

113/3080 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma

**Rīgā,
Bruņinieku 92 - 602**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:
VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtējuma datums: 2026. gada 8. jūnijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 113/3080 domājamo daļu no nekustamā īpašuma -
neapdzīvojamās telpas Rīgā, Bruņinieku 92 - 602, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši 113/3080 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Bruņinieku ielā 92 - 602, Rīgā, kā arī kopīpašuma 30800/136890 domājamo daļu no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 032 0016) un četrām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 0100 032 0016 001, 0100 032 0016 002, 0100 032 0016 003, 0100 032 0016 004) - turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 925 2708	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	21818 - 602
Domājamās daļas no ēkām:	30800/136890	Domājamās daļas no zemes gabala:	30800/136890
Piezīmes:	Nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums vērtētājiem netika iesniegts.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā (113/3080 dom. daļas)
------------	---

Neapdzīvojamās telpas raksturojums:

Atrašanās stāvs:	-1-2/2	Kopējā platība:	308,0 m ²
Telpu skaits:	21	Ēkas arhitektūra:	ražošanas korpus
Pārbūves:	Tika konstatēta nesaskaņota telpu pārplānošana. Nosakot Objekta tirgus vērtību, pārbūvju saskaņošanas izmaksas tika ņemtas vērā kā Objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Objektu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel.nr.:	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta daļēja telpu apskate. Pārējo telpu tehniskais stāvoklis tika pieņemts apskatot ēku no ārpuses, kā arī pamatojoties uz pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju un publiskajos tīklos pieejamajiem fotoattēliem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 8. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisko un fizisko personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 8. jūnijā ir **3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

tai skaitā zemes gabala daļas noteiktā vērtība ir **400 EUR**,
apbūves daļas noteiktā vērtība ir **3 500 EUR**

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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

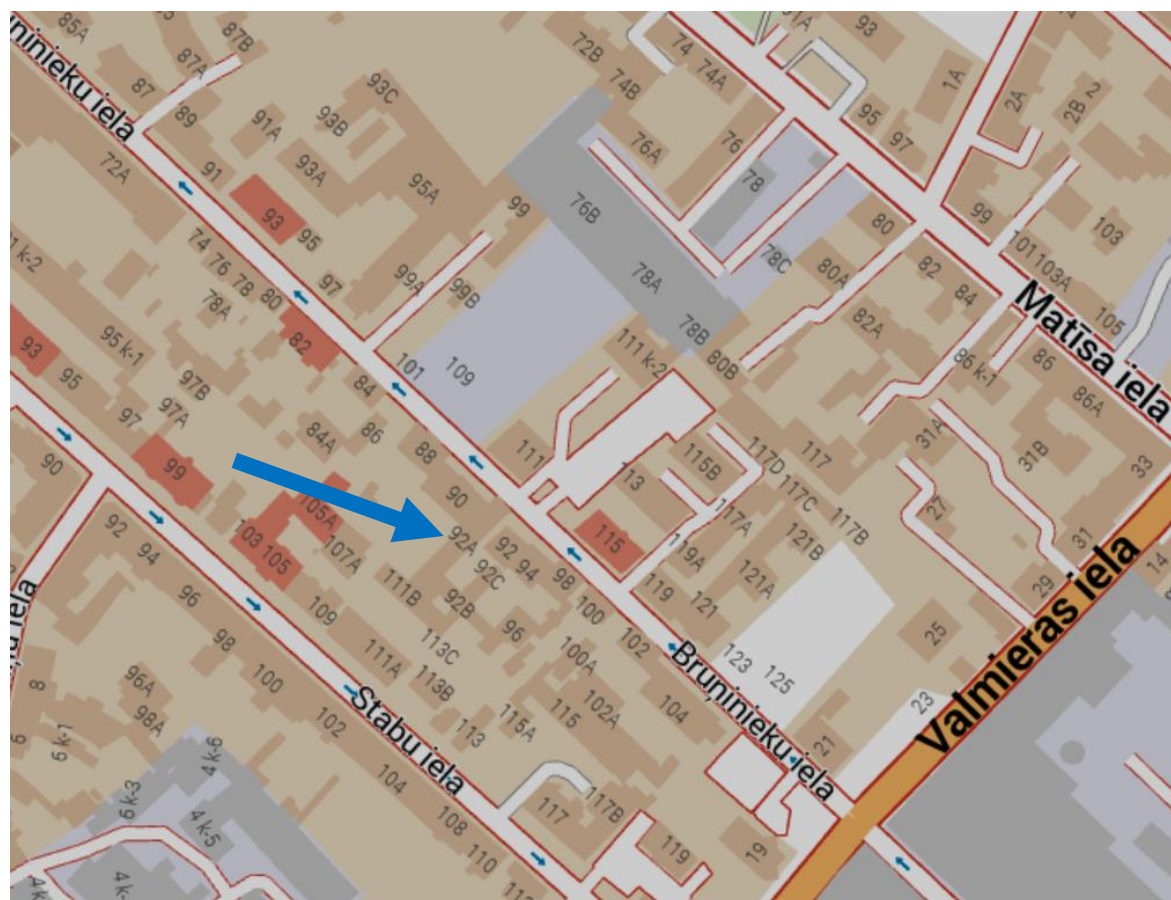
1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS.....	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS ANALĪZE	12
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4. SLĒDZIENS	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Īpašumtiesību dokumentācija ar pielikumiem	- 14 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Telpu projekta kopija	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas dzīvojamā ēkā, Rīgas pilsētas centra rajonā, Bruņinieku ielas malā, kvartālā ko veido Bruņinieku, Valmieras, Stabu un Avotu ielas. Bruņinieku iela ar vidēju autotransporta un gājēju kustības intensitāti. Apkārtne pārsvarā izvietotas daudzstāvu dzīvojamās mājas un komerciālas nozīmes ēkas. Apkārtējās ielas ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību apkārtne nodrošina vairāki sabiedriskā transporta maršruti. Vērtēšanas Objekta novietojums uzskatāms kā apmierinošs.

Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

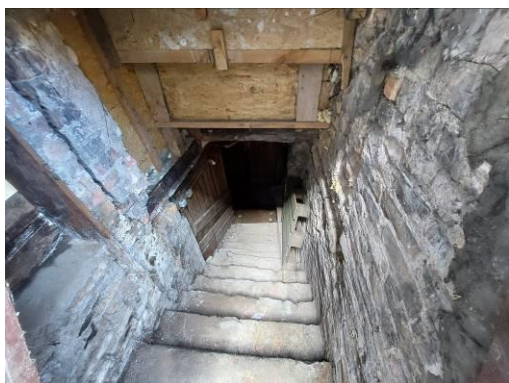
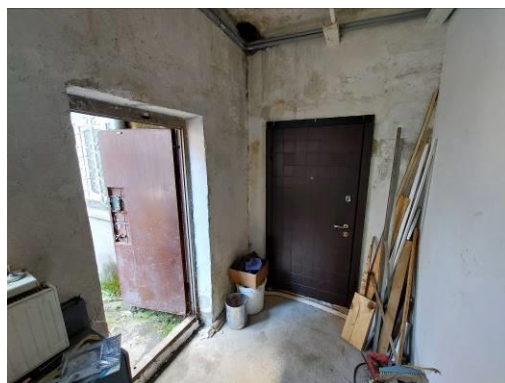
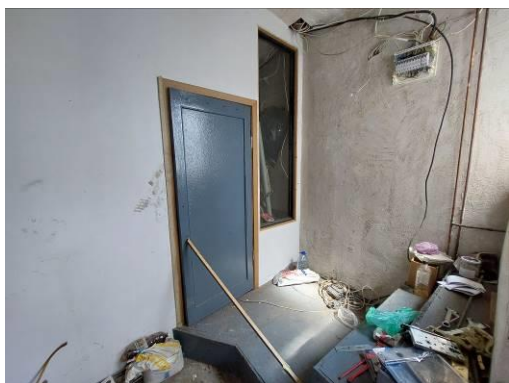
Serijs	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Ražošanas korpuss	2	1902.	Daļējas.

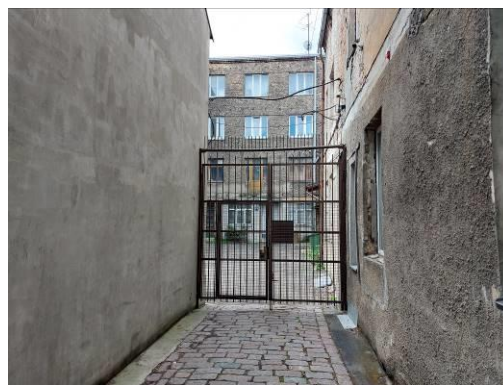
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	akmens mūris	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka / metāla / mūra / betona	daļēji apmierinošs
jumts:	metāla	apmierinošs

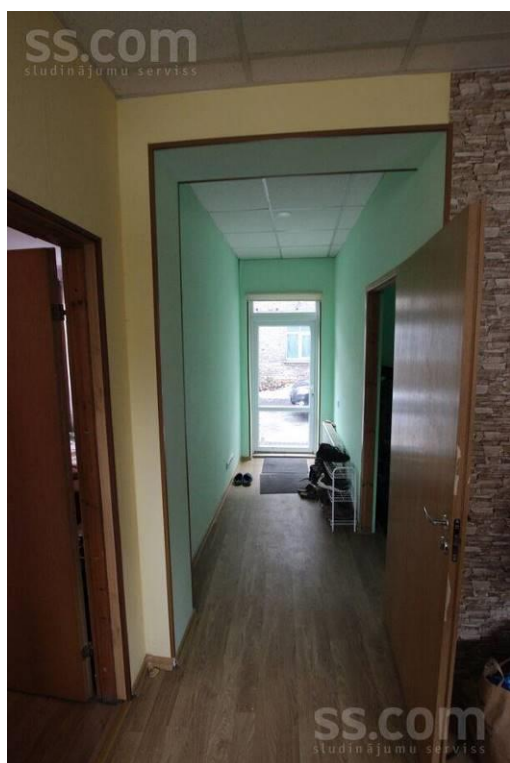
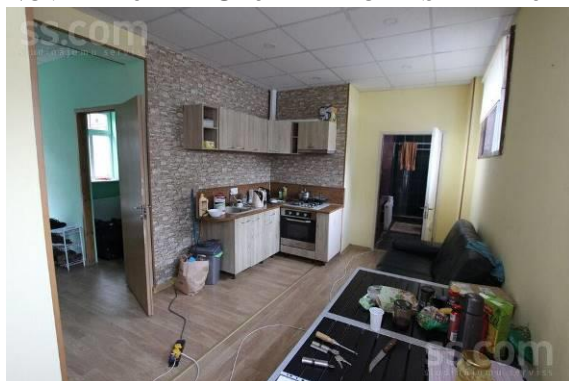
Vērtējamo neapdzīvojamās telpas apraksts		
Telpu skaits	Stāvs	Platība
21	-1-2/2	308,0 m ²
Neapdzīvojamās telpas izvietojums ēkā:		
Neapdzīvojamā telpa atrodas pagrabstāvā, kā arī ēkas 1. un 2. stāvā.		
Labiekārtojums:		
Saskaņā ar Kadastra datiem, pieejama elektroapgāde, ūdens un kanalizācija, apkure.		
Plānojums:		
Telpa kopumā sastāv no kabinetiem, saimniecības telpām, sanmezgliem, palīgtelpām, tai ir atsevišķa ieeja. Neapdzīvojamās telpas griestu augstums 2,0 m pagrabstāvā, un 2,5 līdz 3,0 m ēkas 1. un 2. stāvā.		
Neapdzīvojamās telpas tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Telpas tika apskatītas daļēji. Pārējo telpu tehniskais stāvoklis tika pieņemts apskatot ēku no ārpuses, kā arī pamatojoties uz pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju un publiskajos tīklos pieejamajiem fotoattēliem. Neapdzīvojamā telpa kopumā ir ar daļēju iekšējo apdari, gan daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, gan labā tehniskā stāvoklī. Metāla un koka durvis, PVC logi. Pagrabstāva telpas bez apdares.		

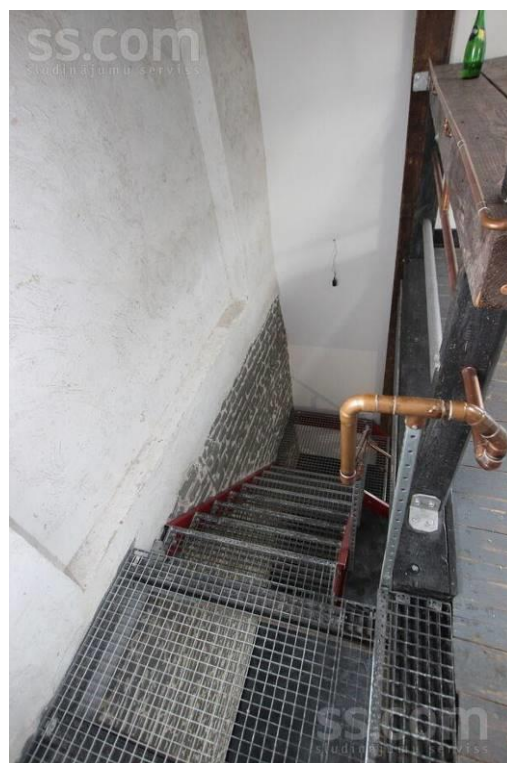
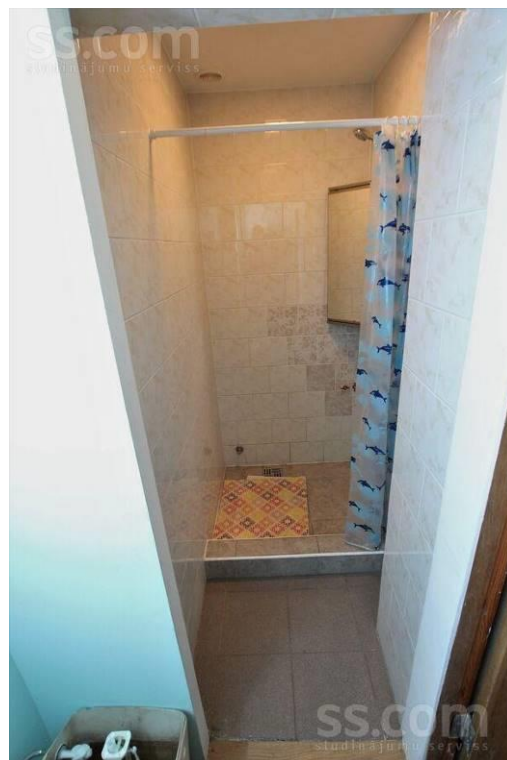
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

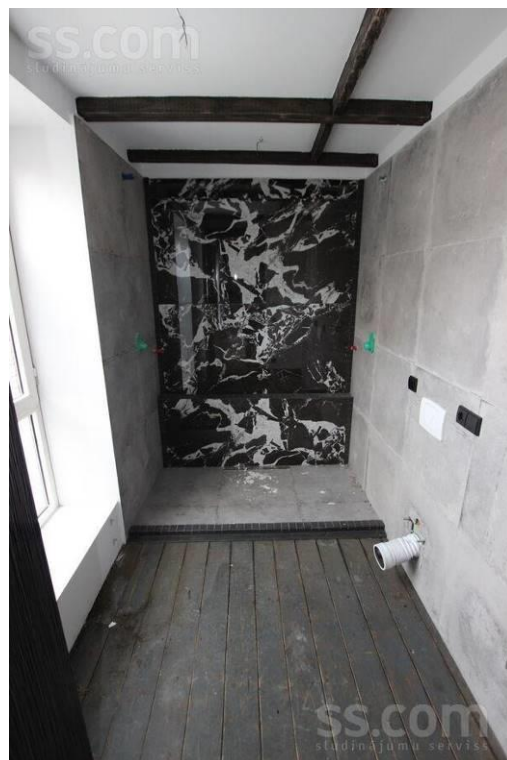




NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PUBLISKI PIEEJAMIE FOTOATTĒLI







2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. 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 daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība. Tirgus vērtības definīcija no 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 kompetēti, 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.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos neapdzīvojamās telpas novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 daļas 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 daļas 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 īpašuma daļu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz 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 pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. 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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir neapdzīvojamā telpa.

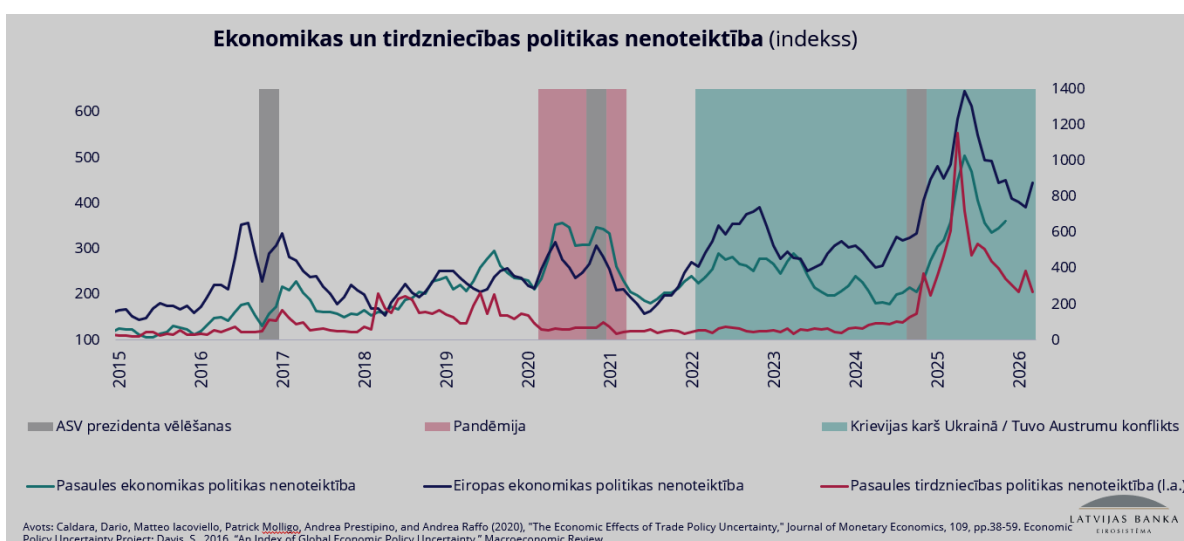
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒKINS

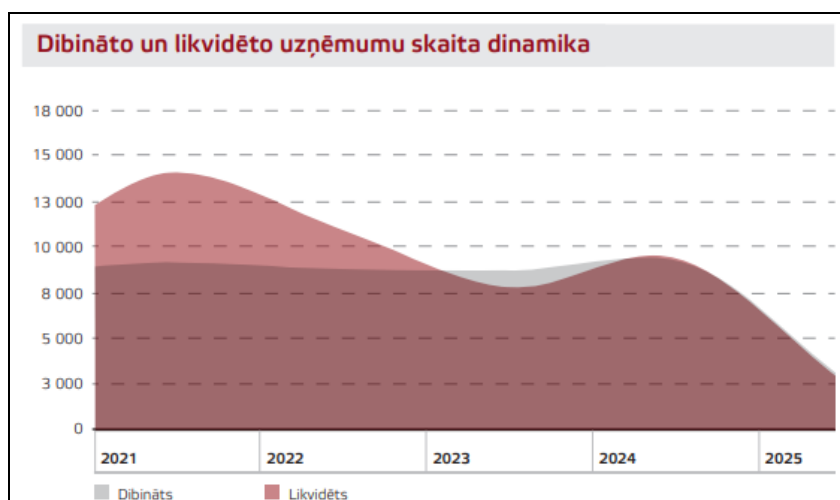
3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta 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 Centra rajonā.

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 izvēlēšies 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 spiediens 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 reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



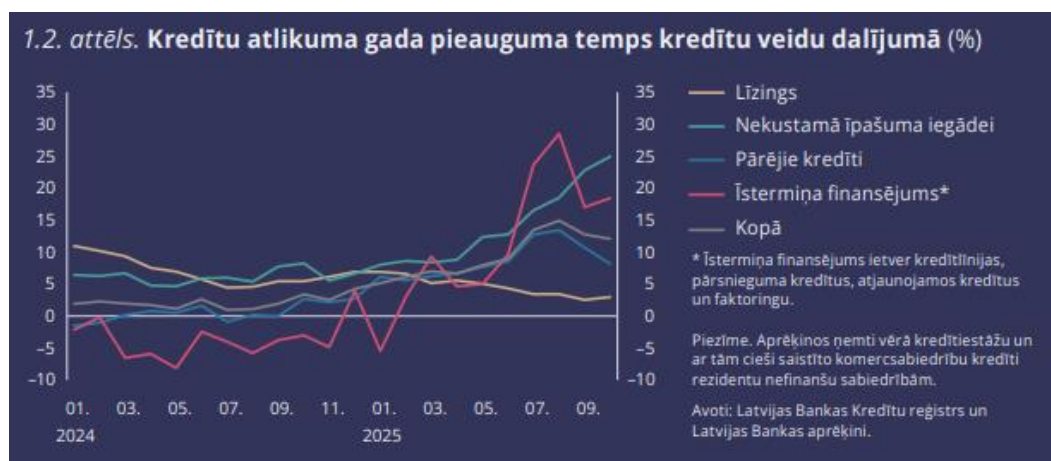
Laikā, kad saglabājas makroekonomiskie izaicinājumi, ko diktē ģeopolitiskā situācija un joprojām piesardzīgā banku kreditēšanas politika, komercīpašumu tirgus 2025. gadā piedzīvoja izmaiņu posmu. Lai gan Eiropas Centrālā banka (ECB) pakāpeniski mazināja procentu likmes, to ietekme uz liela mēroga investīciju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



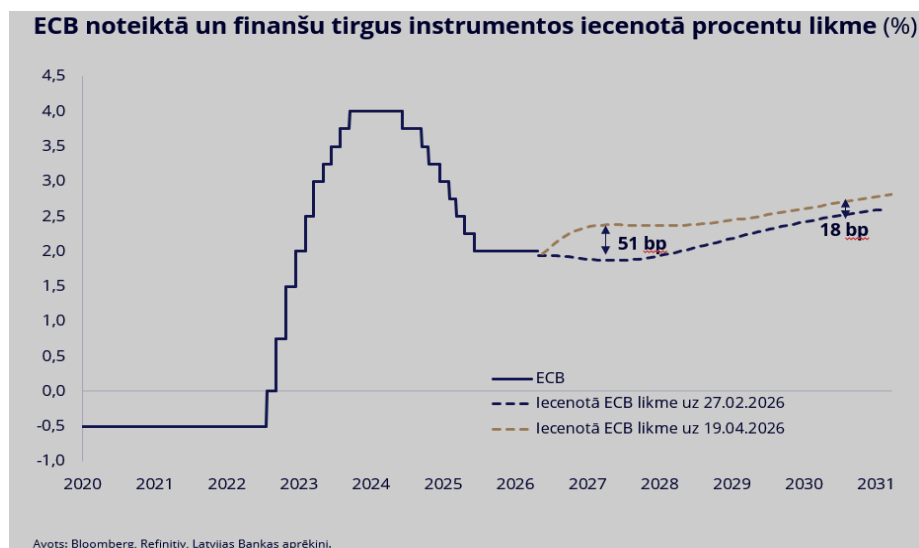
Avots: Arco Real Estate

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.

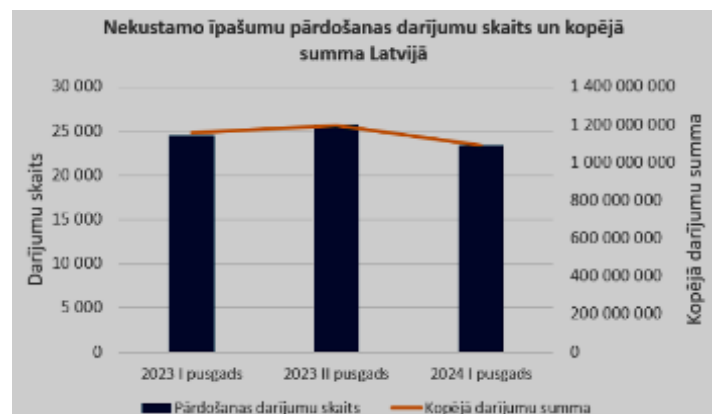
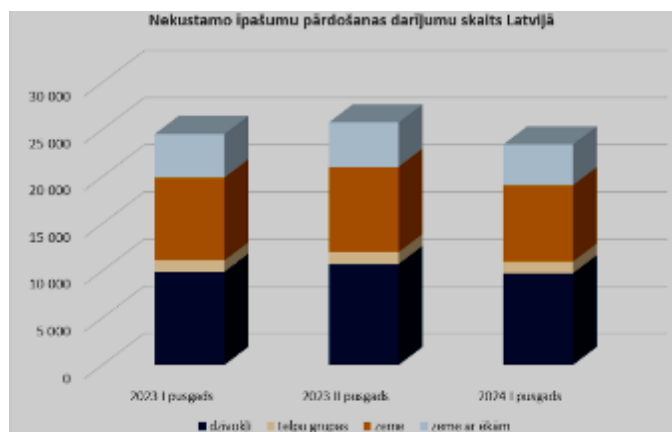
Pēc tam, kad iepriekšējos gados augsto likmju dēļ investīciju aktivitāte Baltijā bija lēnāka un pircēji ieturēja nogaidošu pozīciju, 2027. gadā gaidāma darījumu tirgus atdzīvošanās. Paredzams, ka investīciju tirgū joprojām nozīmīgu lomu spēlēs vietējais un reģionālais kapitāls, taču stabilāka vide un pieejamāks banku finansējums ļaus realizēt arī iepriekš atliktos darījumus. Paraleli 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](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību 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 balance (% no IKP)	-3.4	-3.5	-3.2	-3.5

Avots: Latvijas Bankas 2025. gada decembra prognozes.

LATVIJAS BANKA
LATVIAN BANK

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – pagraba telpu „pirmskara laika” ēkā Rīgas pilsētas Centra rajonā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, piedāvājumu cenas ir robežās no 10 000 EUR līdz 70 000 EUR jeb aptuveni no 300 EUR/m² līdz 700 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 20 000 EUR (neremontētas, salīdzinoši nelielas telpas) līdz ~ 160 000 EUR (daļēji remontētas, plašas telpas) jeb no 200 – 650 EUR/m². Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma daļa atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, telpas ar atsevišķu ieeju;
- pieejamas inženierkomunikācijas;

Negatīvie:

- Objekts ir domājamās daļas no īpašuma.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamās telpas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;

- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu 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 daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Bruņinieku iela 92 - 602, Rīga (Avoti)	Ģertrūdes iela 105 k-1 - 1A, Rīga (Avoti)	Aleksandra Čaka iela 45, Rīga (Centrs)	Cēsu iela 43 - 52, Rīga (Brasa)	Krišjāņa Barona iela 92 - 8, Rīga (Centrs)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	80 000	160 000	20 000	136 000				
Darījuma laiks		11.2025.	11.2025.	12.2025.	07.2025.				
Telpu platība (bez pagraba telpām), m²	220,4	154,9	250,6	100,6	232,3				
Telpu novietojums stāvā	-1-2/2	-1-2/7	-1-1/3	-1/7	-1-1/4				
Lietošanas mērķis	komercietelpas	komercietelpas	komercietelpas	komercietelpas	komercietelpas				
Telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji apmierinošs	daļēji labs				
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	516	638	199	585				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 516		EUR 638		EUR 199		EUR 585	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 516		EUR 638		EUR 199		EUR 585	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 516		EUR 638		EUR 199		EUR 585	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-2%	labāks	-5%	sliktāks	10%	labāks	-5%
		EUR 506		EUR 607		EUR 219		EUR 556	
5. Telpu platība		mazāka	-2%	lielāka	1%	mazāka	-6%	līdzvērtīga	0%
		EUR 496		EUR 613		EUR 206		EUR 556	
6. Zemes d/d		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 496		EUR 613		EUR 206		EUR 556	

7. Ēkas sērija	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 496		EUR 613		EUR 206		EUR 556	
8. Telpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāka	-6%	labāka	-6%	sliktāka	6%	labāka	-6%
	EUR 466		EUR 576		EUR 218		EUR 523	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 466		EUR 576		EUR 218		EUR 523	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 466		EUR 576		EUR 218		EUR 523	
11. Ēkas uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- telpu novietojums ēkā (1-2 stāvs, pagrabstāvs, fasādes/pagalma puse)	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	10%	sliktāk	5%
- teritorijas labiekārtojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi		5%		0%		10%		0%
	EUR 490		EUR 576		EUR 240		EUR 523	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	-5%		-10%		21%		-11%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 27		-EUR 63		EUR 41		-EUR 63	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 75 833		EUR 144 309		EUR 24 113		EUR 121 448	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- iebūvēts mēbelējums u.c.	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 75 833		EUR 144 309		EUR 24 113		EUR 121 448	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 490		EUR 576		EUR 240		EUR 523	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,10		0,30	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 500							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 110 296							
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas	EUR 5 000							
Objekta tirgus vērtība	EUR 105 296							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 105 296.

3.5. APRĒKINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās vērtības daļa. Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma kopējā vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR
Objekta domājamās daļas	113/3080	105 296	3 863
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			3 900

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **3 900 EUR**.

3.6. OBJEKTA 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 faktorus.

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, piekļūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtējais pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 10% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves daļu) vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala daļas vērtība	10.0%	390	400
Apbūves daļas vērtība	90.0%	3 510	3 500
	100%	3 900	3 900

- zemes gabala daļas vērtība (noapaļojot): **400 EUR**;
- apbūves daļas vērtība (noapaļojot): **3 500 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma daļas Rīgā, Bruņinieku 92 - 602, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 8. jūnijā ir **3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

tai skaitā zemes gabala daļas noteiktā vērtība ir **400 EUR**,
apbūves daļas noteiktā vērtība ir **3 500 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmā īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. 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.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

[..]

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

[..]

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000320016002

Ražošanas korpuss
(Būves nosaukums)

ADRESE: Bruņinieku iela 92, Rīga

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Žanna Vorobjova

Izpildes datums: 20.12.2004.

[..]

Telpu grupa
Bruņinieku iela 92, Rīga, Ražošanas telpas
Kadastra apzīmējums
01000320016002005

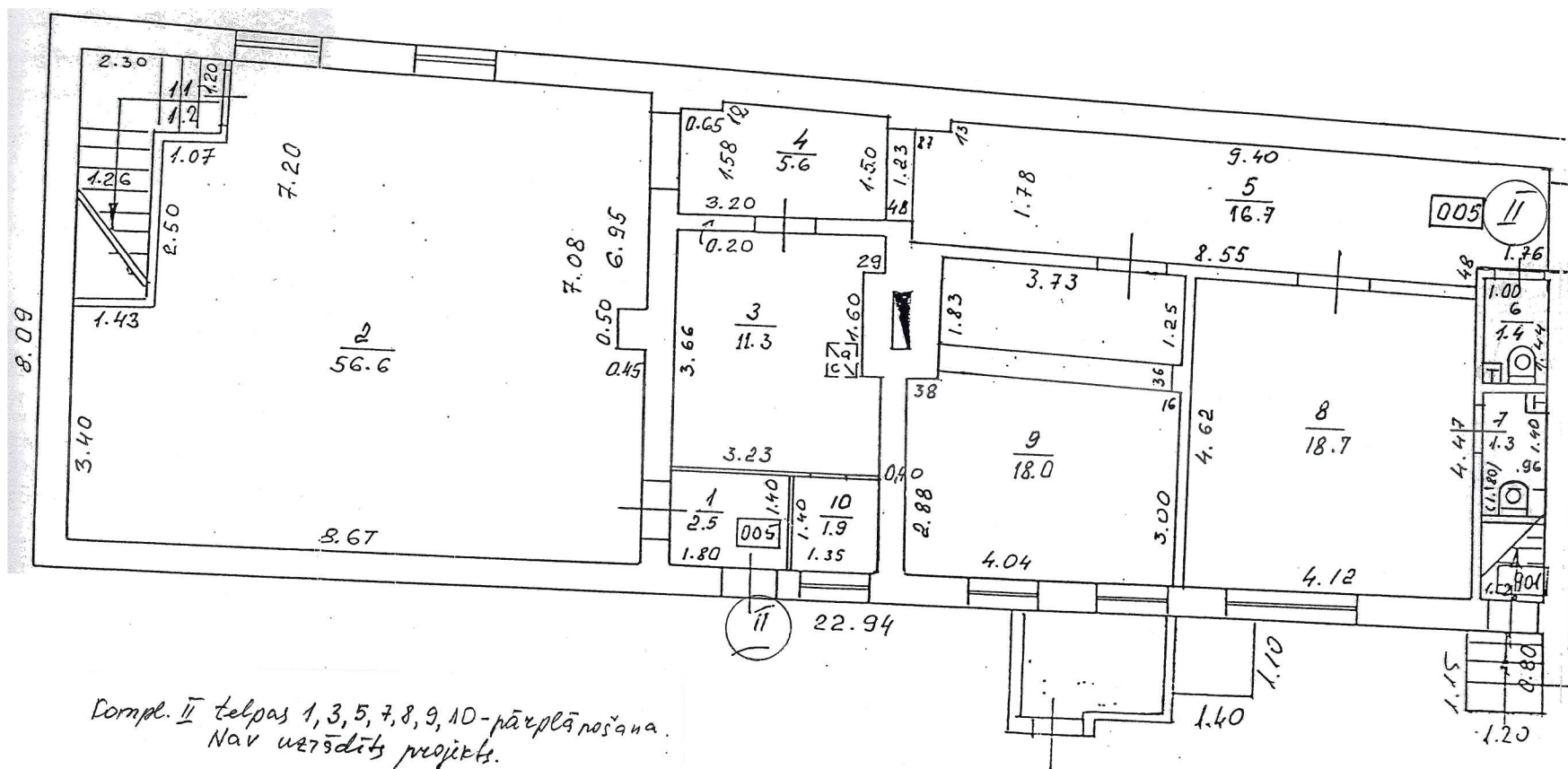
Telpu grupu apsekošanas datums: 20.12.2004.

1.Telpu grupas eksplikācija

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
005		II	1251 Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	2.5		3.00	IR
1	2	Telpa	56.6		3.00	
1	3	Saimniecības telpa	11.3		3.00	IR
1	4	Gāitenis	5.6		3.00	
1	5	Gāitenis	16.7		2.50	IR
1	6	Tualete	1.4		2.50	
1	7	Tualete	1.3		2.50	IR
1	8	Kabinets	18.7		2.50	IR
1	9	Kabinets	18.0		2.50	IR
1	10	Saimniecības telpa	1.9		3.00	IR
1	11	Kāpņu telpa	1.2		3.00	
2	12	Kāpņu telpa	6.0		2.70	
2	13	Telpa	79.2		2.70	
-1	14	Kāpņu telpa	2.3		2.00	
-1	15	Kāpņu telpa	0.8		2.00	
-1	16	Saimniecības telpa	19.0		2.00	
-1	17	Saimniecības telpa	5.6		2.00	
-1	18	Saimniecības telpa	13.3		2.00	
-1	19	Saimniecības telpa	6.8		2.00	
-1	20	Saimniecības telpa	9.3		2.00	
-1	21	Saimniecības telpa	30.5		2.00	
Kopā			308.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)			308.0			

2. Telpu grupas plāns

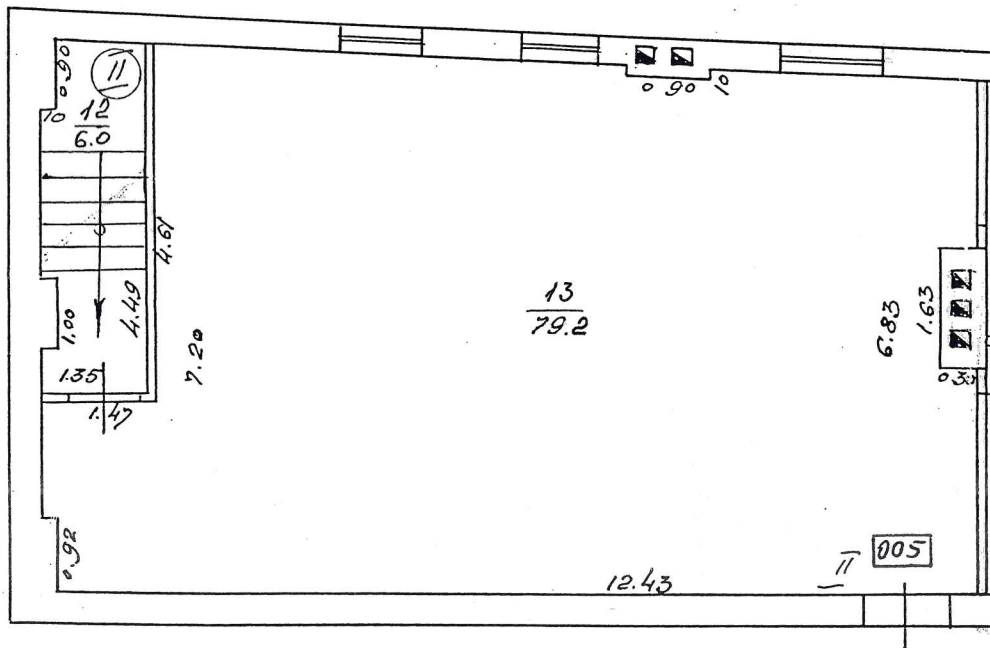
1. stāvs



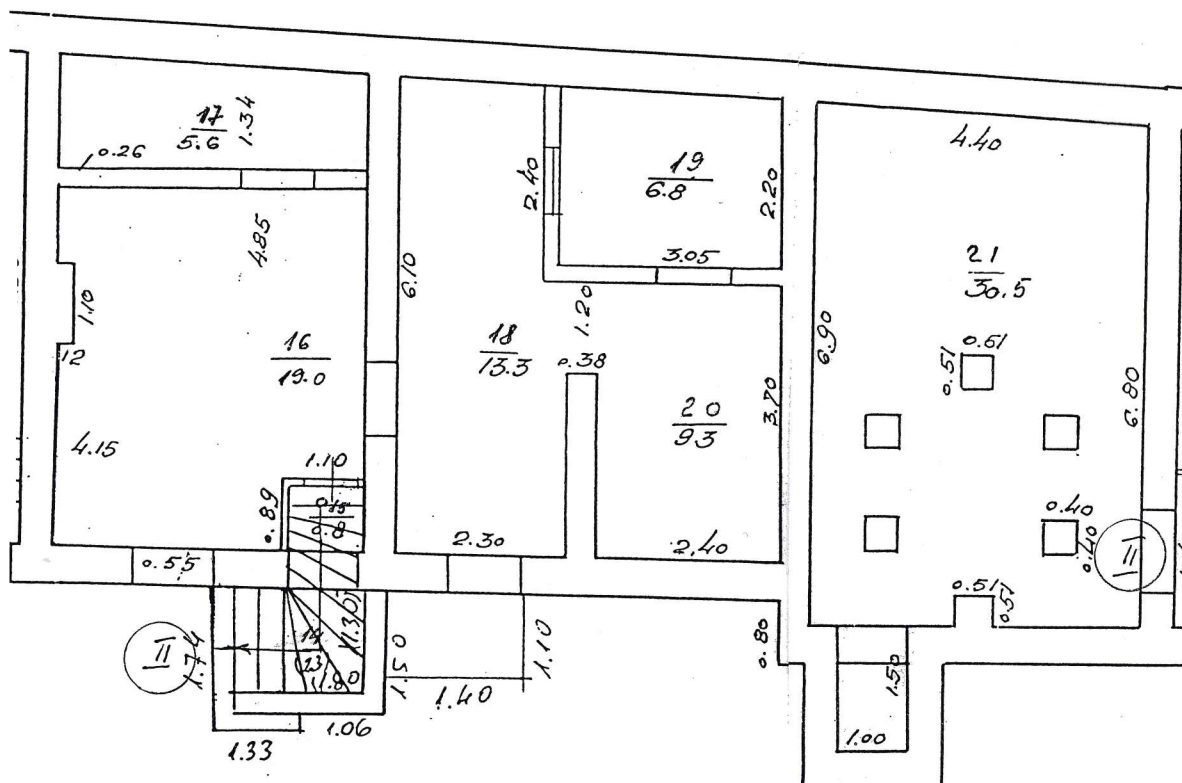
Corpl. II telpas 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10 - pārplānošana.
Nav uzstādīts projekts.

PATVAĻĪGA CELTNIECĪBA
Pārplānošana, pārcērtošana, jauna celtniecība
(nepārplānoto ēkās) (nepārplānoto ēkās)
Techniķe / *Anna Vorobijova*
Kontrolieris / *Māriņe Ose*
2004. g. 20. 16.

2.stāvs



-1.stāvs



Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4801R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/5277)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –
113/3080 domājamām daļām no nekustamā īpašuma
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 01009252708), kas sastāv no
neapdzīvojamās telpas Nr. 602 (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005),
Bruņinieku ielā 92 – 602, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2022. gada 19. septembra lēmumu Nr. 6-12/81994, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 113/3080 domājamās daļas no neapdzīvojamās (ražošanas) telpas Nr. 602 (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005).
3. Informācija par neapdzīvojamo (ražošanas) telpu Nr. 602 (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Telpu grupa (Ražošanas telpas) telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005
1.	Apkures sistēma	Nav noteikta
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikta
3.	Elektroapgāde	Nav noteikta
4.	Kanalizācija	Nav noteikta
5.	Kurināmais	Nav
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	Nav noteikts
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	20.12.2004.
12.	Kopējā platība (m ²)	308,00 (attiecīgi 113/3080 domājamām daļām atbilst 11,3)
13.	Apbūves laukums (m ²)	Nav noteikts
14.	Vīrszemes stāvu skaits	2
15.	Pazemes stāvu skaits	1
16.	Telpu grupu skaits	1
17.	Telpu skaits	21
18.	Lietošanas veids	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
19.	Būves tips	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Telpu grupa (Ražošanas telpas) telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005
20.	Pamati	Nav noteikts
21.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts
22.	Pārsegumi	Nav noteikts
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts
24.	Nolietojums	30 % (pēc vizuālā apsekojuma)
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	-
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 11.03.2025. EUR	14242 (attiecīgi 113/3080 domājamām daļām atbilst 522,51)
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	60367 (attiecīgi 113/3080 domājamām daļām atbilst 2214,76)

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Ražošanas telpas (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005)	354046 (attiecīgi 113/3080 domājamām daļām atbilst 12989,35)	30%	265535 (attiecīgi 113/3080 domājamām daļām atbilst 9742,03)	Jā

5. Nekustamais īpašums (113/3080 domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas Nr. 602 (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000320016002005) Bruņinieku ielā 92 - 602, Rīgā) ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 21818 602 uz juridiskas personas – SIA “AIS 7” (reģistrācijas Nr. 44103123564) – vārda. Uz 2967/3080 domājamām daļām īpašuma tiesības nostiprinātas uz juridiskas personas – SIA “Latgales ēkas” (reģistrācijas Nr. 41503053157) vārda.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri: detalizētāk skatīt akta 3. punkta tabulā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī:
- 8.1. saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 21818602 II daļas 2. iedaļā “Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
13.1.	Noteikts aizliegums AIS 7 SIA, reģistrācijas numurs 44103123564, bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas numurs 41503053157, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
13.2.	Pamats: 2021.gada 1.oktobra hipotēkas līgums (nekustamā īpašuma ieķīlājums).
	<i>Žurn. Nr. 300005474731, lēmums 01.11.2021., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>

8.2. apgrūtinājumi saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 21818602 IV daļas 1., 2. iedaļā “Ķīlas tiesības un tās pamats” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
5.1.	Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu. Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latgales ēkas", reģistrācijas numurs 41503053157. Ķīlas devējs: AIS 7 SIA, reģistrācijas numurs 44103123564.	30000.00 EUR
5.2.	Pamats: 2021. gada 1. oktobra hipotēkas līgums (nekustamā īpašuma iekļāpums).	
	Žurn. Nr. 300005474731, lēmums 01.11.2021., tiesnese Ināra Jaunzeme	

Saskaņā ar Civillikuma 416. panta septīto daļu un Civillikuma 417. pantu ierakstot zemesgrāmatā īpašuma tiesības valstij vai pašvaldībai uz nekustamo īpašumu, kas atzīts par bezmantinieka mantu, vienlaikus tiek dzēstas uz šo īpašumu ierakstītās parādu saistības, apgrūtinājumi un aizlieguma atzīmes. Manta, kas paliek pēc juridisku personu izbeigšanās, izņemot peļņas sabiedrības, pielīdzināma bezmantinieku mantai un piekrīt valstij, ja likums, viņu dibināšanas akts vai statūti nenosaka citādi.

9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

10. Piezīme: Nekustamajā īpašumā iekļūt nav iespējams, durvis ir slēgtas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/81994	2022. gada 19. septembrī	Orģināls (edoc formātā)	2

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
Īpaša statusa un komercobjektu
apsaimniekošanas sektora
NĪ pārvaldniece Natālija Jaunzeme
E-pasts: natalija.jaunzeme@vni.lv







Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009252708	-	308 m ²	21818	602	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	33483	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	90570	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	33483	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	33483	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	90570	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	33483	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000320016002005	-
Nosaukums:	Ražošanas telpas
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	21
Ēkas apsekošanas datums:	20.12.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.5	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	56.6	-
3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.3	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	5.6	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	16.7	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.4	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.3	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	18.7	-

9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	18.0	-
10	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.9	-
11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.2	-
12	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	6.0	-
13	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	79.2	-
14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	2.3	-
15	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	0.8	-
16	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	19.0	-
17	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	5.6	-
18	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	13.3	-
19	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	6.8	-
20	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	9.3	-
21	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	30.5	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000320016	Bruņinieku iela 92, Rīga, LV-1009	30800/136890

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000320016001	Bruņinieku iela 92, Rīga, LV-1009	30800/136890	-
01000320016002	Bruņinieku iela 92A, Rīga, LV-1009	30800/136890	-
01000320016003	Bruņinieku iela 92B, Rīga, LV-1009	30800/136890	-
01000320016004	Bruņinieku iela 92C, Rīga, LV-1009	30800/136890	-

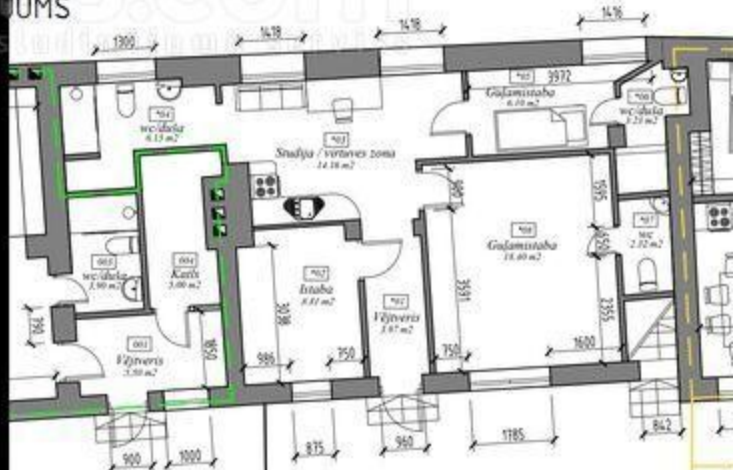
Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.11.2025	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	17.06.2022	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	01.11.2021	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.10.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.06.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.12.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.12.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.08.2015	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Vienotāšanās protokols par datu apmaiņu	28.06.2005	-	VZD un Mājokļu aģentūra

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



DZIVOKLIS Nr. *01		
a01	Vilgyvoriai	3,07 m ²
a02	Isotaba	8,81 m ²
a03	Stud. v.iet., zona	14,16 m ²
a04	Wc d'izola	6,13 m ²
a05	Guljaminsizaba	6,19 m ²
a06	Wc d'izola	3,23 m ²
a07	Wc d'izola	2,12 m ²
a08	Guljaminsizaba	18,40 m ²
KOP4		74,54 m ²

J01	Sta
J02	Gu
J03	Wc