

# ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU

**Nekustamais īpašums  
Rīgā, Jersikas ielā 17,  
kadastra Nr. 0100 044 0040**

Nr. 1/3/2

2020. gada 03. februārī

**Cien. I.Jansones k-dzei**

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Rīgā, Jersikas ielā 17, kadastra Nr. 0100 044 0040**, vērtības aprēķinu.

**Darba uzdevums** bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas dienā pie nosacījuma, ka tas nav apgrūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja paša vajadzībām, pirkšanas-pārdošanas darījuma organizēšanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Šie nosacījumi, kā arī vērtējumā un pielikumos minētie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Rīgā, Jersikas ielā 17, kadastra Nr. 0100 044 0040**, kas vērtēšanas dienā sastāv no apbūvēta zemes gabala (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 0040) ar kopējo platību 2 261 m<sup>2</sup>, aprēķinātā

**tirgus vērtība** vērtēšanas dienā, 2020. gada 23. janvārī, **pie nosacījuma, ka tas nav apgrūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm**, ir:

- **104 400 EUR (viens simts četri tūkstoši četri simti eiro)**  
*ar pārdošanas termiņu līdz 18 (astoņpadsmit) mēnešiem.*

*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.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā.

Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus.

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu,  
SIA "1Partner Latvia" valdes loceklis

A.Zariņš

**ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

**SATURA RĀDĪTĀJS**

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu	1. lpp.
1. Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu	3. lpp.
2. Informācija par vērtējumu	3. lpp.
3. Īpašuma raksturojums	3. lpp.
4. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls	5. lpp.
5. Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums	7. lpp.
6. Īpašuma labākais izmantošanas veids	8. lpp.
7. Darba pamatojums un vērtēšanas metodika	8. lpp.
8. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	9. lpp.
9. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	10. lpp.
10. Īpašuma vērtējums	10. lpp.
11. Slēdziens	15. lpp.
Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	16. lpp.
Neatkarības apliecinājums	17. lpp.
Pielikumi	

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Īpašuma veids	Nekustamais īpašums
Īpašuma sastāvs	Apbūvēts zemes gabals (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 0040) ar kopējo platību 2 261 m <sup>2</sup> – turpmāk tekstā "īpašums", "novērtējamais īpašums"
Īpašuma adrese	Rīga, Jersikas iela 17
Juridiskais apraksts	Novērtējamais nekustamais īpašums ir reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3830, īpašuma kadastra Nr. 0100 044 0040
Īpašumtiesības	Inta Jansone, personas kods 310354-10117
Pašreizējā izmantošana	Esošai apbūvei funkcionāli nepieciešams zemes gabals
Labākais un efektīvākais izmantošana veids	Esošai apbūvei funkcionāli nepieciešams zemes gabals
Aprūtinājumi	1. Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa; 2. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; 3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0033 ha
Citi iesaejamie aprūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Ķīlas	Nav ierakstu
Piezīmes	Vērtēšanas dienā vērtējamā zemes gabala teritorijā atrodas citai personai piederošas ēkas: administratīvā ēka, kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 2005 001, un arhīva ēka, kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 2010 001. Saskaņā ar darba uzdevumu (skat.Pielikumā), zemes gabala novērtējums ir veikts pie nosacījuma, ka tas nav aprūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm

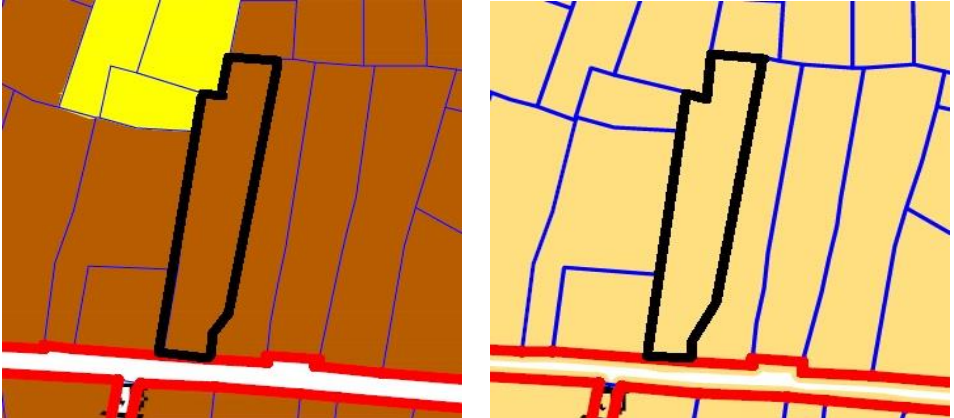
## 2. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJUMU

Vērtējuma pasūtītājs	Inta Jansone
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas dienā pie nosacījuma, ka tas nav aprūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm
Vērtēšanas mērķis	Vērtējums sagatavots pasūtītāja paša vajadzībām, pirkšanas-pārdošanas darījuma organizēšanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas
Apsekošanas datums	2020. gada 23. janvāris
Atskaites sagatavošanas datums	2020. gada 03. februāris
Izmantotā dokumentācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma datorizdrukas;</li> <li>LR VZD Kadastra pārlūka dati</li> </ul>

## 3. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas mikrorajonā Maskavas forštate, Jersikas ielas posmā starp Daugavpils un Mazā Kalna ielām, pretī krustojumam ar Šauro ielu, ļoti tuvu Rīgas pilsētas vēsturiskam centram, attālums līdz Vecrīgai ~2 km.
Rajona un tuvākās apkārtnes raksturojums	Apkārtnē apbūvi veido Pirmskara laikā un Padomju laikā būvētas, novecojušas daudzdzīvokļu ēkas, administratīvās ēkas, darījumu/ražošanas objekti un sociālā raksture apbūve. Autotransporta kustības gar īpašumu nav intensīva. Zemes gabals ir labi apskatāms no Jersikas ielas. Īpašuma atrašanās vieta tiek uzskatīta

	<p>par stratēģiski izdevīgu.</p> <p>Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, tirdzniecības centri, veikali, aptiecas, pasta nodaļa, DUS, atpūtas vietas u.c.) atrodas līdz 1,5 km rādiusā. Infrastruktūra definējama kā labi attīstīta.</p> <p>Sabiedriskā transporta (pilsētas maršrutu autobusi, tramvajs un maršruta taksometri) pieturvietas atrodas līdz 500 m rādiusā Maskavas un Kalna ielās.</p> <p>Piebraukšana nodrošināta no Jersikas ielas un ir iespējama ar jebkāda veida autotransportu. Piebraucamie ceļi ir bruģēti, atrodas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Autostāvvietas izveidotas vērtējamā īpašuma teritorijā, kā arī tās ir pieejamas gar pieguļošām ielām, kā arī tiešajā tuvumā esošos stāvlaukumos.</p>
--	---

<b>Zemes gabals</b>		<b>kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 0040</b>	
platība:		2 261 kv.m.	
kadastrālā vērtība		106 709 EUR	
konfigurācija:		Izstieptas formas neregulārs daudzstūris	
reljefs:		Pārsvarā līdzens, ar nelielu slīpumu uz Jersikas ielas pusi	
mitrums:		Īpašuma apskates laikā nav novērots paaugstināts mitrums	
piebraukšanas iespējas:		Piebraukšana nodrošināta no bruģētas Jersikas ielas	
inženiertehniskās komunikācijas	Vērtējamā īpašuma teritorijā pieejamas visas pilsētas centralizētās komunikācijas: elektrība, gāze, ūdensvads un kanalizācija		
labiekārtojums	Zemes gabals kopumā ir sakopts un labiekārtots: neapbūvēta teritorijas daļa klāta ar asfalta un bruģakmens segumu, tiek izmantota kā gājēju celiņi un autostāvvietas, ir arī apzaļumoti laukumi ar koptu mauriņu un dekoratīviem augiem. Teritorija ir nožogota gar divām robežām, ir vārti		
apgrūtinājumi	1. Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa; 2. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; 3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0033 ha		
piezīmes	Vērtēšanas dienā vērtējamā zemes gabala teritorijā atrodas citai personai piederošas ēkas: administratīvā ēka, kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 2005 001, un arhīva ēka, kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 2010 001. Saskaņā ar darba uzdevumu (skat.Pielikumā), zemes gabala novērtējums ir veikts pie nosacījuma, ka tas nav apgrūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm		
juridiski atļautais izmantošanas veids	<p>Saskaņā ar spēkā esošu Rīgas pilsētas attīstības plānojumu, novērtējamais zemes gabals atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz), ar atļautu apbūves stāvu skaitu – līdz 5 stāviem</p>  <p>Saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības plānojumu līdz 2030. gadam, vērtējamā zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6). Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) ir funkcionālā zona, ar plašu jauktas izmantošanas spektru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa</p>		

un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas



Galvenie izmantošanas veidi:

- savrupmāju apbūve;
- rindu māju apbūve;
- daudzdzīvokļu māju apbūve;
- biroju ēku apbūve;
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, un vairāki citi

#### 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



Piebraucamais ceļš – Jersikas iela



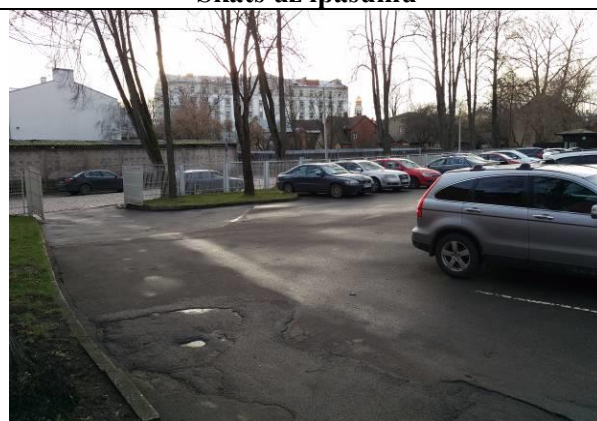
Piebraukšana no Jersikas ielas



Skats uz īpašumu



Skats uz īpašumu





**Skats uz īpašumu un citai personai piederoša apbūve**



**Skats uz īpašumu un citai personai piederoša apbūve**

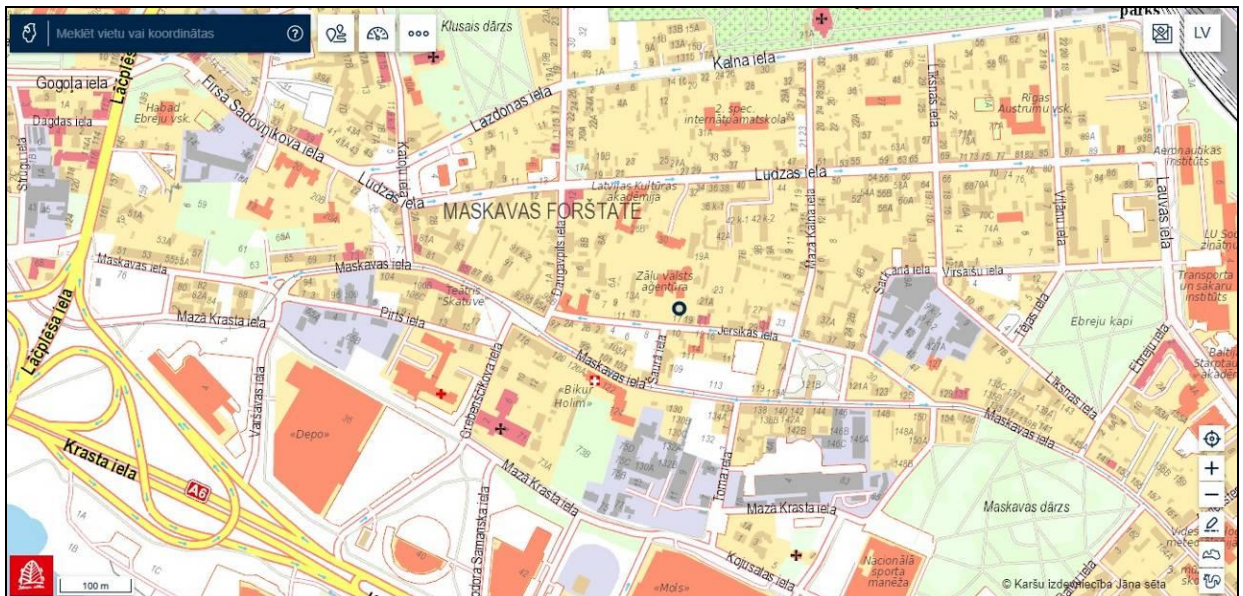
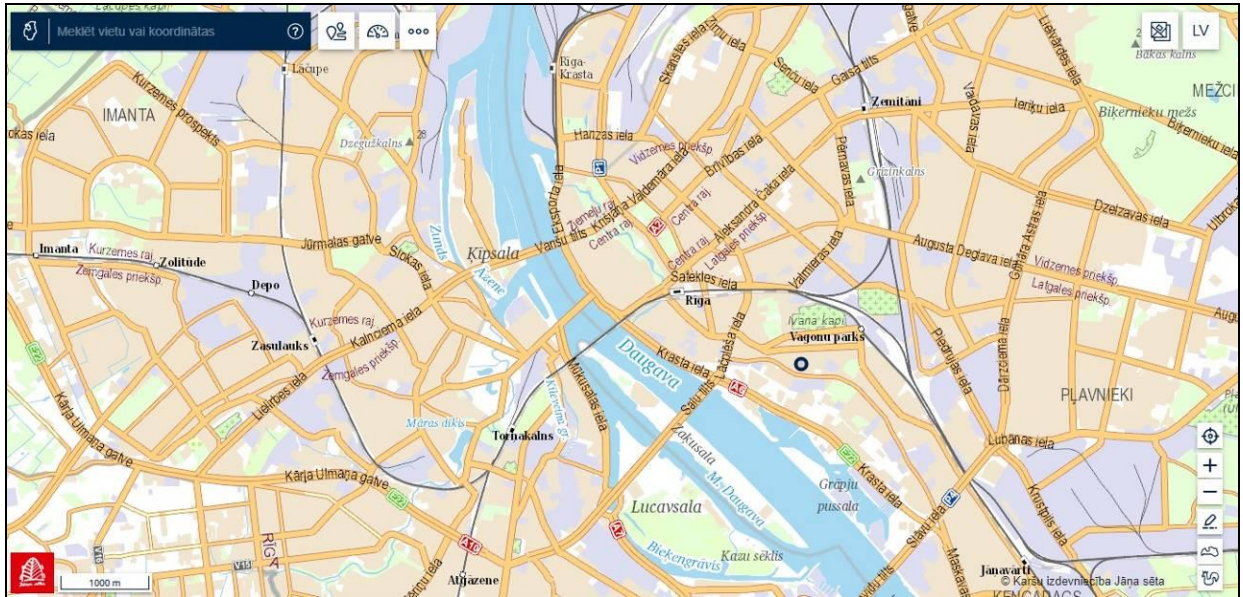


**Skats uz īpašumu un citai personai piederoša apbūve**



**Skats uz īpašumu un citai personai piederoša apbūve**

## 5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





## 6. ĪPAŠUMA LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Ņemot vērā vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvu un izmantošanas veidu vērtēšanas dienā, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais īpašuma izmantošanas veids ir: esošai apbūvei funkcionāli nepieciešams zemes gabals.

Esošais lietošanas veids atbilst labākajam lietošanas veidam.

Novērtējamais īpašums tiek novērtēts atbilstoši tā labākajam lietošanas veidam.

## 7. DARBA PAMATOJUMS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

### Tirgus vērtības definīcija (LVS 401: 2013):

*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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

### Vērtēšanas metodika

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *salīdzināmo darījumu (1), ieņēmumu (2) un izmaksu (3)* metodes.

**(1) Salīdzināmo darījumu metode** balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem objektiem.

Novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot nekustamā īpašuma ģeogrāfisko novietojumu, apkārtni, reģiona attīstības tendences, nekustamā īpašuma lielumu, pašreizējo izmantošanas veidu un pārprofilēšanas iespējas, atbilstību labākajām izmantošanas veidam, apgrūtinājumus, darījuma apstākļus, kā arī apbūvei - apbūves tehnisko stāvokli, remontiem vai pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu.

Pielietojot *salīdzināmo darījumu metodi*, vērtētāji savā darbā balstās uz sekojošiem pieņēmumiem:

- 1) potenciālais pircējs ir pircējs, kurš vēlas iegādāties nekustamo īpašumu par cenu, kādā nekustamā īpašuma tirgū tiek piedāvāti līdzīga tipa objekti ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi;
- 2) par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēkas kopējās platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas;
- 3) vērtējamo objektu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo objektu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process, pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.

**(2) Ieņēmumu metodes** būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta īpašumā. Šī metode nosaka, ka ieguldījums nekustamajā īpašumā uz pilnīgi līdzvērtīgiem principiem konkurē ar visiem pārējiem finansiālo ieguldījumu veidiem. Vērtējot īpašumu ar ieņēmumu metodi, ir jāizvērtē ar šo ieguldījumu konkurenci saistītie faktori – gan vērtību paaugstinoši, gan pazeminošie. Šī vērtēšanas metode nekustamo īpašumu aplūko no ekonomiskā viedokļa, kā galveno tā vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam.

*Ieņēmumu metode:* 1) tiešās kapitalizācijas metode; 2) naudas plūsmas diskontēšana.

Ja tiešā kapitalizācija īpašuma šodienas vērtībā izsaka tīros ieņēmumus, ko nekustamais īpašums pie labākā un efektīvākā izmantošanas veida nākotnē var dot tā īpašniekam nemainīgi

ilgākā laika posmā, tad diskontēšanas process īpašuma vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika posmu ieņēmumu – izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu un ievērtē arī laika vērtību uz naudas vērtību. Ar šo metodi samērā uzskatāmi var analizēt īpašuma vērtības veidošanas procesu. Tas nozīmē, noteikt to vērtību, kuru, rēķinoties, ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laikā posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

**(3) Aizvietošanas izmaksu metode** ir īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz ēku un cita īpašuma aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma rezultātā. Ar aizvietošanas izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par īpašumu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības īpašuma vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi.

Ja nepastāv jauna līdzvērtīga īpašuma radīšanai nepieciešamā laika problēma, nozīmīgas, ar būvdarbiem saistītas neērtības un riski, tad cena, ko pircējs būtu gatavs maksāt par vērtējamo īpašumu, nebūtu lielāka par moderna ekvivalenta izveidošanas izmaksām. Ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ārējo faktoru radītos zudumus, vērtējamais īpašums var būt mazāk pievilcīgs par aizvietojošo moderno ekvivalentu. Tādēļ sākotnējās aizvietošanas izmaksas samazina, izmantojot atbilstošas nolietojuma korekcijas.

#### **Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.**

Augstāk minētā informācija, kā arī vērtētājam pieejamā informācija un dokumenti liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama tikai *salīdzināmo darījumu metode*.

## **8. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS SITUĀCIJAS ĪSS APRAKSTS**

Analizējot neapbūvētu zemes gabalu piedāvājumu Rīgas pilsētas teritorijā, kas paredzēti jauktai un komercapbūvei, var secināt, ka šādi piedāvājumi atrodami gandrīz katrā Rīgas mikrorajonā, kas savā starpā atšķiras tikai ar infrastruktūras attīstības līmeni, infrastruktūras objektu un sabiedriskā transporta tuvumu, kā arī attālumu līdz maģistrālēm un izvietojumu attiecīgi uz ielām ar intensīvu autotransporta un gājēju plūsmu.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no piedāvātā zemes gabala platības, atrašanās vietas, infrastruktūras attīstības pakāpes un no tā vai pārdevējam ir nepieciešams pārdot īpašumu ātri.

Zemes gabalu, kas paredzēti jauktās darījumu apbūves veidošanai, piedāvājuma cenas Rīgas pilsētas mikrorajonos svārstās no 40 EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 180 EUR/m<sup>2</sup>. Piedāvājumā tomēr trūkst jauktas apbūves zemes gabalu ar plašām attīstības iespējām īpaši izdevīgās vietām, mikrorajonu centros, pie ielām ar intensīvu cilvēku un autotransporta plūsmu.

Pēdējo divu gadu laikā reģistrēto darījumu skaits, kur figurētu jauktai apbūvei paredzētie zemes gabali Rīgas mikrorajonos ir mazs. Darījumu summas retos gadījumos pārsniedz 140 EUR/m<sup>2</sup>, bet tādi darījumi ir, kad īpašumam ir īpaši izdevīga atrašanās vieta, liela intensitāte, ir saskaņoti ēku projekti un citi faktori. Vidējās pārdošanas cenas svārstās no 35 līdz 90 EUR/m<sup>2</sup>.

Pēdējo divu gadu laikā reģistrētie darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tiešajā tuvumā svārstās no 33 līdz pat 90 EUR/m<sup>2</sup>, vidēji no 44 līdz 60 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala formas, lieluma un apbūves iespējām.

Darījumi ar lielas platības zemes gabaliem (virs 1 ha), kas paredzēti jauktai daudzstāvu apbūvei, Rīgas mikrorajonos ir retums. Investori nav gatavi „iesaldēt” savus naudas līdzekļus uz gadiem, ja nav finansiālās iespējas sākt zemes attīstību uzreiz. Tiek pirkti zemes īpašumi par īpaši izdevīgām cenām un perspektīvām attīstības iespējām. Pesimismu izraisa nestabila ekonomiskā situācija valstī un pasaulē. Pēdējo piecu gadu laikā reto darījumu cenas svārstās no 20 līdz pat 180 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, formas un izmantošanas iespējām.

## 9. OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### Pozitīvie:

- Īpašums atrodas Rīgas pilsētas mikrorajonā Maskavas forštate, tuvu vēsturiskam centram;
- ātra un ērta piekļūšanas Rīgas pilsētas centram un Vecrīgai;
- sabiedriskā transporta pieturvietas un infrastruktūras objekti atrodas samērā tuvu;
- teritorija ir sakopta, labiekārtota un daļēji nožogota, uzstādīti iebraukšanas vārti;
- Īpašumu ir nodrošināts ar visām centralizētām inženierkomunikācijām;
- ērti piebraucamie ceļi, kas atrodas apmierinošā tehniskā stāvoklī.



### Negatīvie:

- citām personām piederošas ēkas un būves.

## 10. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

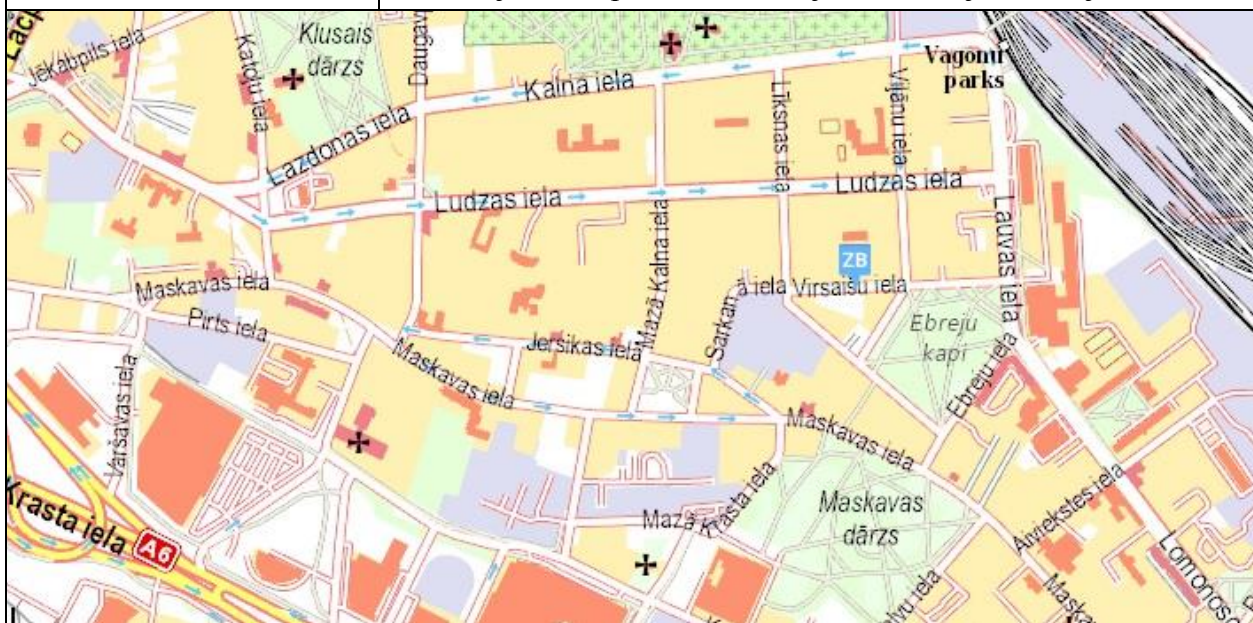
### 10.1. Īpašuma vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi




Salīdzināmo īpašumu īss apraksts:

Īpašums Nr.1		
<b>Adrese:</b>	Rīga, Maskavas iela 148	
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 048 0020	
<b>Kopējā platība:</b>	4 046 m <sup>2</sup>	
<b>Zemes gabala forma:</b>	Taisnstūra veida	
<b>Piekļūšanas iespējas:</b>	Bruģakmens seguma iela	
<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots, 06.2018.	
<b>Darījuma summa:</b>	180 000 EUR	
<b>Piezīmes:</b>	Zemes gabala teritorijā atrodas nojauicama apbūve – 1908. gadā celta, lielā mērā novecojusi 2-sāvu koka dzīvojamā māja un palīgēkas (trīs koka šķūņi). Zemes gabals atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā	
		



Īpašums Nr.2	
<b>Adrese:</b>	Rīga, Virsaišu iela 8
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 046 0079
<b>Kopējā platība:</b>	1 011 m <sup>2</sup>
<b>Zemes gabala forma:</b>	Taisnstūra veida
<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Asfalta seguma ielas
<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots, 10.2018.
<b>Darījuma summa:</b>	50 000 EUR
<b>Piezīmes:</b>	VZD kadastrā reģistrētā apbūve ir nojaukta. Zemes gabals atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā



<b>Īpašums Nr.3</b>		
<b>Adrese:</b>	Rīga, Maskavas iela 109	
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 044 0068	
<b>Kopējā platība:</b>	3 327 m <sup>2</sup>	
<b>Zemes gabala forma:</b>	Neregulārās formas daudzstūris	
<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Bruģakmens seguma iela	
<b>Darījuma apstākļi:</b>	Pārdots, 06.2019.	
<b>Darījuma summa:</b>	110 000 EUR	
<b>Piezīmes:</b>	Zemes gabals atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā	
		
		

<b>Īpašums Nr.4</b>		
<b>Adrese:</b>	Rīga, Kalna iela 5	
<b>Kadastra Nr.</b>	010 045 0055	
<b>Kopējā platība:</b>	2 133 m <sup>2</sup>	
<b>Zemes gabala forma:</b>	Taisnstūra veida	
<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Asfalta seguma ielas	
<b>Darījuma apstākļi:</b>	Tiek piedāvāts brīvajā tirgū	
<b>Piedāvājuma summa:</b>	109 000 EUR	
<b>Piezīmes:</b>	Zemes gabals atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā	
		
		

## Aprēķinu tabula:

	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr.1:	Salīdzināmais īpašums Nr.2:	Salīdzināmais īpašums Nr.3:	Salīdzināmais īpašums Nr.4:
	Rīga, Jersikas iela 17	Rīga, Maskavas iela 148	Rīga, Virsaišu iela 8	Rīga, Maskavas iela 109	Rīga, Kalna iela 5
Pārdošanas cena / piedāvājums, EUR		180 000	50 000	110 000	109 000
Platība, m2	2 261	4 046	1 011	3 327	2 133
Nosacītā cena, EUR/m2		44,49	49,46	33,06	51,10
Darījuma apstākļi		pārdots 06.2018.	pārdots 10.2018.	pārdots 06.2019.	piedāvājums
Korekcijas procents atbilstoši darījuma apstākļiem		0%	0%	0%	-10%
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam		0%	0%	0%	0%
<b>Darījuma apstākļu pārrēķinu procents</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>
<b>Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m2</b>		<b>44,49</b>	<b>49,46</b>	<b>33,06</b>	<b>45,99</b>
Vērtējamais īpašums attiecībā pret salīdzināmajiem īpašumiem					
Korekcijas rādītāji		Korekcijas procents	Korekcijas procents	Korekcijas procents	Korekcijas procents
<b>1. Zemes gabala platība:</b>		<b>15%</b>	<b>-10%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
<i>1.1. atbilstība labākam izmantošanas veidam</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>1.2. zemes gabala platība / lielums</i>		<i>15%</i>	<i>-10%</i>	<i>10%</i>	<i>0%</i>
<b>2. Atrašanās vieta / apkārtnē objekta ietekme:</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>2.1. novietojums</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>2.2. infrastruktūras līmenis</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>2.3. izmantošanas veidam atbilstoša apkārtējā apbūve</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>2.4. novietojums attiecībā pret Rīgas pilsētas centru</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>2.5. novietojums attiecībā pret ūdenskrātuvēm - ezeru / upi</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<b>3. Piebraukšanas iespējas / ceļa seguma kvalitāte / izbūvēta piebrauktuve pie zemes gabala</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>4. Zemes gabala reljefs</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>
<b>5. Zemes gabala konfigurācija</b>		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<b>6. Labiekārtojums</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>0%</b>
<b>7. Izmantošanas iespējas / attīstības potenciāls</b>		<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>8. Inženierkomunikācijas / iespējas pievadīt</b>		<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<b>9. Nojauicama apbūve</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>10. Apgrūtinājumi</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Pārrēķinu procents</b>		<b>15%</b>	<b>-10%</b>	<b>30%</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā nosacītā vienības cena, EUR/m2</b>		<b>51,16</b>	<b>44,51</b>	<b>42,98</b>	<b>45,99</b>
<b>Vidējā nosacītā m2 vērtība, EUR/m2</b>		<b>EUR 46,16</b>			
<b>Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m2</b>		<b>2 261</b>			
<b>Ar salīdzināmo darījumu metodi aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>		<b>EUR 104 400</b>			

## 11. SLĒDZIENS

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Rīgā, Jersikas ielā 17, kadastra Nr. 0100 044 0040**, kas vērtēšanas dienā sastāv no apbūvēta zemes gabala (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 0100 044 0040) ar kopējo platību 2 261 m<sup>2</sup>, aprēķinātā

**tirgus vērtība** vērtēšanas dienā, 2020. gada 23. janvārī, **pie nosacījuma, ka tas nav apgrūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm**, ir:

- **104 400 EUR** (*viens simts četri tūkstoši četri simti eiro*)  
*ar pārdošanas termiņu līdz 18 (astoņpadsmit) mēnešiem.*

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

SIA "1Partner Latvia" valdes loceklis

A.Zariņš

Vērtētājs  
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.127

G. Drozdovs

**ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**



## GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.
2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.
3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.
4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.
5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām izpētes metodēm.
6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.
7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.
8. Veicot novērtējumu uz vērtēšanas datuma brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.
9. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
10. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
11. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemt pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem LVS 401: 2013.

03.02.2020.

Vērtētājs  
“LĪVA” profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.127

G. Drozdovs

**ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTAJU  
ASOCIĀCIJA

LATAK - 53 - 290

**LĪVA VĒRTĒTAJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 127

*Georgijs Drozdovs*

vārds, uzvārds

270285-10070

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2011. gada 15. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2016. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 16. decembrim

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 39

Izsniegts

*SIA "1Partner Latvia"*

firma

Reģistrācijas Nr. 40203137225

Darbība sertificēta no

2019. gada 15. augusta

datums

Sertifikāts izsniegts

2019. gada 15. augustā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 15. augustam

datums



A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 13.12.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

## Nodalījuma noraksts

**Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa**

**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3830**

**Kadastra numurs: 01000440040**

**Jersikas iela 17, Rīga**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 2261 ( divi tūkstoši divi simti sešdesmit viens) kv.m. platību. <i>Žurn. Nr. 1563, lēmums 22.05.1996., tiesnese Dzintra Zitmane</i>		2261 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1996.gada 21.marta lēmuma Nr.11/12 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības VOLDEMĀRAM SAULĪTEM dzimis 1928.gadā Rīgā, personas kods 140428-10122. <i>Žurn. Nr. 1563, lēmums 22.05.1996., tiesnese Dzintra Zitmane</i>	1	
2.1. Īpašnieks: ILGA SAULĪTE, personas kods 251228-10169, dzim. 25.12.1928. Valmierā. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1, 5.1 (233099004823)</i>	1	
3.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.		
4.1. Pamats: 1999. gada 24. februāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums.		
5.1. Persona: VOLDEMĀRS SAULĪTE, personas kods 140428-10122. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 4823, lēmums 23.03.1999., tiesnese Smaida Grava</i>	0	
6.1. Persona: ILGA SAULĪTE, personas kods 251228-10169. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: INTA JANSONE, personas kods 310354-10117.	1	
6.3. Pamats: 2006. gada 31. jūlija mantojuma apliecība Nr.5592, 2006. gada 31. jūlija vienošanās par mantojuma sadali Nr.5598.		
6.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 300001565171, lēmums 07.08.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		6715.00 LVL

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīmes- Telekomunikācijas ( LR likuma "Par telekomunikācijām" 19.pants). Zemes gabala īpašuma tiesības ir aprobežotas ar juridiskām personām piederošām ēkām un lietošanā esošām teritorijām, valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektroīkli" piederošiem elektrisko kabeļu tīkliem 33 kv.m. platībā (noteiktas ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1996.g.21.marta lēmumu Nr.11/12). <i>Žurn. Nr. 1563, lēmums 22.05.1996., tiesnese Dzintra Zitmane</i>	

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka Latvijas valstij. Nokavējuma nauda: 0,05% dienā. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004558074)</i>	14920.40 EUR
1.2. Pamats: 2015.gada 26.marta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.6/L-14119. <i>Žurn. Nr. 300003838093, lēmums 13.04.2015., tiesnese Ieva Ilze Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004558074)</i>	

IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300003838093, 10.04.2015).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2018.gada 26.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.31.4-4.6.3/17531. <i>Žurn. Nr. 300004558074, lēmums 28.02.2018., tiesnesis Dainis Locs</i>	14920.40 EUR

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

Informācijas prasītājs: Aigars Zariņš. Pieprasījums izdarīts 28.01.2020. 8:33:28.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000440040	-	106709	3830	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	106709
Kopplatība:	0.2261
Platības mērvienība:	ha

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000440040	1/1	106709	Jersikas iela 17, Rīga, LV-1003

Kadastrālā vērtība (EUR):	106709
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2261
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2261
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2261

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.1131	ha
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.1130	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-
2	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.00	-
3	-	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0033	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
31035410117	Inta Jansone	1/1	fiziska persona	01000440040	-

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





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01005440005	-	705189	15009	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	705189
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000440039008	1/1	2183	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Pagrabs
01000440039009	1/1	703	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Nojume
01000440041012	1/1	364	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Caurlaides ēka
01000442005001	1/1	603434	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Administratīvā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	603434
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2157.8
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	29.08.2019

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2157.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	2157.8
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.):	2157.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2135.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	22.7
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	18
Nolietojuma aprēķina datums:	03.09.2019

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1232.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	7638.0 kub.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	1961	-	12
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloki	Gāzbetona bloku mūris	1961	-	17
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona paneli	1961	-	12
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	Metāla konstrukcijas	1961	-	25
Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeli), Skārda loksnes ar antikoroziijas pārklājumu	Skārda loksnes ar antikoroziijas pārklājumu, Bitumena plāksnītes (šindeli)	1961	-	30

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ārkārtējo apstākļu apziņošanas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ēkas energoefektivitāte. Aprēķinātais enerģijas patēriņš MWh gadā	203.308	Nav iespējams pārbaudīt
Ēkas energoefektivitāte. Aprēķinātais īpatnējais enerģijas patēriņš kWh/m2 gadā	106.00	Nav iespējams pārbaudīt
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Lokālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifti. Kravas		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2b	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 29.08.2019

01000442010001	1/1	98505	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Arhīva ēka
----------------	-----	-------	------------------------------------	------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	98505
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	971.6
Galvenais lietošanas veids:	1262 - Muzeji un bibliotēkas
Būves tips:	12620101 - Muzeji, mākslas galerijas, bibliotēkas un arhīvu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2004
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.12.2017

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	971.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	971.6
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.):	971.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	971.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	6
Nolietojuma aprēķina datums:	15.12.2017

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	503.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4205.0 kub.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	2004	-	3
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloki	Gāzbetona bloku mūris	2004	-	4
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona paneli	2004	-	3
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	2004	-	8
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	2004	-	8

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ārkārtējo apstākļu apzīņošanas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ēkas energoefektivitāte. Aprēķinātais enerģijas patēriņš MWh gadā	142,359	Nav iespējams pārbaudīt
Ēkas energoefektivitāte. Aprēķinātais īpatnējais enerģijas patēriņš kWh/m <sup>2</sup> gadā	146,40	Nav iespējams pārbaudīt
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Lokālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifti. Kravas		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U3	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 14.12.2017

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90001836181	Zāļu valsts aģentūra	1/1	valsts	01005440005	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003

**No: Intas Jansones**

Adrese: Laimdotas iela 1A, Rīga, LV- 1006  
Kontakttelefons: 29537499

**Kam: 1Partner Latvia, SIA**  
Reģ. Nr. 40203137225  
Krišjāņa Valdemāra iela 33A - 14A  
Rīga, LV-1010

darba uzdevums.

Lūdzu noteikt man piederošajam īpašumam Rīgā, Jersikas ielā 17, kadastra numurs 0100 044 0040, tirgus vērtību vērtēšanas dienā, pie nosacījuma, ka tas nav apgrūtināts ar citām personām piederošām ēkām un būvēm.

Vērtējums nepieciešams iesniegšanai Zāļu valsts aģentūrai pirkšanas - pārdošanas darījuma organizēšanai.

Paraksts:  /Inta Jansone/

21.01.2020.