



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
ZEMESGABALA UN APBŪVES
MĀLU IELĀ 32, RĪGĀ
KADASTRA NR. 0100 073 2205,
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Rīgas satiksme”

Nr. L11709/ER/2022

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves (dispečera punkts, kad.apz. 0100 073 0313 053) Mālu ielā 32, Rīgā, kadastra Nr.0100 073 2205** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2022. gada 23.septembrī varētu būt:

EUR 25 000 (divdesmit pieci tūkstoši eiro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētājs neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

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

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis

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

SIA „Eiroeksperts”, LV 40003650352

Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr. 67365999, fakss 67240683, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktās vērtības	5
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	5
Zemes vienības raksturojums	5
Uz zemes esošās apbūves identifikācija	6
Novietojuma shēma un zemes robežas	6
Objekta fotoattēli	9
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	11
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	11
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	11
Vērtības aprēķins	12
Tirgus vērtības definīcija	12
Labākā un efektīvākā izmantošana	12
Tirgus situācijas raksturojums	12
Biroju/komercdarbības telpu tirgus situācija	12
Izvēlētais vērtēšanas pieejas	13
Vērtību ietekmējošie faktori	13
Objekta vērtība aprēķins ar ienākumu pieeju	13
Slēdziens	19
Pielikumi (dokumentu kopijas)	
• Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.	
• Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.	
• Būves kadastrālā uzmērīšanas lietas kopija.	
• Vienošanās Nr.LIG/2021/194 par komunālo pakalpojumu sniegšanu.	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	Adrese	Mālu iela 32, Rīga.
	kadastra Nr.	0100 073 2205
	īpašnieks	Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950.
	sastāvs	Zemes gabals ar platību 184 m ² , kadastra apzīmējumu 0100 073 220 un apbūve: dispečeru punkts ar kopējo platību 70,5 m ² , kadastra apzīm.0100 073 0313 053.
Vērtēšanas datums		2022.gada 23.septembris.
Vērtējuma pasūtītājs		Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme".
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1000 0020 5910 nodaļuma noraksts.
	uz apbūvi	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1000 0020 5910 nodaļuma noraksts.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti/ nav zināmi.
	hipotēka	Nav reģistrēta/ nav zināma.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav. VZD Kadastrā: <ol style="list-style-type: none"> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0014 ha platībā; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0009 ha platībā; 3. Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.0184 ha platībā; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0003 ha platībā; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu – 0.0023 ha platībā; 6. Atzīme – sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.0184 ha platībā.
	citi	Nav zināmi.
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar izstrādes stadijā esošo teritorijas plānojumu vērtējamais objekts atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).
Esošais izmantošanas veids		Dispečeru punkta ēka apskates brīdī netika izmantota
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Netiek analizēts Ņemot vērā teritorijas plānojumus noteiktos teritorijas attīstības iespējas un apbūves veidu, ēkas izmantošana komercdarbībai ir uzskatāma par labāko un efektīvo.

Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	23.09.2022./23.09.2022.
Apskati veica/atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētājs Guntis Štefenbergs

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	25 000

Īpašie pieņēmumi	Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu un tiek izmantota vērtējamā bez īpašas pārbaudes.
Papildus informācija	Novērtējamā objekta identifikācija tiek veikta balstoties uz ierakstiem zemesgrāmatā un VZD kadastra datiem, atbilstoši apsekošanas laikā dabā apskatītajām telpām.

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Rīga, Ziepniekkalna apkaime.
Apkārtējā apbūve	Vērtējumais objekts atrodas Rīgas pilsētas teritorijā, mikrorajonā Ziepniekkalns. Vērtējumais objekts atrodas kvartālā starp Mālu ielu, Staburaga ielu, Tīrums ielu un Misas ielu, ~ 8 km attālumā no Rīgas pilsētas centra. Blakus izvietoti Ziepniekkalna kapi. Attālāk atrodas individuālā dzīvojamā apbūve, kā arī daudzdzīvokļu ēkas. Piekļūšana pie īpašuma iespējama pa Mālu ielu.
Piebraukšana	Pa asfalta seguma ielām.
Sabiedriskais transports	Pieejams, trolejbusa pieturvietā atrodas ~50 m attālumā no vērtējamā objekta. Aptuveni 2,7 km tuvumā vērtējamajam objektam atrodas dzelzceļa stacijas pietura "Biznesa Augstskola Turība".

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	0100 073 2205	
Platība:	0.0184 ha	
Zemesgabala lietošanas mērķis:	Komerccdarbības objektu apbūve	
Inženierkomunikācijas	Centralizētās	Citas (norādīt, kādas)
Elektroapgāde	X	
Gāze		
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Siltumapgāde	X	
Zemes gabala raksturojums:		
Reljefs	Līdzens	
Forma	Taisnstūris	
Izskats	Apbūvēts zemes gabals	
Grunts apstākļi	Nav informācijas	
Nožogojums:	Nav	
Apkārtnes uzlabojumi		
Piebraucamie ceļi/ielas	Pa asfalta seguma ielām	
Ietves	Ir	
Ielu apgaismojums	Ir	
Apstādījumi	Apkārtne apzaļumota	

Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:

Visas vērtējamam objektam pienākošās inženierkomunikācijas ir pieslēgtas pie SIA "Ritrem" īpašumā esošiem teritorijas inženiertīkliem, ar SIA "Ritrem" ir noslēgts līgums. Elektrības skaitītājs ir "veca" tipa un nav verificēts, atrodas SIA "Ritrem" teritorijā.

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

"Dispečeru punkts", kadastra apzīm.0100 073 0313 053

Funkcionālais pielietojums: biroja un sadzīves telpas.

Telpu tehniskais stāvoklis: apmierinošs.

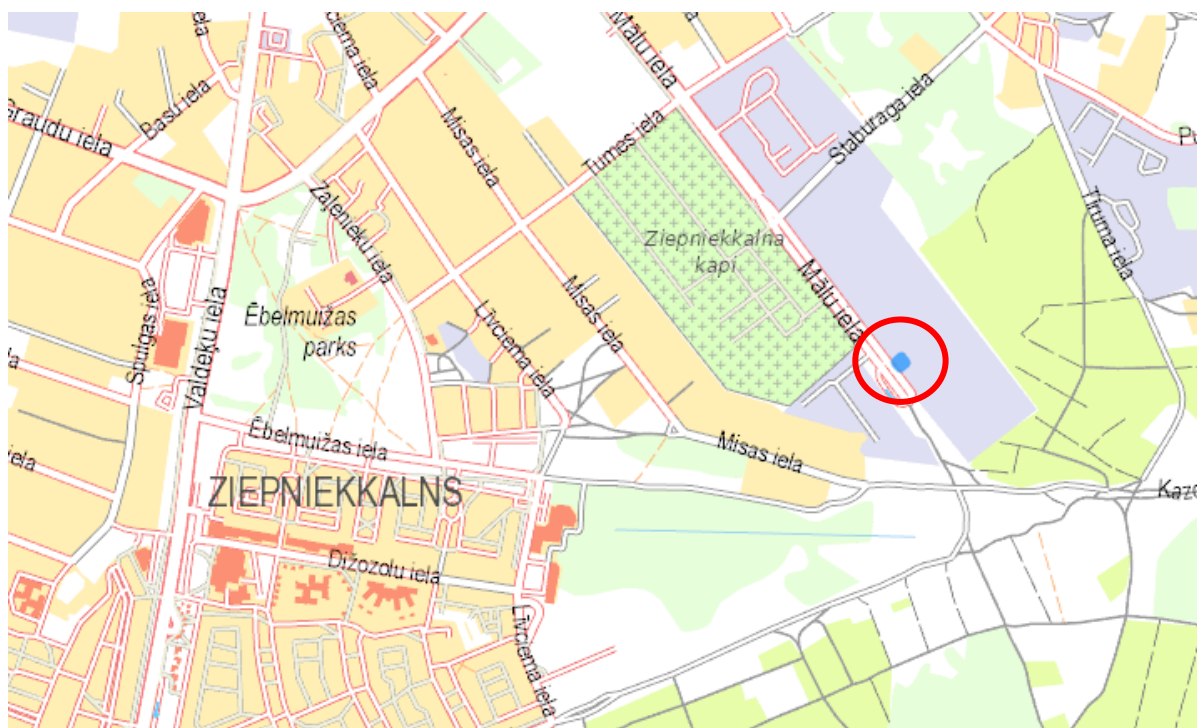
Labiekārtojums: elektroapgāde, ūdensapgāde (siltā ūdens apgāde ar elektrisko boileri), kanalizācija, siltumapgāde – visas pienākošās inženierkomunikācijas ir pieslēgtas pie SIA "Ritrem" īpašumā esošiem teritorijas inženiertīkliem, ar SIA "Ritrem" ir noslēgts līgums. Elektrības skaitītājs ir "veca" tipa un nav verificēts, atrodas SIA "Ritrem" teritorijā.

Ēkas parametri:

Apbūves laukums, m ²	110.6
Tilpums, m ³	326.0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	70.5
Virszemes stāvu skaits	1

Būves konstruktīvais risinājums (saskaņā ar VZD datiem):

Pamati	dzelzsbetona
Sienas	ķieģeļu mūris
Pārsegumi	dzelzsbetona
Jumts	elastīgie lokšņu materiāli
Grīdas	flīzes, linolejs
Logi	stiklojuma pakete plastmasas rāmjos
Durvis	metāla, plastmasas, koka
Apdare	ārējā – dekoratīvs paneļu apšuvums iekšējā – flīzes, krāsojums, piekārtie griesti

Novietojuma shēma un zemes robežas

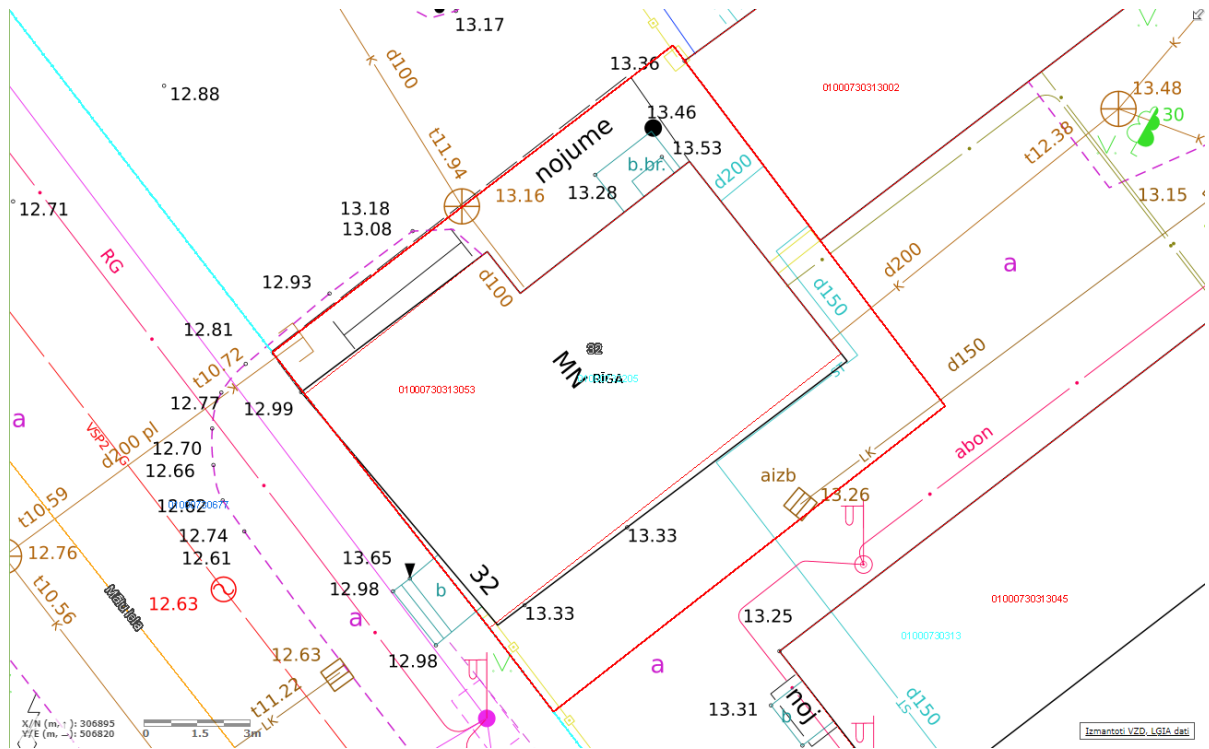
Avots: balticmaps.eu/lv



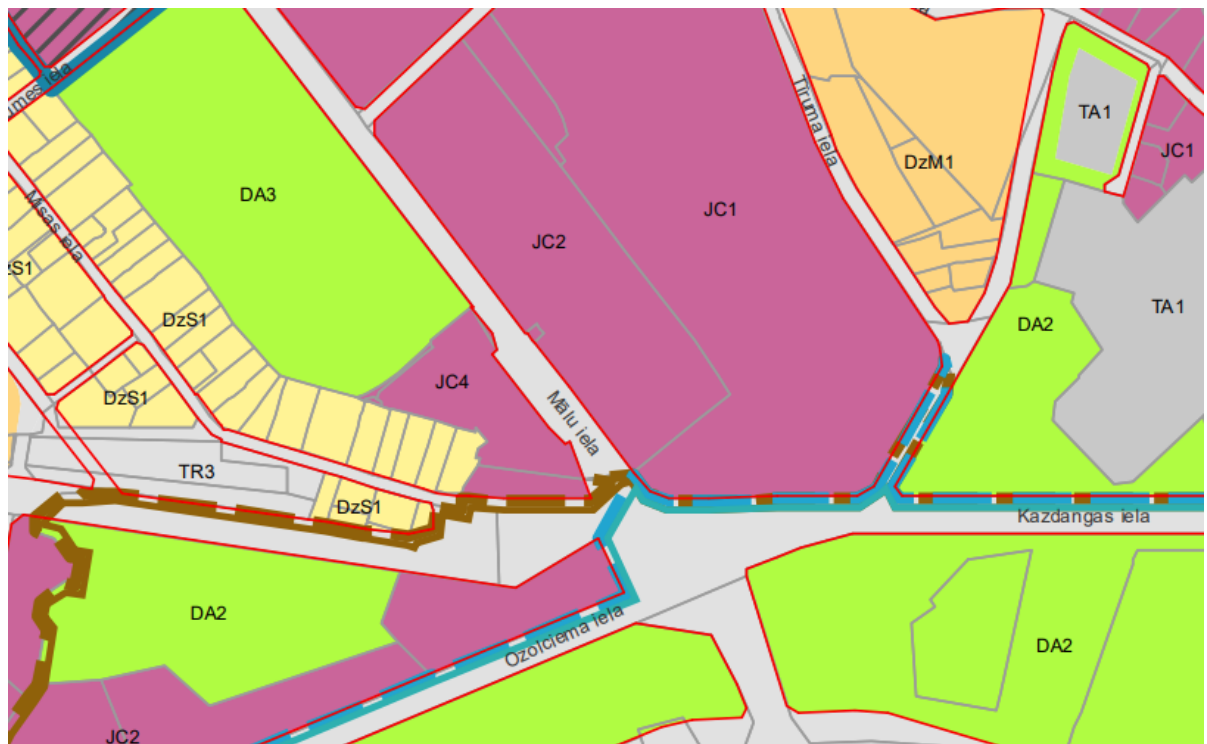
Avots: balticmaps.eu/lv



Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv



Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)

Avots: Izstrādes stadijā esošais teritorijas plānojums

Objekta fotoattēli





Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
- Vienošanās Nr.LIG/2021/194 par komunālo pakalpojumu sniegšanu.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar ķīlas tiesībām.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prātā, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4).

Vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids netiek analizēts, taču ņemot vērā apbūves veidu, izmantošanas nosacījumus, teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) izmantošanu, esošais izmantošanas veids – īpašuma izmantošana komercdarbībai, uzskatāms par vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veidu.

Tirgus situācijas raksturojums

Laikā, kopš 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums un nenoteiktība, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmēs arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Līdz ar to šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties. Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība un Krievijas iebrukums Ukrainā ir būtiska ietekme ne tikai nekustamā īpašuma pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vāja pieprasījuma ietekmē nekustamā īpašuma cenas samazinās, bet no otras puses, svarīgāks par zemu pieprasījuma atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad ir iespējama cenas palielināšanās.

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremzējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un kvalitatīviem zemesgabaliem. Pieprasīti galvenokārt labas kvalitātes īpašumi. No centrālās pilsētas daļas attālinātajos rajonos tirgus aktivitāte zema. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Neapdzīvojamo telpu tirgū, aptuveni 80% veido tieši nomas piedāvājums, bet atlikušos ~ 20% gadījumu ir iespēja iegādāties telpas īpašumā, kas pierāda, ka nomas tirgus ir aktīvākais neapdzīvojamo telpu tirgus segments. Tas izskaidrojams gan ar tirgū pastāvošām, nomniekam pieņemamām nomas maksām, gan ar to, ka slēdzot nomas līgumu nav jāpiesaista banku finansējums, turklāt nomas gadījumā līdzekļi tiek ieguldīti ražošanā un uzņēmējdarbības paplašināšanā. Nereti attīstītājs projektē un būvē jaunus objektus tieši potenciālā nomnieka vajadzībām, pielāgojot ēku un labiekārtojumu speciālām prasībām.

Biroju/komercdarbības telpu tirgus situācija

Vērtējamā objekta apkārtnē raksturojas ar mazu transporta līdzekļu plūsmu un vāju gājēju plūsmu gar vērtējamo objektu. Būtiska nozīme varētu būt izvietojumam pie asfaltētas ielas un salīdzinoši viegla pieeja no visām pilsētās vietām. Nomas likmes līdzīgu telpu segmentā svārstās no 3.5 eiro līdz 5.0 eiro par m² mēnesī.

Tirdzniecības/komercdarbības telpām cenu/nomas maksu būtiski ietekmē izvietojums, telpu un ēkas vizuāli tehniskais stāvoklis, telpu platība, gājēju plūsma, auto novietošanas iespējas, ieeja tieši no ielas un citi faktori.

Pirkšanas/pārdošanas cenu līmenis tirdzniecības/komercdarbības telpām ēku virszemes stāvos atjaunotās/pārbūvētās "pirmskara laika" ēkās, ar līdzīgu platību un izvietojumu svārstās no nepilniem 1 000 EUR/m² par neremontētām telpām līdz vairāk kā 3 500 EUR/m² par augstas kvalitātes telpām atjaunotās ēkās. Piedāvājumu cenu līmenis ir augstāks, nereti tirgū tiek eksponēti objekti būtiski augstākā cenu līmenī.

Pirkšanas/pārdošanas cenu līmenis biroju telpām atjaunotās/pārbūvētās "pirmskara laika" ēkās, ar līdzīgu platību un izvietojumu svārstās no 900 EUR/m² par neremontētām telpām līdz vairāk kā 3 000 EUR/m² par augstas kvalitātes telpām atjaunotās ēkās. Piedāvājumu cenu līmenis ir augstāks, nereti tirgū tiek eksponēti objekti būtiski augstākā cenu līmenī.

Nereti biroju vajadzībām tiek transformēti dzīvokļi un biroju telpas tiek transformētas par dzīvokļiem. Šāda parādība norāda uz to, ka cenu līmenis minētajiem nekustamā īpašuma segmentiem ne vienmēr ir būtiski atšķirīgs. Darījumu un piedāvājumu analīzes rezultātā secināts, ka dzīvokļu cenu līmenis ir augstāks.

Izmantotie avoti: SIA Eiroeksperts datu bāze un citi publiski pieejamie avoti.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota ienākumu pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie - atsevišķi stāvoša ēka, apmierinoša tehniskā stāvoklī

Negatīvie - vērtējamais objekts atrodas nostatus no pilsētas transporta plūsmām, salīdzinoši maza ēkas un zemes platība.

Objekta vērtība aprēķins ar ienākumu pieeju

Nosakot īpašuma vērtību tika izmantota ienākumu pieeja. Vērtētājs pieņem, ka ieņēmumu plūsmu Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošās ēkas telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēka var tik izmantota komercdarbībai, kura var tikt izmantota vienas kompānijas pamatdarbību nodrošināšanai - neapdzīvojamās telpas. Vērtības aprēķins pamatojas uz apsvērumu, ka vērtējamam objektam nav nepieciešami papildus ieguldījumi lai piesaistītu ilgtermiņa nomnieku. Nomnieka piesaistes laiks varētu būt mazāks par gadu.

Telpu nomas maksa tiek noteikta ar tirgus pieeju.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1: Satiksmes iela 1, Rīga, Torņkalns: biroja/tirdzniecības telpas ar platību 79 m², kas izvietotas ēkas 1.stāvā.

Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī, apdarē izmantoti vienkāršas kvalitātes materiāli. Pieslēgums centralizētiem ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes tīkliem. Autonoma gāzes apkure. Atsevišķa ieeja no ielas. Telpu nomas maksas tiek piedāvāta par summu 300 EUR/mēnesī.



Nr.2: Brīņu iela 9, Rīga, Ziepniekkalns: biroja telpas ar platību 67 m², kas izvietotas ēkas 1.stāvā. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī, apdarē izmantoti vienkāršas kvalitātes materiāli. Pieslēgums centralizētiem ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes tīkliem. Gāzes apkure. Pagalma ēka, ieeja no pagalma. Telpu nomas maksas tiek piedāvāta par summu 402 EUR mēnesī.



Nr.3: Mālu iela 30, Rīga, Ziepniekkalns: biroja telpas ar platību 61,1 m², kas izvietotas ēkas 1.stāvā. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī, apdarē izmantoti vienkāršas kvalitātes materiāli. Pieslēgums centralizētiem ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes tīkliem. Gāzes apkure. Atsevišķa ieeja no ielas. Telpu nomas maksa tiek piedāvāta par summu 244 EUR mēnesī.



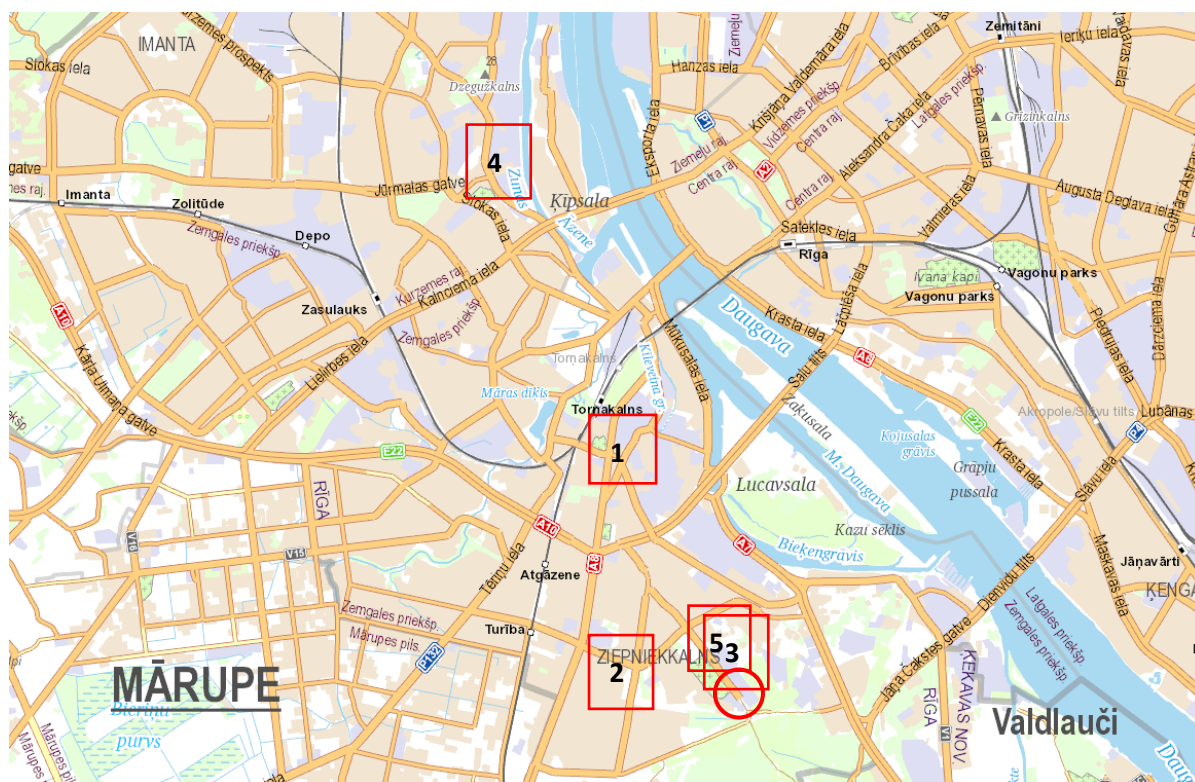
Nr.4: Aisteres iela, Rīga, Dzirciems: biroja telpas ar platību 80 m², kas izvietotas ēkas 1.stāvā. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī, apdarē izmantoti vienkāršas kvalitātes materiāli. Pieslēgums centralizētiem ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes un siltumapgādes tīkliem. Pagalma ēka. Telpu nomas maksa tiek piedāvāta par summu 440 EUR mēnesī.



Nr.5: Mālu iela, Rīga, Ziepniekkalns: biroja telpas ar platību 56 m², kas izvietotas ēkas 1.stāvā. Telpas ir labā vizuāli tehniskā stāvoklī, apdarē izmantoti vienkāršas kvalitātes materiāli. Pieslēgums centralizētiem ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes tīkliem. Gāzes apkure. Atsevišķa ieeja no ielas. Telpu nomas maksa tiek piedāvāta par summu 224 EUR mēnesī.



SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIENTNES SHĒMA



- Vērtējamais objekts
- 1 - salīdzināmais objekts Nr. 1
- 2 - salīdzināmais objekts Nr. 2
- 3 - salīdzināmais objekts Nr. 3
- 4 - salīdzināmais objekts Nr. 4
- 5 - salīdzināmais objekts Nr. 5

Vērtības aprēķins:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi									
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Obj. Nr.4		Obj. Nr.5	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Mālu iela 32	Satiksmes iela 1		Brīņu iela 9		Mālu iela 30		Aisteres iela 11		Mālu iela 30	
Nomas maksa, EUR		300		402		244		440		224	
Platība, m2	70.5	79.0		67.0		61.1		80.0		56.0	
Cena EUR/m2		3.8		6.0		4.0		5.5		4.0	
Ēkas tehniskais stāvoklis	labs	labs		labs		labs		labs		labs	
Stāvs	1/1	1/4		1/2		1/2		1/2		1/2	
Darījumu datums		piedāvājums		piedāvājums		piedāvājums		piedāvājums		piedāvājums	
Korekcijas koeficienti:											
darījuma laiks, apstākļi		-10%	-0.38	-10%	-0.60	-10%	-0.40	-10%	-0.55	-10%	-0.40
atrašanās vieta pilsētā		-2%	-0.08	-2%	-0.12	-	0.00	-2%	-0.11	-	0.00
tieša piekļuve no ielas		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
izmantošanas veids		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
infrastruktūra		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
autotransporta un gājēju plūsmas		-3%	-0.11	-3%	-0.18	-	0.00	-3%	-0.17	-	0.00
telpu tehniskais stāvoklis		-7%	-0.27	-7%	-0.42	-7%	-0.28	-7%	-0.39	-7%	-0.28
inženierkomunikācijas, apkures veids, kondicionieris		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
telpu platība		-	0.00	-	0.00	-2%	-0.08	2%	0.11	-4%	-0.16
ēkas tehniskais stāvoklis un arhitektoniskais veidols		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
uzlabojumi		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
Pārreķina koeficients		-22%	-0.84	-22%	-1.32	-19%	-0.76	-20%	-1.10	-21%	-0.84
Reducētā vērtība EUR/m2		2.96		4.68		3.23		4.40		3.16	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.20		0.20		0.20		0.20		0.20	
Vidējā reducētā m2 vērtība, EUR	3.69										
Aprēķinātā nomas maksa, EUR	259.96										

Ar tirgus pieeju aprēķinātā nomas maksa ir 282 eiro mēnesī, vai 4 eiro/m2. Papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis, ēkas apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumi, komunālie maksājumi.

- tiek piesaistīts ilgtermiņa nomnieks,
- ar nekustamo īpašumu saistītos nodokļus un ēkas apdrošināšanu sedz īpašnieks;
- Apdrošināšanas prēmija pieņemta aptuveni 60 EUR gadā, balstoties uz apdrošināšanas kompāniju informāciju par līdzvērtīgu īpašumu apdrošināšanas gadījumiem, apdrošināšanas izmaksas sedz īpašnieks;
- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts no kadastrālās vērtības;
- komunālos maksājumus veic nomnieks;
- apsaimniekošanas un apkures izdevumi tiek pieņemti vidēji 2.0 eiro/m² mēnesī.
- citi izdevumi, 300 EUR/gadā;
- biroju telpu ienesīgums Rīgas pilsētā svārstās no 7% līdz 11% gadā, atkarībā no telpu kvalitātes un citiem faktoriem. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturlielumus, secināms, ka kapitalizācijas likme ir vidējā līmenī, tas ir 8%;
- ņemot vērā to, ka telpas iespējams iznomāt vienam nomniekam un par atbilstošu nomas likmi ilgtermiņa nomnieka piesaiste iespējama saprātīgā termiņā tiek izmantota ieņēmumu pieejas kapitalizācijas metode. Noslodzes koeficients atspoguļo nomas maksas iekasēšanas riskus.

Vērtības aprēķins atspoguļots tabulā

Ieņēmumu aprēķins	1. gads	Pēcperiods
Iznomājamā telpu platība, m2	70.5	70.5
Nomas maksa, EUR/m2	3.69	3.69
Bruto ieņēmums mēnesī, EUR	259.96	259.96
Bruto ieņēmums gadā, EUR	3119.49	3119.49
Bruto ieņēmums kopā, EUR	3119.49	3119.49
Noslodzes koeficients	0.55	0.95
Efektīvais bruto ieņēmums, EUR (EBI)	1715.72	2963.52

Izdevumu aprēķins		
Apdrošināšana	60	60
Nekustamā īpašuma nodoklis	196.2	196.2
Komunālie izdevumi	761.4	84.6
Uzkrājumi atjaunošanas fondā	150	150
Neparedzēti izdevumi	300	300
Izdevumi kopā	1467.6	790.8

Vērtības aprēķins		
Neto ienākumi, EUR	248.14	2172.7
Diskonta likme	9%	
Diskonta koeficients	0.917	
Diskontētie ienākumi	227.65	
Pēcperioda ieņēmums	2172.7	
Kapitalizācijas likme	8%	
Reversija	27159.2	
Reversijas diskonta koeficients	0.917	
Reversijas pašreizējā vērtība	24 916.7	
Nekustamā īpašuma vērtība, EUR	25 144	
Nekustamā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR	25 000	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtējamā objekta vērtība ir 25 144 eiro, vai noapaļojot 25 000 eiro.

Saskaņā ar masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju līdzīga rakstura – jaukta tipa komercēku cenas Rīgas pilsētas vidēji bija robežās no 180.0 EUR/m² (minimālā robeža) līdz 580 EUR/m² (maksimālā robeža); bija atsevišķi darījumi, kuri pārsniedza minēto robežu.

Vērtētājam ir zināmi šādi rūpniecisko ražošanas ēkas tirgus dati:

Nr.1: Nekustamais īpašums Rīgā, Slokas iela 94. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 598 m² un tā esošo 1-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas tirdzniecības paviljona ēkas ar kopējo platību 89,9 m². Ēkas būvniecības gads 2002.g.. Ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas pie ielas. Pievadītas galvenās pilsētas inženierkomunikācijas. Darījums reģistrēts 11.2021.g., reģistrētā cena 35000 eiro jeb 389 EUR/m².



Nr.2: Nekustamais īpašums Rīgā, Rudens ielā 14. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1219 m² un tā esošo 1-stāvu vieglbetona konstrukcijas veikala ēkas ar kopējo platību 108,1 m². Ēkas būvniecības gads 1946.g.. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas iekšējā pagalmā. Pievadītas galvenās pilsētas inženierkomunikācijas. Darījums reģistrēts 10.2020.g., reģistrētā cena 47000 eiro jeb 435 EUR/m².



Nr.3: Nekustamais īpašums Rīgā, Prūšu iela 20B. Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 535 m² un tā esošo 1-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas veikala ēkas ar kopējo platību 65,7 m². Ēkas būvniecības gads 1970.g.. Ēka ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas iekšējā pagalmā. Pievadītas galvenās pilsētas inženierkomunikācijas. Darījums reģistrēts 07.2020.g., reģistrētā cena 23000 eiro jeb 350 EUR/m².



Nr.4: Nekustamais īpašums Rīgā, Lidoņu ielā 10. Īpašums sastāv no apbūves: 1-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas veikala ēkas ar kopējo platību 112,9 m², zemesgabals neietilpst īpašuma sastāvā. Ēkas būvniecības gads 1970.g.. Ēka ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas pie ielas. Pievadītas galvenās pilsētas inženierkomunikācijas. Darījums reģistrēts 10.2020.g., reģistrētā cena 35000 eiro jeb 310 EUR/m².



Īpašums Rīgā, Mālu ielā 32, kas sastāv no zemes gabals ar platību 184 m² un uz tās esošās apbūve: dispečeru punkts ar kopējo platību 70,5 m², noteiktā tirgus vērtība sastāda ~ 25 000 EUR jeb 354,6 EUR/m², kas atbilst iepriekš minēto darījumiem dotajā brīdī Rīgas pilsētā. Noteiktā vērtība tiek uzskatīta par ticamu, jo īpašums atrodas Ziepniekkalna apkaimē, robežojas ar Mālu ielu, blakus atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves (dispečeru punkts, kad.apz. 0100 073 0313 053) Mālu ielā 32, Rīgā, kadastra Nr.0100 073 2205, tirgus vērtība 2022. gada 23. septembrī ir:

25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši euro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākušas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Guntis Štefenbergs

Sertifikāts Nr.72

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

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

Pielikumi (dokumentu kopijas)


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

ST A «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datuma

Sertifikāts izsniegts
2021. gada 2. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 1. februārim
datums


A. Kandeļa
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komercianšu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 72

Guntis Ptefenbergs

vārds, uzvārds

070775-41645

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2003. gada 16. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV22-L4-00002101-7



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2022, 00:00	Līdz:	11.07.2023, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA	Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR	
300 000.00	300 000.00	5 000.00	680.00	
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: <ul style="list-style-type: none">• Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi• Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 650 000.00 apmērā• Apdrošināto personu skaits: 12• Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12• Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)				
Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzībie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	356.54
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2022.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	680.00 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **12.07.2022** 680.00 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/lv/private/vsi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/lv/business/vsi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000205910

Kadastra numurs: 01000732205

Mālu iela 32, 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 073 2205, uz kura atrodas nedzīvojamā ēka -dispečeru punkts (kadastra apzīmējums 0100 073 0313 053). Atdalīti no nekustama īpašuma Mālu iela, Rīga (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4414). <i>Žurn. Nr. 300001366898, lēmums 28.02.2006., tiesnese Baiba Strauta</i>		184 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRAS, valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā.	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 20. februāra v/as "Privatizācijas aģentūra" uzzīņa nr. 1.17/1982. <i>Žurn. Nr. 300001366898, lēmums 28.02.2006., tiesnese Baiba Strauta</i>		
2.1. Persona: Latvijas valsts VAS "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.1. Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250.	1	
3.2. Pamats: 2008.gada 5. marta Ministru kabineta rīkojums Nr.107, 2008.gada 25. septembra Akts par valsts nekustamā īpašuma Rīgā, Mālu ielā 32 nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300002554245, lēmums 21.10.2008., tiesnese Baiba Strauta</i>		
4.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000064250. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Rīgas satiksme, Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003619950.	1	
4.3. Pamats: 2015.gada 31.marta Rīgas domes lēmums par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu ieguldīšanu Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme" pamatkapitālā Nr.2398, 2015.gada 20.jūlija Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme" kārtējās dalībnieku sapulces protokols Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300003923471, lēmums 19.08.2015., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		3600.00 EUR

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Aizsargjosla gar Mālu ielu- sarkanā līnija.Pamats: 2006. gada 20. februāra v/as "Privatizācijas aģentūra" uzzīņa nr. 1.17/1982. <i>Žurn. Nr. 300001366898, lēmums 28.02.2006., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003677671)	12 m ²
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz zemesgabalu. Nomnieks: Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RĪGAS SATIKSME", nodokļu maksātāja kods 40003619950. Pamats: 2006. gada 14. decembra zemesgabala nomas līgums	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Nr.līg-zn/2007/1. <i>Žurn. Nr. 300002119837, lēmums 03.07.2007., tiesnese Ieva Zabarovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003923471)	
3.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.0014 ha
3.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.0009 ha
3.3. Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.	0.0184 ha
3.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0003 ha
3.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu.	0.0023 ha
3.6. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. <i>Žurn. Nr. 300003677671, lēmums 22.07.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i>	0.0024 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300001366898, 21.02.2006). Pamats: 2014.gada 15.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.2-19/RD-14-1734-nd. <i>Žurn. Nr. 300003677671, lēmums 22.07.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i>	
2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300002119837, 21.06.2007). Pamats: 2015.gada 31.marta Rīgas domes lēmums Nr.2398, 2015.gada 12.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.1427. <i>Žurn. Nr. 300003923471, lēmums 19.08.2015., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	

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: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 04.10.2022. 15:31:35.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000732205	-	13079	100000205910	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	13079
Kopplatība:	0.0184
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	13079 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18578 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	13079 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	18578 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000732205	1/1	3600	Mālu iela 32, Rīga, LV-1058

Kadastrālā vērtība (EUR):	3600
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0184
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5888 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000730313053	1/1	9479	Mālu iela 32, Rīga, LV-1058	Dispečeru punkts
Kadastrālā vērtība (EUR):	9479			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022			

Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9479 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12690 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	70.5
Galvenais lietošanas veids:	1241 - Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas
Būves tips:	12410103 - Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	70.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	70.5
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.):	70.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	70.5
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:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	110.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	326.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1985	-	15
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1985	-	15
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1985	-	15
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1985	-	25

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.0184	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.02.2014	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0014	ha
2	17.02.2014	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0009	ha
3	17.02.2014	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0024	ha
4	17.02.2014	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha
5	17.02.2014	7312060200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0023	ha
6	17.02.2014	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0184	ha

Īpašnieki


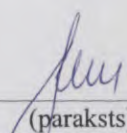
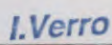
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003619950	Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"	1/1	juridiska persona	01000732205	Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067

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

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA

Lietas numurs	01000730313053-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	01000730313053
Nosaukums	Dispečeru punkts
Adrese	Mālu iela 32, Rīga

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
 (pamatojums)	 (paraksts)	 I. Verro (Vārds, Uzvārds)

Atzīme par registrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 15.03.2006

Armands Saušs

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 15.03.2006

Gita Meiere

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja Būvju kadastrālās
uzmērīšanas daļas

(Vārds, Uzvārds)

Māriņa Jansone

(paraksts)

Datums: .gada .

28-03-2006



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Rīgas satiksme Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Iesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Dispečeru punkts
Galvenais lietošanas veids	1241 Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tām saistītās ēkas
Kapitalitātes grupa	I
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	2
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	15
Apsekošanas datums	15.03.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	110.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	326 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Centrālā apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		
Tualetes telpa	1	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	70.5
Lietderīgā platība	70.5
Nedzīvojamo telpu platība	70.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība	70.5

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

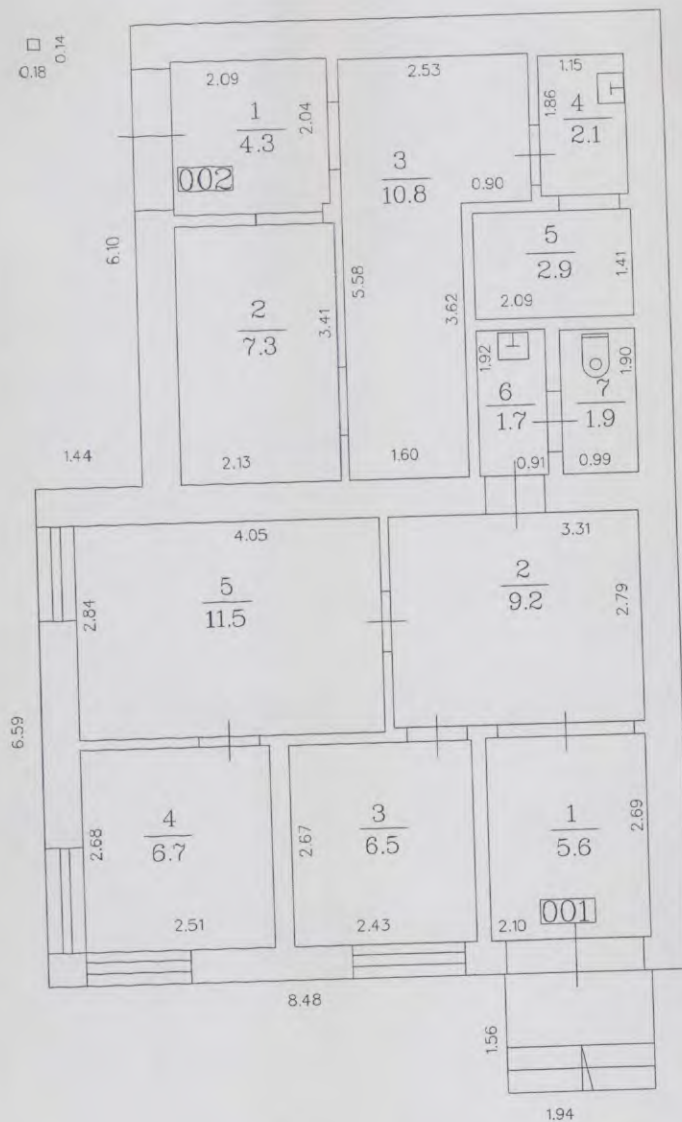
Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Dispečeru punkts	43.1
002		Tirdzniecības telpas	27.4

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001		1241	Sakaru, stacijas, termināla telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	5.6		3.06	
1	2	Gaitenis	9.2		3.06	
1	3	Saimniecības telpa	6.5		3.06	
1	4	Biļešu tirdzniecības telpa	6.7		3.06	
1	5	Gaitenis	11.5		3.06	
1	6	Priekštelpa	1.7		3.06	
1	7	Tualete	1.9		3.06	
Kopā			43.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			43.1			

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
002		1230	Tirdzniecības telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Neizmantota telpa	4.3		3.06	
1	2	Neizmantota telpa	7.3		3.06	
1	3	Neizmantota telpa	10.8		3.06	

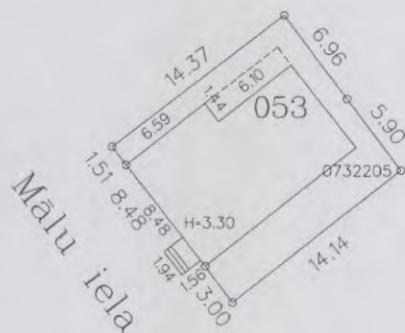
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	4	Neizmantota telpa	2.1		3.06	
1	5	Neizmantota telpa	2.9		3.06	
Kopā			27.4	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			27.4			

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums 0100 073 0313 053

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums 0100 073 0313 053

Mālu iela 32

Pārejas tabula

[illegible]

Izpildītājs: A.Saušs

Pārbaudīja: G.Meiere

**Vienošanas Nr.LIG/2021/194
par komunālo pakalpojumu sniegšanu**

/Datumu skatīt laika zīmogā/

SIA Ritrem, reģistrācijas Nr. 41503040311, juridiskā adrese: Mālu iela 30, Rīga, LV- 1058, kuru pārstāv valdes locekle Anastasija Udaloņa, turpmāk tekstā – Ritrem, no vienas puses, un RP SIA Rīgas satiksme, reģistrācijas Nr.40003619950, juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV- 1067, kuru pārstāv valdes priekšsēdētāja Džineta Innusa, turpmāk tekstā – Rīgas satiksme, no otras puses, abi kopā turpmāk – Puses, vienojas par sekojošo:

1. Ritrem apņemas nodrošināt Rīgas satiksmes valdījumā esošo ēku Malu ielā 32, Rīgā, būves kadastra apzīmējums 01000730313053, ar auksto ūdensapgādi un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšanu, siltumapgādi, elektroapgādi (turpmāk – komunālie pakalpojumi). Ēkas Mālu ielā 32 komunālie pakalpojumi tiek nodrošināti no Ritrem piederošā nekustamā īpašuma, kadastra numurs 01000730313, ūdensapgādes, siltumapgādes un elektroapgādes sistēmām.
2. Rīgas satiksme apņemas samaksāt Ritrem par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem šajā vienošanā noteiktajā kārtībā.
3. Puses apliecina, ka komunālo pakalpojumu nodrošināšana tika uzsākta no 2021. gada 1.marta un turpināsies līdz 2026.gada 1.martam (ieskaitot), izņemot, ja pirms termiņa iestājas citi šajā Vienošanās noteiktie apstākļi komunālo pakalpojumu nodrošināšanas pārtraukšanai. Puses var izbeigt Vienošanos jebkurā laikā, par to rakstiski informējot otru Pusi. Izbeigšana stājas spēkā pēc trīsdesmit dienām no dienas, kad no otras Puses saņemts paziņojums par izstāšanos.
4. Rīgas satiksme maksā Ritrem par komunālajiem pakalpojumiem saskaņā ar piestādīto rēķinu par komunālajiem pakalpojumiem (turpmāk – rēķins), pamatojoties uz saņemto pakalpojumu komercuzskaites mēraparātu (turpmāk – skaitītāji) rādījumiem un sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprinātajiem tarifiem, kam papildus tiek piemērots 10% (desmit procentu) uzcenojums, kas ir inženiertīklu uzturēšanas izmaksas, kā arī EUR 20.00 (divdesmit euro) mēnesī starpniecības maksu par pakalpojumu sniegšanu.
5. Rīgas satiksme apņemas ar saviem spēkiem un saviem līdzekļiem veikt esošo skaitītāju verificēšanu, atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 12.janvāra noteikumiem Nr.40 “Noteikumi par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu”.
6. Kanalizācijas tīklu piederības robeža noteikta pirmajā tuvākajā ēkai Mālu ielā 32 skatakā. Ūdensvada piederības robeža ir noteikta pirms ūdensvada ievada noslēgarmatūras ēkas Mālu ielā 32 ūdens skaitītāja mezglā. Ūdens skaitītājs ir Rīgas satiksmes īpašums. Siltumapgādes sistēmas piederības robeža ir noteikta pirms siltumvada ievada noslēgarmatūras ēkas Mālu ielā 32 siltumenerģijas skaitītāja mezglā. Siltumenerģijas skaitītājs ir Rīgas satiksmes īpašums. Pusēm ir pienākums uzraudzīt līdz piederības robežai savā īpašumā vai valdījumā esošo ūdensapgādes un kanalizācijas, siltumapgādes sistēmu tehnisko stāvokli un nekavējoties likvidēt jebkuru bojājumu.
7. Elektroietaišu piederības robeža ir noteikta uz Ritrem kabeļlīnijas pievienojuma kontaktiem ēkas Malu ielā 32 Rīgas satiksme ievadsadalnē. Elektroenerģijas skaitītājs ir Ritrem īpašums. Katrā pusē atbild par sev piederošo elektroietaišu tehnisko stāvokli un kvalificētu apkalpošanu atbilstoši 2013.gada 8.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.1041 “Noteikumi par obligāti piemērojamo energostandartu, kas nosaka elektroapgādes objektu ekspluatācijas organizatoriskās un tehniskās drošības prasības” prasībām.
8. Rīgas satiksme apņemas līdz katra mēneša 28.datumam nolasīt skaitītāju rādījumus par tekošo

- mēnesi un paziņot tos rakstiski Ritrem pa e-pasta adresi: raivis.vaitaitis@brieger.lv.
9. Ritrem izraksta un nosūta Rīgas Satiksmei rēķinu par komunālajiem pakalpojumiem līdz mēneša 5. (piektajam) datumam e-pasta adresi rekini@rigassatiksme.lv. Rēķins tiek sagatavots elektroniski un tas ir derīgs bez paraksta.
 10. Rīgas satiksme apņemas samaksāt par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu sākot no 2021.gada 1.marta atbilstoši skaitītāju rādījumiem un Ritrem izrakstīto rēķinu.
 11. Rīgas Satiksme veic rēķina apmaksu pilnā apmērā 20 (divdesmit) dienu laikā no rēķina saņemšanas dienas, ar pārskatījumu uz šīs Vienošanās rekvizītu daļā norādīto Ritrem bankas kontu. Par Rēķina maksas kavējumu Rīgas Satiksme maksā kavējuma naudu 0,1 % apmērā no kavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% apmērā no parāda summas.
 12. Ritrem apliecina, ka šīs Vienošanās 3. punktā noteiktajā termiņā patvaļīgi neatteiksies un nepārtrauks komunālo pakalpojumu nodrošināšanu ēkai Mālu ielā 32, Rīgā, izņemot šajā Vienošanās noteiktajos gadījumos.
 13. Puses vienojas un apliecina viena otrai, ka visus ar komunālo pakalpojumu nodrošināšanu saistītos jautājumus risinās labticīgi sadarbojoties un rodot abām Pusēm pieņemamus risinājumus.
 14. Ritrem ir tiesības ar vienpusēju rakstisku paziņojumu Rīgas satiksmei izbeigt šo Vienošanos vai pārtraukt komunālo pakalpojumu nodrošināšanu un neatsākt to līdz saistību pilnīgai nokārtošanai, ja Rīgas Satiksme nokavējusi rēķina apmaksu vairāk nekā 30 dienas un nav veikusi samaksu arī 10 dienu laikā pēc Ritrem brīdinājuma par kavēto maksājumu nosūtīšanas.
 15. Šī Vienošanās ir noslēgta un stājas spēkā tajā noteiktajā datumā un ir spēkā līdz šīs Vienošanās 3. punktā noteiktajam termiņam un līdz brīdim, kad pēc termiņa notecēšanas Puses pilnībā nokārtojušas savas saistības pret otru Pusi.
 16. Jebkuri strīdi saistībā ar šo Vienošanos risināmi sarunu ceļā. Sarunu nesekmīga iznākuma gadījumā strīds tiks izšķirts Latvijas Republikas tiesās. Šīs Vienošanās grozījumiem vai papildinājumiem nepieciešama rakstveida forma.
 17. Ritrem atbildīgā persona par Vienošanās izpildi ir administratīvais direktors Raivis Vaitaitis, mob. tālr. 27830279, e-pasts: raivis.vaitaitis@brieger.lv.
 18. Rīgas satiksmes atbildīgā persona par Vienošanās izpildi ir Infrastruktūras daļas Objektu uzturēšanas nodaļas vadītājs Aleksandrs Voskobojevs, tālr.22040690, e-pasta adrese: aleksandrs.voskobojevs@rigassatiksme.lv.
 19. Šī Vienošanās ir sastādīta un parakstīta 2 (divos) vienlīdz saistošos eksemplāros, pa vienam katrai no Pusēm.
 20. Pušu rekvizīti un paraksti:

SIA Ritrem

Reģ. Nr. LV41503040311

Juridiskā adrese: Mālu iela 30, Rīga,
LV-1069

e-pasts: raivis.vaitaitis@brieger.lv

Banka: AS Luminor Bank AS Latvijas filiāle

Konta Nr. LV02RIKO0002930296058

Valdes locekle Anastasija Udalova

RP SIA Rīgas satiksme

Reģ.Nr. 40003619950

Juridiskā adrese: Kleistu iela 28, Rīgā,
LV-1067,

e-pasts: sekretariats@rigassatiksme.lv

Banka: AS "Citadele Banka"

Konta Nr. LV56PARX0006048641565

Valdes priekšsēdētāja Džineta Innusa

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
PĀSŪMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

