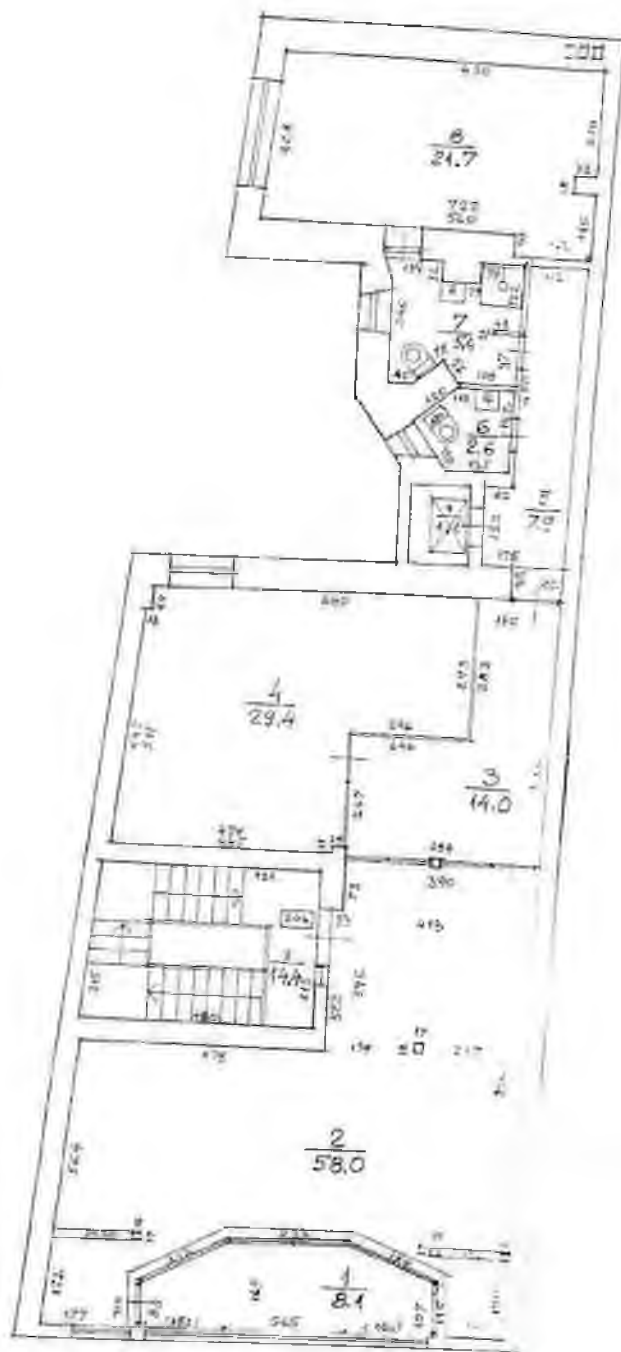
BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



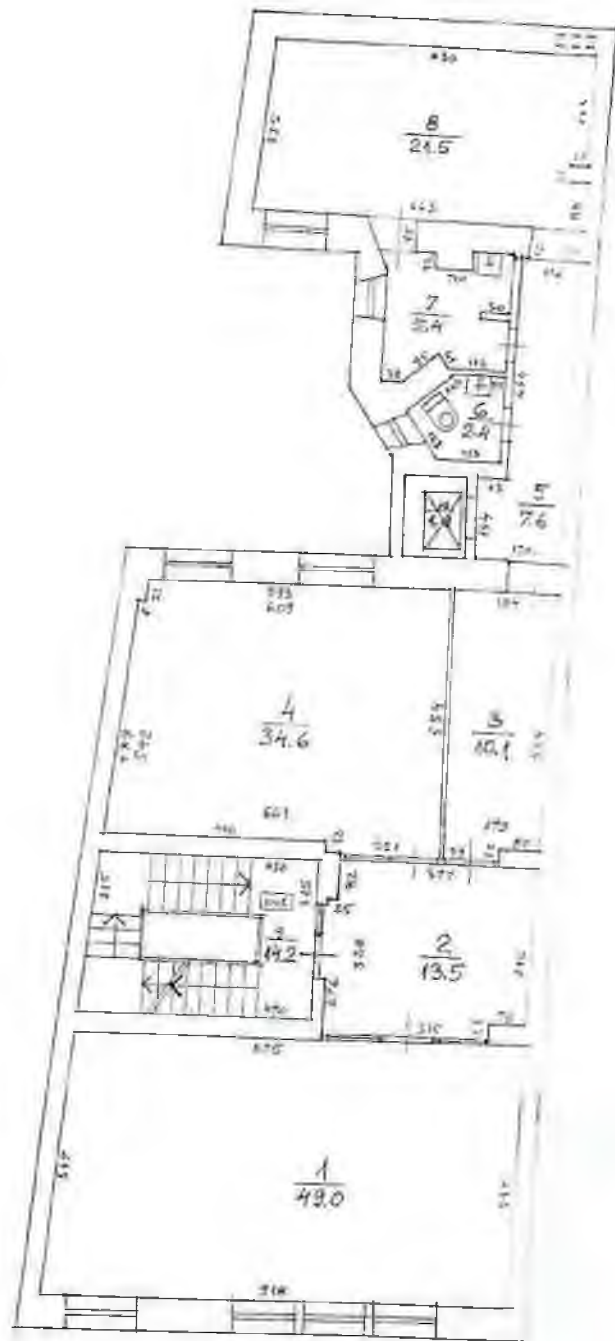
BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA



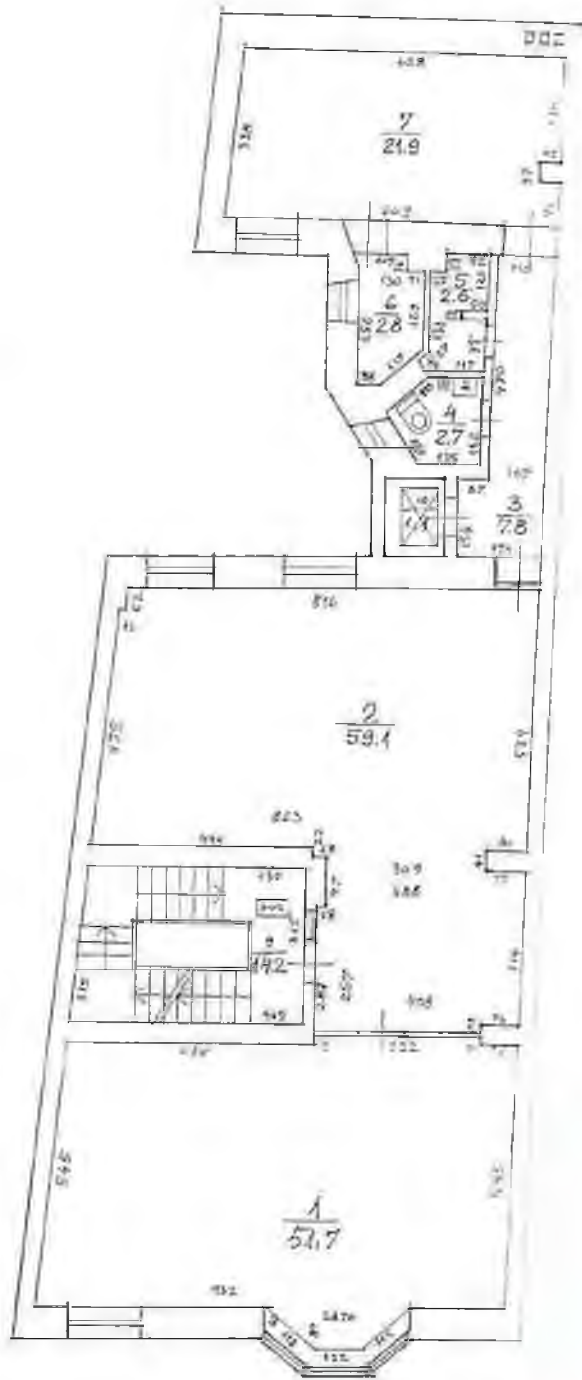
BŪVES 4 STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 5 STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 6 STĀVA PLĀNA SHĒMA



INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒKINA PROTOKOLS

Mūves kadastra apzīmējums: 0100 008 0024 001
 Mūves adrese: Rīga, Miesnieku iela 9
 Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000080024001-02
 Mūves galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas
 Mūves nosaukums: Administratīvā ēka
 Mūves tehniskie rādītāji: 7 stāvi, būvtilpums = 4927 m³, kopējā platība = 1106.4 m², apbūves laukums = 217.5 m².

Mūves konstruktīvo elementu raksturojums:
 Pamati: Ķieģeļu mūris - daļēji apmierinošs
 Sienas: Ķieģeļu mūris - daļēji apmierinošs
 Pārsegumi: Koks - apmierinošs
 Jumts: Metāla loksnes - labs

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Mūvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	28.1; 47; b
Mūrvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	4927
Kopējā platība (m ²)	4	1106.4
Mūves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	39.63
Mūves bāzes vērtība (Ls)	6	195257.01
Fiziskā stāvokļa koeficients K_s	7	0.65
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients K_g	8	1.00
Mūves izmantošanas veida korekcijas koeficients K_{iv}	9	0.84
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients K_a	10	1.00
$K_{...}$	11	1.00
Mūves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	106610
Mūves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	21.64
Mūves kopējās platības 1 m ² vērtība (Ls)	14	96.36

Vērtēšanas datums: 05/06/2001

Izpildīja: Mareks Ķuze
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts: 

Pārbaudīja: Tatjana Stūrīte
 (Vārds, Uzvārds)

Paraksts:

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000080024002-02

Lapu skaits: 8

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000080024002

Pagrabs zem pagalma

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Miesnieku iela 9

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Mareks Ķuze

Izpildes datums: 04/06/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Tatjana Stūrīte

Pārbaudes datums: 05/06/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Z.V.

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ . gada " ____ " _____

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000080024002-02
2. Būves nosaukums: Pagrabs zem pagalma
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000080024002
4. Būves adrese: Rīga, Miesnieku iela 9
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/06/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "LSB NAMS"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/05/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Mareks Ķuze
9. Izpildes datums: 04/06/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Tatjana Stūrīte
11. Pārbaudes datums: 05/06/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
Nr. 179/1*02-10/05/2001 SIA "LSB NAMS"
 - Pārjaunojuma līgums
Nr. 109 11/12/1996 Valsts a/s "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"
 - Projekta dokumentācija
Nr. 1351 04/08/1997 Atbildīgais projektētājs Armands Smiltēns, Lic. Nr. 0406
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Andris Babris

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 0
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 7.1. Būves pamati Ķieģeļu mūris
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Ķieģeļu mūris
 - 7.4. Būves jumts Cits materiāls
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 19.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 45
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 12.3
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 12.3
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 12.3
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

daļēji apmierinošs
daļēji apmierinošs
daļēji apmierinošs
daļēji apmierinošs

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 12.3

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 12.3

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 12.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 12.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas paligtelpu 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: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 12.3

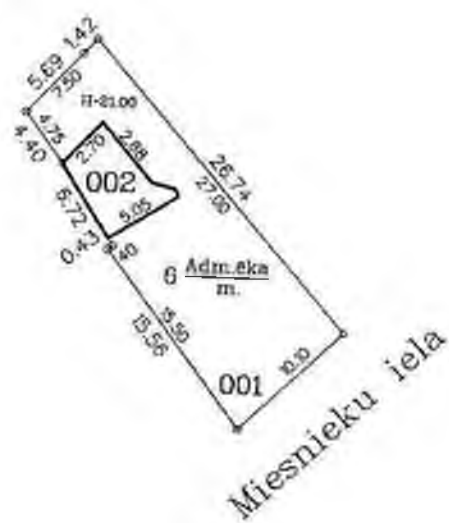
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 12.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

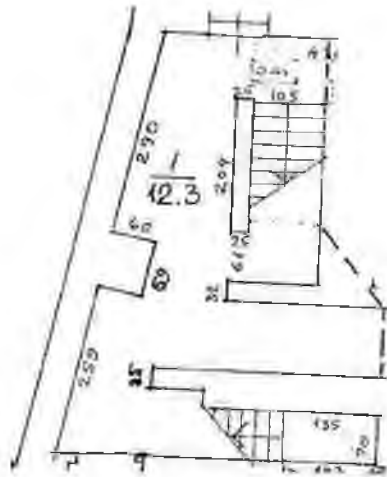
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Slāvis	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
-1	1	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	12.3	1.8	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



BŪVES - / STĀVA PLĀNA SHĒMA



INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 0100 008 0024 002
 Būves adrese: Rīga, Miesnieku iela 9
 Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000080024002-02
 Būves galvenais lietošanas veids: 1201 - Nedzīvojamo ēku palīgēkas
 Būves nosaukums: Pagrabs zem pagalma
 Būves tehniskie rādītāji: 1 stāvi, būvtilpums = 45 m³, kopējā platība = 12.3 m², apbūves laukums = 19.5 m².

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati: Ķieģeļu mūris - daļēji apmierinošs
 Sienas: Ķieģeļu mūris - daļēji apmierinošs
 Pārsegumi: Ķieģeļu mūris - daļēji apmierinošs
 Jumts: Cits materiāls - daļēji apmierinošs

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu kraujuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	28; 149; a
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	45
Kopējā platība (m ²)	4	12.3
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	12.76
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	574.2
Fiziskā stāvokļa koeficients K_s	7	0.60
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients K_G	8	1.00
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients K_{iv}	9	0.42
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients K_L	10	1.00
K -	11	1.00
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	145
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	3.22
Būves kopējās platības 1 m ² vērtība (Ls)	14	11.79

Vērtēšanas datums: 05/06/2001

Izpildīja: Mareks Ķuze
(Vārds, Uzvārds)

Paraksts: 

Parbaudīja: Tatjana Stūrīte
(Vārds, Uzvārds)

Paraksts:

Zemes gabala kadastra Nr. 0100-008-0024

Rīgā, Miesnieku ielā Nr. 9

Pārejas tabula

būves nr.	Būves kadastra apzīmējums
1	0100-008-0024 -001
2	0100-008-0024 -002

izpildītājs _____

kontrolieris _____

2001. gada 4. jūnijā