

SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS"

Ieriņu iela 5, Rīga, LV-1084

T.+371 67284544

E-pasts: latvia@ober-haus.lv

OBER HAUS



**ĀTSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
KLUSĀ IELA 18, RĪGA,
KADASTRA NR. 0100 026 2035,
TELPU GRUPAS KAD.APZ. 01000260123007004
TIRGUS VĒRTĪBU**

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Rīga,

2023. gada 16. janvāris.



Par nekustamā īpašuma

Klusā iela 18, Rīga,

kadastra Nr. 0100 026 2035; telpu grupas kad.apz. 0100 026 0123 007 004

novērtēšanu



2023. gada 30. janvārī.

Nr. 26846/DO

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota atskaite par **daļas* no nekustamā īpašuma Klusā ielā 18, Rīgā, kadastra Nr. 0100 026 2035**, tirgus vērtību 2023. gada 16. janvārī. **Vērtējamā objekta sastāvā ir ēkas Klusā ielā 20, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 01000260123007 telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 01000260123007004 un kopējo platību 1942,7 m²**. Vērtības aprēķins balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

*** viss nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 026 2035 un platību 7232 m² ar uz tā esošo apbūvi – viesnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123006 un rūpniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123007.**

Nekustamā īpašuma pašreizējā tirgus vērtība novērtēšanas datumā ir:

198 000 EUR (viens simts deviņdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām un nav izmantojams citu fizisku un juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Noteiktā nekustamā īpašuma vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtēto īpašumu (telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 01000260123007004) un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Ober Haus Vērtēšanas Serviss, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tirgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu

saskaņā ar pilnvaru Nr. 09-003/2022



SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"

Sertificēts vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

LĪVA Kompetences sertifikāts vērtēšanā Nr. 5

SATURS

Lpp.

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2.1 ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	5
2.2 ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
2.3 APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
2.4 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI	8
2.5 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	9
2.6 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS	9
3. NOVĒRTĒJUMS.....	10
3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.2 VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	11
3.3 LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	11
3.4 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
3.5 OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	12
3.6 OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĒMUMU PIEEJU	15
4. SLĒDZIENS.....	20
4.1 NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20
5. ATRAŠANĀS VIETA KARTĒ	21

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	Klusā iela 20, Rīga																												
Kadastra Nr.	0100 026 2035																												
Nekustamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 026 2035 un kopējo platību 7 232 m ² , ar uz tā esošo apbūvi – viesnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123006 (2264,2 m ²) un rūpniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123007 (8856 m ²).																												
Vērtējamā objekta sastāvs	Daļa no nekustamā īpašuma, lietošanā telpu grupa ar kopējo platību pēc VZD kadastra 1966,8 m ² , kadastra apzīmējums 01000260123007004, faktiski dabā 1942,7 m ² (divas bijušās ārējās ventilācijas šahtas sen nojauktas).																												
Pašreizējā izmantošana	Netiek izmantots. Pēc VZD kadastra datiem – rūpnieciskās ražošanas telpu grupa																												
Labākais izmantošanas veids	Iespējamā izmantošana – komercietelpas																												
Labiekārtojums	Elektropieslēgums centralizētam tīklam, izveidoti apkures, ūdensvada, kanalizācijas tīkla un ventilācijas sistēmas pievadi.																												
Īpaši uzlabojumi	Nav konstatēti																												
Piebraukšana	Pašvaldībai piederošas ielas, kontrolēta iebraukšana pagalmā, autostāvvietas.																												
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	<p>Visas ēkas visos stāvos veiktā pārbūve un lietošanas mērķa maiņa neatbilst aktuālajai informācijai VZD kadastra informācijas sistēmā un 2005.gada būves inventarizācijas lietā. 1982.gadā celtā ēka ar iepriekšējo adresi Klijānu iela 2A ir rūpniecības ēka, kas apmēram līdz 1998.gadam darbojās kā Rīgas autoelektroaparātu rūpnīca (AEAR), pēc uzņēmuma privatizācijas ražošanas šajā korpusā tika pārtraukta. Bijušais 1.stāvs (griestu augstums 5,75 m) pārbūvēts par 1.- 2.stāvu, bijušais 2.stāvs (griestu augstums 5,75 m) pārbūvēts par 3.-4.stāvu, bijušais 3.stāvs (griestu augstums 5,65 m) pārbūvēts par 5.-6.stāvu, šajos sešos stāvos izbūvēti dzīvokļi, kopskaitā ~60, kas visi pārdoti kā domājamās daļas no kopīpašuma.</p> <p>Bijušais 4.stāvs ar griestu augstumu 10,15 m atrodas ēkas 7.stāvā. Telpu grupas īpašnieki plānojuši šo stāvu sadalīt 3 stāvos, izveidojot 7.-9.stāvu (logi trīs līmeņos, ierīkotais lifts un kāpņu telpa to atļauj) un telpas izbūvējot par viesnīcas numuriem vai dzīvokļiem. Projekta realizācijai nepieciešams mainīt telpu grupas lietošanas mērķi, saskaņot likumos noteiktā kārtībā pārbūves un telpu pārplānošanas dokumentāciju. Ēkas un telpu grupas nodošana ekspluatācijā VZD kadastrā nav reģistrēta.</p>																												
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr.100000191422, nekustamā īpašuma domājamo daļu, kurās ietilpst novērtējamais objekts, īpašnieki ir divas fiziskas personas. Informācijas avots: 18.01.2023. izdruka no vienotās datorizētās zemesgrāmatas.																												
Aprūtinājumi	<p>Uz visu nekustamo īpašumu attiecināmie aprūtinājumi:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr.</th> <th style="width: 20%;">Noteikšanas datums</th> <th style="width: 10%;">Tīps</th> <th style="width: 45%;">Apraksts</th> <th style="width: 10%;">Platība</th> <th style="width: 10%;">Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>-</td> <td>7312030100</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.1214</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-</td> <td>7312010300</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td> <td>0.0200</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>120304</td> <td>aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu</td> <td>0.7231</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Avots: 18.01.2023. VZD kadastra izdruka. Zemesgrāmatā šādi aprūtinājumi nav reģistrēti (tikai hipotēkas uz atsevišķiem dzīvokļiem).</p>					Nr.	Noteikšanas datums	Tīps	Apraksts	Platība	Mērv.	1	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1214	ha	2	-	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0200	ha	3	-	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0.7231	ha
Nr.	Noteikšanas datums	Tīps	Apraksts	Platība	Mērv.																								
1	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1214	ha																								
2	-	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0200	ha																								
3	-	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0.7231	ha																								
Pasūtītājs	[Redacted]																												
Īpaši pieņēmumi	Vērtējamo objektu veido daļa no nekustamā īpašuma (zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 01000262035 ar uz tā esošo apbūvi – viesnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123006 un rūpniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 01000260123007) domājamām daļām.																												
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Vērtēšanas uzdevums ir noteikt telpu grupas tirgus vērtību. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.																												
Nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu prognoze	Ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, tehnisko stāvokli un juridisko statusu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas īslaicīgas vērtības svārstības līdz ar tirgus un kopējo ģeopolitisko situāciju.																												
Noteiktā pašreizējā tirgus vērtība:	198 000 EUR (viens simts deviņdesmit astoņi tūkstoši eiro)																												
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2023. gada 16. janvāris. Objektu apsekoja un atskaiti sagatavoja vērtēšanas speciālists [Redacted]																												
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2023. gada 30. janvāris																												

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1 ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Brasas mikrorajonā. Blakus atrodas Brasas dzelzceļa stacija, uz līnijas Rīga – Saulkrasti – Limbaži, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvalde, Lielie un Meža kapi, Klusās, Klijaņu, Miera, Upes ielu apbūve (gan pirmskara laika dzīvojamās mājas, gan pirms 30 – 40 gadiem celtas specprojektu un pēdējos gados celtas jauno projektu daudzdzīvokļu mājas), otrpus dzelzceļam Starta/Gaujas ielu industriāla rakstura apbūve.

Rīgas centrs (Brīvības piemineklis) atrodas aptuveni 3,5 km attālumā, centrālā dzelzceļa stacija, starptautiskā autoosta un pasažieru osta 4 – 5 km attālumā, starptautiskā lidosta ~14 km attālumā.

2.2 ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Izvietojums kvartālā: pēdējā apbūve Klusajā ielā pirms Brasas tilta un dzelzceļa stacijas, līdz 100 m attālumā Klijaņu, Laktas, Gaujas, Miera, Upes ielas.

Visa zemes gabala platība: 7232 m²; zemes gabals iežogots, teritorijā izvietotas divas 8 – 9 stāvu ēkas, savstarpēji bloķētas, ēku priekšā ierīkots labiekārtots plašs bruģēts laukums autotransporta novietošanai, ir lieli automātiskie vārti, kā arī mazie gājēji vārtiņi, ar vārtu kodu.

Zemes gabala forma: trijstūris, lielākais platums 90 m, gar dzelzceļu 120 m, gar Kluso/Laktas ielām 145 m. Zemes gabala reljefs: līdzens.

Zemes gabala labiekārtojums/uzlabojumi: centralizēts elektropieslēgums, pilsētas ūdens/kanalizācija, bruģis autostāvvietām, žogs, ilggadējie stādījumi gar žogu ielas pusē, ierīkoti iebraucamie vārti, mazie kājāmgājēju vārtiņi.

Zemes gabala izmantošanas veids:

- ✓ VZD kadastrā: komercdarbības objektu apbūve, kods 0801.
- ✓ Rīgas pilsētas plānotās (atļautās) izmantošanas funkcionālā zonējuma kartē vērtējamais objekts iekļauts R – ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā.
- ✓ Rīgas teritorijas plānojumā līdz 2030.gadam teritorija iekļauta JC7 (jaukta centra 7 apbūves teritorija), kur atļauts plašs jauktas izmantošanas spektrs, ieskaitot vieglās rūpniecības, sporta nodarbību, pakalpojumu sniegšanas, komercdarbības objektu apbūve.



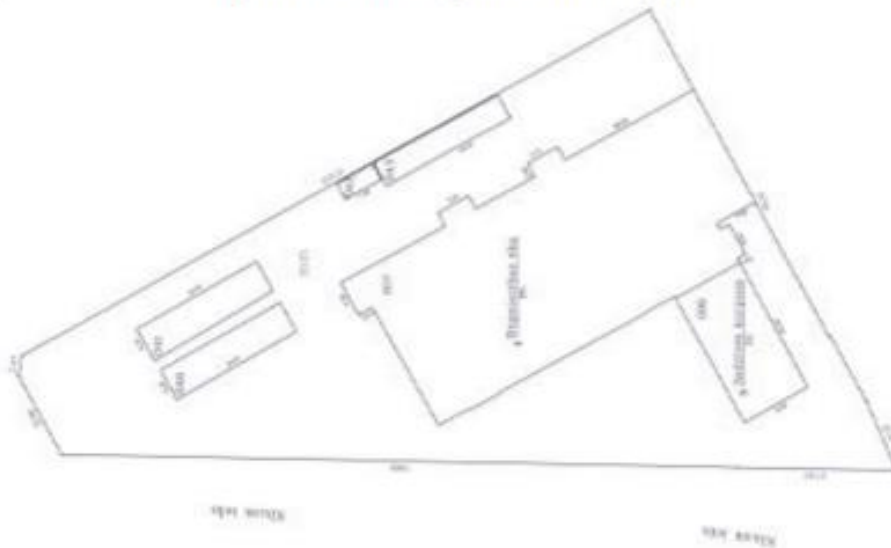
Zemes gabala izdrukā no VZD kadastra informācijas sistēmas



Rīgas pilsētas plānotās (atļautās) izmantošanas funkcionālā zonējuma kartē vērtējamais objekts iekļauts R – ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā.



Rīgas teritorijas plānojumā līdz 2030.gadam teritorija iekļauta JC7 (jaukta centra 7 apbūves teritorija).



Zemes gabala robežu plānā iezīmētās četras mazākās būves dabā ir nojauktas (tās netiek uzrādītas aktuālajā zemesgrāmatas izdrukā), ir tikai ēkas ar kadastra apzīmējumiem 01000260123006 – Klusā iela 18 un 01000260123007 – Klusā iela 20.

2.3 APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar VZD kadastra datiem un 2005.gada inventarizācijas lietu: vērtējamā telpu grupa atrodas ražošanas ēkā, kas celta 1982.gadā un nav nodota ekspluatācijā, apbūves laukums 2090,5 m², būvtilpums 63709 m³, telpu platība 8856 m².

Dokumentos ēkai ir 4 stāvi un pagrabstāvs. Faktiski ēka ir pārbūvēta, sadalot pirmos trīs stāvus katru divos stāvos, izveidotajos sešos stāvos ierīkojot ~60 dzīvokļus un tos pārdodot kā kopīpašuma domājamās daļas. *Veiktās pārbūves uzskatāmas par nelikumīgu celtniecību.*

Pamati: dzelzsbetons/ betons. Ārsienas un nesošās sienas: paneļi/ ķieģeļi. Pārsegumi: dzelzsbetons/ betons. Jumta segums: gumijotie lokšņu materiāli, ruberoīds. Apkure: centralizēta, "Rīgas siltums".

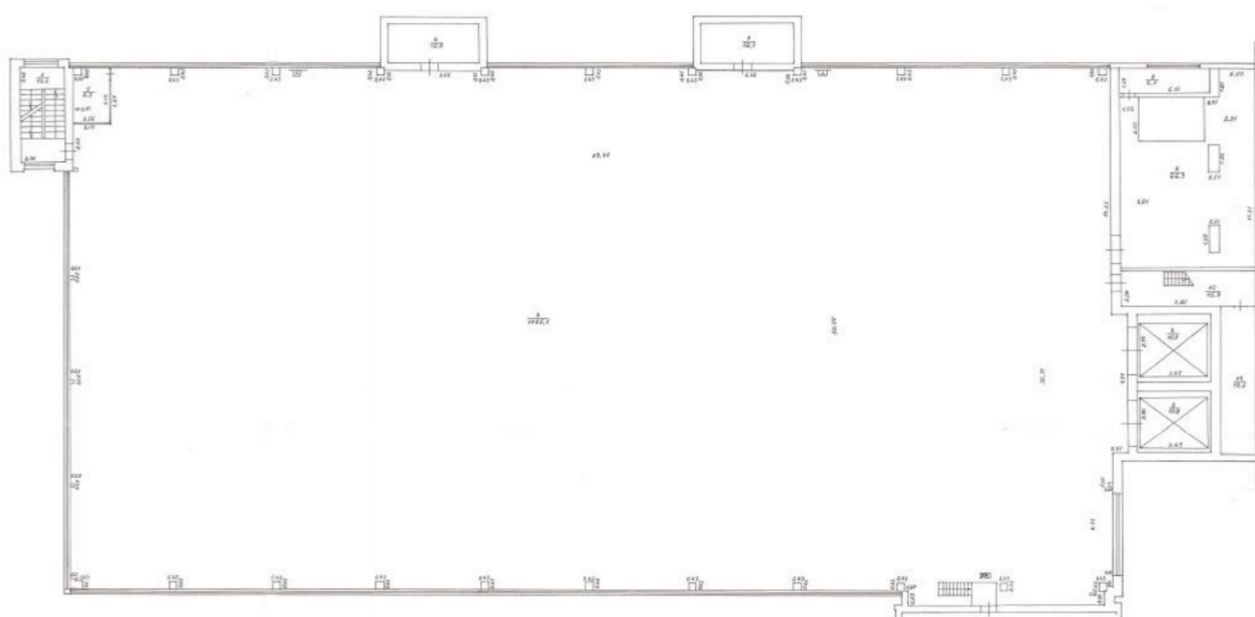
Ārējā apdare: siltinājums, apmetums, krāsojums. Logi: PVC ar stikla pakešu pildījumu.

Kopējā vērtējamā objekta telpu platība pēc VZD kadastra datu bāzes un inventarizācijas lietas veido 1966,8 m². Konstatētas atšķirības dabā no 2005.gada inventarizācijas lietas: bijušās ārējās ventilācijas telpas Nr. 6 un 7 ir sen nojauktas, tādējādi koriģējot kopējo telpu grupas platību, precizēta vērtējamā objekta platība (mīnus 24,1 m²) uz **1942,7 m²**: lielā ražošanas zāle 1795,1 m², divi kravas lifti, kāpņu telpa liftu apkopei 35,0 m², ventilācijas telpas un citas palīgtelpas 112,6 m². Kravas lifti un koplietošanas telpas faktiski ir izmantojamas un funkcionāli savietojamas tikai ar vērtējamo telpu grupu. Telpās ir elektropieslēgums un elektrokabeļa ievads; PVC logi; apkures tīkla, kanalizācijas, ūdensvada un ventilācijas sistēmas ievadi. Visas iekšējās inženierkomunikācijas ierīkotas no jauna pēdējo desmit gadu laikā. Grīdas betona, daļēji pārsegta ar siltinājuma plāksnēm. Iekšējā sienu apdare nav veikta.

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads
Pamati	Dzelzsbetons	-	1982
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1982
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1982
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1982

Vērtējamās telpu grupas plāns:



Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	13.2
2	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	10.9
3	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	10.9
4	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	1795.1
5	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	6.3
6	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	12.0
7	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	12.1
8	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	7.1
9	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	66.3
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	15.7
11	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10.15	17.2

Pēc objekta īpašnieku ieceres vērtējamās 7.stāva telpas ar griestu augstumu 10,15 m plānots sadalīt, izveidojot trīs stāvus (7. – 9.stāvs, katrs vairāk kā 3 m augsts) un tajos ierīkot dzīvokļus vai viesnīcas numurus, balstoties uz zemākajos stāvos un blakus esošajā savienotajā korpusā izveidotajiem dzīvokļiem, kas noformēti kā viesnīcas numuri, bet ēkas kā daudzdzīvokļu mājas legalizācija tiek risināta jau vairāk kā 10 gadus. Tā kā plānotā rekonstrukcija un pārbūve ir atkarīga no vairākiem juridiski risināmiem jautājumiem, potenciālā dzīvokļu/viesnīcas numuru iespējamā izveide uzskatāma par kaut kad nākotnē sasniedzamu tirgus vērtību, pašreizējā situācijā atbilstoši vērtēšanas darba uzdevumam netiek vērtēta.

2.4 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI

Novērtējums balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

1. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka;
2. Zemes gabala robežu plāns;
3. Informācija no LR VZD datu publicēšanas portāla;
4. Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta;
5. Vizuālās apsekošanas dati 2023. gada 16. janvārī;
6. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

2.5 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Novietojums tuvu pilsētas centram, laba piebraukšana, autotransporta novietošana teritorijā;
- Labiekārtots, iežogots plašs pagalms;
- Ēka renovēta labā kvalitātē.

Negatīvie faktori:

- Lai vērtējamā telpu grupā varētu veikt uzņēmējdarbību, nepieciešams piesaistīt ieguldījumus;
- Telpas ir augšējā stāvā, kas ierobežo iespējamo komercdarbību un aktīvo klientu plūsmu;
- Lielu platību īpašumiem ir ierobežots maksātspējīgais pieprasījums;
- Ēkā veiktas nelikumīgas pārbūves.

2.6 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Analizējot līdzvērtīgu komercietelpu vai ēkas domājamo daļu (platības virs 200 m², neskaitot veikalu tirdzniecības telpas) pārdevumus Rīgā, plašā laika periodā 2020. – 2022.gadā reģistrēti vairāk kā 60 darījumi, savukārt augstākos stāvos, neskaitot pirmo, ārpus Rīgas centra, tikai aptuveni 10. Darījumu bāze ir ierobežota, objektīvi ekonomiski pamatota pārdevumu cena ir robežās 80 – 200 EUR/m². Darījumi ar domājamām daļām no komercdarbības ēkas kopā ar zemi papildina analizējamo darījumu bāzi, tādējādi veidojas aprēķinos izmantojamās informācijas objektivitāte.

Vērtējamās telpās varētu tikt veikta uzņēmējdarbība (atbilstoši RTP 2030 JC7 atļautā izmantošana – vieglā rūpniecība, pakalpojumi, sporta zāles uc.), izremontējot telpas vai tās iznomājot ilgtermiņā bez būtiskiem ieguldījumiem. Ražošanas telpas renovētos projektos ārpus aktīvā pilsētas centra tiek iznomātas par 1,5 – 5 EUR/m², augstāko nomas cenu līmenis attiecinot uz vērtējamo objektu, ir mazāk ticams, ņemot vērā novietojumu ēkas 7.stāvā, aktīva klientu/apmeklētāju plūsma būs apgrūtināta, un to, ka lielgabarīta kravu kustība var būt problemātiska, kā arī to, ka ir plašs ražošanas/noliktavu platību piedāvājums ēku 1.stāvā, arī pietiekami tuvā apkārtnē (otrpus dzelzceļam Starta/Trikātas ielu kvartāls, Duntē ielas, Dambja, Patversmes, Ganību dambja, Tvaika uc. ielās Sarkandaugavā).

3. NOVĒRTĒJUMS

3.1 NOVĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Novērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- vērtējums veikts pie nosacījuma; ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā);
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- novērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām vai kādām citām saistībām, kas atsevišķi nav uzrādītas šajā vērtējumā;
- pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa;
- 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 zinātņi, 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;
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- 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;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši;
- 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.

3.2 VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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

3.3 LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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 dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, platību plānojumu, paredzēto izmantošanas veidu, alternatīvās izmantošanas iespējas, kā arī analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju konkrētā segmentā, uzskatām, ka vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids – **komercitelpas**.

Mūsu vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

3.4 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013) pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas:

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pamatā ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen 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. **Vērtētāji veikuši vērtības aprēķinu ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.**

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. **Vērtētāji veikuši vērtības aprēķinu ar ienākumu pieeju.**

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

3.5 OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Izmantotie salīdzināmie objekti:

Salīdzināmais objekts Nr. 1. Nekustamais īpašums **G.Zemgala gatve 61** – divu virszemes un pagrabstāvu 1969.gadā celta ķieģeļu ražošanas ēka ar kopējo platību 1218 m² un garāžas ēka 64,5 m². Stāvu griestu augstums 3,6 – 4,75 m. Pilsētas inženierkomunikācijas, ēka un iekštelpas apmierinošā stāvoklī, nepieciešams remonts. Zeme nav darījuma sastāvā, tā pieder citam īpašniekam, teritorijā par auto novietošanu jāmaksā. Darījums reģistrēts 2021.gada novembrī, cena **110 058 EUR**. Novietojums – VEF rajons, mazliet tālāk no centra, pie aktīvas kustības ielas.



Salīdzināmais objekts Nr. 2. Nekustamais īpašums **Tekstilnieku iela 21B, Rīga/Bolderāja** – domājamās daļas no zemes gabala 527 m² un telpas 2. – 3.stāvā 3-stāvu 1970.gadā celtā ķieģeļu ražošanas ēkā, telpu kopējā platība 461,5 m². Stāvu griestu augstums 2,9 – 3,1 m. Pilsētas inženierkomunikācijas, ēka un iekštelpas apmierinošā stāvoklī, nepieciešams remonts. Darījums reģistrēts 2022.gada maijā, cena **46 800 EUR**. Novietojums – Bolderājā, tālāk no pilsētas centra, infrastruktūra pieticīga.



Salīdzināmais objekts Nr. 3. Nekustamais īpašums **Ganību dambis 24 k4, Rīga/Sarkandaugava** – zeme 2756 m² un 1-stāva 1971.gadā celta dzelzsbetona/ķieģeļu ražošanas ēka ar kopējo platību 1641,3 m². Griestu augstums 2,4 – 7,0 m. Pilsētas inženierkomunikācijas, ēka un iekštelpas apmierinošā stāvoklī, nepieciešams remonts. Darījums reģistrēts 2022.gada janvārī, cena **209 000 EUR**. Novietojums – industriālās teritorijas iekšienē.



Izmantoto darījumu novietojums kartē:

Avots: www.balticmaps.eu

Aprēķinu tabula

Salīdzināmie īpašumi	VO- Klusā iela 20, Rīga/Brasa	Nr.1- G.Zemgala gatve 61, Rīga/VEF	Nr.2- Tekstilnieku iela 21B, Rīga/Bolderāja	Nr.3- Ganību dambis 24 k4, Rīga/Sarkandaugava			
Darījuma laiks		11.2021.	05.2022.	01.2022.			
Darījuma cena, EUR		110058	46800	209000			
Kopējā platība, m2	1942,7	1282,5	461,5	1641,3			
Cena EUR/m2		86	101	127			
Mājas būvniec.gads, pārdoto telpu stāvs	1982./2008., 7/7	1969., -1-2/2	1970., 2-3/3	1971., 1/1			
Mājas ārsienu materiāls	paneļi/ķieģeļi	ķieģeļi	ķieģeļi	ķieģeļi			
Funkcionālā izmantošana	vieglā rūpniecība, pakalpojumi, sporta zāle	ražošana, pakalpojumi, noliktavas (b=3,6-4,75 m)	pakalpojumi, noliktavas (b=2,9-3,1 m)	ražošana (b=2,4-7,0 m)			
Kopējā zemes gabala platība, m2	7232	0	527	2756			
Izmantojamā zemes gabala daļas platība, m2 (aptuveni)	1279	0	210	2756			
Korekcija par darījuma apstākļiem		%	EUR	%	EUR	%	EUR
<i>Darījuma apstākļi</i>		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<i>Darījuma laiks</i>		6,0%	5	0,0%	0	4,0%	4
Kopējā korekcija		6,0%	5	0,0%	0	4,0%	4
Koriģētā darījuma cena EUR/m2		91	101	132			
Vērtību ietekmējošās korekcijas		%	EUR	%	EUR	%	EUR
atrašanās vieta		-2,0%	-2	15,0%	15	7,0%	7
<i>atrašanās vieta rajonā, attālums līdz pilsētas centram</i>		-2,0%	-2	10,0%	10	2,0%	2
<i>apkārtnē, ainaviskums, blakus esoši objekti</i>		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<i>infrastruktūra</i>		0,0%	0	5,0%	5	0,0%	0
<i>piebraucamie ceļi, atrašanās vieta dziļi rūpniec.teritorijā</i>		0,0%	0	0,0%	0	5,0%	5
zemes gabala funkcionalitāte		10,0%	9	3,0%	3	-5,0%	-5
<i>zeme netiek pārdota, cits īpašnieks, stāvvietas jānomā</i>		5,0%	5	0,0%	0	0,0%	0
<i>zemes gabala labiekārtojums, slēgta teritorija, stāvvietas</i>		5,0%	5	3,0%	3	-5,0%	-5
inženierkomunikācijas		-5,0%	-5	-5,0%	-5	-5,0%	-5
ēkas stāvoklis kopumā		1,9%	2	0,6%	6	4,7%	10
<i>ēkas platība</i>		-5,1%	-5	-11,4%	-12	-2,3%	-2
<i>ēkas tips, vecums, renovācija</i>		5,0%	5	10,0%	10	10,0%	10
<i>konstruktīvais risinājums, ārsienu materiāli</i>		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<i>telpu stāvs</i>		-3,0%	-3	-3,0%	-3	-5,0%	-5
<i>plānojums, griestu augstums</i>		5,0%	5	5,0%	5	2,0%	2
<i>eksterjers, mājas gatavība</i>		5,0%	5	5,0%	5	5,0%	5
<i>iekšējās telpas apdare, aprīkojums, nepieciešami ieguldījumi</i>		-5,0%	-5	-5,0%	0	-5,0%	0
pārbūvju legalizācija		-10,0%	-9	-10,0%	-10	-10,0%	-13
dalītas īpašumtiesības (pārdod visu īpašumu vai dom.daļas)		0,0%	0	-5,0%	-5	-5,0%	-7
Kopējā korekcija		-5,1%	-5	-1,4%	-1	-13,3%	-18
Koriģētā vērtība EUR/m2	100	86	100	115			
Novērtējamā objekta vērtība, EUR	194957						

Nekustamā īpašuma vērtība ar tirgus pieeju, noapaļojot, noteikta **195 000 EUR**.

3.6 OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IEŅĒMUMU PIEEJU

Ienākumu pieceja – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi. Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti atbilstoši ēkas izmantošanas veidam un iespējām. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula:

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī,

NOI – tīro ieņēmumu apjoms gadā,

Ro – kapitalizācijas likme.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, ar to saistīto pārdošanas risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas – pārdošanas un nomas darījumu datus, kapitalizācijas likme reversijas vērtības aprēķināšanai pieņemta 9,25% apjomā. Tiesās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tikpat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezriskā vērtspapīru atdeves likmi.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, ar to saistīto pārdošanas risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un ņemot vērā to, ka ienākuma nodokļa apmaksā iepriekš minētajos īpašnieka izdevumos nav ievērtēta, diskonta likme pieņemta 10,0% apjomā.

Aprēķini tiek veikti, neiekļaujot ieņēmumu un izdevumu sadaļā pievienotās vērtības nodokli.

Nomas maksas pieņemtas pie nosacījumiem:

- ✓ **Par komunālajiem maksājumiem (apkuri, ūdensapgādi, kanalizāciju, elektroenerģiju, vispārējo apsardzi, atkritumu izvešanu, sakaru pakalpojumiem u.c.) nomnieks maksā atsevišķi saskaņā ar iznomātāja izsniegtajiem rēķiniem;**
- ✓ **Vērtējamā telpu grupā tiek veikti ieguldījumi (inženierkomunikāciju pieslēgšana, kosmētiskais remonts, tehniskais aprīkojums), sagatavojot iznomāšanai un uzņēmējdarbības veikšanai kā ražošanas/pakalpojumu sniegšanas telpas;**
- ✓ **Iznomājamā platība veido 1942,7 m².**

Pievienotās aprēķinu tabulas sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt galīgo nomas maksu.

Izmantotie salīdzināmie darījumi:

Objekts Nr. 1. Iznomātas ražošanas/pakalpojumu telpas **Starta ielā 1, Rīgā/Brasa**. 2020.gada 3.ceturksnī noslēgts telpu ilgtermiņa nomas līgums 1980.gadā celtas ķieģeļu, labā stāvoklī atjaunotas trīsstāvu ražošanas ēkas trešajā stāvā 1900 m² par 6650 EUR/mēnesī. Telpas gatavas iznomāšanai bez ieguldījumiem, gāzes apkure, kravas lifts. H=4 m. Nožogotā rūpnieciskā teritorijā, ir autostāvvietas. Atrašanās vieta nedaudz slīktāka (otrpus dzelzceļam).



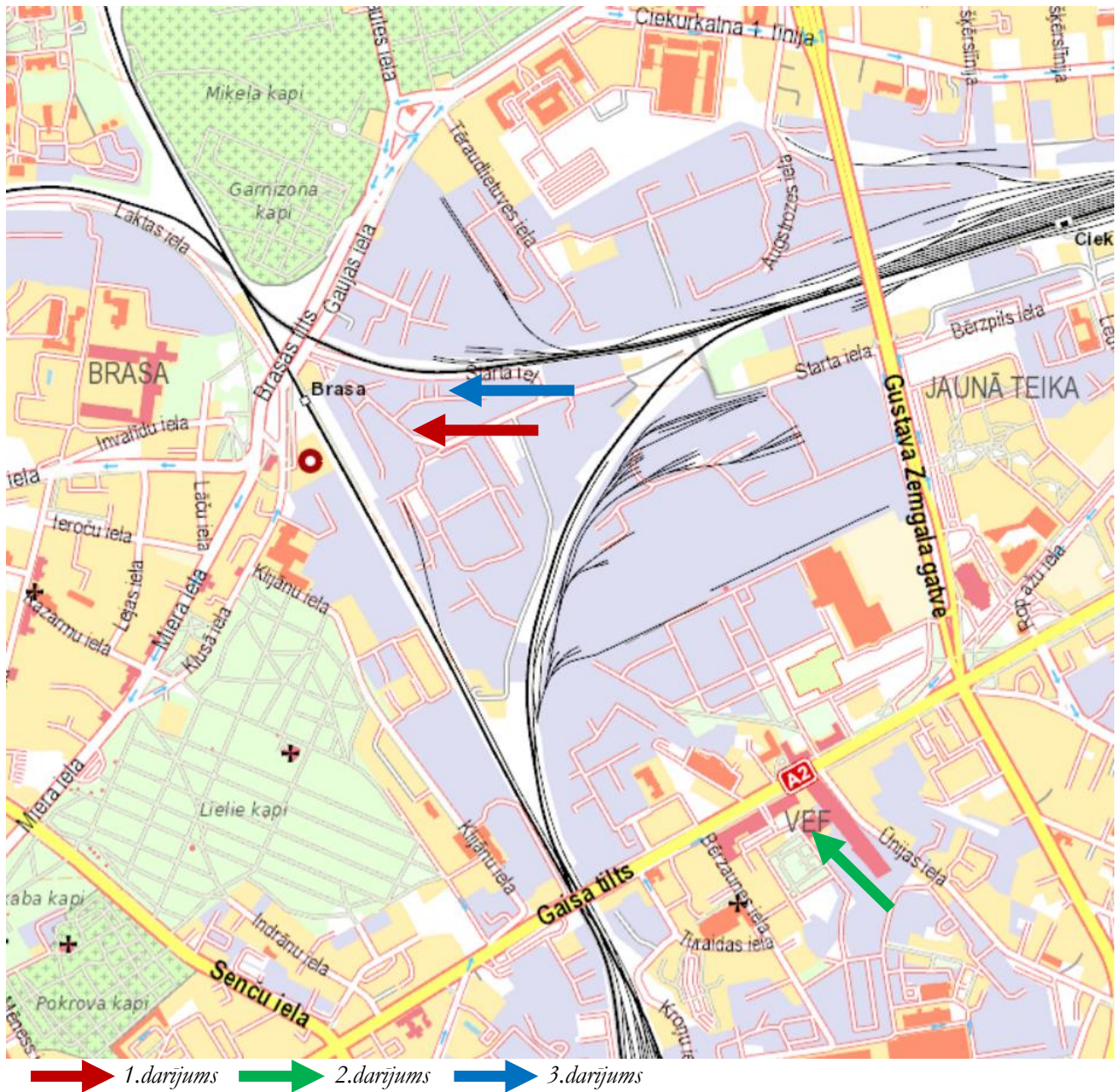
Objekts Nr. 2. Iznomātas biroju/pakalpojumu telpas **Brīvības gatvē 214, Rīgā/VEF**. 2021.gada 1.ceturksnī noslēgts telpu ilgtermiņa nomas līgums 1900.gadā celtas ķieģeļu, 2005.gadā labā stāvoklī atjaunotas 8-stāvu biroju/ražošanas ēkas sestajā stāvā 983 m² par 2900 EUR/mēnesī. Telpas gatavas iznomāšanai bez ieguldījumiem, gāzes apkure, kondicionieri, lifts. H=3 m. VEF kvartāla teritorijā, ir autostāvvietas. Atrašanās vieta labāka, attīstīta infrastruktūra, lielāka klientu plūsma.



Objekts Nr. 3. Iznomātas ražošanas/pakalpojumu telpas **Starta ielā 4A, Rīgā/Brasa**. 2020.gada 4.ceturksnī noslēgts telpu ilgtermiņa nomas līgums 1992.gadā celtas paneļu 6-stāvu ražošanas ēkas sestajā stāvā 728 m² par 2100 EUR/mēnesī. Telpas gatavas iznomāšanai bez ieguldījumiem, centrālā apkure, kravas lifts. H=5,7 m. Fasādes ēka pie ielas, ir autostāvvietas. Atrašanās vieta nedaudz slīktāka (otrpus dzelzceļam).



Izmantoto darījumu novietojums kartē:

Avots: www.balticmaps.eu

Objektīvi pamatotas nomas maksas aprēķinu tabulas, ievērtējot nepieciešamos ieguldījumus telpu sagatavošanai, lai tās varētu piedāvāt nomai:

Salīdzināmie īpašumi	V.O. Klusā iela 20, Rīga/Brasa	Nr. 1 Starta iela 1, Rīga/Brasa	Nr. 2 Brīvības gatve 214, Rīga/VEF	Nr. 3 Starta iela 4A, Rīga/Brasa			
Darījuma laiks		<i>noslēgts aktuāls ilgtermiņa nomas līgums</i>	<i>noslēgts aktuāls ilgtermiņa nomas līgums</i>	<i>noslēgts aktuāls ilgtermiņa nomas līgums</i>			
Nomas maksa EUR/mēnesī		6650	2900	2100			
Kopējā platība, m ²	1931,0	1900,0	983,0	728,0			
Nomas maksa EUR/m ²		3,50	2,95	2,88			
Mājas celt.gads, tips, stāvoklis	<i>1982./2005.- paneļu ķieģeļu fasādes - laba</i>	<i>1980.g.- ķieģeļu teritorijā - atjaunota, laba</i>	<i>1900./2005.- ķieģeļu teritorijā - atjaunota, laba</i>	<i>1992.g.- paneļu fasādes, apmierinoša</i>			
Stāvs	7/7	3/3	6/8	6/6			
Īss raksturojums	<i>ražošanas pakalpojumi; griestu b=10 m; centrālā apkure, lifts</i>	<i>ražošanas pakalpojumi; b=4 m, gāzes apkure, kravas lifts</i>	<i>telpas birojiem, pakalpojumiem; b=3 m; gāzes apkure, kondicionieri, lifts</i>	<i>ražošanas pakalpojumi; b=5,7 m; centrālā apkure, kravas lifts</i>			
Telpu tehniskais stāvoklis	pēc remonta - labs	labs	labs	labs			
Korekcija par darījuma apstākļiem		%	EUR	%	EUR	%	EUR
<i>Darījuma apstākļi</i>		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
<i>Darījuma laiks</i>		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Kopējā korekcija		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Koriģētā darījuma cena EUR/m ²		3,50		2,95		2,88	
Vērtību ietekmējošās korekcijas		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta		7,0%	0,25	-10,0%	-0,30	5,0%	0,14
<i>atrašanās vieta rajonā/ centra tuvums</i>		2,0%	0,07	-5,0%	-0,15	2,0%	0,06
<i>apkārtnē/ blakus esošie objekti/ atrašanās rīpniec.teritorijā</i>		2,0%	0,07	0,0%	0,00	0,0%	0,00
<i>infrastruktūra/ kelienu plāsmas</i>		3,0%	0,11	-5,0%	-0,18	3,0%	0,09
ēkas tips (fasādes/teritorijā)		2,0%	0,07	2,0%	0,07	0,0%	0,00
ēkas stāvoklis/būvniec.gads/ arhitektoniskā vērtība		0,0%	0,00	0,0%	0,00	5,0%	0,15
telpu stāvs		-15,0%	-0,53	0,0%	0,00	0,0%	0,00
telpu lietderīgā platība		-0,3%	-0,01	-9,8%	-0,29	-12,5%	-0,36
uzņēmējdarbības potenciāls		-5,0%	-0,18	-5,0%	-0,15	0,0%	0,00
apkure		-3,0%	-0,11	-3,0%	-0,09	0,0%	0,00
iespējas novietot auto		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
telpu tehniskais stāvoklis, lifti		-10,0%	-0,35	-15,0%	-0,44	-10,0%	-0,29
telpu griestu augstums, plānojums		5,0%	0,18	15,0%	0,53	0,0%	0,00
pārbūves legalizācija		-10,0%	-0,35	-10,0%	-0,35	-10,0%	-0,30
Kopējā korekcija		-29,3%	-1,03	-35,8%	-1,06	-22,5%	-0,65
Koriģētā vērtība EUR/m ²	2,20	2,47		1,89		2,24	
Novērtējamā objekta nomas ieņēmumu vērtība, EUR/mēnesī				4250			

Pievienotā tabula sniedz pārskatu pār vērtēšanas datumā pastāvošo un turpmāko piecu gadu periodā prognozēto diskontēto naudas plūsmu:

Izdevumi:

Sākotnējie ieguldījumi iekšējo inženierkomunikāciju pieslēgšanai – apkure līdz 20000 EUR, elektrība un apgaismes ķermeņi līdz 15000 EUR; grīdu seguma remonts 1942,7 m² līdz 30 EUR/m²;

Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un ēkai – 1,5% no nekustamā īpašuma – telpu grupas kadastrālās vērtības 94 078 EUR un zemes gabala domājām daļām 914 EUR;

Apdrošināšana – saskaņā ar vidējām apdrošināšanas likmēm, aizvietošanas izmaksas pieņemtas 0,5% no tirgus vērtības;

Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas – tiek pieņemtas 10% apjomā no ikgadējiem efektīvajiem bruto ieņēmumiem EBI;

Uzkrājumi tekošo remontu izmaksām tiek pieņemts vidējs rādītājs 3 EUR/m²/gadā.

Nomas maksas un izdevumu pieaugums līdz 2% gadā – atbilstoši prognozētajam inflācijas līmenim.

Iespējamā nomas noslodze – pirmajā gadā 50%, turpmāko trīs gadu laikā iespējamās noslodzes pieaugums līdz 90%.

Kapitalizācijas likme pieņemta atbilstoši vidējām nozares likmēm 9,5%.

Diskonta likme 11,0%.

Mārketinga un pārdošanas izmaksas 5,0% apmērā no pārdošanas ieņēmumiem.

<i>Ieņēmumi</i>	0	1	2	3	4	5	Reversija
Korekcijas koeficients, paredzot nomas maksu pieaugumu		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	
Iznomājamās komerciāla rakstura telpas, m ²		1942,7	1942,7	1942,7	1942,7	1942,7	
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²		2,20	2,25	2,29	2,34	2,38	
Noslogojums, % (iekļauts uzņēmējdarbības riska faktors)		50%	60%	70%	80,0%	90%	
Efektīvais bruto ieņēmums gadā, EUR		25659	31407	37374	43567	49993	
<i>Izdevumi</i>							
Prognozējamā inflācija		1,09	1,02	1,02	1,02	1,02	
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR		2326	2372	2419	2468	2517	
Apdrošināšana, EUR (0,5% no tirgus darījumu vērtības)		975	994	1014	1034	1055	
Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas (10% no EBI), EUR		2566	3141	3737	4357	4999	
Sākotnējie ieguldījumi iekšējo inženierkomunikāciju pieslēgšanai (apkure, elektrība, grīdu seguma remonts), EUR	93 281						
Uzkrājumi remontiem (3,0 EUR/m ²)		5 828	5945	6064	6185	6309	
Izdevumi kopā, EUR	93 281	11694	12452	13235	14044	14880	
Tīrie ieņēmumi no telpu nomas gadā, EUR	-93 281	13 965	18 955	24 139	29 523	35 113	
Kapitalizācijas likme							9,50%
Reversijas vērtība, EUR							369 612
Mārketinga un pārdošanas izmaksas (5% no reversijas vērtības), EUR							18 481
Diskonta likme		11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	
Diskonta koeficients		0,9009	0,8116	0,7312	0,6587	0,5935	
Diskontētā naudas plūsma (naudas plūsmas šodienas vērtība), EUR	-93 281	12 581	15 384	17 650	19 448	20 838	208 379
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR				201 000			
Nekustamā īpašuma nomas ieņēmumu vērtība (noapaļojot), EUR				201 000			

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, noapaļojot **201 000 EUR**.

Ar abām vērtēšanas pieejām iegūtas tuvas vērtības, tāpēc galarezultāta noteikšanai abām pieejām piemērots vienāds ietekmes svars:

<i>Vērtēšanas pieeja</i>		<i>Ietekmes svars</i>	
Tirgus darījumu pieeja, EUR	195000	0,5	97500
Nomas ieņēmumu pieeja, EUR	201000	0,5	100500
Iegūtā tirgus vērtība, EUR			198000

Vērtējamā nekustamā īpašuma – telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0123 007 004 Klusā ielā 18, Rīgā tirgus vērtība noteikta, noapaļojot **198 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka **daļas no nekustamā īpašuma Klusā ielā 18, Rīgā, kadastra Nr. 0100 026 2035 - vērtējamā objekta sastāvā esošās telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 01000260123007004 un kopējo platību 1942,7 m², pašreizējā tirgus vērtība novērtēšanas datumā 2023.gada 16. janvārī ir:**

198 000 EUR (viens simts deviņdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam.

4.1 NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- īpašuma apskate veikta dabā.

30.01.2023.

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130. nekustamā īpašuma vērtēšanā

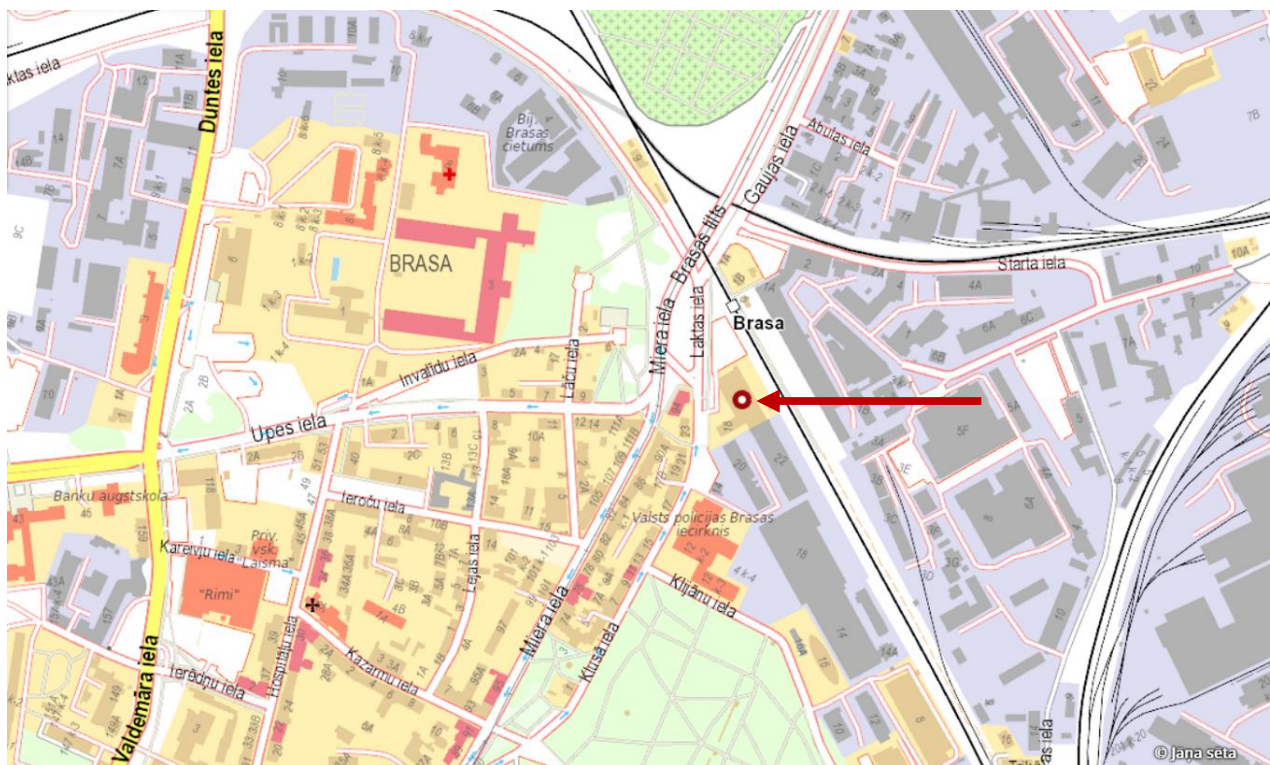
30.01.2023.

Vērtēšanas speciālists

5. ATRAŠANĀS VIETA KARTĒ



Objekta novietojums Rīgas kartē



Objekta novietojums tuvākās apkārtnes kartē avots: www.balticmaps.eu

1. OBJEKTA FOTOATTĒLI

Vērtējamais objekts (VO) – ražošanas telpas 7.stāvā
Ražošanas ēka Klusā ielā 20 – celta 1982.gadā, pēc 1998.gada kapitāli pārbūvēta, katru stāvu sadalot vairākos, līdz 2008.gadam izveidojot dzīvokļus un biroju telpas.



1.stāva vestibilā



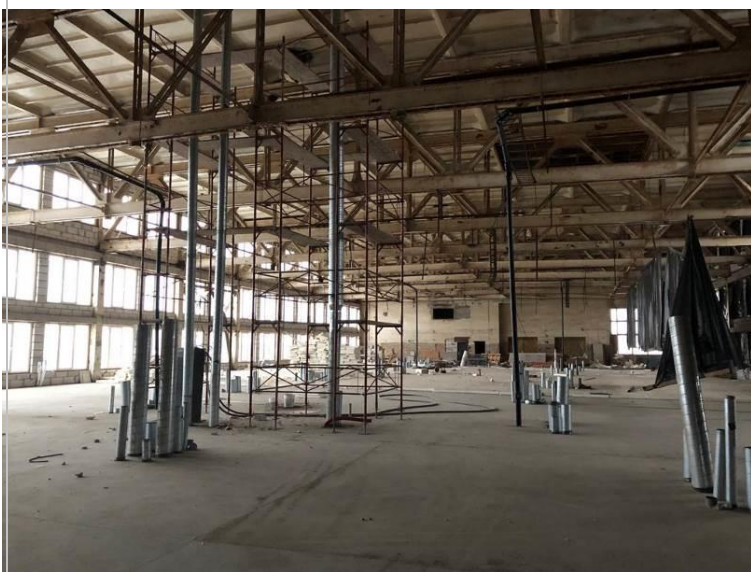
Lifts



Izveidota ieeja bloķētajā blakus esošajā viesnīcas ēkā, gaitenis uz 7.stāva labiekārtotām telpām



Ieejas durvis vērtējamā ražošanas telpā 7.stāvā





**Telpā ir elektrības pieslēgums, apkures, ūdens, kanalizācijas un ventilācijas pievadi;
grīda – betons, daļēji pārsegts ar putuplasta siltinājumu.**



Kravas lifti, palīgtelpas



**Skats no logiem uz apkārtni:
rietumu pusē uz Kluso ielu, Brasas tiltu; austrumu pusē uz dzelzceļu, Brasas staciju**

PIELIKUMI

ZEMESGRĀMATAS IZDRUKA

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000191422

Kadastra numurs: 01000262035

Klusā iela 18, Rīga

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 17.01.2023. žurnāla Nr.

300005785850 - Mantošana

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 026 2035. Atdalīts no nekustama īpašuma Klijānu iela 2, Rīga (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 10621).		7232 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas 6 ēkas ar kadastra apzīmējumiem: 0100 026 0123 006; 0100 026 0123 007; 0100 026 0123 040; 0100 026 0123 041; 0100 026 0123 042; 0100 026 0123 043. Žurn. Nr. 300001223029, lēmums 27.10.2005., tiesnese Inese Trēde		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RĪGAS AUTOELEKTROAPARĀTU RŪPNĪCA, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003030454. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām.	1	
1.2. Pamats: 11.10.2005. nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, 2005. gada 11. jūlija SIA "Rīgas Ģeometrs" izziņa par ielas numura piešķiršanu, zemes robežu plāns.		
1.3. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 21985,00, ēkas un būves - Ls 383800,00 Žurn. Nr. 300001223029, lēmums 27.10.2005., tiesnese Inese Trēde		441035.00 LVL
2.1. Īpašnieks: RĪGAS AUTOELEKTROAPARĀTU RŪPNĪCA, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003030454. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 750/7232.	6482/7232	
	750/7232	
		100000.00 LVL
	5732/7232	
	750/7232	
	1/2	
	1/2	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
	22/13983	18000.00 EUR
	0	
	502/13983	40000.00 EUR
	0	
	178/4661	38000.00 EUR
	0	
394.1. Īpašnieks: [redacted]	5885/27966	
[redacted]	68/27966	
[redacted]		
[redacted]		
395.1. Īpašnieks: [redacted]	5609/27966	
	68/27966	
	6/4661	
	6/4661	
	32/13983	24000.00 EUR
	0	

IV daļas 4., 5. iedaļa Kilās tiesību dzēsumi	Summa
61.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.78.1, žurnāla Nr.300003303111, 19.09.2012). Pamats: 2021.gada 10.septembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005438591, lēmums 21.09.2021., tiesnese Anita Rudziša</i>	
62.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.94.1, 94.2, žurnāla Nr. 300003795604, 03.02.2015). Pamats: 2021.gada 4.oktobra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005455643, lēmums 05.10.2021., tiesnese Ilga Neimane</i>	
63.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.46.1, 46.1, 46.1, žurnāla Nr. 300002992259, 09.02.2011, 300004528028, 19.01.2018, 300005042609, 06.01.2020). Pamats: 2021.gada 23.decembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005514684, lēmums 28.12.2021., tiesnese Ilze Freimane</i>	
64.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.83.1, žurnāla Nr. 300003337629, 21.11.2012). Pamats: 2022.gada 10.janvāra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005522371, lēmums 11.01.2022., tiesnese Ieva Zabarovska</i>	33525.71 EUR
65.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.80.1, 80.1, 80.1, žurnāla Nr. 300003313417, 08.10.2012, 300004528028, 19.01.2018, 300005056817, 24.01.2020). Pamats: 2022.gada 29.aprīļa nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005595007, lēmums 05.05.2022., tiesnese Inguna Helmane</i>	28971.80 EUR
66.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.34.1, 34.1, 34.1, žurnāla Nr. 300002809882, 15.02.2010, 300004528028, 19.01.2018, 300005029376, 12.12.2019). Pamats: 2022.gada 18.jūlija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005649906, lēmums 21.07.2022., tiesnese Ieva Zabarovska</i>	

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

Informācijas prasītājs: Diāna Fridenberga. Pieprasījums izdarīts 18.01.2023. 15:19:07.

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.

Pilna zemesgrāmatas izdruka ir uz 209 lapām, vērtējumā piekopētas lapas, kas attiecas uz vērtējamo īpašumu.

VZD KADASTRA IZDRUKA



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000262035	-	1420670	100000191422	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1420670
Kopplatība:	0,7232
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3464918 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3464918 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000262035	1/1	344667	Klusā iela 20, Rīga, LV-1013

Kadastrālā vērtība (EUR):	344667
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0,7232
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	434354 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000260123006	1/1	652395	Klusā iela 18, Rīga, LV-1013	Viesnīca

Kadastrālā vērtība (EUR):	652395
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1539656 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2264,2
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110101 - Viesnīcu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	29.08.2008

01000260123007	1/1	423608	Klusā iela 20, Rīga, LV-1013	Rūpniecības ēka
----------------	-----	--------	------------------------------	-----------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	423608
---------------------------	--------

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1490908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8856.0
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1982
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	09.08.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000260123007001	-
01000260123007002	-
01000260123007003	-
01000260123007004	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	94078
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	331116 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Ražošanas telpas
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	09.08.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1966,8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1966,8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1966,8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	13,2	-
2	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	10,9	-
3	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	10,9	-
4	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	1795,1	-

5	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	6,3	-
6	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	12,0	-
7	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	12,1	-
8	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	7,1	-
9	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	66,3	-
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	15,7	-
11	Noļiktava	Nedzīvojamā iekštelpa	4	10,15	-	-	17,2	-
01000260123007005							-	
Būves apjoma rādītāji								
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums		Apjoms un mērvienība		Tipa/elementa kods		Tipa/elementa nosaukums	
Apbūves laukums	-		2090,5 apbūves laukuma kv.m.		-		-	
Būvtilpums	-		63709,0 kub.m.		-		-	
Būves konstruktīvie elementi								
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Noļietojums (%)			
Pamati	Dzelzsbetons	-	1982	-	30			
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1982	-	35			
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1982	-	30			
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1982	-	35			
Lietošanas mērķi								
Mērķis			Kods	Platība	Platības mērvienība			
Komerccarības objektu apbūve			0801	0,7232	ha			
Apgrūtinājumi								
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts			Platība	Mērv.	
1	-	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija			0,1214	ha	
2	-	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu			0,0200	ha	
3	-	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu			0,7231	ha	

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

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM
BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 01000260123007-03

Lapu skaits: 14

BŪVES KADAstra APZĪMĒJUMS
01000260123007

Rūpniecības ēka
(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Klijānu iela 2A
Pasta indekss 1013

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

<u>MAI REĢ</u> (Pamatojums)	<u>Jānis Reķis</u> (Vārds, Uzvārds)	 (Paraksts)
--------------------------------	--	---

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Jānis Reķis
Izpildes datums: 30.08.2005
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs: Iveta Ošiņa
Pārbaudes datums: 30.08.2005
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) Z.V.
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

Datums: _____ . gada "___" _____

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



Būves kadastra apzīmējums: 01000260123007 Izdrukas datums: 06.09.2005 Lapa Nr. 1 no 5

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: RĪGAS AUTOELEKTROAPARĀTU RŪPNĪCA A/S
 Iesnēgtie dokumenti:

Nr. 186810 Pasūtījuma pieteikums
 13.07.2005 A/S "Rīgas autoelektroaparātu rūpnīca"

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Kapitalitātes grupa	I
Apbūves laukums	2090.5 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	63709 (kub.m.)
STĪVU SKAITS	
Virszemes:	4
Pazemes:	1
Telpu grupu skaits	5
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums	09.08.2005
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1982
Eksploatacija pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons
Ārsienas	Kieģeļi/ paneļi
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Jumts	Gumijotie lokīgu materiāli/ ruberoids
Fiziskais nolietojums (%):	35

Būves labiekārtojums:

Centrālā apkure
 Elektroapgāde

Aukstā ūdens apgāde
 Kanalizācija

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	8856.0
Lietderīgā platība (kv.m.):	8856.0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8856.0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8856.0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adrese Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Ražošanas telpas	1732.0
2		Ražošanas telpas	1957.7
3		Ražošanas telpas	1925.9
4		Ražošanas telpas	1066.9
5		Ražošanas telpa	1072.8

Dūves kadsistā a apzīmējums: 01000200123007

Izstrādes datums: 06.09.2005

Lapa Nr. 2 no 3

Telpu grupas numurs		Adrese numurs		Telpu grupas izmantošanas veids			
001		1251		Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa			
1	1	Kāpu telpa	13.2		5.75		
1	2	Lifta telpa	10.9		5.75		
1	3	Lifta telpa	10.9		5.75		
1	4	Ražošanas telpa	949.9		5.75		
1	5	Ventilācijas telpa	50.2		5.75		
1	6	Ventilācijas telpa	7.9		5.75		
1	7	Transformatoru apakštacija	76.9		5.75		
1	8	Ventilācijas telpa	57.5		5.75		
1	9	Ventilācijas telpa	8.0		5.75		
1	10	Ventilācijas telpa	48.5		5.75		
1	11	Ventilācijas telpa	22.2		5.75		
1	12	Ventilācijas telpa	12.0		5.75		
1	13	Transformatoru apakštacija	76.9		5.75		
1	14	Ražošanas telpa	137.4		5.90		
1	15	Ventilācijas telpa	12.1		5.90		
1	16	Silhanmezgls	102.9		5.90		
1	17	Ražošanas telpa	104.8		5.90		
1	18	Ražošanas telpa	29.0		5.90		
1	19	Gērbtuve	11.5		5.90		
1	20	Ražošanas telpa	30.9		5.75		
1	21	Noliktava	12.1		5.75		
1	22	Gaitenis	15.5		5.75		
1	23	Noliktava	12.1		5.75		
1	24	Vējtveris	6.2		5.75		
1	25	Gaitenis	113.3		5.75		
Kopā			1932.8	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					1932.8		

Telpu grupas numurs		Adrese numurs		Telpu grupas izmantošanas veids			
002		1251		Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa			
2	1	Kāpu telpa	13.2		5.75		
2	2	Lifta telpa	10.9		5.75		
2	3	Lifta telpa	10.9		5.75		
2	4	Ražošanas telpa	1430.9		5.75		
2	5	Ražošanas telpa	70.0		5.75		
2	6	Ražošanas telpa	282.0		5.75		
2	7	Ventilācijas telpa	12.0		5.75		
2	8	Ventilācijas telpa	12.1		5.75		
2	9	Ražošanas telpa	98.5		5.75		
2	10	Noliktava	17.2		5.75		
Kopā			1957.7	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					1957.7		

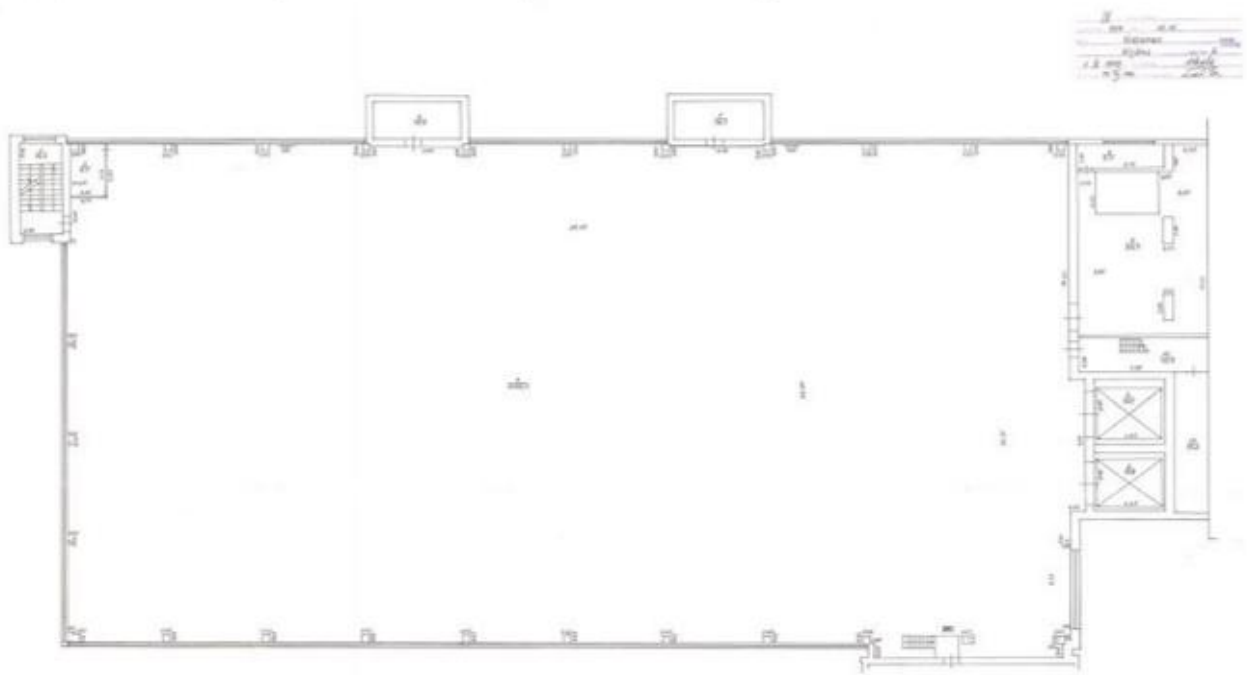
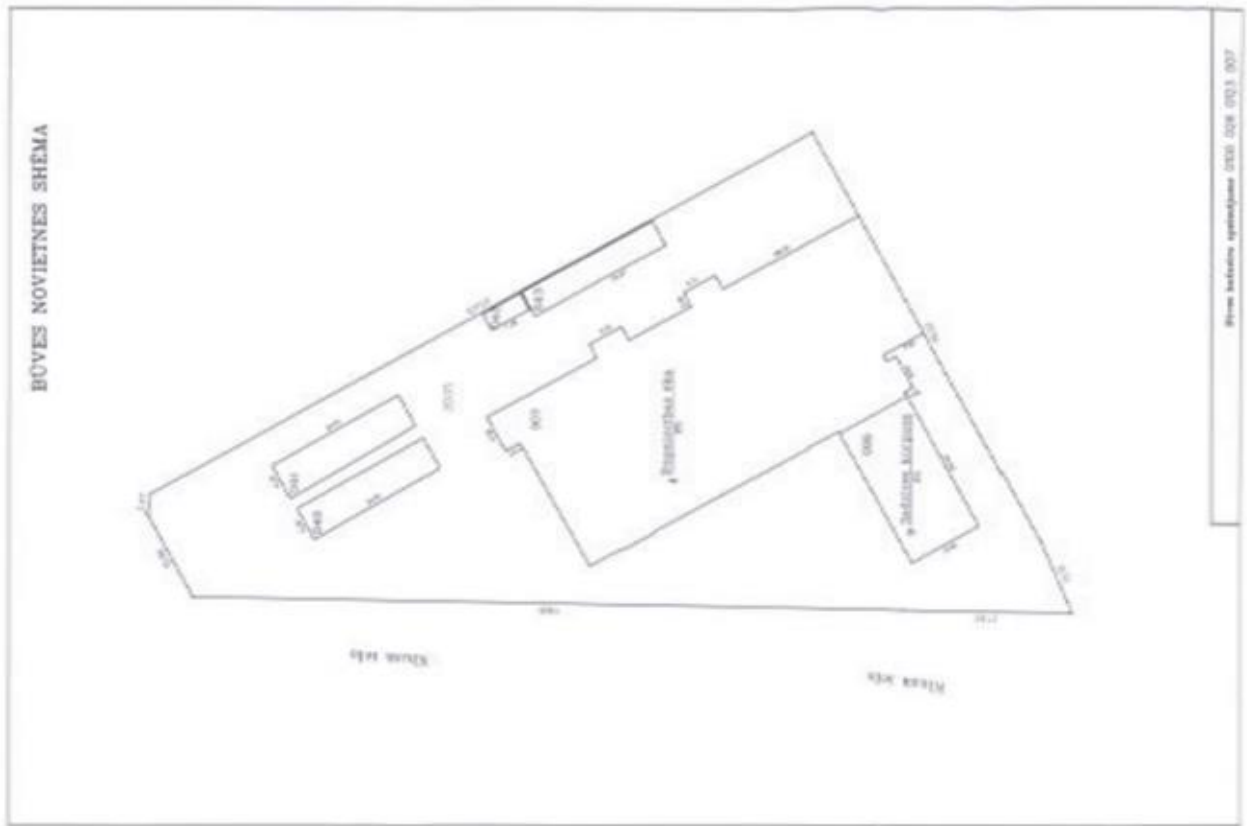
Būves kadastra apzīmējums: 01000260123007 Izdrukas datums: 06.09.2005 Lapa Nr. 3 no 5

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
003		1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
3	1	Kāpņu telpa	13.2		5.65	
3	2	Lifta telpa	10.9		5.65	
3	3	Lifta telpa	10.9		5.65	
3	4	Ražošanas telpa	1088.7		5.65	
3	5	Ventilācijas telpa	184.4		5.65	
3	6	Ventilācijas telpa	7.2		5.65	
3	7	Ventilācijas telpa	12.0		5.65	
3	8	Ventilācijas telpa	12.1		5.65	
3	9	Ražošanas telpa	37.0		5.65	
3	10	Kabinets	27.8		5.65	
3	11	Ražošanas telpa	109.3		5.65	
3	12	Ventilācijas telpa	58.8		5.65	
3	13	Gaitenis	5.1		5.65	
3	14	Noliktava	33.4		5.65	
3	15	Gaitenis	208.5		5.65	
3	16	Kabinets	19.4		5.65	
3	17	Ražošanas telpa	87.2		5.65	
Kopā			1925.9	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					1925.9	

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
004		1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
4	1	Kāpņu telpa	13.2		10.15	
4	2	Lifta telpa	10.9		10.15	
4	3	Lifta telpa	10.9		10.15	
4	4	Ražošanas telpa	1795.1		10.15	
4	5	Atpūtas telpa	6.3		10.15	
4	6	Ventilācijas telpa	12.0		10.15	
4	7	Ventilācijas telpa	12.1		10.15	
4	8	Ventilācijas telpa	7.1		10.15	
4	9	Ventilācijas telpa	66.3		10.15	
4	10	Palīgtelpa	15.7		10.15	
4	11	Noliktava	17.2		10.15	
Kopā			1966.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					1966.8	

Būves kadastra apzīmējums: 01000260123007	Izdrukas datums: 06.09.2005	Lapa Nr. 4 no 5
---	-----------------------------	-----------------

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs		Telpu grupas izmantošanas veids			
005		1251		Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pakāme	
			Nedzīvojama iekšējā telpa	Nedzīvojama ārējā telpa			
-1	1	Kāpņu telpa	13.2		3.45		
-1	2	Ražošanas telpa	1059.6		3.45		
Kopā			1072.8	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				1072.8			




 EN ISO/IEC 17024
 53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *130*

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

PILNVARA Nr. 09-003/2022
Rīga, Divi tūkstoši divdesmit otrā gada divdesmit astotajā jūlijā (28.07.2022).

Ar šo es, SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, reģ.nr.40003411495, juridiskā adrese Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084, turpmāk tekstā – Sabiedrība, valdes priekšsēdētājs

_____ s pilnvaroju sertificēts vērtētāju _____ personas kods _____
 _____ un _____ personas kods _____

- (1) parakstīt Sabiedrības vārdā Sabiedrības sagatavotos vērtējumus un veikt visas tiesiskās darbības, kuras parasti ir vērstas uz vērtējumu sagatavošanu un pasūtījumu noslēgšanu, pie nosacījuma, ka vērtējums atbilst Sabiedrības noteiktiem nosacījumiem un atbilstošiem vērtēšanas standartiem, ka vērtējumu nav jāsaskaņo ar vērtēšanas nodaļas vadītāju vai valdes locekli saskaņā ar Sabiedrības izsludināto “OHVS pilnvaru ierobežojumi” dokumentu, kurš atrodams Sabiedrības datu bāzē.

Pilnvara izdota BEZ pārpilnvarojuma tiesībām un ir spēkā līdz tās atsaukšanai.

Paraksta paraugs.

SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”
 Valdes priekšsēdētājs





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 5

Izsniegts

SIA «Ober Haus vērtēšanas serviss»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003411495

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 17. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 17. septembrim

datums



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