

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā, 13. janvāra ielā 15,
Kalēju ielā 68**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:
VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2026. gada 24. jūlijs

VAS "Valsts nekustami īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, 13. janvāra ielā 15, Kalēju ielā 68, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 003 0086	Rīgas pilsētas ZG nodaļējums:	100000069414
Zemes kadastra apzīmējums:	0100 003 0086		
Apbūves kadastra apzīmējums:	0100 003 0086 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	376	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju – pilsētas centrālapkure, elektroapgāde; centralizēti ūdensvada tīkli, kanalizācijas sistēma.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemes gabals ir apbūvēts, īpašumam iespējams piekļūt gan no Kalēju ielas puses, gan no 13. janvāra ielas puses.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas/konstatēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1974.	6	1529,9 m ²	Apmierinošs, ēkai mainīts jumta segums 2025.g.

Nelikumīgas celtniecības pazīmes:	Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu – nav konstatētas.
Pašreizējā izmantošana:	Ēku izmanto īpašnieks savām vajadzībām, uz apskates brīdi nebija spēkā esošu telpu nomas līgumu ar trešajām personām. Saskaņā ar sniegto informāciju, ir spēkā esošs nomas līgums Nr.2019/123/LIG ar SIA "Latvijas Mobilais Telefons" par antenas – fīderu sistēmās uzstādīšanu un ekspluatāciju uz jumta daļas, nomas maksas mēnesī ir 350 EUR + PVN, nomas līgums spēkā līdz 2029. gadam (Nomas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatā). Pamatojoties uz 2007. gada 22. augusta noslēgto nomas līgumu Nr.LPP07-130-lī un pārjaunojuma līgumu, ir noslēgts nomas līgums par fasādes daļas iznomāšanu Rīgas pašvaldības policijai (šobrīd Rīgas domes Informācijas tehnoloģijas centrs) videokameras un tās signāla pārveidošanas aparātūras, kā arī elektroenerģijas patēriņa kontroles skaitītāja uzstādīšanu, nomas maksas mēnesī ir 21,34 EUR + PVN, līgums noslēgts un vienu gadu, kas automātiski tiek pagarināts uz katru nākamo gadu.
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana administratīvo telpu vajadzībām.
Pārbūves:	Saskaņā ar mutiski sniegto informāciju – ēkai nav veiktas nekādas pārbūves.

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrētie apgrūtinājumi: - Atzīme - Valsts a/s "Latvenergo" piederoši kabeļu tīkli un divi ievadi – 13 m² platībā; - Atzīme - zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas; - Atzīme - zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas; - Atzīme - zemes gabala daļa atrodas ielas sarkano līniju robežās – 31 m² platībā;
-----------------------------------	---

	VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 0,0049 ha platībā; - valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis – 0,0376 ha platībā; - kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā – 0,0376 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštes kanalizācijas vadu – 0,0024 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radio sakaru līniju torni un antenu mastu – 0,0020 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0004 ha platībā; - valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis – 0,00376 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0026 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0003 ha platībā; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,03763 ha platībā
--	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	24.07.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	<i>Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē. Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 24. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzinājamo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 24. jūlijā ir
1 152 000 EUR (viens miljons viens simts piecdesmit divi tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **173 000 EUR** (viens simts septiņdesmit trīs tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **979 000 EUR** (deviņi simti septiņdesmit deviņi 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. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	8
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	9
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	11
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	11
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	12
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	24
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	24
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	24
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	25
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	25
4.2. TIRGUS ANALĪZE	25
4.3. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	26
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	26
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	29
4.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	31
4.7. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	32
5. SLĒDZIENS	33
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	34
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	35

PIELIKUMI

1. pielikums	ZG nodalījums	- 2 lapas;
2. pielikums	Izkopējumi no Būves tehniskās inventarizācijas lietas	- 13 lapas;
3. pielikums	Tehniskās apsekošanas Atzinums	- 12 lapas;
4. pielikums	Ventilācijas sistēmu pārbaudes Akts	- 9 lapas;
5. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 7 lapas;
6. pielikums	Nomas līgumi	- 37 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas;

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves, novērtēšanu 2026. gada 24. jūlijā. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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 novērtējamais 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.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplikēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi.

Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo ieņēmumu**;
- 3) no reālā ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 003 0086) ar kopējo platību 376 m² un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēkā ar kopējo platību 1529,9 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts.

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskajā centrā – Vecrīgā, kvartālā, ko norobežo Vecpilsētas, Kalēju, Kungu un 13. janvāra ielas, blakus Alberta laukumam un viesnīcai „Avalon”. Īpašuma apkārtējā teritorijā dominē vēsturiskā apbūve, ko veido galvenokārt 19. gadsimtā, 20. gadsimta pirmajā pusē un agrākos periodos būvētas divu līdz piecu stāvu mūra ēkas. Ēku pirmajos stāvos un augstākajos stāvos izvietoti dažādi tirdzniecības, pakalpojumu, darījumu un sabiedriskās infrastruktūras objekti, kā arī dzīvojamās un biroju telpas. Tuvākajā apkārtnē atrodas Rīgas sinagoga, Reformātu baznīca un Valsts 3. ģimnāzija. 13. janvāra ielas pretējā pusē atrodas tirdzniecības centrs „Stockmann” un Rīgas starptautiskā autoosta. Apkārtējā apbūve kopumā ir intensīva, zemesgabali pārsvarā ir nelieli, un brīvu, apbūvei pieejamu zemesgabalu apkārtnē ir maz.

Gar vērtējamo Objektu 13. janvāra ielā novērojama intensīva gājēju un transportlīdzekļu plūsma, savukārt Kalēju ielā gājēju un transportlīdzekļu plūsmas intensitāte ir mazāka. Īpašuma atrašanās vietai raksturīga laba sabiedriskā transporta pieejamība. Tuvākajā apkārtnē kursē vairāki autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti, un sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas 13. janvāra ielā, netālu no vērtējamā īpašuma. Gar īpašumu 13. janvāra ielas pusē izbūvēta tramvaja infrastruktūra. Rīgas Centrālā dzelzceļa stacija atrodas aptuveni 500 m attālumā. Transportlīdzekļu kustība Vecrīgas teritorijā ir ierobežota. Transportlīdzekļu apstāšanās un stāvēšana pie vērtējamā Objekta Kalēju ielā ir atļauta, savukārt tuvākajā apkārtnē pieejamas arī vairākas maksas autostāvvietas. Piekļuve vērtējamam Objektam nodrošināma no Kalēju ielas, kurai ir akmens bruģa segums labā tehniskā stāvoklī.

Sociālās un komerciālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējamā īpašuma apkārtnē kopumā vērtējams kā labs. Tuvākajā apkārtnē ir pieejami dažādi tirdzniecības, pakalpojumu, sabiedriskās ēdināšanas, darījumu un sabiedriskās infrastruktūras objekti.

Īpašuma atrašanās vietu kopumā raksturo laba pieejamība, augsta apbūves intensitāte un attīstīta apkārtējā infrastruktūra. Atrašanās vieta vērtējama kā labvēlīga nekustamā īpašuma izmantošanai komerciāliem, biroju, dzīvojamajiem un citiem Vecrīgas teritorijai raksturīgiem izmantošanas veidiem.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



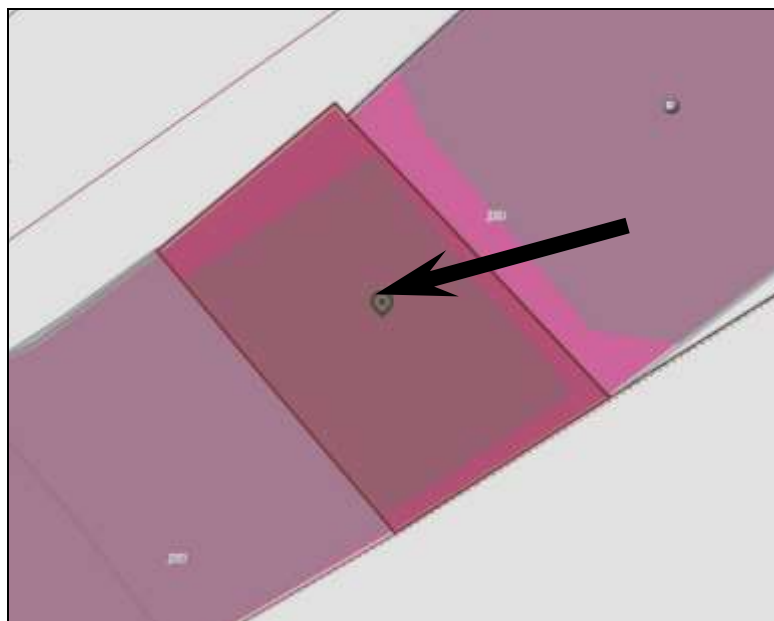
Avots: Balticmaps

2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

platība:	376 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nav;
labiekārtojums:	praktiski viss zemesgabala ir apbūvēts;
nožogojums:	nav, zemes gabala robežas sakrīt ar blakus esošo apbūvi,
pieejamie inženiertīkli:	saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - centrālā apkure, elektroapgāde; centralizēti ūdensapgādes tīkli un kanalizācijas sistēma;
uz zemes gabala esošā apbūve:	6-stāvu ar pagrabu stāvu administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0086 001;
piezīmes	saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Zemes gabals atrodas starp 13. janvāra ielu un Kalēju ielu. No pārējām pusēm zemes gabala robežas gandrīz pilnībā sakrīt ar blakus esošo apbūvi.



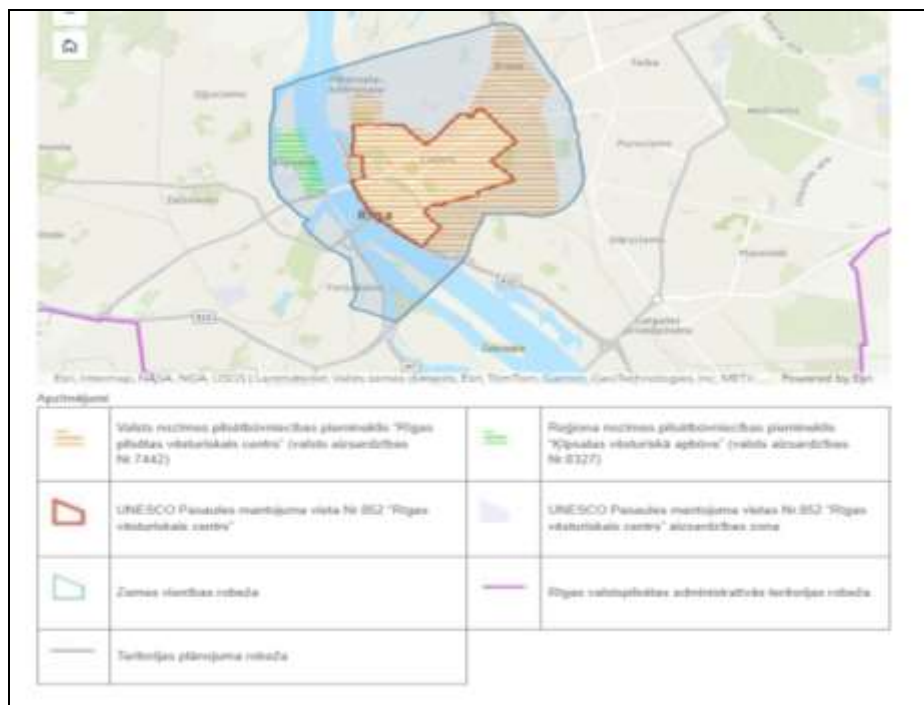
Avots: VZD Kadastra dati



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

Jauktas apbūves teritorija (J) ir teritorija, kur vēsturiski izveidojusies vai plānota apbūve, ko raksturo plašs izmantošanu spektrs ar dzīvojamo funkciju un daudzveidīgām komerciāla rakstura un publiskām funkcijām.



Detalizētu informāciju skatīt: Rīgas pilsētas Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi.

Avots: www.geolativija.lv.

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejamas VZD Kadastra izdrukas un tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Administratīvā ēka

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	248,4	m ²
Būvtilpums:	6 728,0	m ³
Kopējā platība:	1 529,9	m ²
Stāvu skaits:	6	
Konstatācijas gads:	1974.	
Konstruktīvais risinājums		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1974
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1974
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1974
Jumta segums	Polimēru plātne, plēve	2025
Ailes:	logi – PVC koka rāmjos; ārdurvis – metāla, koka un PVC; koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	labs/ apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	regulējama piespiedu ventilācijas sistēma	
Plānojums		
Telpas izbūvētas sešos virszemes stāvos un pagrabstāva daļa, kur pamatā izbūvētas tehniska rakstura telpas un garāža. Ēkas pagrabstāvā atrodas tehniskās, saimniecības telpas un garāža. Ēkā no 1. līdz 6.stāvam atrodas biroju telpas, liftu telpas, saimniecības telpas dušas telpas, noliktavas, tualetes telpas un mazgātavas.		
Telpu augstums virszemes pamata stāvos ~2,95 m. Pagrabstāva telpās 2,1-2,5 m. Ēkā ir lifts, kas ir nesen remontēts.		
Telpu apdare		
Grīdas:	lamināts parkets, parketa, linolejs, flīzējums, betons	vidējs/apmierinošs
Sienas:	ģipškartona lokšņu apšuvums ar krāsojumu, tapetes, flīzējums	vidējs/apmierinošs
Griesti:	piekārtu griestu konstrukcija ar iebūvētiem gaismas ķermeņiem, ģipškartona lokšņu apšuvums ar krāsojumu, krāsoti	vidējs/apmierinošs
Ēkas virszemes stāvu telpu iekšējā apdare ir gan vidējā, gan apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām dabiskais nolietojums. Pagraba telpās apdare nolietojusies.		

Papildus vērtētājiem tika iesniegts 2019. gada 30. aprīlī sagatavotais Tehniskās apsekošanas atzinums, saskaņā ar kuru ēkai nav konstatēti būtiski bojājumi, kas varētu apdraudēt tās turpmāku ekspluatāciju. Atbilstoši Tehniskās apsekošanas atzinumā norādītajam ēkas turpmākai ekspluatācijai nepieciešams atjaunot hidroizolāciju pagraba daļai, kas atrodas ārpus ēkas kontūras zem ietves, veikt metāla pārsedžu un pagraba pārsegumu fragmentu pretkorozijas apstrādi, kā arī veikt ēkas fasādes atjaunošanu.

2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – biroju ēka uz nelielas platības zemes gabala. Vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 24. jūlijā, kā arī uz pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju. Vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids atbilst

esošajam izmantošanas veidam, ņemot vērā tirgus situāciju, teritorijas zonējumu, vērtējamā īpašuma parametrus.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasādes daļa, skats no 13.janvāra ielas



Ēkas fasādes daļa, skats no 13.janvāra ielas



Ēkas fasādes daļa, skats no Kalēju ielas puses



Ēkas fasādes skats



Ēkas ārdurvis



Pagrabstāva telpa



Pagrabstāva telpas



Pagrabstāva telpa



Pagrabstāva telpa



Garāža



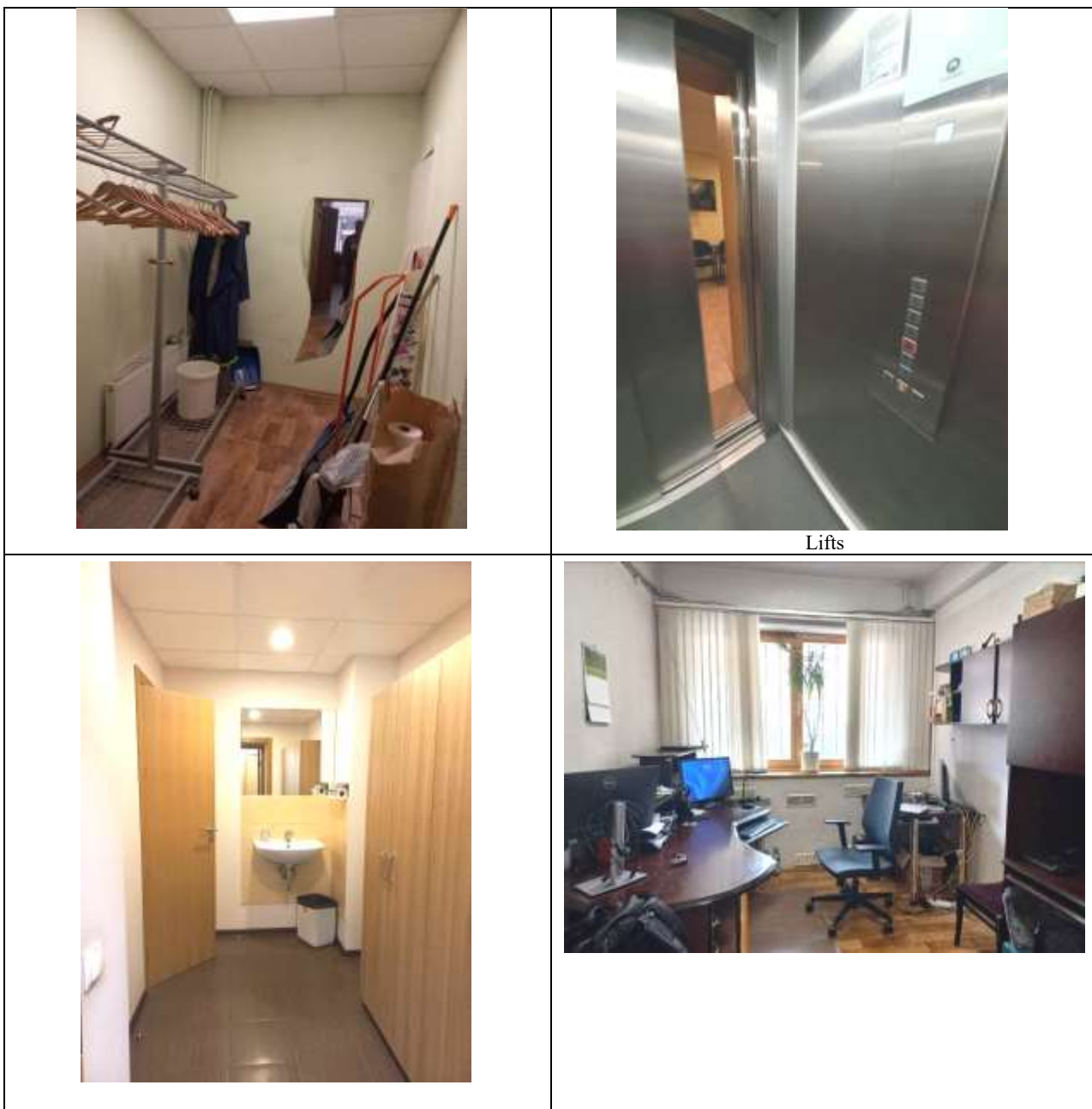
Pagrabstāva telpa



Pagrabstāva telpa

TELPA 1. STĀVĀ





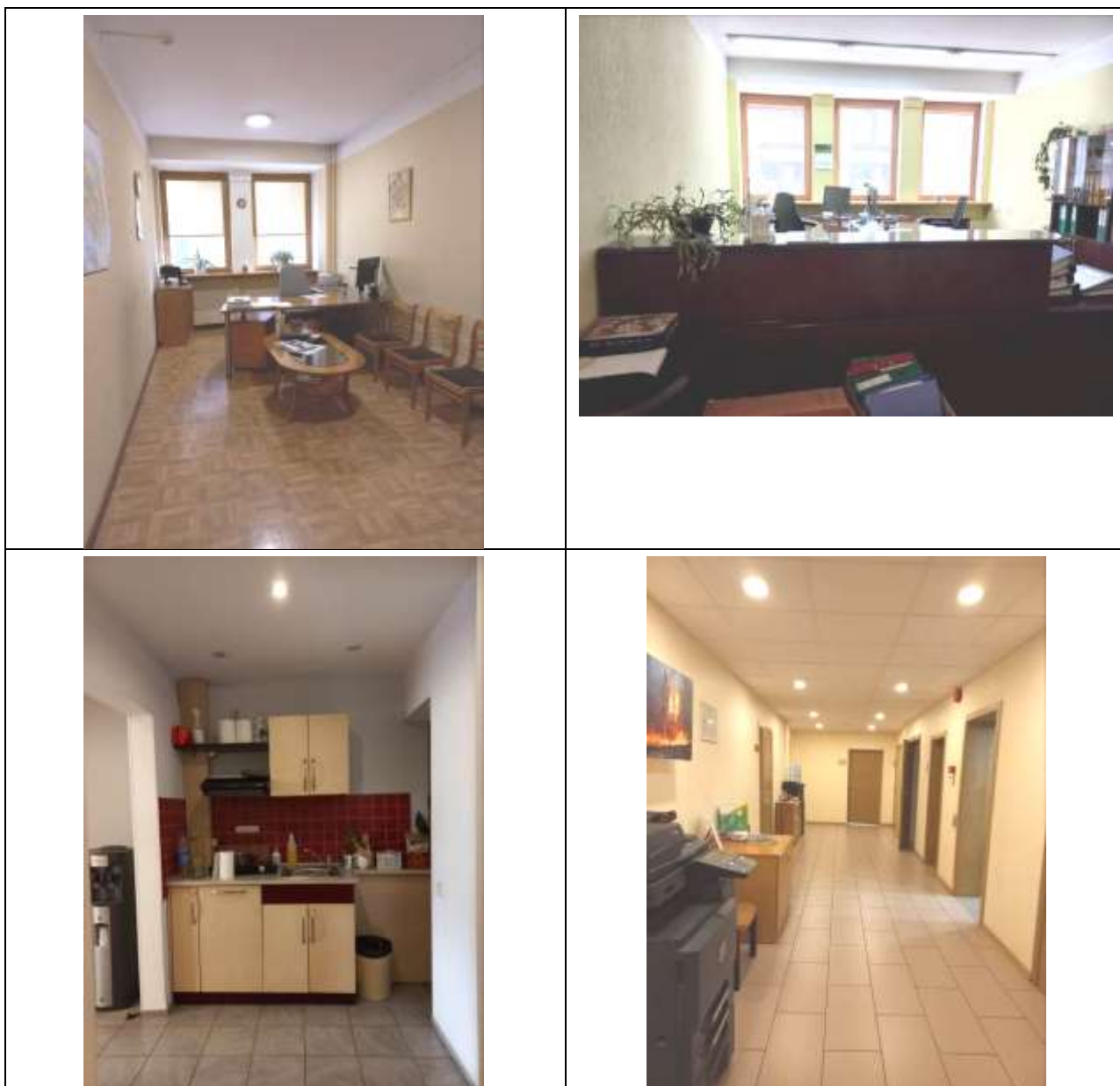
TELPAS 2. STĀVĀ





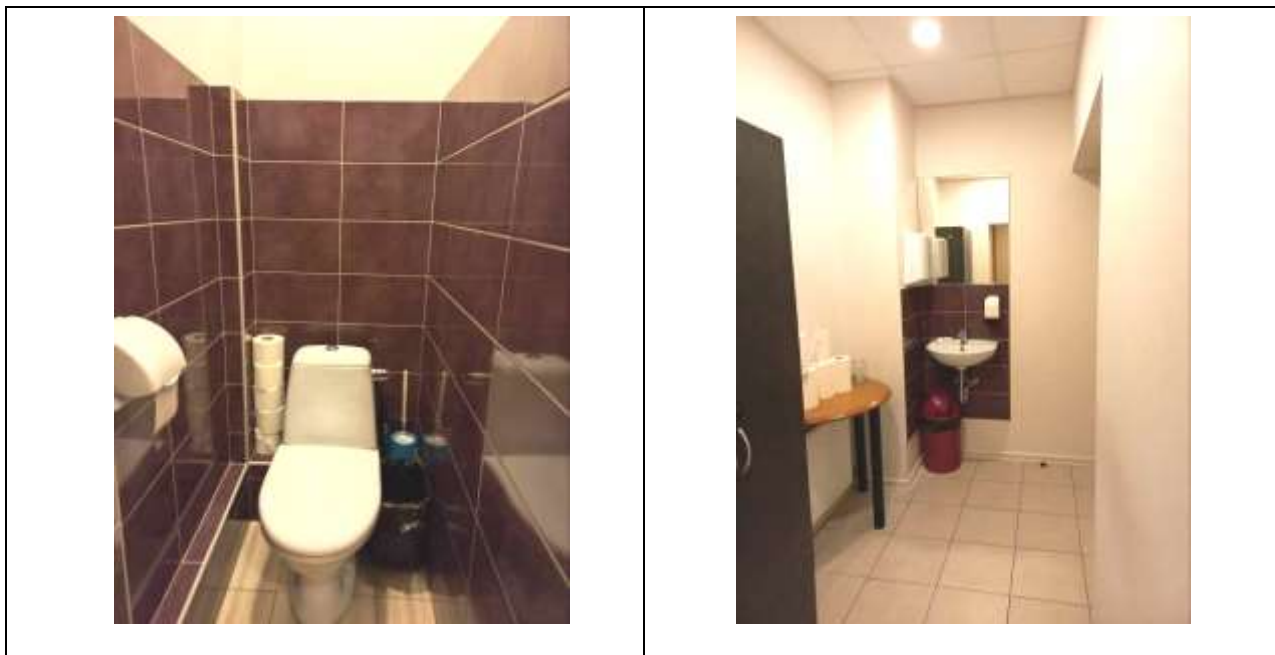
TELPA 3. STĀVĀ





TELPAS 4. STĀVĀ





TELPA 5. STĀVĀ





TELPAŠ 6. STĀVĀ





Skats no 6.stāva kabineta loga

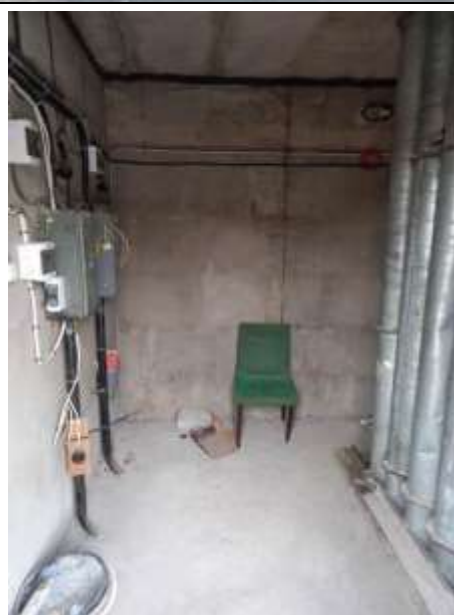
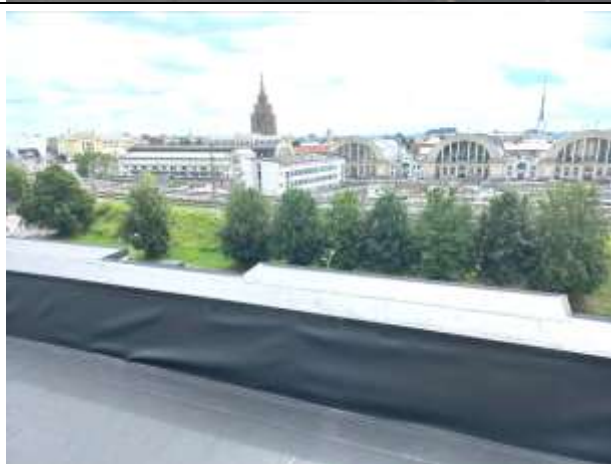


Skats no 6.stāva kabineta loga



SKATS UZ JUMTU





Tehniskā telpa



Kāpņu telpa

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. 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 faktorus. 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 tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – administratīvā/biroju ēka.

Šis vērtējuma atskaite 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. Papildus vērtētāji veica alternatīvu Objekta izmantošanas veidu analīzi, nonākot pie secinājuma, ka esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskajā centra rajonā;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- optimāla ēkas kopējā platība;
- ēkai ir mainīts jumta segums.

Negatīvie:

- maza zemes platība;
- nav pietiekošu auto novietošanas iespēju pie ēkas;
- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

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. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. 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 (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Vecrīgas rajonā un tās tuvumā. Vecrīgas (Rīgas pilsētas vēsturiskā centra) komercīpašumu tirgus ir izteikti specifisks, ekskluzīvs un ar ļoti augstu cenu līmeni. Vecrīgā nekustamā īpašuma tirgus pamatu veido vēsturiskas apbūves ēkas (viesnīcas, biroju un tirdzniecības objekti) un tajās esošās komercplatības.

Šobrīd Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā salīdzinoši pieprasītas ir gan nerenovētas “pirmskara laikos” celtas ēkas ar komercietelpām cenu kategorijā no 500 – 900 EUR/m², gan arī daļēji renovētas ēkas cenu kategorijā virs 800 EUR/m². 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.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu namīpašumu Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, pārsvarā tiek piedāvātas “pirmskara laika” ēkas, piedāvājumu cenas ir robežās no 420 000 EUR līdz 3 900 000 EUR jeb aptuveni no 650 EUR/m² līdz pat 2 600 EUR/m² atkarībā no ēkas tehniskā nolietojuma, vēsturiskā statusa un atrašanās vietas gājēju plūsmā.

Darījumi ar administratīvajām ēkām Vecrīgas rajonā ir robežās no 1 000 000 EUR (vidēji lielas platības ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 3 000 000 EUR (ēka vidējā tehniskā stāvoklī) jeb no 800 – 1500 EUR/m². Lielākas cenas no 3 000 000 EUR ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām telpām, funkcionāli izdevīgu plānojumu un lieliem zemes gabaliem. Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar administratīvajām ēkām Vecrīgas rajonā, dažām no tām ir nepieciešama pilnīga renovācija un energoefektivitātes paaugstināšanas darbi. Ēkas, kuras ir būvētas “padomju laikā”, ir pievilcīgas ar to, ka tām ir mūsdienīgāki konstruktīvie risinājumi (dzelzsbetona pārsegumi, monolīti karkasi), kas būtiski atvieglo telpu pārplānošanu, salīdzinot ar vēsturiskajām koka/mūra konstrukciju ēkām, kuras praktiski visas ir kultūrvēsturiski pieminekļi un rekonstrukcijas laikā jāievēro virkne nosacījumi. Vēl viens no faktoriem, kas ietekmē administratīvo ēku darījumu cenas Vecrīgas rajonā, ir automašīnu stāvvietas esamība un novietošanas iespējas.

Vērtētāji ir apkopojuši informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem (administratīvajām ēkām). 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.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu biroju telpu nomas maksu Rīgas pilsētas aktīvā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir optimāls – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 5,0 EUR/m² – 9,0 EUR/m², biroju telpu nomas maksa Vecrīgas rajonā var sasniegt līdz pat 10 EUR/m² un vairāk par biroju telpām, kuras ir salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī. Darījumi ar šādām telpu nomas maksām biežāk ir zemāko piedāvājuma cenu līmenī. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minētās nomas maksas cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām. Tirdzniecības telpas 1. stāvā ar lielām vitrīnām Vecrīgas rajonā tiek piedāvātas noma par 10 - 18 EUR/ m², atkarībā no telpu atrašanās vietas, platības un tehniskā stāvokļa.

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

4.3. 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.

Nemot vērā ēkas izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli (ēka celta 1974. gadā), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, apskates brīdī tā netiek izmantota, iekšējā apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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 vērtējamā īpašumu. 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, 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 vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā, Vecrīgas rajonā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Nemot vērā apstākli, ka Vecrīgas rajonā pēdējo piecu gadu laikā nav notikuši darījumi ar līdzīga rakstura administratīvajām ēkām, kuras būvētas "padomju laikā", tad kā salīdzināmie īpašumi tika izvēlēti darījumi ar administratīvajām ēkām, kas būvētas 19. g.s., kurām laika gaitā ir veikta pārbūve vai ir nepieciešamas investīcijas remontdarbu veikšanai, attiecīgi aprēķinu tabulā tiek veiktas korekcijas par celtnes konstruktīvo risinājumu un telpu plānojumu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

Salīdzināmo objektu fotoattēli

1.

Īpašums Grēcinieku iela 34, Rīga (Vecpilsēta). Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēka sākotnēji celta 1890. gadā, kapitāli rekonstruēta, pielāgota veselības centra vajadzībām. Ēkas kopējā platība 3 217,8 m², tai skaitā pagrabu telpu platība – 440,4 m², zemes gabala platība 719 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2025. par 2 700 000 EUR.



2. Īpašums *Kalēju iela 50, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēka sākotnēji celta 17-18.gs. gadā, kapitāli rekonstruēta, pielāgota hostelim un kafejnīcai pirmajā stāvā, neliels iekšpagalms. Ēkas kopējā platība 1083,4 m², tai skaitā pagrabu telpu platība – 243,2 m², zemes gabala platība 719 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2024. par 1 000 000 EUR.
 
3. Īpašums *Vaļņu iela 32, Rīga (Vecpilsēta)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Sākotnēji ēka celta 1881. gadā kā īres nams ar veikaliem pirmajā stāvā, pašlaik – administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 1 954,3 m², tajā skaitā pagraba stāvu platība – 309,3 m², zemes gabala platība 607 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, iekštelpu apdarei dabiskais nolietojums. Īpašums pārdots 11.2025. par 1 569 484 EUR.
 
4. Īpašums *Kungu iela 8, Rīga, (Vecpilsēta)*. Ēkas kopējā platība 1955,9 m², tajā skaitā pagraba stāvu platība – 173,2 m², zemes gabala platība 1 743 m². Administratīvā ēka celta 1960.g., rekonstruēta 1999 - 2000.g. Ēkas pirmajā stāvā atrodas restorāns, pārējos stāvos – biroju telpas, ēkā izbūvēts lifts. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums tiek piedāvāts pārdošanā par 2 600 000 EUR.
 

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
	Rīga, Vecrīga, Kalēju iela 68/ 13. janvāra iela 15	Rīga, Vecrīga, Grēcinieku iela 34	Rīga, Vecrīga, Kalēju iela 50	Rīga, Vecrīga, Vaļņu iela 32	Rīga, Vecrīga, Kungu iela 8
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	2 700 000	1 000 000	1 569 484	2 600 000
Darījuma laiks		02.2025.	08.2024.	11.2025.	piedāvājums
Zemes platība, m ²	376	719	305	607	1220
Ēku (būvju) platība, m²	1 592.9	3217.80	1083.40	1954.30	1955.90
Ārtelpu platība, m ²	0.0	0.00	2.60	6.50	12.60
Pagraba stāvu platība, m²	211.1	440.40	243.20	309.30	173.20
Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	labs	labs	labs	labs	labs
Ēku (būvju) platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	839	923	803	1 329

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 839		EUR 923		EUR 803		EUR 1 329	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 839		EUR 923		EUR 803		EUR 1 329	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
	EUR 839		EUR 923		EUR 803		EUR 1 196	
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 839		EUR 923		EUR 803		EUR 1 196	
5. Ēku platība	lielāka	7%	mazāka	-5%	lielāka	2%	lielāka	2%
	EUR 898		EUR 877		EUR 819		EUR 1 220	
6. Zemes platība	lielāka	-7%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-5%	lielāka	-10%
	EUR 835		EUR 877		EUR 778		EUR 1 098	
7. Ēku (būvju) konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 835		EUR 903		EUR 802		EUR 1 098	
8. Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%	labāks	-7%
	EUR 835		EUR 903		EUR 818		EUR 1 021	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 835		EUR 903		EUR 818		EUR 1 021	
10. Pagraba stāvu platība	sliktāk	4%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	labāk	-2%
	EUR 868		EUR 903		EUR 834		EUR 1 001	
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:								
- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	sliktāka	2%	labāka	-5%
- <i>specifiskie apdares darbi</i>	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>zemesgabala konfigurācija, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ apbūves uzlabojumi</i>		-5%		0%		2%		-3%
	EUR 825		EUR 903		EUR 851		EUR 971	
Pārrēķinu koeficients	-2%		-2%		6%		-27%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 14		-EUR 20		EUR 48		-EUR 358	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 2 654 529		EUR 978 500		EUR 1 662 334		EUR 1 899 063	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>citi apstākļi</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 654 529		EUR 978 500		EUR 1 662 334		EUR 1 899 063	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 825		EUR 903		EUR 851		EUR 971	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30		0.25		0.25		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 880							
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	EUR 1 401 940							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 401 940.

4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot biroju un daļēji komerciālas nozīmes telpu vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, telpas nav iznomātas, tās īpašnieks izmantoto pašu vajadzībām. Saskaņā ar sniegto informāciju, ir iznomāta jumta daļa – LMT antenas novietošanai un ekspluatācijai (saskaņā ar nomas līgumu 350 EUR + PVN mēnesī) un ēkas fasāde - videokameras un tās signāla pārveidošanas aparātūras ekspluatācijai (saskaņā ar līgumu 21,34 EUR + PVN mēnesī).

Veicot aprēķinus, telpu noslogojums pieņemts dažāds (40-95%), ievērojot telpu nomas riskus, jo telpas ielas pusē parasti ir pieprasītākas, kā telpas ēku pagalmos vai augšējos stāvos, līdz ar to nomnieku rotācija vairāk pieprasītās vietās ir mazāka, mazāk pieprasītās vietās lielāka.

Lai noteiktu administratīvās ēkas biroju telpu visiespējamāko nomas maksu, tika apskatīta informācija par piedāvājumā esošiem nomas tirgus datiem konkrētajā rajonā. Vērtētājam ir zināmi šādi telpu nomas dati:

- Rīga, Vecrīga, Grēcinieku iela 11a. Tiek iznomātas biroju telpas 7-stāvu ēkas ceturtajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 92.0 m², nomas maksa 10.87 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa un PVN, ēka ir izbūvēts lifts;
- Rīga, Vecrīga, Aldaru ielā 10. Tiek iznomātas biroju telpas 6-stāvu ēkas ceturtajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 114.0 m², nomas maksa 9,75 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksas un PVN, ēka renovēta;
- Rīga, Vecrīga, Grēcinieku iela 8. Tiek iznomātas biroju telpas 6-stāvu ēkas trešajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 116.0 m², nomas maksa 8,0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa (1,20 EUR/m² mēnesī) un PVN, ēka renovēta;
- Rīga, Vecrīga, Peldu iela 26/28. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas piektajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 181,0 m², nomas maksa 7,02 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa un PVN, pie ēkas maksas autostāvvietā;
- Rīga, Vecrīga, Audēju iela 8. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas otrajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 68,0 m², nomas maksa 7,0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa (1,95 EUR/m²), nekustamā īpašuma nodoklis un PVN, ēkā ir lifts;
- Rīga, Vecrīga, Aspazijas bulvāris 32. Tiek iznomātas biroju telpas 4-stāvu ēkas otrajā stāvā, labā stāvoklī (telpas izremontētas), ar kopējo platību 45,5 m², nomas maksa 8,80 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa (2,25 EUR/m²), un PVN;
- Rīga, Vecrīga, Aspazijas bulvāris 20. Tiek iznomātas biroju telpas 6-stāvu ēkas trešajā stāvā, labā stāvoklī (telpas izremontētas), ar kopējo platību 316,8 m², nomas maksa 8,00 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa (2,0 EUR/m²), un PVN, ēkā ir lifts, diennakts apsardze.

Šajā gadījumā tiek ņemta vērā iegūtā informācija par vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošajām biroju telpām, kurām nomas maksa tika pieņemta telpām pirmajā stāvā – 9,0 EUR/m², telpām otrajā stāvā – 8,5 EUR/m², telpām trešajā stāvā – 8,0 EUR/m²; ceturtajā stāvā – 7,5 EUR/m², telpām piektajā un sestajā stāvā – 7,0 EUR/m². Aprēķiniem izvēlētas nomas maksas tiek piemērotas lietošanā vairākiem nomniekiem. Sākotnējā noslodze tiek pieņemta 65 - 90%.

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem.

Izdevumu daļā ietilpst prognozētie izdevumi:

Plānotie izdevumi (gadā)	
Nekustamā īpašuma nodoklis (par zemi un ēkām) - 1,5% no kadastrālās vērtības	20 166
Apdrošināšana	950
Menedžmenta, administratīvās un uzturēšanas izmaksas	10 847
Komunālie maksājumi	41 473
Neparedzētie remontu, uzkrājumi	11 469

Izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis par ēku un zemi, apdrošināšanas izdevumi, īpašniekam piekrītošo komunālo maksājumu daļa, remontu, pārvaldīšanas un citi izdevumi. Uz īpašuma attiecināmās izmaksas tiek aprēķinātas par nenoslogoto telpu platību, palielinoties noslogojumam, izdevumu izmaksas samazinās.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju, izdevumu daļā netika iekļauti kredīta maksājumi, pamatlīdzekļu amortizācija (tā ir ietverta kapitalizācijas likmē), ienākuma nodoklis u.c..

Analizējot tirgus situāciju, naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, ietverot ilgtermiņa riskus, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir

9,1%. Savukārt, reversijas vērtības (īpašuma paredzamā pārdošanas cena aprēķinu perioda beigās) aprēķinā izmantotā kapitalizācijas likme tika noteikta, analizējot vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīgu īpašumu pārdošanas viena m² cenām un tipiskajām nomas maksām. Vērtētājs secināja, ka esošajā ekonomiskajā situācijā nekustamo īpašumu tirgū līdzīgu ēku segmentā visvairāk iespējamā kapitalizācijas likme, ņemot vērā pozitīvas nekustamo īpašumu tirgus attīstības prognozes, ir 7%, kas tika izmantota turpmākajā reversijas vērtības aprēķinā, kapitalizējot pēdējā gada tiro ieņēmumu.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5
Ieņēmumi, EUR						
Iznomājamās telpas pirmajā stāvā, m ²		91.9	91.9	91.9	91.9	91.9
Nomas maksa, EUR/m ²		9.00	9.00	9.14	9.14	9.14
Noslogojums, %		90%	90%	95%	95%	95%
Gada bruto ieņēmums		8933	8933	9570	9570	9570
Iznomājamās telpas otrajā stāvā, m ²		210.5	210.5	210.5	210.5	210.5
Nomas maksa, EUR/m ²		8.50	8.50	8.63	8.63	8.63
Noslogojums, %		85%	90%	90%	95%	95%
Gada bruto ieņēmums		18250	19324	19614	20703	20703
Iznomājamās telpas trešajā stāvā, m ²		215.3	215.3	215.3	215.3	215.3
Nomas maksa, EUR/m ²		8.00	8.00	8.12	8.12	8.12
Noslogojums, %		80%	85%	90%	92%	92%
Gada bruto ieņēmums		16535	17568	18881	19301	19301
Iznomājamās telpas ceturtajā stāvā, m ²		174.5	174.5	174.5	174.5	174.5
Nomas maksa, EUR/m ²		7.50	7.50	7.61	7.61	7.61
Noslogojums, %		75%	85%	87%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		11779	13349	13868	14347	14347
Iznomājamās telpas piektajā stāvā, m ²		180.2	180.2	180.2	180.2	180.2
Nomas maksa, EUR/m ²		7.00	7.00	7.11	7.11	7.11
Noslogojums, %		65%	75%	85%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		9839	11353	13059	13827	13827
Iznomājamās telpas sestajā stāvā, m ²		191.0	191.0	191.0	191.0	191.0
Nomas maksa, EUR/m ²		7.00	7.00	7.11	7.11	7.11
Noslogojums, %		65%	75%	85%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		10429	12033	13842	14656	14656
Citi ienākumi (antena, videokamera)		4456	4456	4456	4456	4456
Kopā		80220	87016	93291	96860	96860
Izdevumi, EUR						
Saimnieciskās darbības izmaksas		2531	1844	1279	921	921
Komunālie maksājumi		9677	7050	4890	3521	3521
Apdrošināšana		950	950	950	950	950
Kārtējie remontu, uzkrājumi remontdarbiem		11469	11469	11469	11469	11469
Nekustamā īpašuma nodoklis (zeme un ēka)		4705	3361	2285	1613	1613
Kopā		29332	24674	20873	18474	18474
Naudas plūsma, EUR		50888	62342	72417	78387	78387
Diskonta likme	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%
Reversija, EUR						1119808
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		46644	52376	55766	55328	50713
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR						724469
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR	985295					
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR/m ² (pamatēkas kopējās platības)	618.55					

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 985 295.

4.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svara koeficients ienākumu pieejai tiek pieņemts lielāks, jo potenciālajiem Objekta pircējiem bieži vien svarīgāka ir esošā vai potenciālā Objekta naudas plūsma, savukārt tirgus pieejai svara koeficients pieņemts mazāks, jo līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.6, tirgus pieejai – 0.4. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	985 295	0,6	591 177
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	1 401 940	0,4	560 776
Galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība, EUR			1 151 953

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 152 000**.

4.7. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. 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 vērtības lielumu 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 vērtības lielumu, 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 un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-30% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 15%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	15.0%	173 000
Apbūves vērtība	85.0%	979 000
Kopā:	100%	1 152 000

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, 13. janvāra ielā 15, Kalēju ielā 68, ar kad.nr. 0100 003 0086, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 24. jūlijā ir
1 152 000 EUR (viens miljons viens simts piecdesmit divi tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **173 000 EUR** (viens simts septiņdesmit trīs tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **979 000 EUR** (deviņi simti septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekšlāžumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. 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.
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 vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas pilsēta

13. janvāra iela 15, Kalēju iela 68

Grupa: 003 Grunts: 0086

Zemes kadastra Nr.: 0100 003 0086

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

Rīgas pilsētas zemes komisija 06/05/1999 Nr. 17/69

Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

VZD Rīgas pilsētas nodaļas Mērniecības birojs

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 376 m²



Zemes īpašums reģistrēts

zemes grāmatu nodaļas

zemes grāmatā

.gada

Zemes grāmatu nodaļas tiesnesis:

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Nodaļas vadītājs

Ilmārs Račko

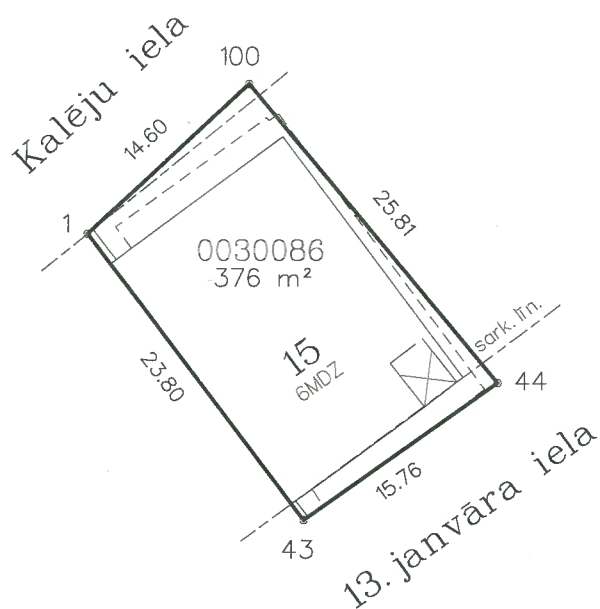
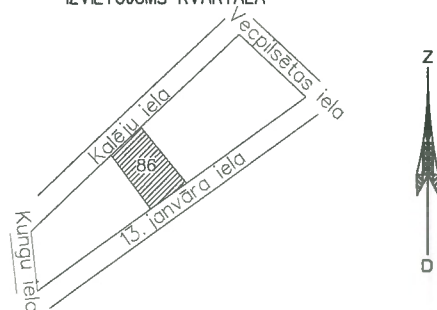
27/08/1999

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS '92 KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
100	311366.91	506837.63
44	311346.99	506854.03
43	311337.83	506841.21
1	311356.91	506826.99

Mēroga koeficients - 0.999600

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



platība sarkanās līnijas robežās - 31 m²

Mērogs 1: 500

Rīgas pilsētas nodaļa
Mērnecības birojs

	pilsēta	grupa	grunts
kods	0100	003	0086

vadītājs	L.Gavrilovs	05.03.1999
uzmērīja	A.Rikmanis	05.03.1999

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000069414

Kadastra numurs: 01000030086

13. janvāra iela 15, Rīga;

Kalēju iela 68, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0086. <i>Žurn. Nr. 300000258176, lēmums 12.06.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>		376 m ²
2.1. Pievienots nekustams īpašums (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.9655) visā tā sastāvā.		
2.2. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000030086).		376 m ²
2.4. Būve (kadastra apzīmējums 01000030086001). <i>Žurn. Nr. 300004006038, lēmums 15.12.2015., tiesnese Baiba Strauta</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: BRIGITA TATJANA ZAMJATNINA, dzim. 28.08.1934.	1	
1.2. Pamats: 1999. gada 6. maija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.17/69. <i>Žurn. Nr. 300000258176, lēmums 12.06.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i>		
2.1. Persona: BRIGITA TATJANA ZAMJATNINA, dzim. 28.08.1934. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: TAMARA ZAMJATNINA (ZAMJATNINS), dzim. 18.06.1961.	1	
2.3. Pamats: 2013.gada 30.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), iereģistrēta ar Nr. 7329. <i>Žurn. Nr. 300003545584, lēmums 28.11.2013., tiesnese Baiba Strauta</i>		
3.1. Persona: TAMARA ZAMJATNINA, dzim. 18.06.1961. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, reģistrācijas kods 90000064161 personā.	1	
3.3. Pamats: 2015.gada 3.decembra Pārjaunojuma līgums, 2015.gada 24.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 740 Par valsts pirkuma tiesību izmantošanu. <i>Žurn. Nr. 300004002844, lēmums 14.12.2015., tiesnese Baiba Strauta</i>		130000.00 EUR
4.1. Pamats būves pievienošanai : Zemesgrāmatu likuma 37.pants. <i>Žurn. Nr. 300004006038, lēmums 15.12.2015., tiesnese Baiba Strauta</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Valsts a/s "Latvenergo" piederoši kabeļu tīkli un divi ievadi.	13 m ²
1.2. Atzīme - zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas.	
1.3. Atzīme - dažādiem resoriem piederoši siltuma tīkli.	
1.4. Atzīme - zemes gabala daļa atrodas ielas sarkano līniju robežās.	31 m ²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.5. Pamats: 1999. gada 6. maija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.17/69. <i>Žurn. Nr. 300000258176, lēmums 12.06.2002., tiesnese Sandra Krūmiņa</i> 2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 01000030086, zemes vienība. Nomas termiņš: no 01.01.2014. līdz 31.12.2018. Nomnieks: LR Zemkopības ministrijas Valsts meža dienests, reģistrācijas kods 90000057795. Iznomātājs: TAMARA ZAMJATNINA, dzim. 18.06.1961. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004002844)</i> 2.2. Pamats: 2014.gada 6.oktobra zemes nomas līgums 2014/1058_CA. <i>Žurn. Nr. 300003824780, lēmums 24.03.2015., tiesnese Mairīta Zadiņa</i> <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004002844)</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300003824780, 19.03.2015). Pamats: 2015.gada 3.decembra Pārjaunojuma līgums, 2015.gada 24.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 740 Par valsts pirkuma tiesību izmantošanu. <i>Žurn. Nr. 300004002844, lēmums 14.12.2015., tiesnese Baiba Strauta</i>	

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 16.07.2026 11:33:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 01000030086001-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000030086001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Rīga
13. janvāra iela 15
Pasta indekss 1050

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

Nav reģistrēts

(Pamatojums)

Juris Dukats

(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Juris Dukats

Izpildes datums: 25.10.2004

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 25.10.2004

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP būvju tehniskās inventarizācijas
daļas Centra (Vārds, Uzvārds)
priekšpilsētas sektora vadītāja

Liena Grantina

Datums: _____ . gada " " _____

(Paraksts)

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



Z.V.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būvcs pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS MEŽA DIENESTS
Iesniegtie dokumenti:

	Pasūtījuma pieteikums		
Nr. 107706	08.10.2004	Valsts meža dienests	
	Zemesgrāmatu akts vai zemesgrāmatu nodaļas izziņa par īpašumiem, īpašuma tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā		
Nr. 9655-7909	05.12.1997	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa	
	Cita veida dokuments		
Nr. 10/06 Pilnvara	08.10.2004	Valsts meža dienests	

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1220 Biroju ēkas	
Kapitalitātes grupa	I	
Apbūves laukums	248.4	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	6728	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	6	
Pazemes:	1	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums	18.10.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1974	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Pilnīgi apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	Pilnīgi apmierinošs
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	Daļēji apmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	30	

Būves labiekārtojums:

Centrālā apkure	Kanalizācija
Elektroapgāde	Tualetes telpa
Aukstā ūdens apgāde	Vannas (dušas) telpa
Karstā ūdens apgāde	Pasažieru lifts

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	1592.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1592.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1592.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1592.9

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

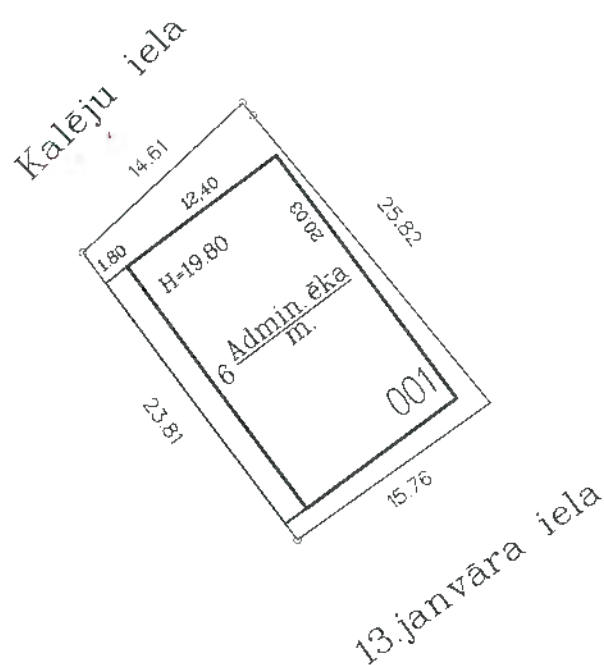
Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Administratīvās telpas	1592.9

Telpu grupas numurs		Adreases numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001		1220	Biroja telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Vestibils	31.5		2.95	
1	2	Smēķētava	7.1		2.95	
1	3	Noliktava	4.3		2.95	
1	4	Kabinets	8.7		2.95	
1	5	Gaitenis	5.7		2.95	
1	6	Kabinets	10.0		2.95	
1	7	Kabinets	16.2		2.95	
1	8	Ģērbtuve	4.9		2.95	
1	9	Palīgtelpa	1.2		2.95	
1	10	Lifts	1.0		2.95	
1	11	Lifts	1.0		2.95	
1	12	Tualete	1.2		2.95	
1	13	Mazgātava	5.1		2.95	
1	14	Sarga telpa	5.0		2.95	
1	15	Gaitenis	6.2		2.95	
1	16	Kāpņu telpa	15.3		2.95	
1	17	Kabinets	10.2		2.95	
1	18	Mazgātava	3.5		2.95	
1	19	Kabinets	21.4		2.95	
1	20	Noliktava	15.0		2.95	
2	21	Kāpņu telpa	15.3		2.95	
2	22	Kabinets	15.4		2.95	
2	23	Kabinets	26.7		2.95	
2	24	Gaitenis	6.1		2.95	
2	25	Kabinets	12.2		2.95	
2	26	Kabinets	18.1		2.95	
2	27	Kabinets	27.5		2.95	
2	28	Gaitenis	31.9		2.95	
2	29	Gaitenis	4.2		2.95	
2	30	Kabinets	13.7		2.95	
2	31	Kabinets	27.3		2.95	
2	32	Kabinets	13.8		2.95	
2	33	Kabinets	14.6		2.95	
2	34	Arhīvs	5.1		2.95	
2	35	Ģērbtuve	4.7		2.95	
2	36	Dušas telpa	1.0		2.95	
2	37	Lifts	1.0		2.95	
2	38	Lifts	1.0		2.95	
2	39	Tualete	1.1		2.95	
2	40	Mazgātava	4.8		2.95	
3	41	Kāpņu telpa	15.3		2.95	
3	42	Kabinets	15.3		2.95	
3	43	Kabinets	4.0		2.95	
3	44	Kabinets	19.6		2.95	
3	45	Gaitenis	7.2		2.95	
3	46	Kabinets	13.3		2.95	
3	47	Kabinets	27.4		2.95	
3	48	Gaitenis	24.1		2.95	
3	49	Kabinets	18.3		2.95	

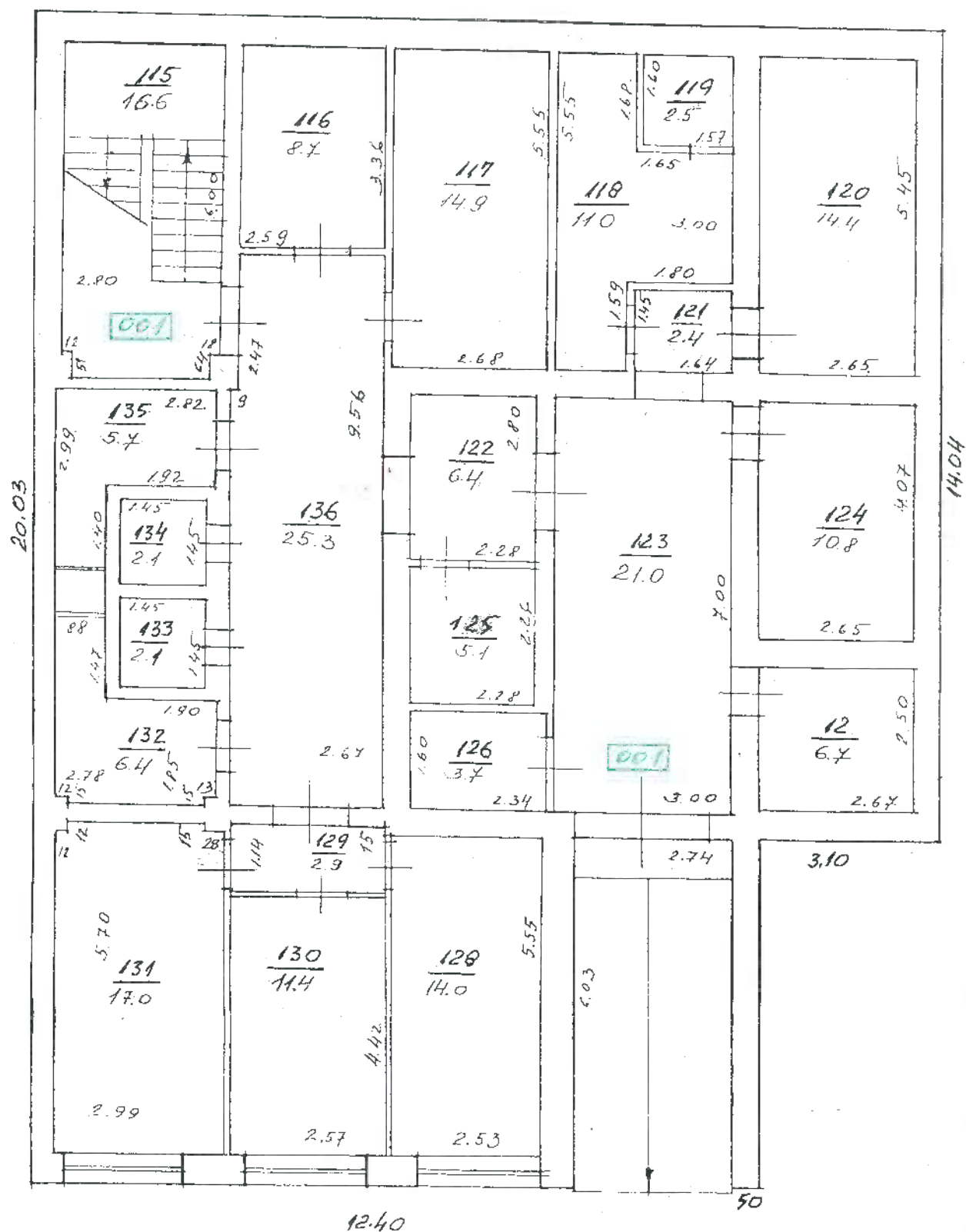
3	50	Zāle	66.5	2.95
3	51	Kabinets	16.4	2.95
3	52	Saimniecības telpa	4.5	2.95
3	53	Noliktava	4.8	2.95
3	54	Noliktava	1.1	2.95
3	55	Lifts	1.0	2.95
3	56	Lifts	1.0	2.95
3	57	Tualete	1.1	2.95
3	58	Mazgātava	4.9	2.95
4	59	Kāpņu telpa	15.3	2.95
4	60	Kabinets	15.5	2.95
4	61	Kabinets	23.8	2.95
4	62	Kabinets	18.5	2.95
4	63	Kabinets	18.0	2.95
4	64	Gaitenis	30.3	2.95
4	65	Kabinets	26.7	2.95
4	66	Kabinets	13.6	2.95
4	67	Gaitenis	3.9	2.95
4	68	Gaitenis	2.3	2.95
4	69	Kabinets	13.9	2.95
4	70	Kabinets	10.0	2.95
4	71	Kabinets	15.4	2.95
4	72	Kabinets	15.0	2.95
4	73	Saimniecības telpa	4.1	2.95
4	74	Mazgātava	4.5	2.95
4	75	Tualete	1.1	2.95
4	76	Lifts	1.0	2.95
4	77	Lifts	1.0	2.95
4	78	Tualete	1.1	2.95
4	79	Mazgātava	4.5	2.95
5	80	Kāpņu telpa	15.3	2.95
5	81	Kabinets	14.9	2.95
5	82	Kabinets	26.3	2.95
5	83	Kabinets	18.4	2.95
5	84	Kabinets	45.6	2.95
5	85	Gaitenis	30.4	2.95
5	86	Gaitenis	6.1	2.95
5	87	Kabinets	12.5	2.95
5	88	Kabinets	26.4	2.95
5	89	Kabinets	15.6	2.95
5	90	Kabinets	14.8	2.95
5	91	Gaitenis	3.6	2.95
5	92	Noliktava	4.6	2.95
5	93	Noliktava	1.1	2.95
5	94	Lifts	1.0	2.95
5	95	Lifts	1.0	2.95
5	96	Tualete	1.1	2.95
5	97	Mazgātava	4.1	2.95
6	98	Kāpņu telpa	3.9	2.95
6	99	Kabinets	14.6	2.95
6	100	Kabinets	26.2	2.95
6	101	Kabinets	18.7	2.95
6	102	Kabinets	18.2	2.95
6	103	Kabinets	27.2	2.95
6	104	Gaitenis	31.3	2.95
6	105	Kabinets	45.6	2.95
6	106	Kabinets	15.8	2.95
6	107	Kabinets	14.0	2.95

6	108	Saimniecības telpa	5.0	2.95
6	109	Noliktava	4.5	2.95
6	110	Noliktava	1.2	2.95
6	111	Lifts	1.0	2.95
6	112	Lifts	1.0	2.95
6	113	Tualete	1.1	2.95
6	114	Mazgātava	4.4	2.95
-1	115	Kāpņu telpa	16.6	2.50
-1	116	Darbnīca	8.7	2.50
-1	117	Siltummezgls	14.9	2.50
-1	118	Elektrosadales telpa	11.0	2.50
-1	119	Elektrosadales telpa	2.5	2.50
-1	120	Sūkņu telpa	14.4	2.10
-1	121	Gaitenis	2.4	2.50
-1	122	Gaitenis	6.4	2.50
-1	123	Garāža	21.0	2.50
-1	124	Sūkņu telpa	10.8	1.93
-1	125	Saimniecības telpa	5.1	2.50
-1	126	Tehniskā telpa	3.7	2.50
-1	127	Noliktava	6.7	2.10
-1	128	Kabinets	14.0	2.50
-1	129	Gaitenis	2.9	2.50
-1	130	Kabinets	11.4	2.50
-1	131	Kabinets	17.0	2.50
-1	132	Saimniecības telpa	6.4	2.50
-1	133	Lifta telpa	2.1	2.50
-1	134	Lifta telpa	2.1	2.50
-1	135	Noliktava	5.7	2.50
-1	136	Gaitenis	25.3	2.50
Kopā			1592.9	0.0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)			1592.9	

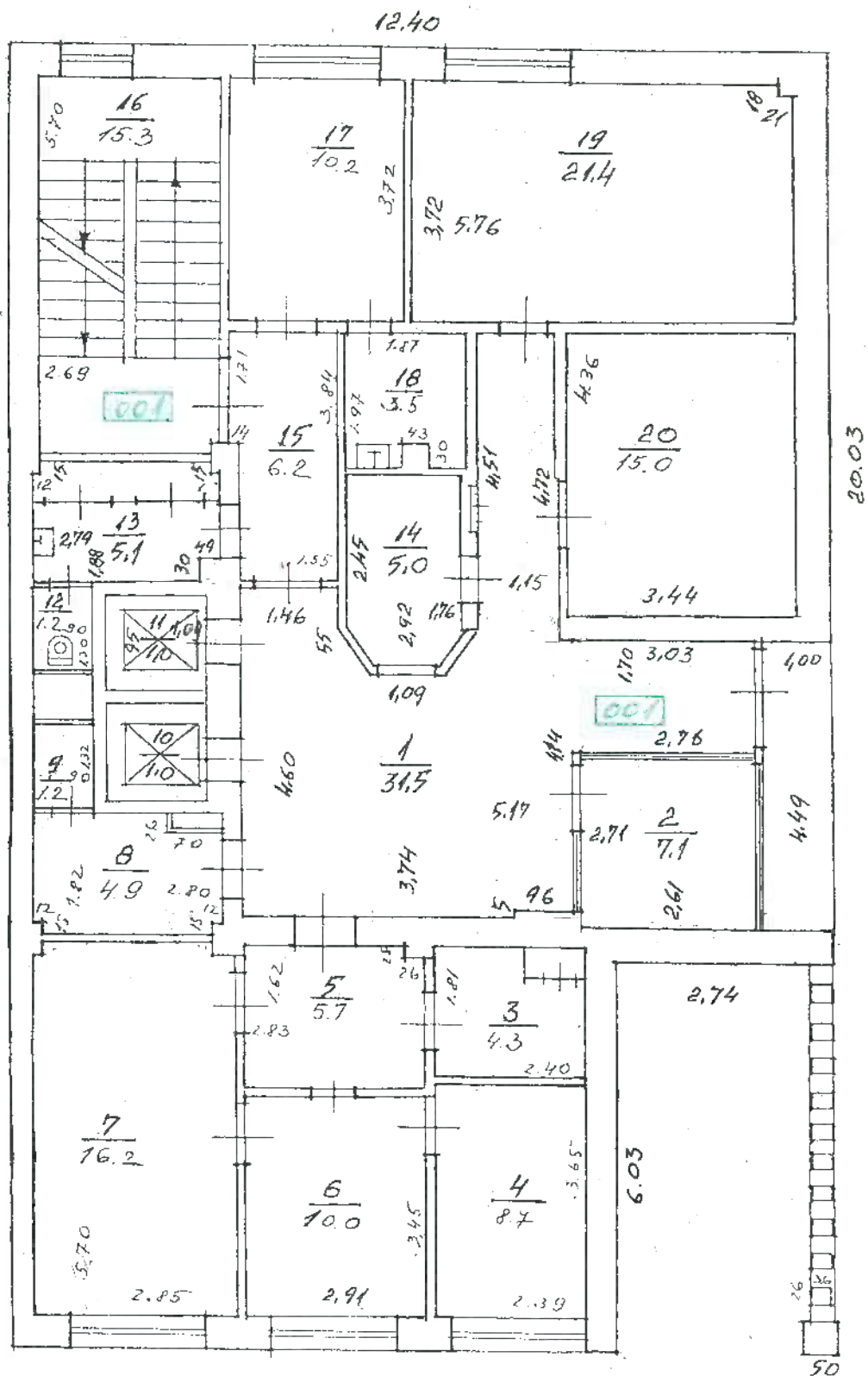
BŪVES NOVIETNES SHĒMA



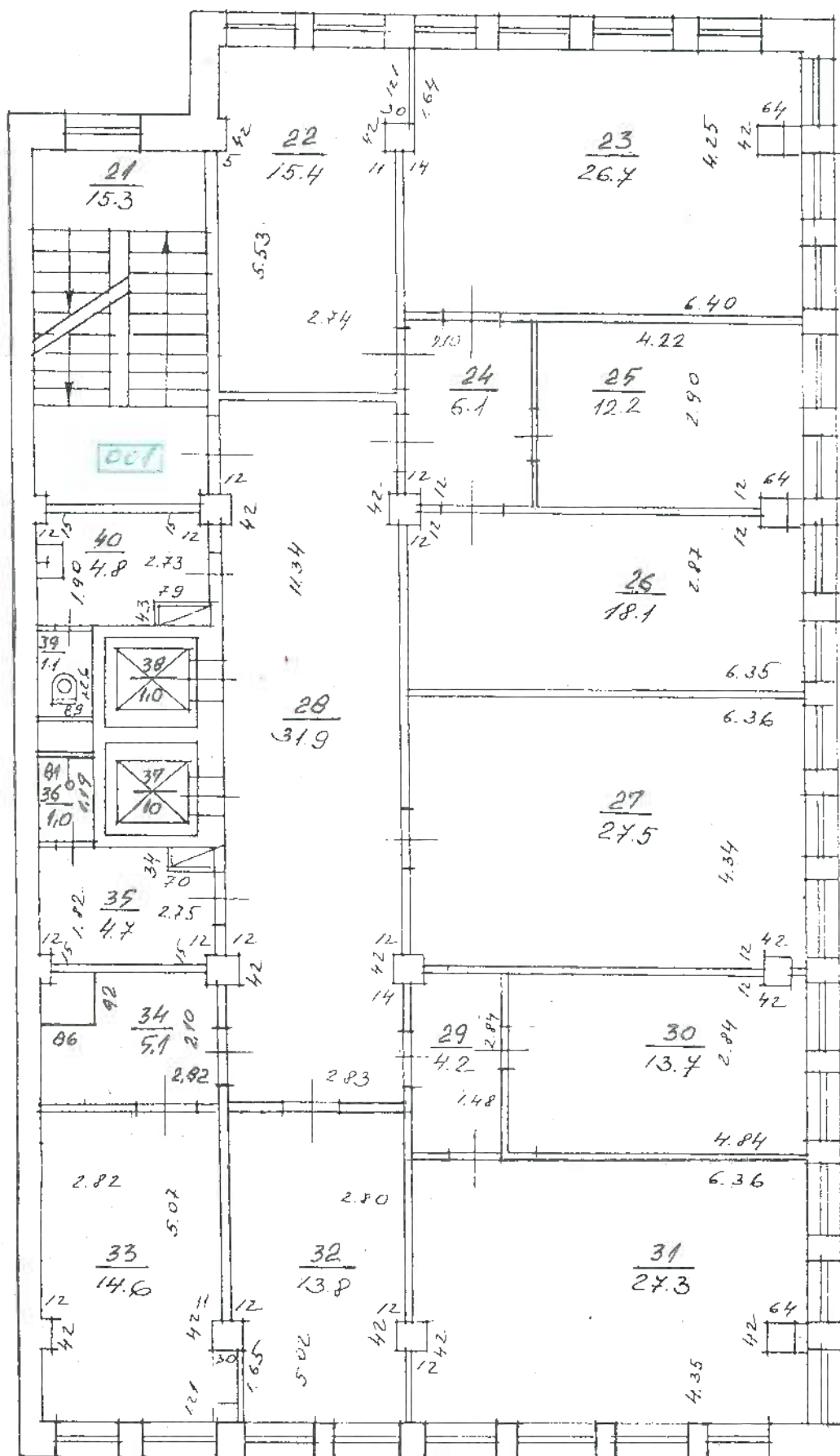
BŪVES -1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

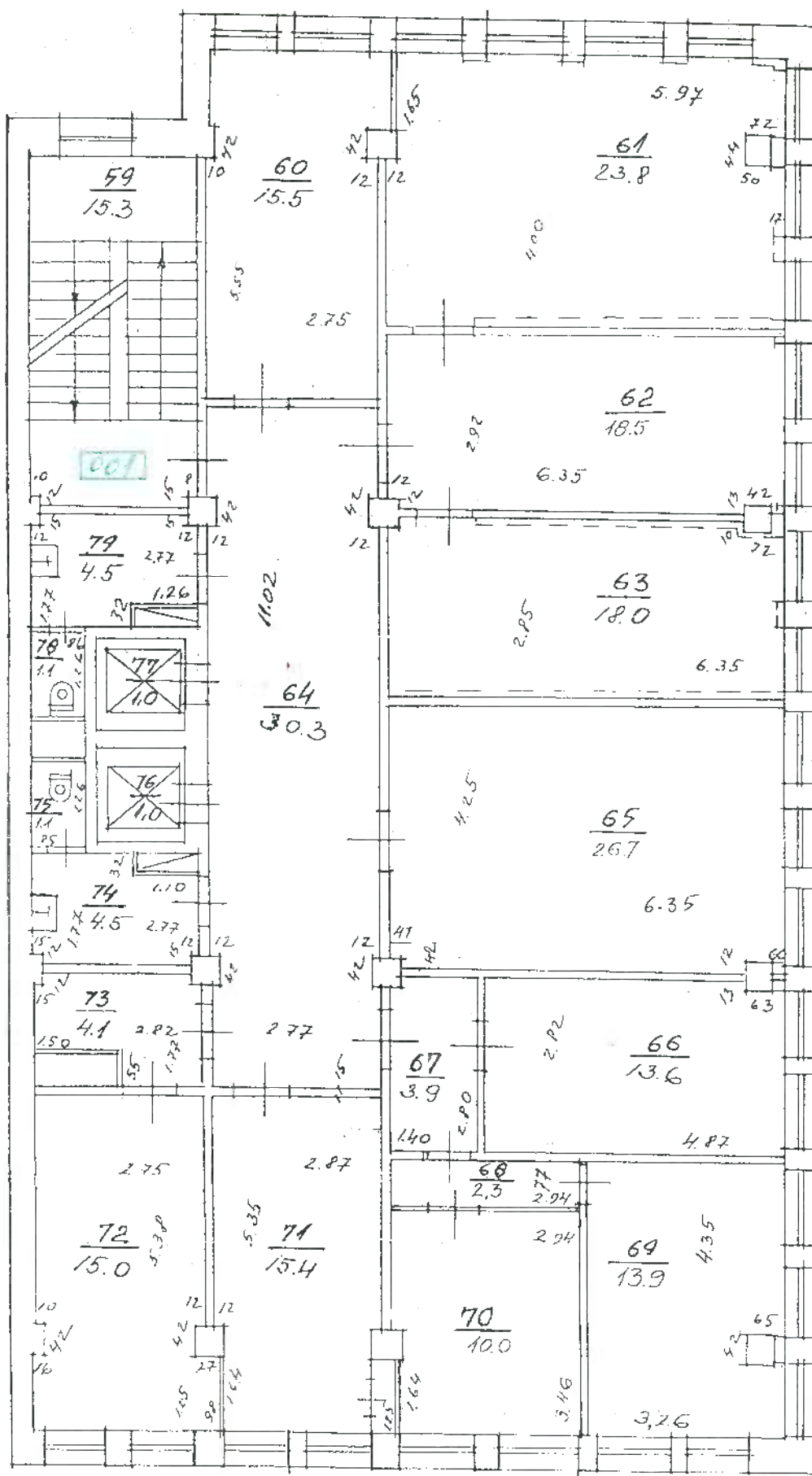


BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



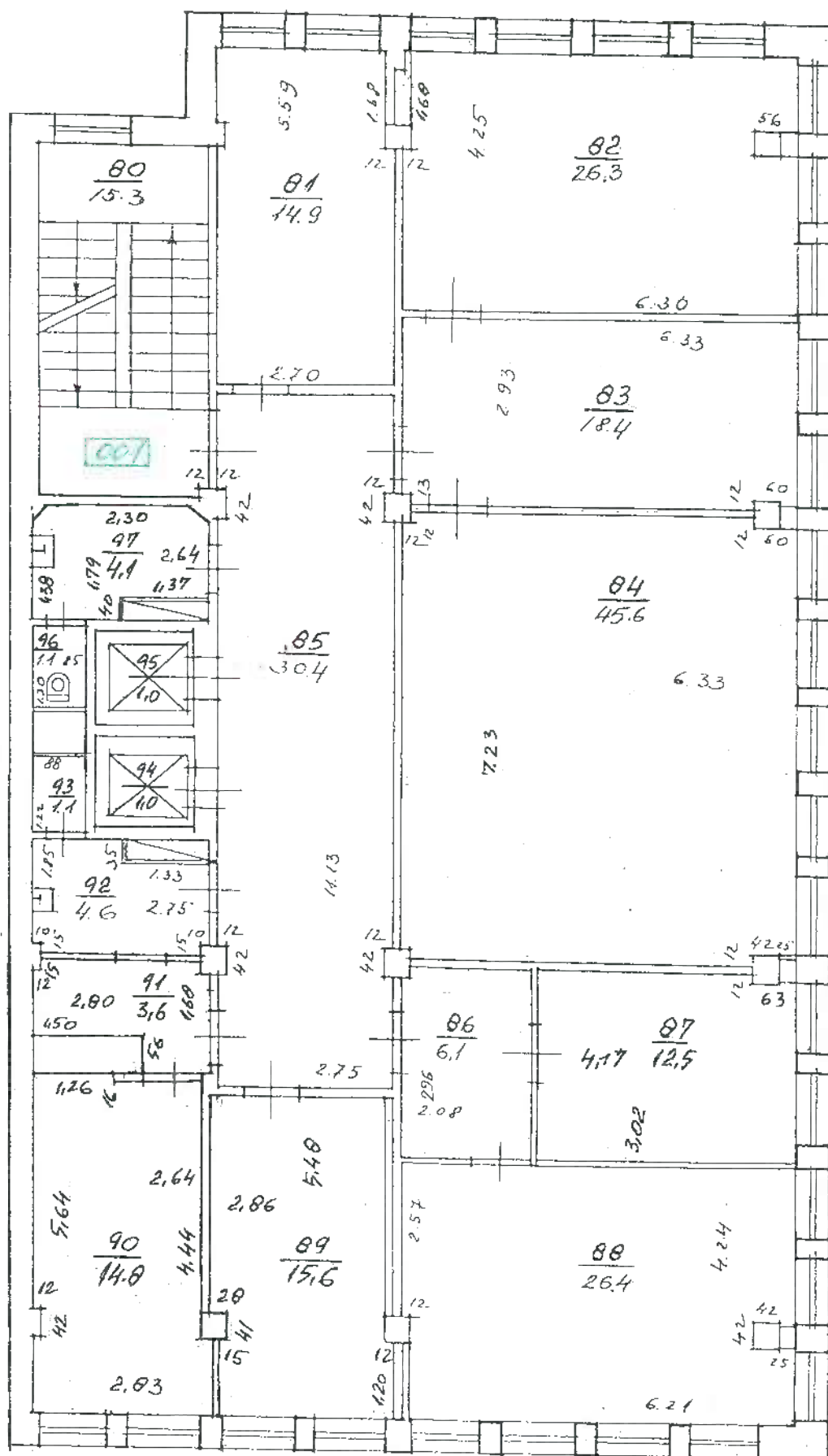


BŪVES 4. STĀVA PLĀNA SHĒMA

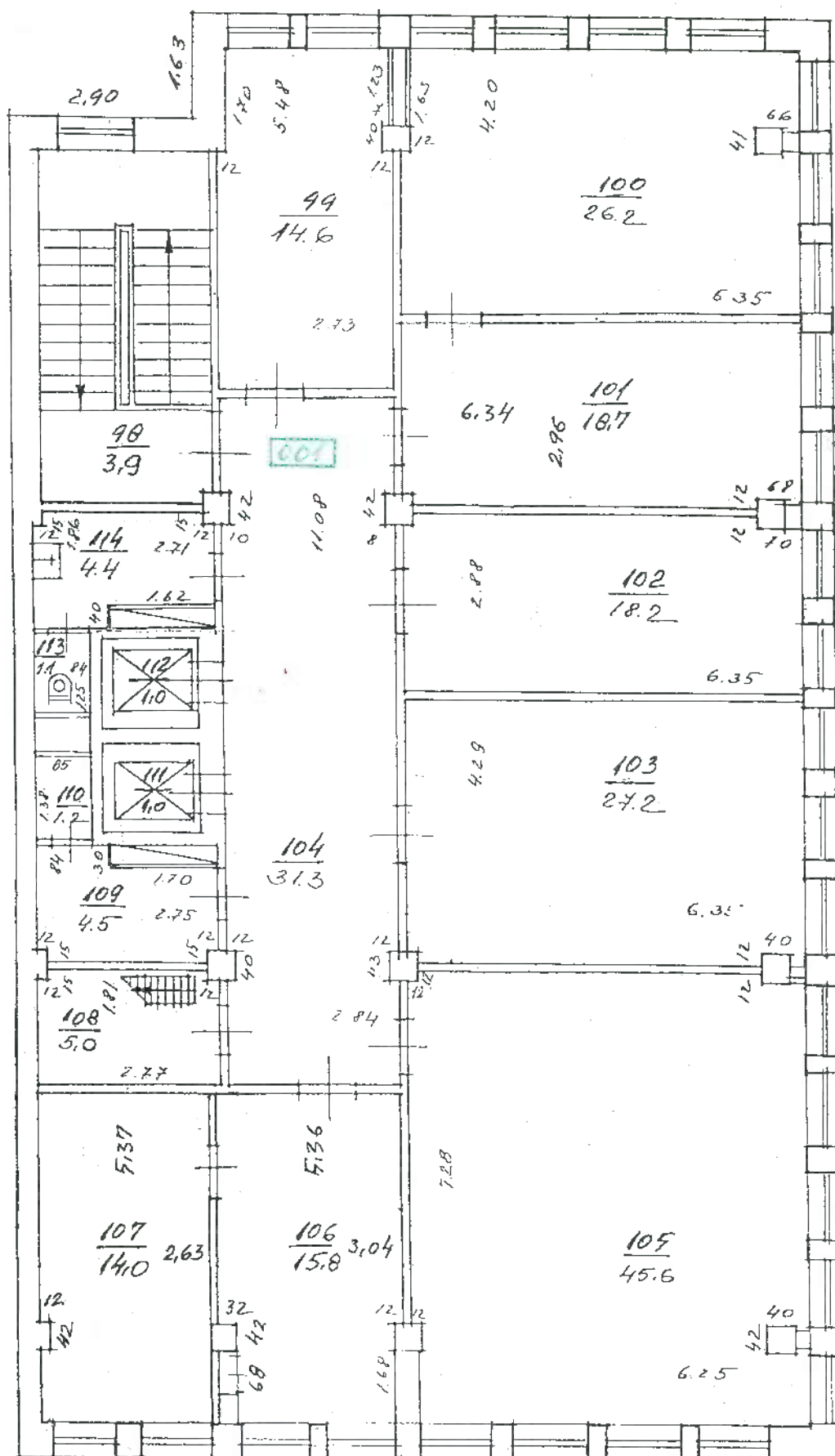


Buves kadastra apzīmejums 0100 003 0086 001

BŪVES 5. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 6. STĀVA PLĀNA SHĒMA



TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

**Valsts meža dienesta administratīvā (biroju) ēka 13.janvāra ielā 15, Rīgā,
LV-1932; kadastra Nr.01000030086**

Būves nosaukums, zemes vienības kadastra numurs un adrese

**Valsts meža dienests, reģistrācijas Nr. 90000057795, līgums
Nr. 2017/1036_VMD, noslēgts 29.05.2017**

Pasūtītājs, līguma datums un numurs

**Novērtēt būtisko ēkas daļu tehnisko stāvokli tās ekspluatācijas ietvaros,
atbilstoši Būvniecības likuma prasībām par būvju periodisku apsekošanu.**

Apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums

Atzinums izsniegts: 2019. gada 30. aprīlī

Apsekojumu veica: Ivars Šrāders

SĒJUMA SATURS

Vispārīgas ziņas par būvi.....	1
Apsekošanas uzdevums.....	2
Situācija.....	3
Teritorijas labiekārtojums.....	4-5
Būves daļas.....	5-11
Kopsavilkums.....	12
Orientējošs plāns.....	13
Sertifikāts.....	14
Būvkomersanta apliecība.....	15

1. Vispārīgas ziņas par būvi

Būves veids: biroju ēka (1220)

Apbūves laukums: 248m²

Būvtilpums: 6728m³

Stāvu skaits: 6 virszemes stāvi ar pagrabu

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 01000030086

Būves pašreizējais īpašnieks: Zemkopības ministrija

Būves nodošana ekspluatācijā: 1974.gads

Būves atjaunošanas, pārbūves gads: katru gadu, dažāds atjaunošanas darbu apjoms

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta: Nr.01000030086001-02, izsniegta 01.11.2004

2. Situācija

2.1. Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam

Zemes gabals tiek izmantots atbilstoši teritorijas plānojumam, kā arī lietošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām. To lielā mērā nosaka būves atrašanās kultūras pieminekļa aizsardzības zonā. Pilnībā nav īstenots perimetriālās apbūves princips. Starp apsekoto biroju ēku un viesnīcu neliela (šaura) caurejoša atstarpe, kas galos aizmūrēta, veidojot norobežojumu, kurā iespējams iekļūt no vienas puses caur tur uzstādītām durvīm.

2.2. Būves izvietojums zemesgabalā

Apsekotā būve izvietota uz zemes gabala, attālināti no 13.janvāra ielas asfaltētās brauktuves ar intensīvu satiksmes plūsmu. Vienotas apbūves līnijas nav, iespējams, to ietekmējis blakus apbūves (izbūvēta vēlāk) plānojums. Starp ielas un otrā pusē ēkai esošā Alberta laukuma zemes līmeni pastāv ievērojama reljefa atšķirība, kas nosaka teritorijas iekārtojumu.



F-1. Kopskats uz biroju ēku no galveno fasāžu puses, kas vērstas pret 13.janvāra un Vecpilsētas ielām. Blakus esošā bruģētā brauktuve tiek izmantota transporta līdzekļu novietošanai. Stāvvietu skaits nav pietiekams.

2.3. Būves plānojums

Būves telpu plānojums ir pakārtots tās faktiskajai funkcijai. Eksploatācijas laikā veikti dažādi atjaunošanas darbi, mainīti inženiertīkli, nelielā apjomā arī telpu plānojums. Kopumā plānojums atbilst būves lietošanas veidam. Klientu apkalpošanai pieejams ēkas 1.stāvs, bet nepieciešamības gadījumā arī augstākie stāvi. Pagraba stāvā atrodas tehniskās un palīgtelpas, kā arī garāža.

3. Teritorijas labiekārtojums

Sadaļas objekts, bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums

Nolietojums (%)

3.1. Brauktuves, ietves, celiņi un laukumi	35
--	----

Apsekotās ēkas tuvumā teritorija labiekārtota atbilstoši situācijai. Apsekošanas brīdī blakus zemes gabalā (galvenās ieejas pusē) tiek veikti būvlaukuma sagatavošanas darbi jaunas viesnīcas celtniecībai. Līdz ar to daļēji bojāta ietve gar galveno fasādi šajā pusē un tur uzstādīts pagaidu nožogojums. Sakarā ar ievērojamo reljefa starpību ietves daļu aizņem kāpnes. Aiz ietves, tālāk no ēkas iespējama autotransporta piebraukšana un novietošana, šķērsojot tramvaja sliedes. Brauktuvi iesešums bruģis, samērā nelīdzens, garāžas priekšā arī iztrūkst.



F-2. Pie fasādes pieslēdzas ietve ar kāpnēm. Segums tās augšas daļai un kāpnēm-vidēja izmēra betona un akmens plātnītes, zemākajā daļā betona bruģis. Teritoriju norobežo pagaidu žogs, aiz kura labiekārtojuma elementi likvidēti, iekārtojot būvlaukumu. Kopumā šai pusē ietves segumi bojāti.



F-3. Gar fasādi, kas vērsta pret 13.janvāra ielu, gājēju celiņu daļa bruģēta, tehniski labā stāvoklī. Veidojas reljefa pacēlums, labiekārtojums saistīts ar blakus esošo būvi un teritoriju.

3.2. Apstādījumi un mazās arhitektūras formas	-
---	---

Kopš blakus būvlaukuma ierīkošanas, apsekotās ēkas tuvumā nekādu ierīkotu apstādījumu, kā arī mazo arhitektūras formu nav. Attālāk, starp 13.janvāra ielas brauktuvi un ēku, nelielā zonā zālājs un koki.

3.3. <i>Nožogojums un atbalsta sienas</i>	20
---	----

Teritorija ēkas tuvumā brīvi pieejama, ko nosaka ēkas izmantošanas veids un atrašanās vieta. Vienīgo nosacīto norobežojumu veido metāla vērtnes pirms iebrauktuves garāžā (pandusa priekšā, skat. F-3). Tās tehniski apmierinošā stāvoklī, samērā nolieņojies krāsojums.

Atbalsta sienas uz blakus būvlaukuma pusi nojauktas. Ēkas ielas pusē neliela betona atbalsta sieniņa, noseģta ar akmens plāksnēm, atdala padziļinājumu pie pagraba logiem no ietves ar margu. Tās tehniskais stāvoklis labs.

4. *Būves daļas*

4.1. <i>Pamati un pamatne</i>	20
-------------------------------	----

Ēkas pamati izbūvēti smalkas un vidēji rupjas smilts pamatnē. To veids ir kombinēts. Pamatā netspēju nodrošina pāļu pamati. Zem sienas, kas vērsta uz esošās apbūves pusi, izbūvēti lentveida betona pamati ar armatūru. Pāļus nosedz monolīts rostveks, virs kura ķieģeļu mūrējums, vai arī stabveida pamats kolonnu balsta vietās. Zem ēkas veidots 50-60cm biezs bļietētu šķembu slānis. Lielākos bojājumus pamatu daļai rada svārstīgais gruntsūdens, kas attiecīgos apstākļos appludina pagraba telpas. Stipri nolietojusies arī hidroizolācija. Tāpat arī vērojama nepietiekama virsūdens novadīšana pieslēgumu vietās, kur nav apmales, kritums nav pietiekams, izolācija nolietojusies.

Kopumā ēkai nav vērojami būtiski defekti, kas liecinātu par nepietiekamu pamatu nestspēju vai deformācijām. Jāatzīmē, ka šobrīd plānotās blakus apbūves dēļ ēkā uzstādīti tenzometri un markas plaisu vietās, kas paredzēti turpmākai ēkas daļu, tai skaitā pamatu, novērošanai.



F-4. Betona pamats zem pagraba grīdas padziļinājuma vietā, kur ierīkota gruntsūdens pazemināšanas sistēma. Viena siena no keramzītbetona blokiem.

4.2. <i>Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes</i>	20
---	----

Ēkas konstruktīvā shēma ir mainīga. Nesošās sienas papildina karkasu un strādā kopā ar to. Pagraba līmenī sienas ir betona un ķieģeļu. Betona sienas paredzētas arī ēkas stingrības nodrošināšanai. Virs lifta šahtām (mašīntelpā) konstatētas gāzbetona mūra sienas, kuru stāvoklis apmierinošs. Līdzīgi arī ēkas norobežojošo sienu, kas vērsta uz blakus esošās viesnīcas pusi, veido gāzbetona mūris. Tas bijis stipri nelīdzens, ēkas ekspluatācijas laikā uzlabots, aizpildot spraugas un izlīdzinot. No ārpuses šī siena siltināta, aplīmējot ar putuplastu 10cm biezumā.

Risinājums redzamu negatīvu ietekmi nav atstājis. Vēl jāatzīmē, ka veicot ēkas liftu kabīņu maiņu, ir palielināti ailu izmēri šahtas piegulošajai sienai, kas ir arī dzelzsbetona stingrības siena. Bojāta arī armatūra. Neskatoties uz to, nekādi pakārtoti bojājumi nav konstatēti.



F-5. Tālākā aila nesošajā sienā koriģēta jauna lifta izbūves laikā, nedaudz palielinot izmērus. Nekādi bojājumi nav konstatēti. Pārsedzes dzelzsbetona.

F-6. Pagraba līmenī sienas stipri cietušas no mitruma, ko rada svārstīgais ūdens līmenis ēkas tuvumā. Tā cēlonis ir hidroizolācijas veids un nolietojums.

Ailu sijas un pārsedzes galvenokārt no saliekamiem dzelzsbetona elementiem, būtisku defektu nav. Sliktāks stāvoklis pagraba ailām, kurās izmantota armatūra vai metāla profils. Vietām trūkst betona aizsargslānis, kas veicina rūšēšanu.

4.3. Karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	25
--	----

Lielāko daļu ēkas konstruktīvi veido karkass. Tā solis ir 3, 6 un 7,5m. Visi elementi ir dzelzsbetona, lielākoties tipveida saliekamie. Izņēmums ir rīģeļi, kas veido lielāko laidumu. Tie ir individuāli izgatavoti. Karkasa savienojumi veidoti ar metināšanu, izmantojot ieliekamās detaļas, kas iestrādātas saliekamajos būvelementos. Bez minētā karkasa, sākot ar ēkas 2.stāvu, pie kolonnām un rīģeļiem stiprinātas metāla detaļas, kas saistās ar karkasu un balsta konsoles veida pārkari augstākajos stāvos.



F-7. Konsolveida izvirzījums, sākot ar 2.stāvu, kas ir balsta vieta ārsienu paneļiem. Detaļu savienojumu vietās sīku plaisu tīklojums, atsevišķās vietās plaisas platākas.

Dzelzsbetona karkasa elementiem nekādu defektu nav. Par nelielām deformācijām metāla vietējam karkasam, kas ir konsoles nesošā konstrukcija, liecina nelielās plaisas ārsienu savienojumu vietās.

4.4. Pagraba, starpstāvu , bēniņu pārsegumi	30
---	----

Starp stāviem visos līmeņos izveidoti dzelzsbetona pārsegumi, kas balstās uz sienām vai rīģeļiem. Bēniņu ēkai nav, augšējais pārsegums veido jumta konstrukciju. Visos līmeņos bez saliekamajiem elementiem ir monolīti betonēti fragmenti. Augšējos stāvos būtiski defekti nav konstatēti. Sliktāks stāvoklis vērojams lifta mašīntelpai, kas izvietota virs jumta. Tur monolīts betonējums, kuram maza aizsargslāņa dēļ redzams rūšējis stiegrojums, kā arī sīku plaisu tīkls. Sliktā stāvoklī ir pagraba pārseguma monolītie betonējumi. To liela daļa, kas atrodas zem ietves, stipri cietuši no mitruma, līdz ar to attiecīgi bojāti (stipra rūsa, atdalās betons, kas kļuvis irdens).



F-8. Pārsegums lifta mašīntelpā jau sākotnēji neprecīzs. Redzama armatūra, vaļīgs šuvju aizpildījums.



F-9. Monolīts pārseguma fragments pagraba stāvā ar stipri rūšējošu armatūru un atdalījušos betonējumu. Turpinās mitruma iedarbība, kas ir cēlonis bojājumam.

4.5. Būves telpiskās noturības elementi	10
---	----

Būves telpisko noturību nodrošina stingrie pārsegumi, nesošās sienas un stingrības sienas. Papildus tam uzstādītas metāla slīpās saites. Tehniskais stāvoklis labs.

4.6. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietūsūdens novadsistēma	45
---	----

Jumta nesošā konstrukcija ir dzelzsbetona paneļi, kas balstīti uz rīģeļiem vai sienām. Virs tiem izveidots siltinājums no gāzbetona ar biezumu 15-20cm.



F-10. Jumta klājs un cinkota skārda nosega virs sienām, vietām neliels apaugums.

Jumta segums ir ruļļveida, uzkausēts vairākās kārtās. Tam veikta atjaunošana, līdz ar to nolietojums samazināts. Šobrīd nevienai jumta daļai nav būtisku defektu. Telpās redzami nelieli bojājumi radušies pirms ilgāka laika.

4.7. <i>Balkoni, lieveņi, jumtiņi</i>	30
---------------------------------------	----

Ēkai nav balkonu, jumtiņu un klasisku lieveņu. Nosacīti pie galvenās ieejas lieveni veido viens pakāpiens un durvju bloka iedziļinājums, salīdzinājumā ar fasādes plakni. Pakāpiens no akmens masas plātnēm, ievērojami nodrupis.



F-11. Galvenās ieejas durvis ar pakāpienu, kura centrā izlūzis plāksnes gabals. Sānu sienas ar masā tonētām kaļķakmens plātnēm.

4.8. <i>Kāpnes un pandusi</i>	30
-------------------------------	----

Ēkai starp stāviem ir viena kāpņu telpa, attiecīgi arī kāpnes. Tās izbūvētas no saliekamām gatavām dzelzsbetona konstrukcijām (laidiem un laukumiņiem), virs kurām uzstādītas krāsotas uzlikas. Konstrukīvi nekādu defektu nav, ir tikai ievērojami epoksīda krāsojuma bojājumi. Lenteris apmierinošā stāvoklī.

Vēl jāpiemin kāpnes starp augšējo stāvu un jumtu. Tās ir stāvas metāla, ar krāsojumu. Savas konstrukcijas un stāvuma dēļ kāpšana neērta. Kāpnes ir metinātas, viengabala. Nav pietiekami labi nostiprinātas, kāpjot jūtama kustība. Citādi nolietojums neliels.



F-12. Vienlaidu stāvas metāla kāpnes, kas ved no 6.stāva uz jumtu un lifta mašīntelpu. Nolietojies krāsojums, kāpjot jūtama kustība.

Iebraukšanai pagraba stāvā, kura grīdas līmenis zemāks par teritoriju, izbūvēts betona panduss (F-13). Nav pilnībā atrisināta ūdens notece stipra lietus laikā. Iebūvētā rene dažreiz pārplūst. Pats panduss apmierinošs.

4.9. Starpsienas	25
------------------	----

Starpsienas izbūvētas no ķieģeļiem, ģipšbetona plāksnēm, nelielā apjomā no režģīsa ar vates pildījumu. Vietām starpsienās izmantotas saliekamā betona stingrības sienas. Kopumā tehniski apmierinošas, ir nelieli defekti, maznozīmīgas plaisas. Vēl arī pvc stiklotas konstrukcijas, labā stāvoklī.

4.10. Grīdas	30
--------------	----

Grīdu tehniskais stāvoklis un veids ir stipri dažāds. Apsekošanas brīdī kopumā to stāvoklis apmierinošs. Lielai daļai grīdu veikts remonts, pilnībā nomainot segumu un konstrukciju. Pagraba stāvā, lai daļēji novērstu mitruma iekļuvi, grīdas paaugstinātas, ieklājot betonu ar izolāciju zem tā. Pa stāviem grīdu pamatnes veido virs pārseguma iestrādāts keramzīts un kokskaidu plāksnes.

4.11. Ailu aizpildījumi: vārti, durvis, logi, lūkas	35
---	----

Logu ailās montēti koka logu bloki ar dubultstikla paketes aizpildījumu. Tie kopumā labā stāvoklī, daļai nepieciešama regulēšana, ir ievērojams blīvējumu nolietojums.

Lielākā daļa durvju labā stāvoklī, izgatavotas no koka. Ieejas durvju bloks ir alumīnija konstrukcijas. Vienīgās durvis, kas stipri nolietojušās, ir jumta izbūvēs.

Iebrauktuvei pagrabā uzstādīti paceļamie sekciju vārti. Tie apmierinošā stāvoklī, tikai visā apjomā nav noņemta aizsargplēve. Citu vārtu nav.

No kāpņu telpas uz jumta izbūvi ved lūka. Tā koka, apšūta ar metālu, tehniski apmierinoša.



F-13. Panduss, kas nodrošina iespēju iebraukt pagraba stāvā, betonēts ar ūdens novadīšanas tekni apakšas līmenī.



F-14. Durvju bloks izejas uz jumta izbūvē. Koka durvis ar skārda apšuvumu, stipri nolietojušās, bet vēl savu funkciju pilda. Sienas skārda apšuvums ar rūsu, kas bojā krāsojumu.

4.12. Konstrukciju un materiālu ugunsizturība	30
---	----

Teritorija piemērota ugunsdzēsības un glābšanas darbu nodrošinājumam, ēkai iespējams piekļūt ar speciālo tehniku. Būvē nav veikti nekādi pasākumi tās daļu ugunsizturības palielināšanai, bet iekārtas glābšanas darbu nodrošinājumam ir uzturētas kārtībā. Katrā stāvā nodrošināts dzēsšanas aprīkojums, darbojas ugunsdzēsības ūdensvads. Nozīmīgākās konstrukcijas izbūvētas nedegošas, apdares materiāli ir dažādi. Risku rada ēkas plānojums ar vienu evakuācijas izeju caur kāpņu telpu, kuras durvis nav ugunsdrošas.



F-15. Skārda ventilācijas kanāli šķērso pārsegumus. To detaļas un pievienojumu vietas apmierinošā stāvoklī.

Sabalansētas piespiedu ventilācijas sistēmas ēkā nav. Ventilāciju nodrošina esošie skārda un mūra kanāli, kuri apmierinoši un izmantojami turpmāk, tikai tie tīrāmi. Pieplūdes palielināšanai vietām izveidotas atveres zem logu ailām.



F-16. Lifta šahtas augšas betonēta plātne uz metāla profila. Iekārtas ir mainītas, mainot lifta kabīni.

Liftu šahtas veidotas no dzelzsbetona un ķieģeļu mūra. Kopumā tās apmierinošā stāvoklī. Viena no abām esošajām šahtām koriģēta, montējot jaunu liftu

Ēkas iekšējā apdare kopumā labā stāvoklī (izņemot pagrabu), tā regulāri ir atjaunota. Lielāks nolietojums šobrīd kāpņu telpas apdarei, sevišķi pakāpienu un laukumiņu epoksīda krāsojumam.

Sliktāks ir ārējās apdares stāvoklis. Šai sakarā jāpiemin uz jumta esošās tehniskās telpas skārda apšuvums. Tas ir krāsots, bet krāsojums nolietojies un caur to redzama stipra rūsa (F-14, F-17). Bez tam nedrošu situāciju rada brūnās kaļķakmens apdares plātnes. Tās daļēji pašas kļuvušas trauslas, kā arī vairākās vietās atdalījušās no pamatnes. Vietām plātnes nokritušas vai arī noņemtas (F-18, F-19). Nelielā apjomā vērojams, ka saķere ar virsmu zudusi špaktelētajam slānim kopā ar krāsojumu (F-20), ievērojams nolietojums arī pašam krāsojumam.



F-17. Izbuvēs uz jumta apšuvumam izmantots skārds ar krāsojumu. Tas stipri nolietojies, ir rūsa, savienojumos trūkst krāsojuma.



F-18. Fasādes apdarei izmantotās plātnes atdalījušās no virsmas, arī daļa palikušās turas slikti.



F-19. Apdares plāksnes kļuvušas drupenas, bez tam arī atdalījušās no līmjavas.



F-20. Vietām no fasādes gludajām virsmām atdalās krāsojums, kopā ar špaktelēto kārtu. Tas veicina mitruma ietekmi uz atlikušo plakni, iespējama fragmentu atdalīšanās no virsmas.

5. Kopsavilkums

5.1. Būves tehniskais nolietojums

Apsekotās ēkas tehniskais nolietojums kopumā ir 30%. Tas raksturo būves tehnisko rādītāju stāvokļa pasliktināšanos uz šo brīdi attiecībā pret jaunu būvi. Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis nav konstatēts. Nav būtisku bojājumu, kas apdraud ēkas ekspluatāciju. Neatliekami nostiprināmas vai noņemamas vaļīgās fasādes apdares plātnes. Tuvākajā laikā atjaunojami bojātie pagraba pārseguma fragmenti

5.2. Secinājumi un ieteikumi

Būves tehniskais stāvoklis šobrīd nodrošina būtiskākās prasības, kas izvirzītas būvniecības likumā, attiecībā uz ēku ekspluatāciju. Lai izpildītos visas mūsdienu prasības, veicamas izmaiņas, ko nosaka LBN 002-15 (norobežojošo konstrukciju siltumtehnika), 016-15 (būvakustika), 201-15 (būvju ugunsdrošība) un 208-15 (publiskas būves). Ēkas koptēla uzlabošanai pirmkārt rekomendējama tās fasādes atjaunošana. Bez tam plānojami darbi, kas saistīti ar vides pieejamību.

Ieteikumi turpmākai ekspluatācijai:

- 1) Izmantojot monitoringu, kas saistīts ar blakus uzsākto būvniecību, novērot deformācijas ēku daļām.
- 2) Atjaunot izolāciju pagraba daļai, kas atrodas ārpus ēkas kontūra, zem ietves. Reizē iespējams izmainīt teritorijas augstuma atzīmes, kas nodrošina ūdens atvadišanu no ēkas.
- 3) Apstrādāt pet rūsu metāla pārsedzes un pārsegumu fragmentus pagrabā, atjaunot zudušo aizsargslāni.
- 4) Ievērojot to, ka nav iespējams pārbaudīt visus slēptos karkasa metinātos savienojumus un metāla detaļu stāvokli, papildus monitoringa ietvaros veiktajiem novērojumiem, regulāri apsekot plaisas ārsienās.
- 5) Ja netiek uzsākta kompleksa fasādes atjaunošana, nostiprināmas kaļķakmens apdares plātnes, vai arī tās noņemamas vietās, kur sākusies atdalīšanās. Līdzīgi nostiprināmi vai atdalāmi gludās fasādes apdares špaktelējuma vaļīgie fragmenti.
- 6) Attīrīt un pārklāt ar aizsargsastāvu vai nomainīt skārda sienu apšuvumu izbūvēs uz jumta.

Tehniskā apsekošana veikta 2019.gada 10.aprīlī

SIA "Bultis" valdes loceklis: Ivars Šrāders;
LBS sertifikāti Nr.5-01217; 20-5247



Pasūtītājs: **Valsts meža dienests**

Uzņēmējs: **SIA "LP Construction"**

“Par mehāniskās ventilācijas sistēmu pārbaudi un tīrīšanu”

Saskaņā ar 04.06.2024. sadarbības Tāmi Nr.125/LPC/2024 un

LĪGUMS Nr. 2024/68/LIG

Tehniskā stāvokļa pārbaudes un tīrīšanas akts

13. janvāra iela 15, Rīga, LV-1932

Rīga

2024. gads



SIA "LP Construction"
reģ.Nr.: 44103105319
Juridiskā adrese: Kalnu iela 4 - 1, Līgatne, Cēsu nov., LV-4110
Bankas rekvizīti: CITADELES BANKA AS, SWIFT: PARXLV22
Norēķinu konti: LV19PARX0022759260001
Tāl.Nr.: 26644446; 26424362

8. pielikums
Ministru kabineta
2016. gada 19. aprīļa
noteikumiem Nr. 238

VENTILĀCIJAS SISTĒMU TĪRĪŠANAS UN APSEKOŠANAS AKTS
Nr. 170/LPC/2024

Rīga, 2024. gada 19. jūlijs

Objekta nosaukums un adrese	Valsts meža dienests, reģ.Nr.90000057795
	13. janvāra iela 15, Rīga, LV-1932

Atbildīgās personas nosaukums un juridiskā adrese	Valsts meža dienests, reģ.Nr.90000057795
	13. janvāra iela 15, Rīga, LV-1932

Pakalpojuma veicējs	SIA "LP Construction", reģ.Nr.44103105319, Kalnu iela 4 - 1, Līgatne, Cēsu nov., LV-4110
Darbu veicēji, to kvalifikāciju apliecināša dokumenta nosaukums un numurs	Pēteris Lūsars, 2018. gada 16. novembra "Pressovac duct cleaning equipment training" sertifikāts Nr.03-112018 (kopija pievienota pielikumā Nr.2); Gunārs Nikolajevs, 2022.gada 03.augusta "Pressovac duct cleaning equipment training" sertifikāts Nr.01-082021/22 (kopija pievienota pielikumā).

Darba veikšanas laiks	11.07.2024. līdz 16.07.2024.
-----------------------	------------------------------

Nr. p.k.	Iekārtas/sistēmas nosaukums	Iekārtas/sistēmas apraksts un atrašanās objektā
1.	N1 nosūces sistēma	N1 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N1 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N1 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci visai ēkai.
2.	N2 nosūces sistēma	N2 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N2 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N2 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 6. stāva WC telpai.
3.	N3 nosūces sistēma	N3 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N3 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N3 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 5. stāva WC telpai.
4.	N4 nosūces sistēma	N4 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N4 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N4 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 4. stāva WC telpai.

5.	N5 nosūces sistēma	N5 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N5 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N5 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 3. stāva WC telpai.
6.	N6 nosūces sistēma	N6 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N6 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N6 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 2. stāva WC telpai.
7.	N7 nosūces sistēma	N7 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N7 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N7 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 1. stāva WC telpai.

Šis akts sastādīts par to, ka pakalpojuma veicējs veica tehniskā stāvokļa pārbaudi, kuras rezultātā konstatēts:

Nr. p.k.	Pārbaudītās ventilācijas sistēmas nosaukums	Atbilstība normatīvo aktu prasībām (vajadzīgo atzīmēt ar x)				Ekspluatācija (vajadzīgo atzīmēt ar x)				Ventilācijas sistēmas iekārtu un ierīču atbilstība ražotāja prasībām (vajadzīgo atzīmēt ar x)			
		x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
1.	N1 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
2.	N2 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
3.	N3 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
4.	N4 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
5.	N5 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
6.	N6 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst
7.	N7 nosūces sistēma	x	atbilst		neatbilst	x	atļauta		nav atļauta	x	atbilst		neatbilst

Ventilācijas sistēmas nākošā pārbaude paredzēta līdz:	2029. gada 16. jūlijam
---	------------------------

Tīrīšanas un pārbaudes darbos izmantotas šādas tehniskās ierīces:
• Pressovac P-25 Pneumatic Brushing unit; • Pressovac K-370 Air compressor 230V/10A//370L/6bar; • Pressovac E-20 Electric Brushing Machine with wireless remote control; • Pressovac SFU-50 Suction/filter unit; • Pressovac camera VIS 350 professional kit; • Canon IXUS 185.

Šī akta pielikumā tiek pievienoti šādi dokumenti:
Pielikums Nr.1 Foto/video vizuālās inspekcijas atskaite; Pielikums Nr.2 Kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas.

Paraksti:

Pakalpojuma veicēja
vārdā:

(vārds, uzvārds, paraksts)

Ar aktu iepazīnās un
akta eksemplāru
saņēma:

(atbildīgās personas vārds, uzvārds, paraksts)

PIELIKUMS NR.1

VIZUĀLĀS INSPEKCIJAS ATSKAITE

Rīga 2024. gada 19. jūlijs

Pirms tīrīšanas	Pēc tīrīšanas
N1 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes). N1 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu. N1 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci visai ēkai.	
	
	
	



N2 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
 N2 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
 N2 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 6. stāva WC telpai.



N3 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
 N3 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
 N3 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 5. stāva WC telpai.



N4 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
 N4 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
 N4 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 4. stāva WC telpai.



N5 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
 N5 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
 N5 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 3. stāva WC telpai.



N6 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
N6 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
N6 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 2. stāva WC telpai.



N7 nosūces sistēma sastāv no ventilācijas maģistrālēm ar atzariem, kuros iestrādāti difuzori (restes).
N7 nosūces sistēmas elektromotors iestrādāts sistēmā, tam paredzētajā vietā, ar izvadu uz ēkas jumtu.
N7 nosūces sistēma nodrošina gaisa nosūci 1. stāva WC telpai.



PIELIKUMS NR.2

Kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas.



KOPIJA PAREIZA
SIA "LP Construction"
reģ.Nr.44103105319
Valdes priekšsēdētājs
Pēteris Lūsars
Rīga, 19.07.2024.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000030086	-	0.0376 ha	100000069414	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000030086	1/1	Kalēju iela 68, Rīga, LV-1050
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0376
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
01000030086001	1/1	13. janvāra iela 15, Rīga, LV-1050
01000030086002	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-
Nosaukums:		Zemēšanas un zibensaizsardzības sistēma
Galvenais lietošanas veids:		0 - Nav noteikts
Būves tips:		-
Uzbūvēšanas gads:		-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Pirmsreģistrēta būve		
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā		

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0376
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:	0.0376
------------------------	--------

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0049	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0376	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	0.0376	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0024	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0004	ha
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0376	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0026	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0376	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000030086001	1/1	13. janvāra iela 15, Rīga, LV-1050
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1592.9
Nosaukums:		Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:		1220 - Biroju ēkas
Būves tips:		12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:		1974
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		2025
Ēkas apsekošanas datums:		18.10.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1592.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1592.9
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.):	1592.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1592.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	6
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	09.01.2026

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
---------------------	--------

01000030086001001

-

Nosaukums:	Administratīvās telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	136
Ēkas apsekošanas datums:	18.10.2004
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	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	31.5	-
2	Smēķētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	7.1	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	4.3	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	8.7	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	5.7	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	10.0	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	16.2	-
8	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	4.9	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	1.2	-
10	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	1.0	-
11	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	1.0	-
12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	1.2	-
13	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	5.1	-
14	Sarga telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	5.0	-
15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	6.2	-
16	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	15.3	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	10.2	-
18	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	3.5	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	21.4	-
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	15.0	-
21	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	15.3	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	15.4	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	26.7	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	6.1	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	12.2	-
26	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	18.1	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	27.5	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	31.9	-

29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	4.2	-
30	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	13.7	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	27.3	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	13.8	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	14.6	-
34	Arhivs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	5.1	-
35	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	4.7	-
36	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	1.0	-
37	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	1.0	-
38	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	1.0	-
39	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	1.1	-
40	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	4.8	-
41	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	15.3	-
42	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	15.3	-
43	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	4.0	-
44	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	19.6	-
45	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	7.2	-
46	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	13.3	-
47	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	27.4	-
48	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	24.1	-
49	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	18.3	-
50	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	66.5	-
51	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	16.4	-
52	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	4.5	-
53	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	4.8	-
54	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	1.1	-
55	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	1.0	-
56	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	1.0	-
57	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	1.1	-
58	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	4.9	-
59	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	15.3	-
60	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	15.5	-
61	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	23.8	-
62	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	18.5	-
63	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	18.0	-

64	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	30.3	-
65	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	26.7	-
66	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	13.6	-
67	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	3.9	-
68	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	2.3	-
69	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	13.9	-
70	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	10.0	-
71	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	15.4	-
72	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	15.0	-
73	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	4.1	-
74	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	4.5	-
75	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	1.1	-
76	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	1.0	-
77	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	1.0	-
78	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	1.1	-
79	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	-	-	4.5	-
80	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	15.3	-
81	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	14.9	-
82	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	26.3	-
83	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	18.4	-
84	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	45.6	-
85	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	30.4	-
86	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	6.1	-
87	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	12.5	-
88	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	26.4	-
89	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	15.6	-
90	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	14.8	-
91	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	3.6	-
92	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	4.6	-
93	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	1.1	-
94	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	1.0	-
95	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	1.0	-
96	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	1.1	-
97	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.95	-	-	4.1	-
98	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	3.9	-

99	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	14.6	-
100	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	26.2	-
101	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	18.7	-
102	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	18.2	-
103	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	27.2	-
104	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	31.3	-
105	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	45.6	-
106	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	15.8	-
107	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	14.0	-
108	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	5.0	-
109	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	4.5	-
110	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	1.2	-
111	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	1.0	-
112	Lifts	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	1.0	-
113	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	1.1	-
114	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.95	-	-	4.4	-
115	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	16.6	-
116	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	8.7	-
117	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	14.9	-
118	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	11.0	-
119	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.5	-
120	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	14.4	-
121	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.4	-
122	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	6.4	-
123	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	21.0	-
124	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.93	-	-	10.8	-
125	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	5.1	-
126	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	3.7	-
127	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	6.7	-
128	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	14.0	-
129	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.9	-
130	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	11.4	-
131	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	17.0	-
132	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	6.4	-
133	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.1	-

134	Lifta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.1	-
135	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	5.7	-
136	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	25.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	248.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	6728.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1974
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1974
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1974
Jumta segums	Polimēru plātne, plēve	2025

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	18.10.2004
---------	------------

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