

Nekustamā īpašuma –
zemesgabala un apbūves

Rīgā, Smilšu ielā 7
(kad.nr. 0100 006 0003)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:
VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. maijs

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Rīgā, Smilšu ielā 7, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 006 0003	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	6126
Zemes kadastra apzīmējums:	0100 006 0003		
Apbūve:	4-stāvu ar jumta izbūvi ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 006 0003 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”	Nodokļu maksātāja kods:	40003294758
------------	---------------------------------	-------------------------	-------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	831	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - centrālapkure, elektroapgāde; centralizēti ūdensvada tīkli, kanalizācijas sistēma.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemes gabals ir apbūvēts, īpašumam iespējams piekļūt gan no Smilšu ielas puses, gan no Meistaru ielas puses.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001:	1812.g., renovēta 2002.g.	5 virszemes/ 1 pazemes	3 169.4 m ²	Apmierinošs, daļai telpu nepieciešams veikt kārtējos remontus.

Nelikumīgas celtniecības pazīmes:	Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu – ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes (atkāpes no saskaņotās projekta dokumentācijas).
Pašreizējā izmantošana:	Ēka iepriekš tika izmantota komercdarbībai – administratīvās/biroju telpas, apskates brīdī bija iznomāta viena telpu grupa ar platību 632.3 m ² , ēkas noslodze šobrīd sastāda tikai ~ 23%.
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana administratīvo telpu vajadzībām.
Pārbūves:	Ir nesaskaņotas pārbūves.

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none">- Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, nostiprināta nomas tiesība uz ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000060003001 telpām ar kopējo platību 632,3 m². Nomas termiņš līdz 31.12.2026. Nomnieks: Izglītības kvalitātes valsts dienests. Nomas maksa mēnesī ir 3.86 EUR/m².- Saskaņā ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes izziņu (pielikumā), ēkai ar 2020. gada 28. jūlija lēmumu Nr. 08-10.1/3398 noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis – kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka;- Valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis – 0,0831 ha;- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – 0,0831 ha;- kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā – 0,0831 ha.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none">- Servitūts par labu SIA "Lattelecom" - ēkas pagrabstāvā optiskā un vara kabeļa 40 m kopgarumā, ODF 1/1 TT-24/19 SC paneļa un sadales kastes TLK 30 ierīkošanai un elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla izveidei un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojuma sniegšanai līdz brīdim, kamēr elektronisko sakaru tīkls tiek ekspluatēts SIA "Lattelecom" elektronisko sakaru pakalpojuma sniegšanai;- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijas ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju, ap ūdensvadu, kanalizācijas vadu.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	12.05.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 12. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. maijā ir
2 200 000 EUR (divi miljoni divi simti tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala vērtība **660 000 EUR** (seši simti sešdesmit tūkstoši eiro)
un apbūves vērtība **1 540 000 EUR** (viens miljons pieci simti četrdesmit tūkstoši eiro).

Katras atsevišķas komponentes nosacītā vērtība nav uzskatāma par šīs komponentes tirgus vērtību LVS 401:2013 izpratnē.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	7
1.6. FOTOATTĒLI	8
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	13
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
2.3. TIRGUS ANALĪZE	13
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	17
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	17
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	18
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	18
4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	18
4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	18
4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	18
4.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	21
4.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	21
4.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	21
5. SLĒDZIENS.....	22
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	24

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 5 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 26 lapa;
4. pielikums	Ēkas tehniskās apsekošanas atzinums	- 43 lapas;
5. pielikums	Nomas līgums ar grozījumiem	- 12 lapas;
6. pielikums	VZD Izdruka	- 6 lapas;
7. pielikums	Citi pielikumi	- 10 lapas;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecrīgā, kvartālā ko veido Smilšu, Mazā Smilšu un Meistaru ielas, kvartāla daļā pie Smilšu un Meistaru ielu krustojuma, blakus Jēkaba kazarmām, Izglītības un zinātnes ministrijai, Pulvertornim un Latvijas kara muzejam.

Tuvākajā apkārtnē izvietotas pārsvarā 19.g.s. un 20.g.s. pirmajā pusē un agrāk būvētas divu līdz piecu stāvu mūra ēkas, kur atrodas darījumu un sabiedriskās iestādes, tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Netālu ir Rīgas pils, Saeimas ēka, Doma laukums, Zviedru vārti. Rātslaukumus, Rīgas dome. Lielākajā daļā apkārtējo ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, pirmajos stāvos ir iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā tehniskā stāvoklī, novērojams, ka pakāpeniski vecā apbūve tiek atjaunota, tajā iekārtojot viesnīcas, ekskluzīvas biroju telpas, dzīvokļus, reprezentācijas objektus. Teritorijas apbūves blīvums ir liels, apbūves gabali ir mazi (pārsvarā līdz 1 000 m²), brīvu un apbūvei pieejamu zemes gabalu apkārtnē tikpat kā nav.

Gar vērtējamo Objektu, pa Smilšu un Meistaru ielām ir vidēji lielas intensitātes gājēju plūsma un neliela automašīnu plūsma. Rajonā, kur atrodas vērtējamais īpašums, ir labi attīstīta transporta infrastruktūra. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido vairāku autobusu, trolejbusu un tramvaju maršrutu līnijas, kuru pieturvietas atrodas 400-500 m attālumā no vērtējamā īpašuma. Aptuveni 1 500 m attālumā izvietota Rīgas centrālā dzelzceļa stacija un autoosta.

Transporta kustība Vecrīgā ir ierobežota. Transporta apstāšanās un stāvēšana ielas malā tieši pie vērtējamā Objekta Smilšu ielā ir atļauta, netālu atrodas vairākas maksas autostāvvietas.

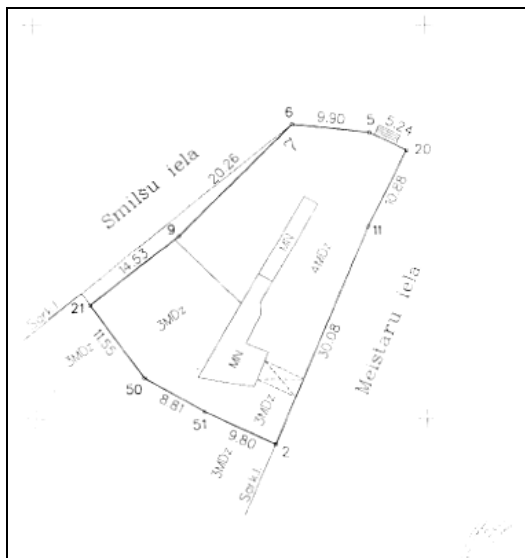
Pieklūšanai pie Objekta izmantojamās Smilšu un Meistaru ielas ar akmens bruģa segumu labā stāvoklī. Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā laba. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir izdevīga un prestiža.

1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	831 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nav;
labiekārtojums:	ēkai ir neliels iekšpagalms, kas pilda gaismas sahtas funkciju;
nožogojums:	nav, zemes gabala robežas sakrīt ar apbūvi,
pieejamie inženiertīkli:	saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - centrālā apkure, elektroapgāde; centralizēti ūdensapgādes tīkli un kanalizācijas sistēma;

uz zemes gabala 4-stāvu ar mansarda izbūvi un pagrabu administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 006 0003 001; piezīmes saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā.



Zemes robežu plāns



Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

Zemes gabals atrodas ielas apbūves pirmajā līnijā, tā ZR robeža piekļaujas Smilšu ielai, DA – Meistaru iela. No pārējām pusēm zemes gabala robežas gandrīz pilnībā sakrīt ar apbūves fasādēm. Lielāko zemes gabala daļu aizņem apbūve, brīvo zemes gabala daļu aizņem neliels iekšpagalms, kurš pilda gaismas funkciju. Esošais apbūves blīvums vērtējams kā augsts. Jaunas, neatkarīgas ēkas būvniecība uz zemes gabala nav iespējama, jo viss zemes gabals ir apbūvēts.



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Lauksaimniecības teritorija (L)

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvā ēka (kad.nr. 0100 006 0003 001). Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Administratīvā ēka 001

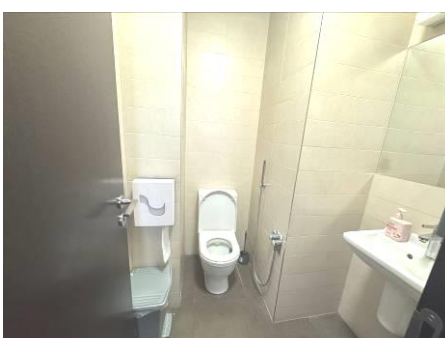
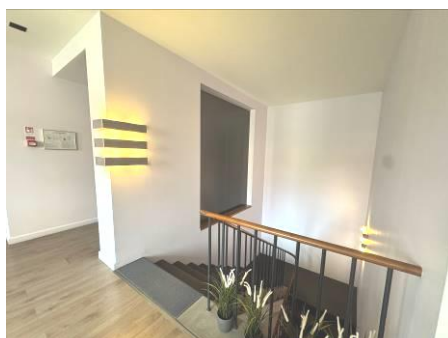
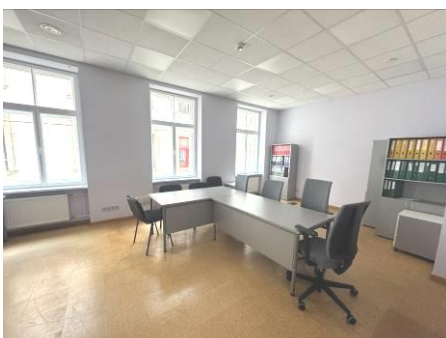
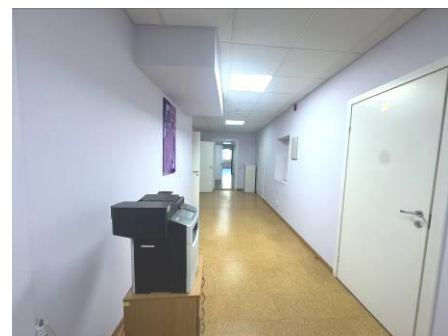
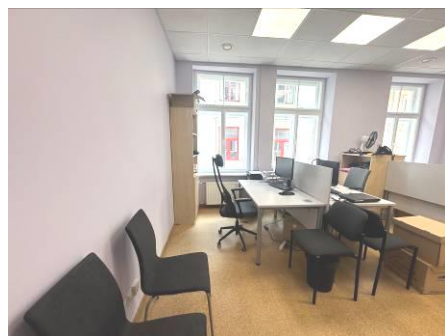
Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	3 169.4 m ²	
Apbūves laukums:	824,0 m ²	
Būvtilpums:	15 287,0 m ²	
Stāvu skaits:	5 virszemes un 1 pazemes	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1812.g., atjaunota 2002.g.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati (ēkai nav izbūvēta vertikālā hidroizolācija un mitrums nokļūst konstrukcijās)	labs/apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	labs/apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums, dekoratīvi fasādes elementi (nepieciešama fasādes plaknes, karnīžu pieslēgumu vietu attīrīšana un atjaunošana)	labs/apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	māla ķieģeļi,	labs/apmierinošs
Nenesošās starpsienas:	atvieglotas konstrukcijas starpsienas, gīpškartona starpsienas ar koka vai metāla karkasu, stikla vai stiklotas starpsienas	
Pārsegumi:	koka sijas, virs pagraba stāva daļēji arkveida mūrējums, daļēji metāla sijas un dzelzsbetona konstrukcijas	labs/apmierinošs
Kāpnes:	kāpnes ar metāla laidsijām, koka kāpnes, dzelzsbetona kāpnes	labs/apmierinošs
Ailes:	logi – koka konstrukcijas ar dubulto stiklojumu, pagalma daļā - PVC konstrukcijas ar stikla pakešu pildījumu; ārdurvis – masīvkoka; iekšdurvis – koka, metāla, PVC vai alumīnija konstrukcijas ar stiklojumu	labs/apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes/kārniņu segums	labs/apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	centralizēta, atsevišķās telpās saglabājušies kamīni, kas veidoti no ķieģeļu mūra un šobrīd kalpo kā dekoratīvs elements, netiek izmantoti kā apkures elements	
Ventilācija:	dabiskā un piespiedu	
Vājstrāvas tīkli:	apsardzes un ugunsdrošības signalizācija, videonovērošana	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas visos stāvos ir izvietotas dažāda lieluma un dažādā tehniskā stāvoklī esošas administratīvās telpas, koplietošanas telpas, sanitārtehniskās telpas, palīgtelpas. Ēka iepriekš tikusi izmantota administratīvo/biroju telpu vajadzībām. Saskaņā ar atzīmi ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietā, ir patvaļīgas būvniecības pazīmes.		
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	smilšcements, betona klonu grīdas; keramikas flīžu grīdas; mīksto ruļļmateriālu grīdas; parketa grīdas; lamināta grīdas	labs/apmierinošs
Sienas:	emulsijas krāsas, tapetes, keramikas flīzes, apmetums	labs/apmierinošs
Griesti:	krāsoti, piekārtu griestu konstrukcija	labs/apmierinošs
Telpu iekšējā apdare dažviet labā tehniskā stāvoklī, dažviet apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļai telpu dabiskais nolietojums, dažviet apdare bojāta, ir mitruma bojājumi. Uzstādīta apsardzes un ugunsdrošības signalizācija, datorsistēma ar iekšējo sadales tīklu, videonovērošana.		

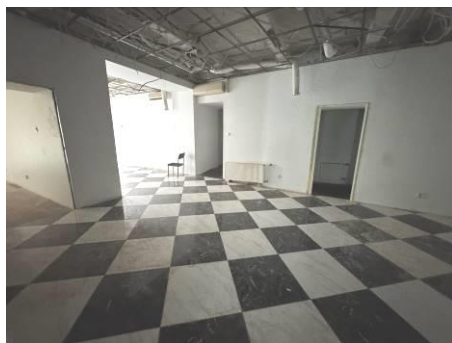
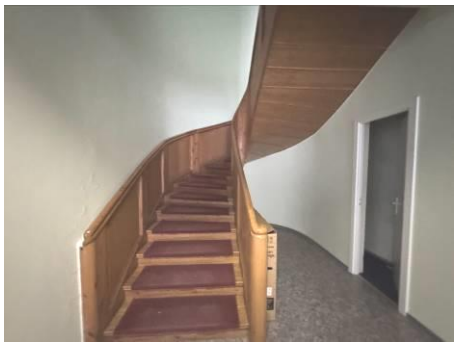
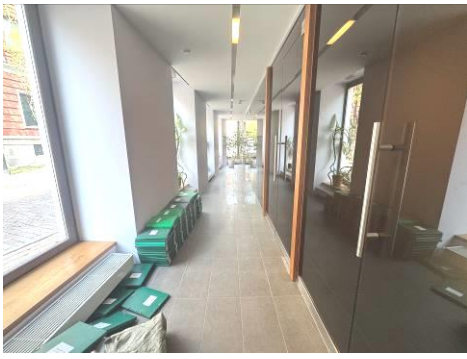
Tika konstatēti ēkas ārējās un iekšējās apdares, aiļu, jumta konstrukciju elementu bojājumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, nepieciešams veikt jumta seguma un noteku remontu, ārējās apdares, kāpņu un balkonu remontu, iekšējās apdares remontu, iekšējo inženierkomunikāciju remontu. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis Objekta apskates brīdī ir raksturojams kā apmierinošs.

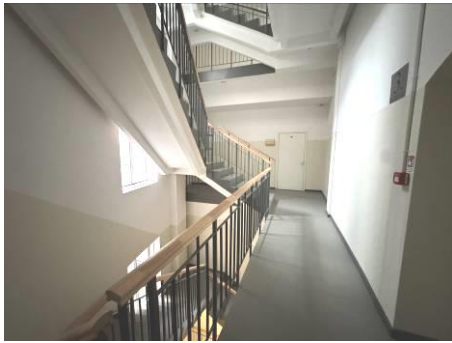
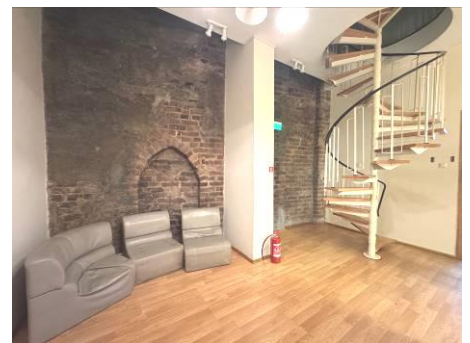
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota, tās tehniskās stāvoklis bija labs/apmierinošs. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 12. maijā.

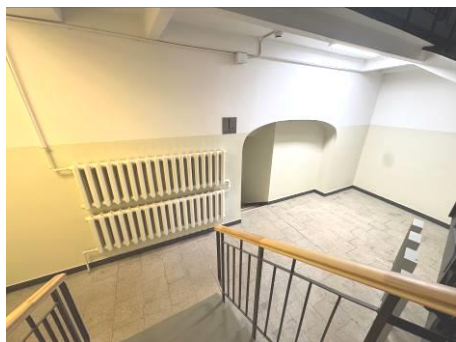
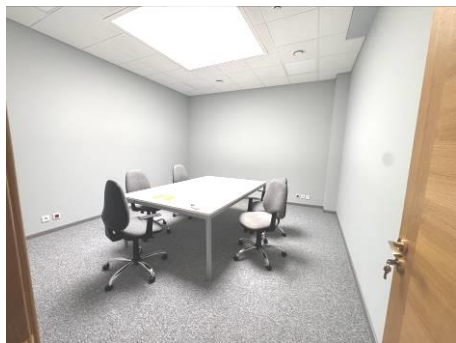
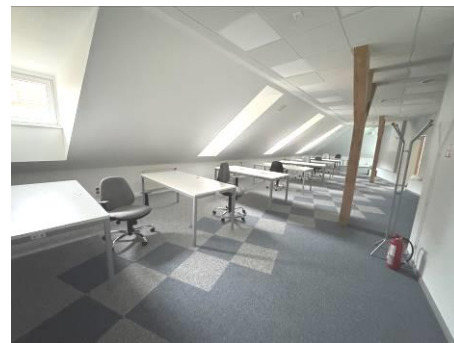
1.6. FOTOATTĒLI











2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir biroju/administratīvās telpas.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta atrašanās Rīgas pilsētas Vecrīgā;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- gar īpašumu ir vidēji lielas intensitātes gājēju plūsma un neliela transporta plūsma.

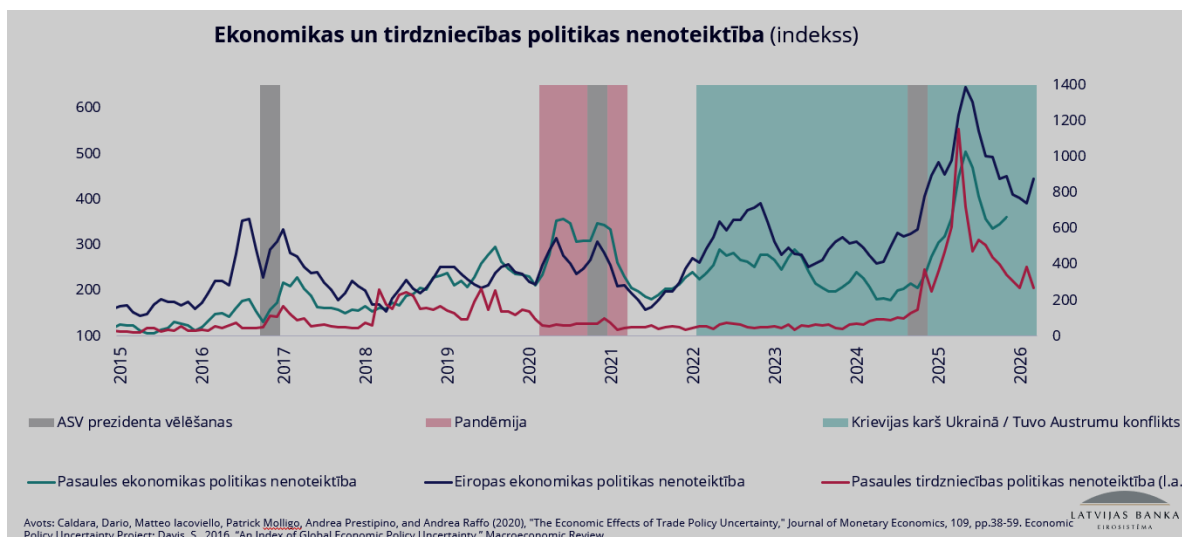
Negatīvie:

- nostiprināta nomas tiesība uz ēkas daļu;
- kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka;
- pēdējo gadu laikā ir samazinājies pieprasījums pēc šāda apjoma investīciju projektiem;
- nepieciešams veikt ēkas remontdarbus.

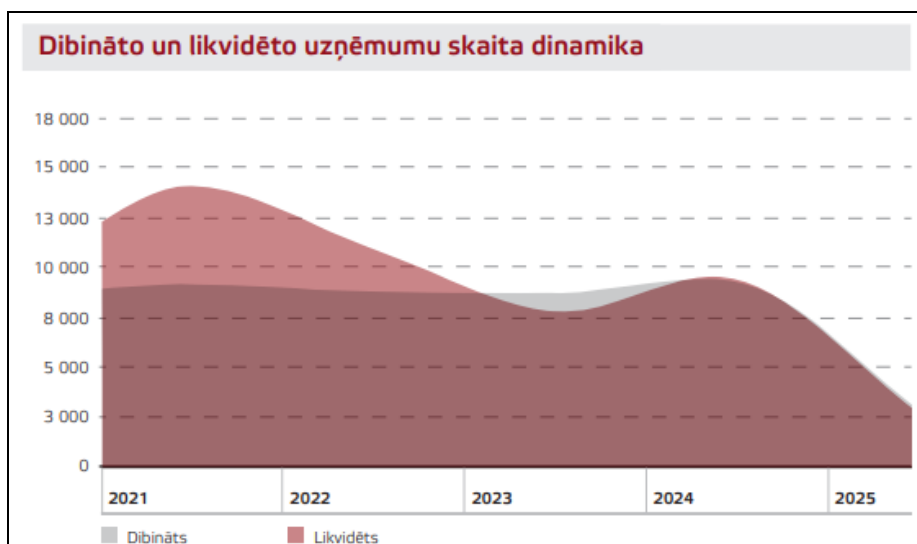
2.3. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Vecrīgā.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiedienu uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir realistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



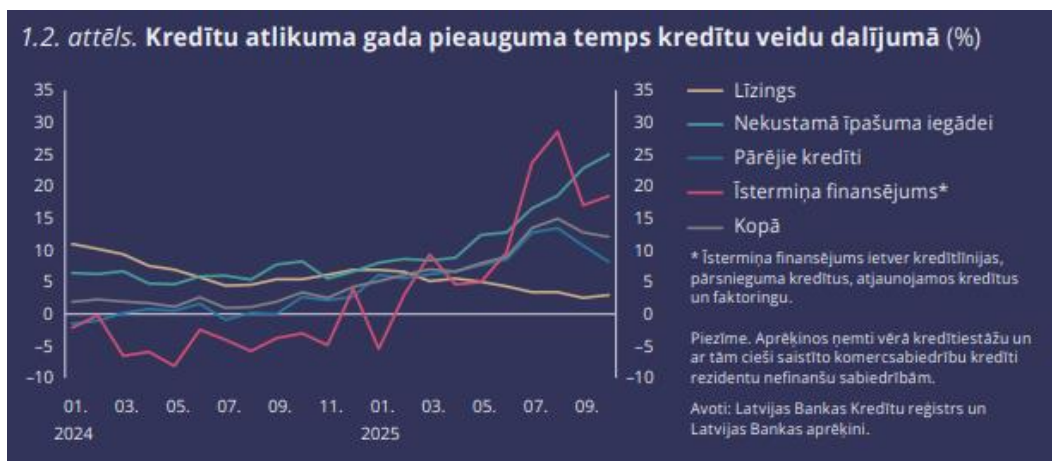
Laikā, kad saglabājas makroekonomiskie izaicinājumi, ko diktē ģeopolitiskā situācija un joprojām piesardzīgā banku kredīšanas politika, komercīpašumu tirgus 2025. gadā piedzīvoja izmaiņu posmu. Lai gan Eiropas Centrālā banka (ECB) pakāpeniski mazināja procentu likmes, to ietekme uz liela mēroga investīciju piesaisti un uzņēmumu attīstības plāniem saglabājās jūtama, liekot uzņēmējiem rūpīgāk izvērtēt paplašināšanās riskus.



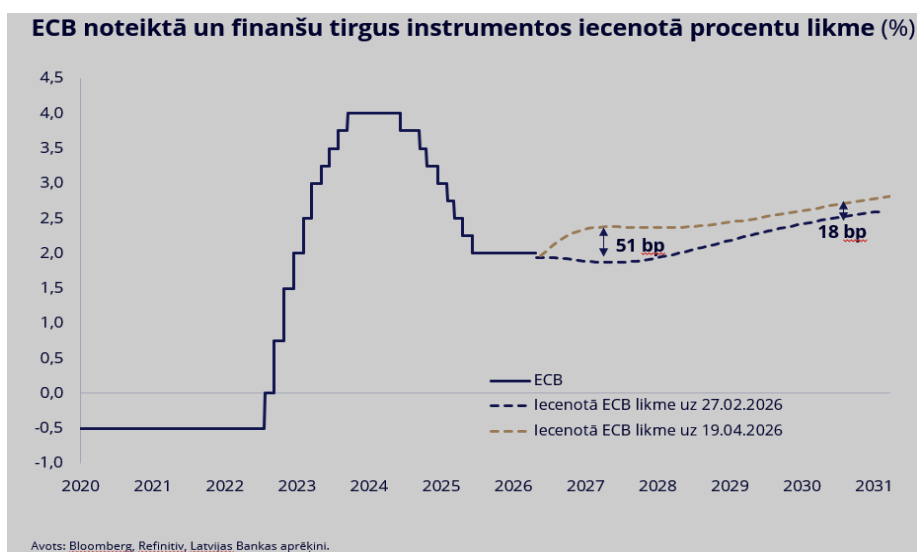
Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar aktuālajām makroekonomiskajām prognozēm, 2026. gadā Latvijas un Eiropas ekonomikā gaidāma mērena izaugsme, atgūstoties no iepriekšējo gadu lēnās attīstības, savukārt inflācija ir stabilizējusies un atgriezies Centrālās bankas mērķa robežās. Reaģējot uz inflācijas kritumu, Eiropas Centrālā banka ir pārgājusi pie procentu likmju samazināšanas cikla, kas padara aizņemšanos lētāku un stimulē ekonomisko aktivitāti. Lai gan atgriešanās pie iepriekšējās desmitgades nulles vai negatīvajām procentu likmēm nav gaidāma, finansēšanas nosacījumi pakāpeniski uzlabojas. Tomēr prognozes joprojām tiek modelētas ģeopolitiskās nenoteiktības apstākļos, un tās var tikt koriģētas atkarībā no tā, cik veiksmīgi tiks apgūts Eiropas Savienības fondu finansējums un cik ātri reālajā ekonomikā iedarbosies monetārās politikas mīkstināšana.

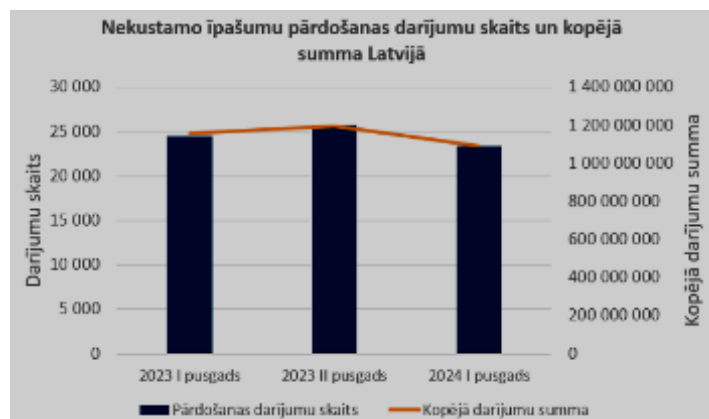
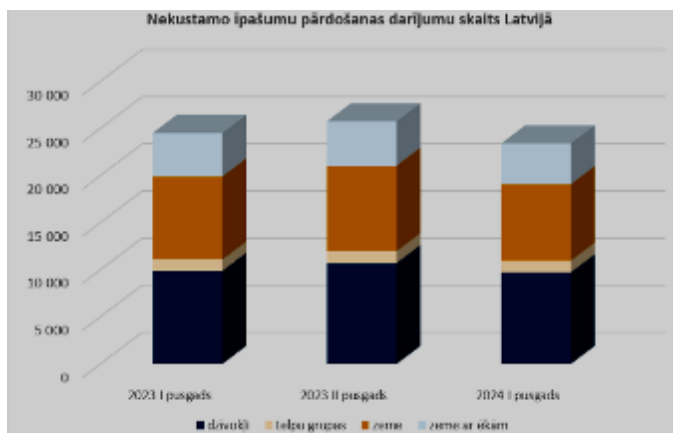
Pēc tam, kad iepriekšējos gados augsto likmju dēļ investīciju aktivitāte Baltijā bija lēnāka un pircēji ieturēja nogaidošu pozīciju, 2026. gadā gaidāma darījumu tirgus atdzīvošanās. Paredzams, ka investīciju tirgū joprojām nozīmīgu lomu spēlēs vietējais un reģionālais kapitāls, taču stabilāka vide un pieejamāks banku finansējums ļaus realizēt arī iepriekš atliktos darījumus. Paralēli tam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē iespējas kapitāla izvietojšanai. Tirgus pārejas un stabilizācijas fāze ir īstais brīdis, kad cenas joprojām var būt pievilcīgas, sniedzot iespēju izdevīgi iegādāties aktīvus ar labu nākotnes atdeves potenciālu. Viss ir atkarīgs no konkrēto investoru stratēģijas un skatījuma uz pieņemamo riska līmeni reģionā.



Avots: Latvijas Banka „Makroekonomisko Prognožu Pārskats”



2024. gada I pusgadā Latvijā tika veikti 23,4 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 9% mazāk kā iepriekšējā – 2023. gada II pusgadā (25,7 tūkstoši) un par 5% mazāk nekā 2023. gada I pusgadā (24,5 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gada I pusgadā sasniedza 1,09 miljardus EUR, kas bija par 9% mazāk kā 2023. gada II pusgadā (1,2 miljardi EUR) un par 6% mazāk kā 2023. gada I pusgadā (1,16 miljardi EUR). No 2024. gada I pusgadā veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 42% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas kopā veidoja 44% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 20% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 18% no darījumu skaita un 33% no kopējās darījumu summas.




Avots: [Immestate](https://www.immestate.lv)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksātspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

	2025	2026P	2027P	2028P
IKP (gada izmaiņas; %; salīdzināmās cenās; sezonāli izlīdzināti dati)	2.1	2.8	2.9	3.2
SPCI inflācija (gada izmaiņas; %)				
Inflācija	3.8	3.2	2.9	3.6
Pamatinflācija (izņemot pārtikas un enerģijas cenas)	3.5	4.0	3.3	3.5
Darba tirgus				
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvajiem iedzīvotājiem; sezonāli izlīdzināti dati)	6.9	6.6	6.4	6.2
Nominālā bruto alga (gada izmaiņas; %)	7.7	7.6	7.6	7.9
Ārējais sektors				
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-3.4	-3.5	-3.2	-3.5

Avots: Latvijas Bankas 2025. gada decembra prognozes.



Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu „pirmkārtā laika” administratīvo ēku Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, piedāvājumu cenas ir robežās no 1 500 000 EUR līdz 4 500 000 EUR jeb aptuveni no 550 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 1 000 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 3 000 000 EUR (ēkas ar salīdzinoši lieliem zemes gabaliem) jeb no 600 – 1 000 EUR/m². Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Kopumā vērtētājs, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka palielināsies īpašumu ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, Objekta izmantošanas veidu un apjomu, vērtētājs tirgus vērtības noteikšanai izmantoja tirgus pieeju.

4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā ēkas izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli (ēka celta 1864. gadā), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, apskates brīdī tā netiek izmantota, iekštelpu apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Saskaņā ar sagatavoto atzinumu par ēkas tehnisko stāvokli, tai nepieciešams veikt ieguldījumus, taču vērtētāju rīcībā nav aktuālās tāmes par potenciālo ieguldījumu apmēru. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli un esošo telpu noslodzi (ēkai viens nomnieks, telpu noslodze ~ 23%), īpašnieks nevar pretendēt uz lieliem ieņēmumiem. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā ēkas īpašnieks Objekta iznomāšanas gadījumā saņems minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvojamu namu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums Rīgas pilsētā, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Rīgā, vērtējamā nekustamā

īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējis:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums *Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 1 954,3 m², zemes gabala platība 607 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2025. par 1 569 484 EUR.
2. Īpašums *Pils iela 21, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 1 163,0 m², zemes gabala platība 506 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2025. par 1 045 000 EUR.
3. Īpašums *Palasta iela 3, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 3 695,5 m², zemes gabala platība 1 037 m². Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2025. par 2 575 500 EUR.
4. Īpašums *Grēcinieku iela 34, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 3 217,8 m², zemes gabala platība 719 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2025. par 2 700 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Smiļšu iela 7, Rīga (Vecpilsēta)	Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)	Pils iela 21, Rīga (Vecpilsēta)	Palasta iela 3, Rīga (Vecpilsēta)	Grēcimieku iela 34, Rīga (Vecpilsēta)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	1 569 484	1 045 000	2 575 500	2 700 000				
Darījuma laiks		11.2025.	11.2025.	12.2025.	02.2025.				
Zemes platība, m ²	831	607	506	1037	719				
Ēku kopplatība, m²	3169,4	1954,3	1163,0	3695,5	3217,8				
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka				
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs	daļēji apmierinošs	daļēji labs				
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	803	899	697	839				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 803		EUR 899		EUR 697		EUR 839	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 803		EUR 899		EUR 697		EUR 839	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 803		EUR 899		EUR 697		EUR 839	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 803		EUR 899		EUR 697		EUR 839	
5. Ēku platība		mazāka	-5%	mazāka	-8%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 763		EUR 827		EUR 697		EUR 839	
6. Zemes platība		mazāka	3%	mazāka	4%	lielāka	-3%	mazāka	2%
		EUR 786		EUR 860		EUR 676		EUR 856	
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 786		EUR 860		EUR 676		EUR 856	
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīga	0%	labāka	-4%	sliktāka	18%	labāka	-4%
		EUR 786		EUR 825		EUR 798		EUR 822	
9. Aprūtinājumi (kultūras mantojums, nomas līgumi)		labāka	-12%	labāka	-8%	labāka	-12%	labāka	-12%
		EUR 692		EUR 759		EUR 702		EUR 723	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 692		EUR 759		EUR 702		EUR 723	
11. Ēku uzlabojumi:									
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- aprūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%		0%		0%
		EUR 692		EUR 759		EUR 702		EUR 723	
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)		-14%		-15%		1%		-14%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 112		-EUR 139		EUR 5		-EUR 116	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 1 351 451		EUR 883 073		EUR 2 594 167		EUR 2 326 579	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- citi faktori		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 1 351 451		EUR 883 073		EUR 2 594 167		EUR 2 326 579	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 692		EUR 759		EUR 702		EUR 723	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,30		0,20		0,30		0,20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 715							
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 2 264 600							
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		EUR 30 000							
Objekta tirgus vērtība		EUR 2 234 600							

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 234 600.

4.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu īres/nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Ēkā izvietotas telpas ar daļējām ērtībām, apdare ir nolietojusies, līdz ar to šajā gadījumā īpašnieks nevar pretendēt uz lielām īres/nomas maksām. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai īres/nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks/nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā ēkas īpašnieks Objekta izīrēšanas/iznomāšanas gadījumā saņems minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

4.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeju. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 2 200 000**.

4.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala esošā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu Vecrīgā, piekļūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētājs pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 30% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	30.0%	660 000	660 000
Apbūves vērtība	70.0%	1 540 000	1 540 000
	100%	2 200 000	2 200 000

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **660 000 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **1 540 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves Rīgā, Smilšu ielā 7, ar kad.nr. 0100 006 0003, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. maijā ir
2 200 000 EUR (divi miljoni divi simti tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala vērtība – **660 000 EUR** (seši simti sešdesmit tūkstoši eiro)
un apbūves vērtība – **1 540 000 EUR** (viens miljons pieci simti četrdesmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>2.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz telpām Nr.21-25,Nr.27-29,Nr.pirmajā stāvā, nr.15,nr.20-24 pagrabā un uz koplietošanas telpām uz 5 gadiem. Nomnieks : A/S "PAREKSS BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590.</p>	
<p><i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (233100055959), 2.1 (300000035558), 3.1 (300000035597), 6.1 (300000370380), 8.1 (300001150534)</i></p>	
<p>3.1. Pamats: 1997. gada 5. decembra telpu nomas līgums.</p>	
<p><i>Žurn. Nr. 8616, lēmums 09.01.1998., tiesnese Ilze Leviņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 8.2 (300001150534)</i></p>	
<p>4.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz telpām 745,38 kv.m. platībā,, tai skaitā pagrabstāva telpām Nr.6- Nr.11 ar kopējo platību 122,94 kv.m., pirmā stāva telpām Nr.1-Nr.19, daļu no Nr.20 ,26 kv.m. platībā, Nr.D ar kopējo platību 257,31 kv.m. un otrā stāva telpām Nr.1- Nr.32 ar kopējo platību 365,13 kv.m., uz 20 gadiem. Nomnieks : "TOWER" SIA, personas kods 40003103438. Pamats: 1998.gada 1.decembra Nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7, Mweistaru ielā 1/3 telpu nomas līgums.</p>	
<p><i>Žurn. Nr. 13631, lēmums 11.12.1998., tiesnese Smaida Grava</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 10.1 (300001529579), 12.1 (300002769984)</i></p>	
<p>5.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz ēkas lit. nr.1 3.stāva telpām nr.1,2,4,5,7,8,9,14,16,17,18,19,20 ar kopējo platību 274.01 kvm un koplietošanas telpas 141.30 kvm platībā līdz 2010.gada 30.septembrim. Nomnieks : A/S "PAREKSS BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2000. gada 25. septembra nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7, Meistaru ielā 1/3 telpu nomas līgums nr.1370.</p>	
<p><i>Žurn. Nr. 55946, lēmums 18.12.2000., tiesnese Baiba Strauta</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300000035597), 4.1 (300000215253), 5.1 (300000292155), 8.3 (300001150534)</i></p>	
<p>6.1. Nostiprināta īres tiesība uz telpām saskaņā ar īres līgumu 2.pantu līdz 2007.gada 28.februārim. Īrnieks : AMERIKAS SAVIENOTĀS VALSTIS, VĒSTNIECĪBAS RĪGĀ PERSONĀ.Pamats: 2001. gada 23. februāra Īres līgums nr. 1484.</p>	625.23 m ²
<p><i>Žurn. Nr. 300000350613, lēmums 13.11.2002., tiesnese Baiba Strauta</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 13.1 (300006663744)</i></p>	
<p>7.1. Nostiprināta nomas tiesība uz 2.stāva telpām Nr.1 līdz Nr.32 ar kopējo platību 365,13 kvm. līdz 2018.gada 31.decembrim. Nomnieks : BALTIC GAMING, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003235006. Pamats: 2003. gada 3. janvāra telpu nomas līgums Nr.1838.</p>	
<p><i>Žurn. Nr. 300000433248, lēmums 13.03.2003., tiesnese Ilze Leviņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 7.1 (300000506558), 9.1 (300001529531)</i></p>	
<p>8.1. Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas liters nr.1 telpām 1442,47 kvm. platībā līdz 2010.gada 5.decembrim. Nomnieks : Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2005. gada 23. maija telpu nomas līgums Nr.2291.</p>	
<p><i>Žurn. Nr. 300001150534, lēmums 02.08.2005., tiesnese Ilze Leviņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 11.1 (300002769975)</i></p>	
<p>9.1. Nostiprināta telpu nomas tiesība uz telpām, kas atrodas ēkā ar būves kadastra Nr.0100 006 003 001 līdz 2019.gada 31.oktobrim ieskaitot. Nomnieks : Akciju sabiedrība "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527. Pamats: 2010.gada 8. janvāra nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7 telpu nomas līgums Nr.3026.</p>	2205.87 m ²
<p><i>Žurn. Nr. 300002821341, lēmums 15.03.2010., tiesnese Gīta Grišāne</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 13.1 (300006663744)</i></p>	
<p>10.1. Servitūts par labu SIA "Lattelecom", nodokļu maksātāja kods 40003052786 - ēkas pagrabstāvā optiskā un vara kabeļa 40m kopgarumā, ODF 1/1 TT-24/19 SC paneļa un sadales kastes TLK 30 ierīkošanai un elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla izveidei un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojuma sniegšanai līdz brīdim, kamēr elektronisko sakaru tīkls tiek ekspluatēts SIA "Lattelecom" elektronisko</p>	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>sakaru pakalpojuma sniegšanai. Pamats: 2010.gada 25. maija servitūta līgums Nr.LTC-10-000608. <i>Žurn. Nr. 300002875668, lēmums 14.07.2010., tiesnese Ieva Zabarovska</i></p> <p>11.1. Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000060003001 telpām ar kopējo platību 632,3 kv.m., t.sk. telpu grupas 004 pirmā stāva telpas Nr.1 līdz Nr.3, no Nr.5 līdz Nr.13, no Nr.15 līdz Nr.19 ar kopējo platību 256,6 kv.m., otrā stāva telpas no Nr.20 līdz Nr.42 ar kopējo platību 369 kv.m. un telpu grupas 003 trešā stāva telpa Nr.9 ar kopējo platību 6,70 kv.m. Nomas termiņš: līdz 2025.gada 1.maijam.Nomnieks: Izglītības kvalitātes valsts dienests, reģistrācijas numurs 90001259032. Iznomātājs: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 40003294758. <i>Žurn. Nr. 300007083275, lēmums 23.07.2024., tiesnese Irina Norkusa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstiem: III daļas 1.iedaļa 11.1 (300008518582); III daļas 2.iedaļa 14.1 (300008518582)</i></p> <p>11.1. Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000060003001 telpām ar kopējo platību 632,3 kv.m., t.sk. telpu grupas 004 pirmā stāva telpas Nr.1 līdz Nr.3, no Nr.5 līdz Nr.13, no Nr.15 līdz Nr.19 ar kopējo platību 256,6 kv.m., otrā stāva telpas no Nr.20 līdz Nr.42 ar kopējo platību 369 kv.m. un telpu grupas 003 trešā stāva telpa Nr.9 ar kopējo platību 6,70 kv.m.Nomas termiņš: līdz 31.12.2026.Nomnieks: Izglītības kvalitātes valsts dienests, reģistrācijas numurs 90001259032. Iznomātājs: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 40003294758. <i>Žurn. Nr. 300008518582, lēmums 16.03.2026., tiesnese Irina Norkusa</i></p> <p>11.2. Pamats: 2019.gada 23.decembra nekustamā īpašuma Smilšu ielā 7, Rīgā telpu nomas līgums, 2022.gada 24.novembra vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Smilšu ielā 7, Rīgā 23.12.2019. telpu nomas līgumā, 2023.gada 5.decembra vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Smilšu ielā 7, Rīgā 23.12.2019. telpu nomas līgumā, 2024.gada 2.jūlija vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Smilšu ielā 7, Rīgā 23.12.2019. telpu nomas līgumā. <i>Žurn. Nr. 300007083275, lēmums 23.07.2024., tiesnese Irina Norkusa</i></p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Izdarīti pārgrozījumi 1. iedaļas 2 ierakstā (1997. gada žurnāla Nr 8616, 09.01.98): ēkas lit. nr.1 telpas ar kopējo platību 619.58 kvm uz laiku līdz 2010.gada 5.decembrim. Pamats: 2000.gada 27.oktobra vienošanās par grozījumiem 1997. gada 5. decembra nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7, Meistaru ielā 1/3 telpu nomas līgumā nr.585. <i>Žurn. Nr. 55959, lēmums 18.12.2000., tiesnese Baiba Strauta</i> <i>Dzēsts</i></p> <p>2.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 55946, 2000): papildus ēkas lit.nr.1 trešā stāva telpa nr.15 - 10,81 kv.m. un koplietošanas telpas - 6,4 kv.m.. Pamats: 2001. gada 1. jūnija Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma 2000.gada 25.septembra telpu nomas līgumā Nr.1370. <i>Žurn. Nr. 300000035558, lēmums 27.06.2001., tiesnese Liga Eglīte</i> <i>Dzēsts</i></p> <p>3.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 8616, 1997): aizstāt vārdus "bēniņu telpas ar kopējo platību 320,4 kv.m." ar vārdiem "bēniņu telpas ar kopējo platību 385,4 kv.m.". Pamats: 2001. gada 1. jūnija Vienošanās par grozījumiem 1997.gada 5.decembra nekustamā īpašuma telpu nomas līgumā Nr.585. <i>Žurn. Nr. 300000035597, lēmums 27.06.2001., tiesnese Liga Eglīte</i> <i>Dzēsts</i></p> <p>4.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 55946, 2000): pievienoti līguma grozījumi.Pamats: 2001. gada 10. oktobra vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma telpu nomas līgumā Nr.1370, 2001. gada 28. decembra vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma telpu nomas līgumā Nr.1370, 2001. gada 25. oktobra akts par telpu pieņemšanu-nodošanu, 2002. gada 10. janvāra akts par telpu pieņemšanu-nodošanu. <i>Žurn. Nr. 300000215253, lēmums 15.04.2002., tiesnese Argīta Eniņa</i> <i>Dzēsts</i></p> <p>5.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 55946, 2000): pievienoti līguma grozījumi : Pamats: 2002. gada 7. maija nostiprinājuma līgums vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma telpu nomas līgumā Nr.1370, 2002. gada 16.</p>	619.58 m ²

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>aprīļa vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma telpu nomas līgumā Nr.1370. <i>Žurn. Nr. 300000292155, lēmums 29.07.2002., tiesnese Gīta Grišāne</i> Dzēsts</p> <p>6.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 8616, 1997): pievienoti līguma grozījumi : Pamats: 2002. gada 6. augusta Vienošanās par grozījumiem Telpu nomas līgumā Nr.1370, 2002. gada 19. augusta Akts par telpu pieņemšanu - nodošanu, 2002. gada 15. augusta Vienošanās par grozījumiem Telpu nomas līgumā Nr.1370, 2002. gada 26. augusta Akts par telpu pieņemšanu - nodošanu, 2002. gada 24. septembra Vienošanās par grozījumiem Telpu nomas līgumā Nr.1370, 2002. gada 1. oktobra Akts par telpu pieņemšanu - nodošanu. <i>Žurn. Nr. 300000370380, lēmums 04.12.2002., tiesnese Gīta Grišāne</i> Dzēsts</p>	
<p>7.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 7.1 (žurnāla Nr. 300000433248, 06.03.2003): papildus iznomāta telpa Nr.C ar kopējo platību 15.39 kvm ēkas otrā stāvā. Pamats: 2003. gada 9. aprīļa vienošanās par grozījumiem telpu nomas līgumā Nr. 1838. <i>Žurn. Nr. 300000506558, lēmums 27.06.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa</i></p> <p>8.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 8616, 1997).</p> <p>8.2. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 8616, 1997).</p> <p>8.3. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 55946, 2000).</p> <p>8.4. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 55959, 2000).</p> <p>8.5. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000035558, 25.06.2001).</p> <p>8.6. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000035597, 25.06.2001).</p> <p>8.7. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300000215253, 14.03.2002).</p> <p>8.8. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300000292155, 23.07.2002).</p> <p>8.9. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300000370380, 25.11.2002).</p> <p>8.10. Pamats: 2005. gada 23. maija nomas līgums Nr.2291. <i>Žurn. Nr. 300001150534, lēmums 02.08.2005., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p> <p>9.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 7.1 (žurnāla Nr. 300000433248, 06.03.2003). Pamats: 2006. gada 6. jūnija valsts akciju sabiedrības Valsts nekustamie īpašumi nostiprinājuma lūgums Nr. 10917, 2006. gada 9. jūnija AS Baltic Garming nostiprinājuma lūgums Nr. 11242. <i>Žurn. Nr. 300001529531, lēmums 18.07.2006., tiesnese Inese Kazjonova</i></p>	
<p>10.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 13631, 1998): 1999. gada 1. februāra Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā &Meistaru 1/3 1998. gada 3.decembra Telpu nomas līgumā nr. 1008, 2003. gada 3. janvāra Vienošanās par grozījumiem 1998. gada 03. decembra Nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7, Meistaru 1/3 Telpu nomas līgumā Nr. 1008, 2005. gada 13. decembra Vienošanās par grozījumiem 1998. gada 03. decembra Nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 7, Meistaru 1/3 Telpu nomas līgumā Nr. 1008. <i>Žurn. Nr. 300001529579, lēmums 18.07.2006., tiesnese Inese Kazjonova</i> Dzēsts</p>	
<p>11.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 8.1 (žurnāla Nr. 300001150534, 29.07.2005). Pamats: 2009.gada 1.oktobra vienošanās pie telpu nomas līguma Nr.2291 (par līguma izbeigšanu). <i>Žurn. Nr. 300002769975, lēmums 27.11.2009., tiesnese Agnese Skulme</i></p> <p>12.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 13631, 1998).</p> <p>12.2. Dzēsts 2. iedaļas Nr. 10.1 (žurnāla Nr. 300001529579, 05.07.2006).</p> <p>12.3. Pamats: 2009.gada 4.marta Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" paziņojums Nr.18/3728, 2009.gada 31.marta akts par telpu pieņemšanu - nodošanu. <i>Žurn. Nr. 300002769984, lēmums 27.11.2009., tiesnese Agnese Skulme</i></p> <p>13.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.6.1, 9.1 (žurnāla Nr.300000350613, 24.10.2002, 300002821341, 10.03.2010). Pamats: 2024.gada 3.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/2577.</p> <p>13.2. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāls Nr.233097000665, 06.02.1997).</p>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006663744, lēmums 17.04.2024., tiesnese Anīta Rudziša</i>	
14.1. Grozīts 3. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 11.1 (žurnāla Nr. 300007083275, 23.07.2024), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2026.gada 15.janvāra vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Smilšu ielā 7, Rīgā, 23.12.2019. telpu nomas līgumā Nr.IEN/2019/3327. <i>Žurn. Nr. 300008518582, lēmums 16.03.2026., tiesnese Irina Norkusa</i> Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: III daļas 1.iedaļa 11.1 (300008518582)	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 06.05.2026 15:00:42.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Valsts īpašums

Rīgas pilsētā, Smilšu ielā 7; Meistaru ielā 1/3

Grupa: 006 Grunts: 0003

Zemes kadastra Nr.: 01000060003

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1996. g. "06" maija izziņai Nr. 5-JP-18144/8

Robežu plāns sastādīts pēc Zvērinātā mērnika Andra Pienkausa
izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

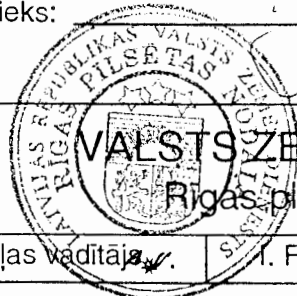
Zemes kopplatība ir 831 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas
zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

1907. gada 3.martā.

posmā (folijas) Nr.6126.

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:



VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

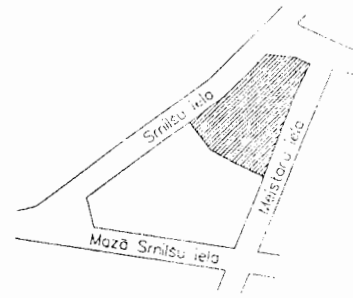
I. Račko

20.07.97.

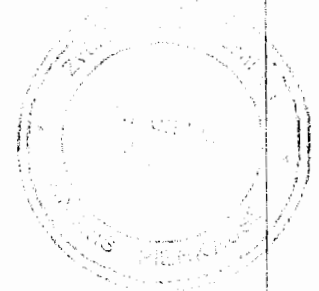
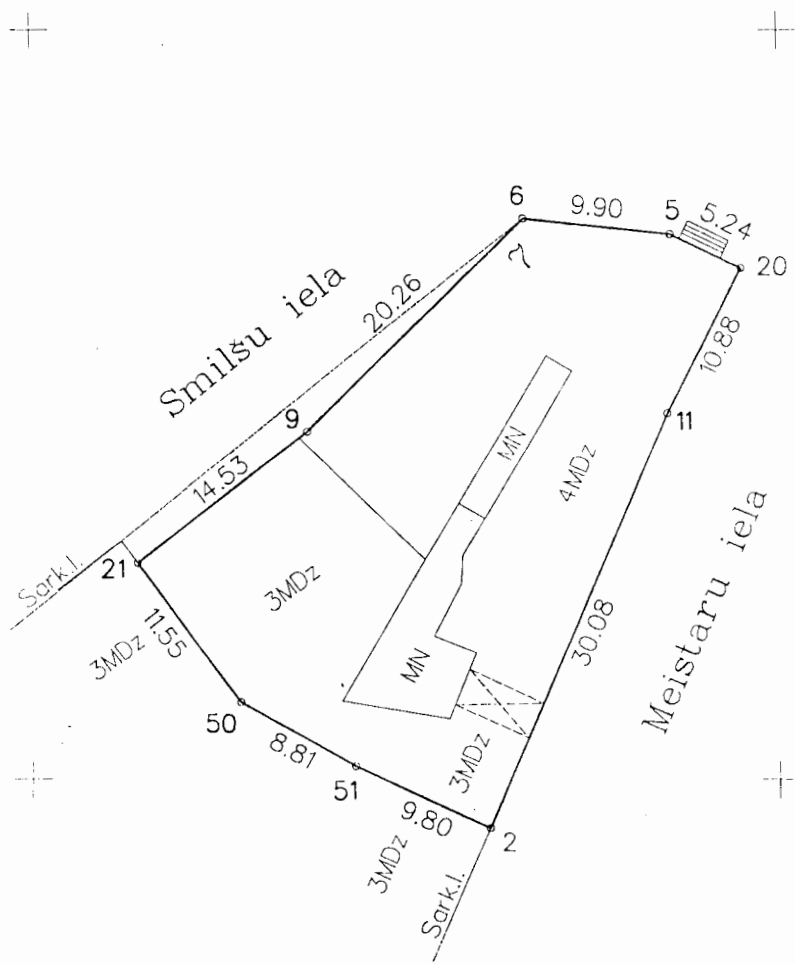
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
RĪCAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
20	-5415.84	10747.51
11	-5425.54	10742.59
2	-5453.13	10730.61
51	-5449.12	10721.67
50	-5444.84	10713.97
21	-5435.63	10707.01
9	-5426.77	10718.53
6	-5412.54	10732.94
5	-5413.58	10742.79

ZEMES CABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Platība-831 m²



Mērogs 1:500

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss

Rīgā, Vilņa ielā 8-101

U-46/116

	aprēķins	grupa	grunts
Kods	0100	006	0003

Mērnieks	<i>[Signature]</i>	1997.g.07.01.	A.Pienkauss
Mērnieka palīgs	<i>[Signature]</i>	1997.g.07.01.	A.Pūris



Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@nkmp.gov.lv, www.nkmp.gov.lv

Rīga

Datums skatāms laika zīmogā Nr. 2026/08-10.2/695

Uz 18.05.2026. iesniegumu Nr. 4/2-7/3308

Reģ. 18.05.2026. ar Nr. IEN-1123/2026

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Reģ. Nr. 40003294758

Nosūtīšanai E-adresē

*Par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni
ēkai Rīgā, Smilšu ielā 7*

Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē (turpmāk – Pārvalde) izskatīts Jūsu iesniegums ar lūgumu izsniegt informāciju par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni ēkai Rīgā, Smilšu ielā 7 ar būves kadastra apzīmējumu 0100 006 0003 001.

Ēka Rīgā, Smilšu ielā 7 ar būves kadastra apzīmējumu 0100 006 0003 001 (turpmāk – Ēka) atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma objekta Nr. 852 “Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā (daļā Nr. 1 – Vecrīga, atbilstoši 2004. gada 8. marta Ministru kabineta noteikumiem Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk Noteikumi Nr. 127) pielikumam Nr. 1), valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa “Vecrīgas arheoloģiskais komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 2070) un valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā.

Kultūras pieminekļa (vai pieminekļa daļas, vai pieminekļa teritorijā/aizsardzības zonā esoša objekta) īpašniekam (valdītājam) ir saistošs likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums), Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumi Nr. 720 “Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” un 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

Pārvalde informē, ka Ēkai ar 2020. gada 28. jūlija lēmumu Nr. 08-10.1/3398 noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis – **kultūrvēsturiski ļoti vērtīga ēka**.

Identificētais kultūrvēsturiskās vērtības pamatojums: Ēka sastāv no divām daļām, kas celta dažādos laikos. Ēkas daļa, kas izvietota uz Smilšu ielas, Vaļņu ielas un Meistaru ielas stūra, celta 18. gs. beigās. Četrstāvu mūra ēka pārbūvēta 1890. – 1892. gadā pēc arhitekta Kārļa Felsko projekta. Ēkas fasādes saglabājušas sākotnējo kompozīciju, jumta formu un siluetu. Ēkas daļa, kas atrodas tikai uz Smilšu ielas, celta aptuveni 18. gadsimtā. 1990. gadā veikta ēkā esošās “Gotiskās sienas” izpēte, kas ir unikāla vēstures liecība – gotikas perioda dzīvojamās

ēkas zelmenis ar pāros grupētām nišām. Ēkas ir būtiska ielas ainavas sastāvdaļa, veido vecpilsētas telpisko struktūru.

Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie saglabājami elementi: Apjoma telpiskais risinājums pilsētvidē, abas būvapjoma daļas, jumtu forma, augstums un siluets, jumta segums (divstāvu ēkai – dakstiņu jumts), fasāžu kompozīcija un dekoratīvā apdare, vēsturiskās būvkonstrukcijas, plānojuma pamatstruktūra, interjera apdare – griestu un sienu gleznojumi un būvgaldniecības izstrādājumi – logi, durvis. Gotiskā siena.

Nemot vērā minēto un pamatojoties uz Noteikumu Nr. 127 4. punktu, Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas ēkas un būves remontējamas un restaurējamas laikus. Kultūrvēsturiski unikālām, ļoti vērtīgām un vērtīgām ēkām, veicot remontu (labošanu), konservāciju un restaurāciju, saglabājams ēkas apjoms, jumta forma, fasāžu apdare, oriģinālie vēsturiskie logi un durvis, konstruktīvā sistēma un plānojums, kā arī kultūrvēsturiski vērtīgie interjeri un iekārtas. Ja kultūrvēsturiski unikāla, ļoti vērtīga vai vērtīga ēka ir bojāta tā, ka nav iespējama tās atjaunošana un restaurācija un ir zudusi attiecīgās ēkas kultūrvēsturiskā vērtība, tās vietā pieļaujama tikai tāda paša apjoma un būvmateriāla ēkas būvniecība, saglabājot esošās autentiskās kultūrvēsturiskās vērtības.

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 127 6.1.un 6.2. punktos noteikto, pārbūvējot ēku, aizliegts vienkāršot fasāžu arhitektūru un mainīt oriģinālos vēsturiskos logus un ārdurvis ēku fasādēs, kas redzamas no publiskās ārtelpas, kā arī lietot spoguļstiklus un plastmasas apdari.

Balstoties uz Noteikumu Nr. 7.1.4. punktu, kultūrvēsturiski unikālām, ļoti vērtīgām un vērtīgām ēkām [Vecrīgā] saglabājama vēsturiskā jumta forma. Izņēmumi pieļaujami, ja pārveidojumi uzlabo jumtu ainavu vai tie nepieciešami ēkas saglabāšanai. Tie iepriekš saskaņojami ar Pārvaldi, Rīgas valstspilsētas Pilsētas attīstības departamentu un Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomi.

Konkrētas būvniecības ieceres gadījumā rekomendējam saņemt Pārvaldes kultūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas īpašos noteikumus.

Pielikumā: 2020. gada 28. jūlija lēmums Nr. 08-10.1/3398 uz 2 (divām) lapaspusēm e-doc formātā.

Cieņā,
Kultūras mantojuma informācijas centra vadītāja

S. Čevere

(paraksts*)

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*



Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts pasts@mantojums.lv, www.mantojums.lv

Rīgā

28.05.2019. Nr. 06-04/2544
uz 16.04.2019. iesniegumu
(Reģistrēts Pārvaldē 16.04.2019. Nr.03099/2019)

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
reģ. Nr. 40003294758
vni@vni.lv

Zināšanai – Pārvaldes Rīgas reģionālajai nodaļai

*Uzziņa par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām
atļaujas saņemšanai ēkas fasādes atjaunošanai Smilšu ielā 7,
Rīgā*

1. Iesniedzējs:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

2. Paredzētā darbības vieta:

Zemesgabals Rīgā, Smilšu ielā 7, kadastra numurs 01000060003

3. Iesniedzēja prasījums (iesniegums):

Sniegt kultūras pieminekļa aizsardzības prasības (īpašos noteikumus), lai veiktu ēkas kadastra numurs 01000060003 **001** fasādes atjaunošanu

4. Faktu konstatējums:

- 4.1. Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 852) un valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr. 7442) un valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa „Vecrīgas arheoloģiskais komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 2070) teritorijā;
- 4.2. Mūra celtne atrodas pilsētībūvnieciski nozīmīgā, vizuāli aktīvā pilsētvides telpā, Vecrīgā starp Smilšu un Meistaru ielām;
- 4.3. Ēkas Smilšu ielā 7, kadastra numurs 01000060003 **001** kultūrvēsturiskās vērtības līmenis nav noteikts;
- 4.4. Iesniegumam pievienots telpu grupas pret Smilšu ielu fasādes foto ar atzīmi par nepieciešamību ieejas mezglu ēkā pielāgot personām ar kustības traucējumiem;

5. Prasību tiesiskais pamatojums:

- 5.1. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants, 11. panta pirmā daļa, 21. panta pirmā un otrā daļa. Administratīvā procesa likuma 98., 100. un 101. pants.
- 5.2. Uz ēkām attiecas Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumi Nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” (turpmāk – Noteikumi Nr. 474), „Rīgas vēsturiskā centra

saglabāšanas un aizsardzības likums”, Ministru kabineta 2004. gada 8. marta noteikumi Nr. 127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi” (turpmāk - Noteikumi Nr. 127) un Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošie noteikumi Nr. 38 “Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

- 5.3. Atļaujai nepieciešamā dokumentācija, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 474 51., 52., 53., 55., 56. punktam.
- 5.4. Atbilstoši Noteikumu Nr. 474 51.2. punktam pilsētu ēku grupām saglabā vēsturisko plānojumu un apbūves ārējo veidolu.
- 5.5. Atbilstoši Noteikumu Nr. 127 6. punktam aizliegts mainīt vēsturiski oriģinālos logus un ārdurvis ēku fasādēs, kas redzamas no publiskās ārtelpas (izņemot gadījumus, ja saskaņā ar Nacionālās kultūra mantojuma pārvaldes atzinumu tās ir mazvērtīgas vai to oriģinālo daļu zudums ir lielāks par 50 %), kā arī lietot spoģulstiklus un plastmasas apdari.

6. Kultūras pieminekļa aizsardzības prasības konkrētajā gadījumā:

Ņemot vērā normatīvos aktos noteikto un iesniegumā minēto, Pārvalde izvirza sekojošus nosacījumus no kultūras pieminekļu aizsardzības viedokļa:

- 6.1. Fasādes atjaunošanai un ieejas mezgla personām ar kustību traucējumiem projektēšanai izstrādājama būvniecības dokumentācija;
- 6.2. dokumentācijas sastāvā iekļaujama fasādes arhitektoniska un tehniska apsekošana, lai noteiktu fasādes elementu saglabātības un tehniskā stāvokļa raksturojumu ar ieteikumiem fasādes atjaunošanai;
- 6.3. Ēkai saglabājams tās būvapjoms, fasāžu kompozīcija un detaļas;
- 6.4. Nav pieļaujama fasādes elementu nomaiņa vai apdares vienkāršošana. Ēkas fasādes apdares elementi nepieciešamības gadījumā remontējami un saglabājami, to daļas nostiprināmas;
- 6.5. Ja oriģinālie logi un ārdurvis ir tehniski sliktā stāvoklī, tad kultūras pieminekļa aizsardzības prasība (īpašais noteikums) ir oriģinālos logus un durvis primāri remontēt/restaurēt. Ja tehniskā stāvokļa apsekojumā konstatēta logu un ārdurvju saglabāšanas neiespējamība, ir izgatavojami jauni koka logi un ārdurvis analogi vēsturiskajiem, izstrādājot to nomaiņas projektu, kurā iekļaujami no jauna izgatavojamo logu un durvju vērtņu un būvdetaļu gabarīti, ieskaitot konstrukciju mezglus, rasējumus;
- 6.6. Ieejas mezgla pielāgošana personām ar kustību traucējumiem veidojama ar paņēmienu, kas nerada celtnes oriģinālās substances neatgriezeniskus pārveidojumus;
- 6.7. Izstrādājama fasādes krāsojuma pase, norādot krāsu pases izgatavotāju un pamatojumu izvēlētajam krāsu risinājumam (atbilstoši nama arhitektūras stilistikai vai pamatojoties uz izpētē (zondāžās) konstatētajiem oriģinālajiem krāsojuma slāņiem);
- 6.7. Rasējumos jāuzrāda esošie saglabājami, nomaināmie un jaunprojektētie elementi, maksimāli tiecoties uz objekta oriģinālās substances saglabāšanu;
- 6.8. Atbilstoši Noteikumu Nr. 127 13. punktam Pārvalde vērtē fasādes atjaunošanas projektu, ņemot vērā ēku un būvju kultūrvēsturisko vērtības līmeni. Pārvalde uzsāk tā noteikšanu un par to informēs iesniedzēju atsevišķi.

7. Atļaujas saņemšanai nepieciešamā informācija (iesniedzamā informācija):

- 7.1. objekta adrese un iesniedzēja kontaktinformācija (t. sk., e-pasta adrese, (ja tāda ir));
 - 7.1.2. paredzamo darbu apraksts un nepieciešamības pamatojums;
 - 7.1.3. darbu izpildītājs (uzņēmējs) (fiziskai personai – vārds, uzvārds, amats, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir), juridiskai personai – nosaukums, reģistrācijas numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
 - 7.1.4. uzņēmēja norīkots darbu vadītājs (vārds, uzvārds, amats, sertifikāta vai restaurācijas apliecības numurs, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
 - 7.1.5. īpašnieka norīkota par darbu uzraudzību atbildīgā persona (vārds, uzvārds, adrese, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));

- 7.1.6. darbu izpildes termiņi;
- 7.1.7. īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti (ja nav reģistrētas zemesgrāmatā);
- 7.1.8. projekts atbilstoši 6.punkta nosacījumiem

8. Cita informācija:

- 8.1. uzziņas un atļaujas sniegšanas gadījumā Pārvalde patur vienu iesniegtās dokumentācijas eksemplāru;
- 8.2. šīs prasības var apstrīdēt mēneša laikā ar iesniegumu Pārvaldes vadītājam (adrese: Rīgā, Mazā Pils ielā 19, LV-1050 vai pasts@mantojums.lv, iesniegumu noformējot atbilstoši prasībām par elektronisku dokumentu noformēšanu).;
- 8.3. šīs prasības ir spēkā, kamēr nemainās ar objektu saistītie faktiskie vai tiesiskie apstākļi, bet ne ilgāk kā 4 gadus.

Pārvaldes vadītāja vietniece

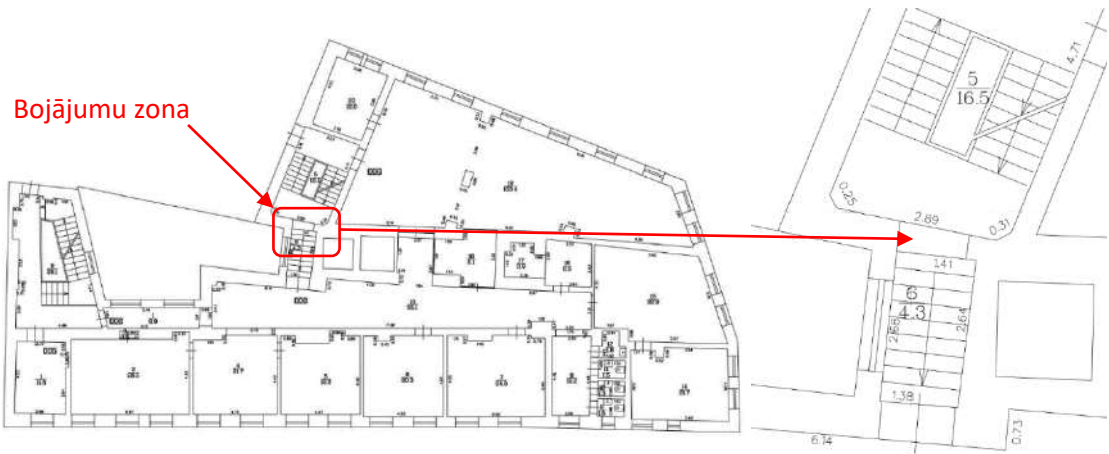
K. Kukaine

(paraksts)*

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*

J. Zilgalvis, 67212565
janis.zilgalvis@mantojums.lv

R. Pētersons, 67223328
rihards.petersons@mantojums.lv



Ilustrācija Nr. 1 – Ēkas 4. stāva plāns, bojājumu zona



1. un 2. att. Bojāta sienu un ailes apdare



3. att. Sienas apdares bojājumi



4. un 5. att. Sienas apdares bojājumi



6. un 7. att. Griestu apdares bojājumi. Virs piekārtajiem griestiem redzamas profilētās jumta loksnes. Uz sienām redzami notecējumi



8. un 9. att. Uz plakanā/lēzenā ruļļmateriālu seguma jumta redzami apmetuma fragmenti, u.c. gruži, kas kavē ūdens novadīšanu



10. un 11. att. Nosprostota lietus ūdens tekne, tā vairs nefunkcionē. Teknē, uz jumta un režģa sakrituši apmetuma fragmenti



12. un 13. att. Atdalījis lietus ūdens notekcaurules fragments, kā rezultātā no jumta netiek novadīts nokrišņu ūdens, tas nonāk uz kāpņu telpas sienas



14. un 15. att. Apmetuma fragmenti atdalījušies no virsjumta apjoma fasāžu stūra



16. att. Uz jumta sakrituši apmetuma fragmenti, tie nosprostojusi lietus ūdens tekni



17. att. Atdalījušies, noslīdējuši vairāki kores dakstiņi



18. att. Atdalījušies, noslīdējuši vairāki kores dakstiņi



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000060003	-	0.0831 ha	6126	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2893390	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4563792	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2893390	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4563792	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000060003	1/1	Smiļšu iela 7, Rīga, LV-1050

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0831
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
---------------------	-----------------------------------------------	--------

01000060003001

1/1

Smilšu iela 7, Rīga, LV-1050

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0831
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:	0.0831
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.0465	ha
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.0366	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0007	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0831	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0133	ha
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0831	ha

-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0831	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0023	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.0831	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000060003001	1/1	Smilšu iela 7, Rīga, LV-1050

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3293.5
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1812
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	16.12.2021

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3293.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	2884.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2884.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2884.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	409.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	409.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	14
Virszemes stāvu skaits:	5

Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	31.03.2021

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000060003001002	Smilšu iela 7 - 2, Rīga, LV-1050
01000060003001003	Smilšu iela 7 - 3, Rīga, LV-1050
01000060003001004	Smilšu iela 7 - 1, Rīga, LV-1050
01000060003001005	Smilšu iela 7 - 4, Rīga, LV-1050
01000060003001006	Smilšu iela 7 - 5, Rīga, LV-1050
01000060003001007	Smilšu iela 7 - 6, Rīga, LV-1050
01000060003001008	Smilšu iela 7 - 1A, Rīga, LV-1050
01000060003001009	Smilšu iela 7 - 1B, Rīga, LV-1050
01000060003001010	Smilšu iela 7 - 1C, Rīga, LV-1050
01000060003001011	Smilšu iela 7 - 1D, Rīga, LV-1050
01000060003001012	-
01000060003001901	-
01000060003001903	-
01000060003001904	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	836.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	15709.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	19.0 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.10.2021	BIS-BV-22.11-2021-300	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"; p.p. Livkišs Bruno
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	23.03.2021	9-01/1005860-1/2	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.03.2021	2/9-3/2516	Valsts nekustamie īpašumi VAS

Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	04.11.2020	9-01/964619-1/1	Valsts zemes dienests
Labiekārtojumu anketa	05.02.2018	707039-1/1	Valsts zemes dienests
Būvvaldes izziņa	05.06.2014	BV-14-6595-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	26.07.2013	271489-1	Valsts nekustamie īpašumi AS
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	08.07.2013	BV-13-6970-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Būvatļauja	05.09.2008	C-055-08	Rīgas pilsētas Būvvaldes Kurzemes rajona arhitektu grupas vadītāja A.Ozola
Būvatļauja	21.03.2002	BIS-BV-4.1-2021-6106	Būvvalde
Būvatļauja	22.03.2001	4-90	Būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1812
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1812
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1812
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1812
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi, Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2002

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 16.12.2021

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.07.2009	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	17.03.2000	-

Rīgas pilsētas zemesgrāmata	03.03.1997	-
-----------------------------	------------	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.10.2021	BIS-BV-22.11-2021-300	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"; p.p. Livkišs Bruno
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	13.04.2021	11-17-R/882	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.03.2021	2/9-3/2516	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.10.2020	2/9-3/9123	Valsts nekustamie īpašumi AS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.01.2018	3/1-6/959	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņām	13.05.2017	PIP-17-11235-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.07.2013	8-2/11680	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	26.04.2010	-	Rīgas pilsētas Būvvaldes vadītājs Andis Cinis
Cita veida dokuments	04.03.2009	RGM-09-855-iz	SIA Rīgas ĢeoMetrs
Cita veida dokuments	04.03.2009	Bv-09-194-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Būvatļauja	05.09.2008	C-055-08	Rīgas pilsētas Būvvaldes Kurzemes rajona arhitektu grupas vadītāja A.Ozola
Cita veida dokuments	08.06.2007	04-5/ 9942	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Būvatļauja	21.03.2002	BIS-BV-4.1-2021-6106	Būvvalde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Būvatļauja	22.03.2001	4-90	Būvvalde
Ministru kabineta rīkojums	07.07.1999	321	LR Ministru kabinets
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	04.02.1999	03-4/1014	LR Finanšu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	27.01.1997	03-4/659	VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	07.01.1997	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	17.12.1996	5-JP-45146/1	Latvijas Valsts Vēstures arhīvs
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	06.05.1996	5-JP-18144/8	Latvijas Valsts Vēstures arhīvs
Cita veida dokuments	29.03.1996	6/275/140	Rīgas domes Centra rajona valde

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