

2022.gada 29.jūnijā  
Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B**,  
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 013 0199, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 0618 un sastāv no zemes gabala kad.apz.0100 013 0185 ar kopējo platību 4 935 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B**, 2022.gada 08.jūnijā\* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **5 900** (pieci tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi


## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

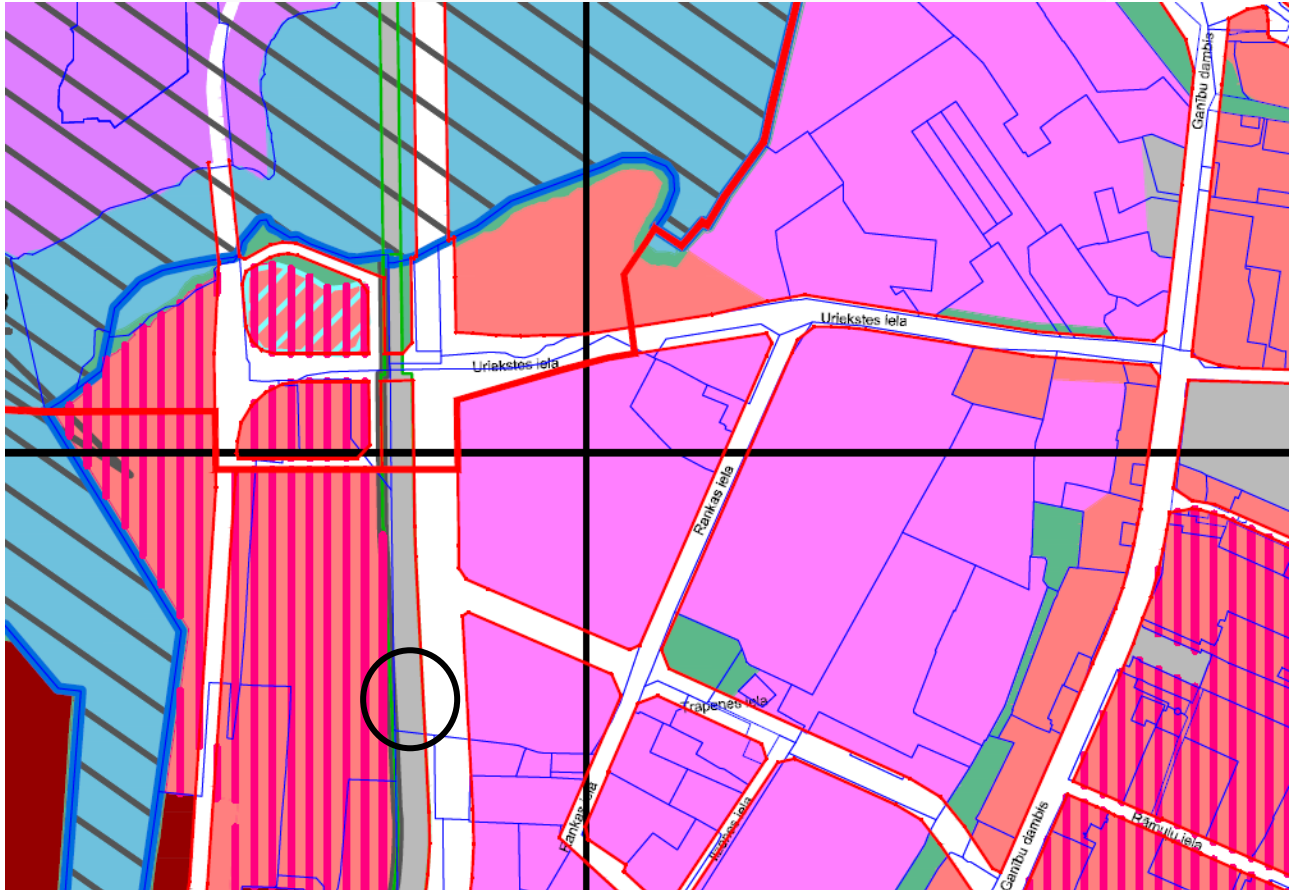
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 08.jūnijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts Finanšu ministrija – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals kad.apz.0100 013 0185 ar kopējo platību 4 935 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (T). Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) un obligātā lokālpilnojumā teritorijā (TIN21-TIN27 m <sup>2</sup> ).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots transporta infrastruktūras t.sk. transportlīdzekļu novietošanas vajadzībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.rdpad.lv">www.rdpad.lv</a> ).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	<b>Saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> datiem:</b> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 1 047 m <sup>2</sup> ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 1 511 m <sup>2</sup> .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalam nav izbūvēta piebraukšana. Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu vērtēšanas Objekts atrodas pie perspektīvās ielas, bet dabā šī iela nav izbūvēta. Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (T) un pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) – apbūves iespējas šajos teritorijas izmantošanas veidos ir būtiski ierobežotas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ




## Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2018.gadam (spēkā esošs)


 Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)

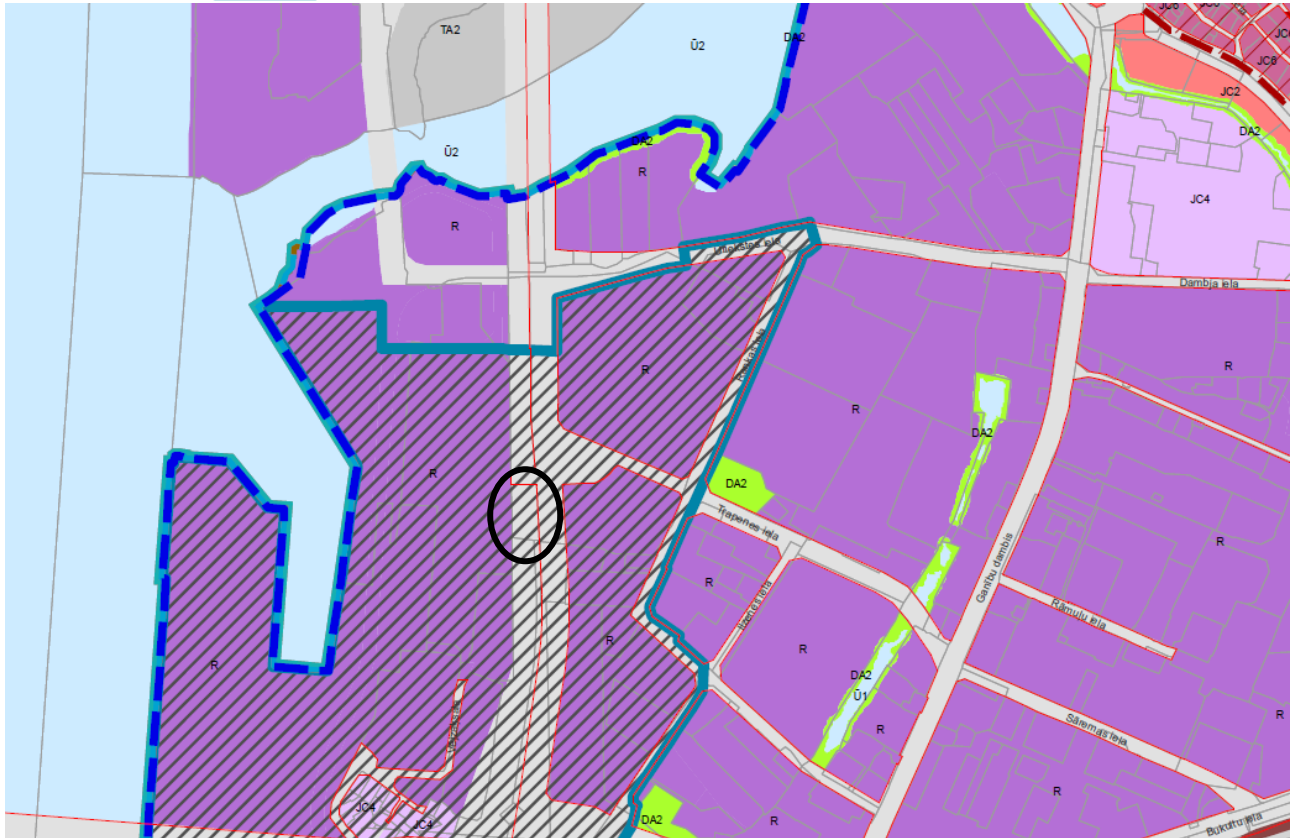




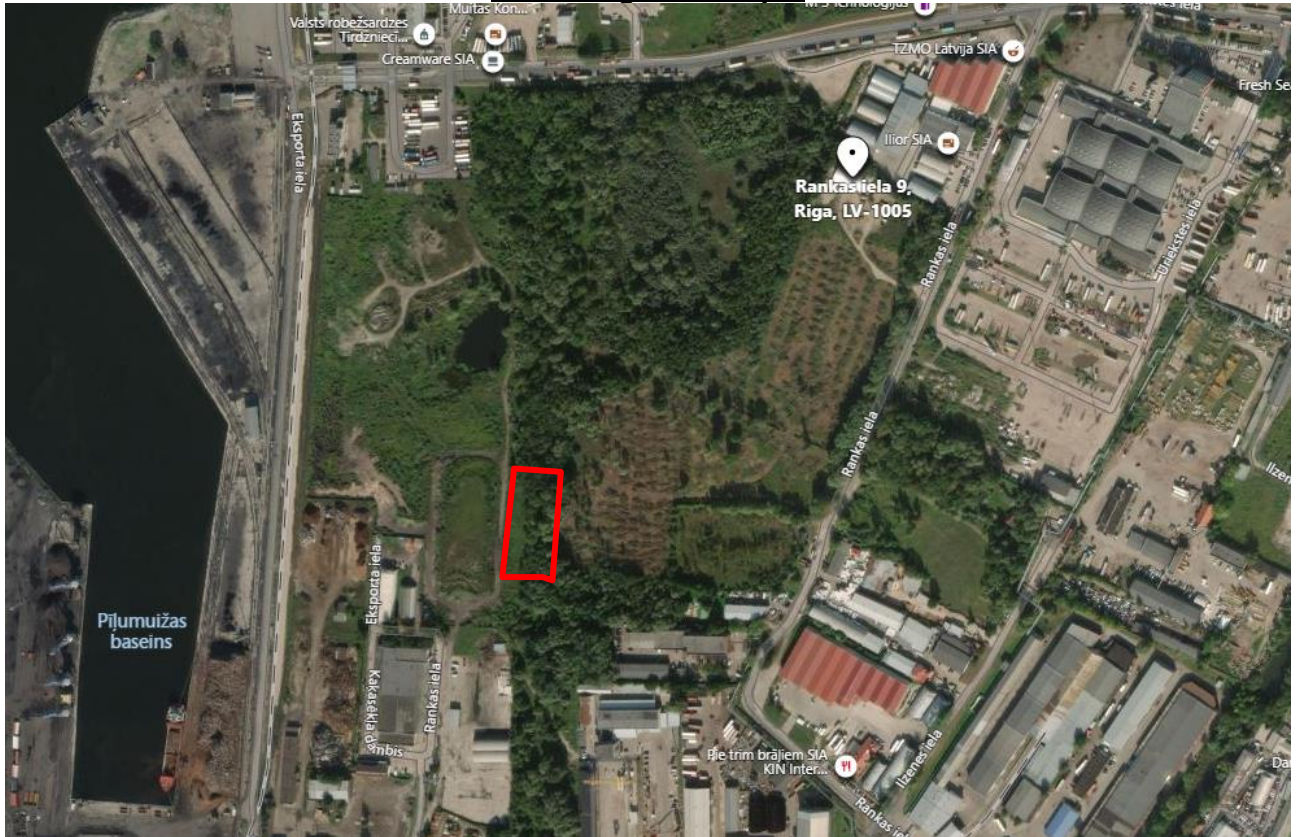
## Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2030.gadam (izstrādē esošs)

 Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

 Obligātā lokālplānojuma teritorija (TIN21-TIN27)



[www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)





### 3. FOTOATTĒLI

Uriekstes iela



Vērtēšanas Objekts





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas mikrorajonā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ganību dambja. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Sarkandaugava" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals kad.apz.0100 013 0185 ar kopējo platību 4 935 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 0100 013 0199.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam nav izbūvēta. Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu vērtēšanas Objekts atrodas pie perspektīvās ielas, bet dabā šī iela nav izbūvēta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs kopumā līdzens.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots transporta infrastruktūras t.sk. transportlīdzekļu novietošanas vajadzībām.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Zemes gabalu klāj dabīgs zālājs, krūmu audzes.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X(uz Uriekstes un Rankas ielām)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X (uz Uriekstes ielas)	
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, ražošanas objekti un cita komerciāla rakstura apbūve.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (T).

### 6.7. Tehniskās apbūves teritorija

497. Tehniskās apbūves teritorija (T) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

497.1. publiskās lietošanas dzelzeļa infrastruktūra;

497.2. privātās lietošanas dzelzeļa infrastruktūra;

497.3. transporta infrastruktūras objekts;

497.4. 110 kV un 330 kV apakšstacija;

495.5. TEC un siltumcentrāles;

497.6. šķiroto atkritumu savākšanas laukums, izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts;

497.7. publiski pieejama transportlīdzekļu novietne un transportlīdzekļu novietne kā dzīvojamās apbūves infrastruktūras objekts;

497.8. degvielas un gāzes uzpildes stacija;

497.9. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);

497.10. laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra atbilstoši šo saistošo noteikumu 250.<sup>17</sup> punktam.

(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

498. (Svītrots ar RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

499. Dzelzeļa zemes nodalījuma joslā, kura attēlota Plānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” (15.pielikums), bez tehniskās apbūves teritorijā atļautajām būvēm drīkst izvietot objektus, kas ir atļauti ražošanas un komercdarbības apbūves teritorijā, ja tie neietekmē dzelzeļa ekspluatāciju un vilcienu kustības drošību un ir saskaņoti ar attiecīgās dzelzeļa infrastruktūras pārvaldītāju normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

500. Būvvalde, pamatojoties uz būvniecības ierosinātāja iesniegto pilsētbūvnieciskās situācijas izvērtējumu, kā arī citām izpētēm, zemesgabala apbūves tehniskos rādītājus un apbūves augstumu nosaka plānošanas un arhitektūras uzdevumā.  
(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

501. Ārpustelņu uzglabāšanu palīgizmantošanas funkcijām neizvieto priekšpagalmā un stūra zemesgabala gadījumā – ārējā sānpagalmā, izņemot pie B un C kategorijas ielām.

502. Vietās, kur tehniskās apbūves teritorija robežojas ar citām apbūves vai izbūves teritorijām, izņemot ražošanas un komercdarbības apbūves teritoriju, piesārņojuma radītājs nodrošina citās apbūves vai izbūves teritorijās esošo zemesgabalu aizsardzību pret tehniskās apbūves radītajiem trokšņiem un cita veida piesārņojumu, nepieļaujot vides kvalitātes robežlielumu pārsniegšanu.

503. Prettrokšņa pasākumus piesārņojuma un trokšņa samazināšanai īsteno:

503.1. zonā starp jaunveidojamiem sliežu ceļiem un esošu dzīvojamo, sabiedrisko vai komerciāla rakstura apbūvi – dzelzceļa infrastruktūras īpašnieks;

503.2. veicot esošo dzelzceļa sliežu ceļu rekonstrukciju, zonā starp rekonstruējamiem sliežu ceļiem un esošu dzīvojamo, sabiedrisko vai komerciāla rakstura apbūvi – dzelzceļa infrastruktūras īpašnieks;

503.3. zonā starp esošiem sliežu ceļiem un jaunveidojamu dzīvojamo, sabiedrisko vai komerciāla rakstura apbūvi – attiecīgās jaunveidojamās apbūves īpašnieks.

504. Gar tehniskās apbūves teritoriju veido intensīvu divpakāpju apstādījumu (koki, krūmi) joslu vismaz 4 m platumā, ja 50 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu vai objektu izvietota vai saskaņā ar šiem noteikumiem ir pieļaujama dzīvojamā apbūve.

(RD 18.06.2013. saistošo noteikumu Nr.219 redakcijā)

Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) un obligātā lokālpļānojuma teritorijā (TIN21-TIN27~10600 m<sup>2</sup>).

#### **4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA**

##### **4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)**

###### **4.7.1.1. Pamatinformācija**

927. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu ielu satiksmei, tostarp sabiedriskā transporta, velosipēdu un gājēju satiksmei, nepieciešamo infrastruktūru un tās attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi (ietverot sabiedriskā transporta pieturvietas, sabiedriskā transporta maršrutu galapunktu būves, elektromobiļu uzlādes stacijas u.tml.).

###### **4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi**

928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

929. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.

930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

###### **4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**

931. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido īslaicīgas lietošanas būves – tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu un izmaksu pieeja zemes gabala tirgus vērtības aprēķināšanai netika izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.



Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda veidā;

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālā plānojumu no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (T).

Pēc izstrādē esošā Rīgas teritoriālā plānojuma līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) un obligātā lokālpilānojuma teritorijā (TIN21-TIN27~10600 m<sup>2</sup>).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots transporta infrastruktūras t.sk. transportlīdzekļu novietošanas vajadzībām.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2022.gada sākumā, tāpat kā 2021.gadā būtiska ietekme no koronavīrusa “Covid-19” uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu nav novērojama, ir pat vērojams tirgus pieaugums praktiski visos segmentos.

Vienlaikus izteikt prognozi par turpmāko ietekmi par nekustamā īpašuma lejupslīdi vai pieaugumu izteikt neiespējami nenoteiktības dēļ, viss atkarīgs no politikas veidotāju, sabiedrības iesaistīšanās pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Atsevišķas tautsaimniecības nozares saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atļaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atļaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās.

Tirgū ir liels piedāvājums ar jauno projektu dzīvokļiem, bet tirgus jau izskatās piesātināts, jo lielākā daļa, kam vajadzēja mājokļus un kas ar saviem ienākumiem varēja to atļauties, jau tos iegādājās, t.sk. ar Altum programmas palīdzību.

Investori komerczemes daudzstāvu apbūvei izvēles ar fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu ar zemes potenciālu un izmantošanas iespējām - platībām virs 2500 m<sup>2</sup>, zemes zem 1500 m<sup>2</sup> investoriem nav rentabli. Zemes gabali iekšpagalmos iespējama smagnēja būvprojekta saskaņošana.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Vērtēšanas brīdī tirgū eksponētu gruntsgabalu (dzīvojamās apbūve, jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju) Rīgas pilsētā skaits ir samērā liels. Prasītās cenas ir no 40-200 EUR/kv.m.

Biznesam nepieciešamo objektu piedāvājuma cenas arī ir visai reālas, atbilstošas komersantu maksātspējai, bet pie nosacījuma, ka uzņēmējs ir pārliecināts par sava biznesa nākotni, kas šodien ir visai problemātiski. Pieprasījums pēc mazām un nelielām komercietpām – veikaliem un birojiem, ir noturīgs. Nekustamā īpašuma speciālisti informē, ka šādas telpas par saprātīgām cenām tiek iznomātas diezgan ātri.

Cenas zemes gabaliem celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 35-120 EUR/m<sup>2</sup>, bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m<sup>2</sup>, pie tam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk. Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un Bonava.

Industriālās zemes Rīgas mikrorajonos maksā lētāk, līdz 50 EUR/m<sup>2</sup>, Rīgas nomalēs un tuvākajā Pierīgā, pie stratēģiskajiem ceļiem līdz 25 EUR/m<sup>2</sup>. Pie stratēģiskiem ceļiem, labi pārrēdzamās vietās, pie lielveikaliem ar lielām pircēju plūsmām nelielus, ap 2000 m<sup>2</sup>, gabalus pērk līdz pat 300 EUR/m<sup>2</sup> – piem., potenciālie pircēji „Mcdonalds, Rigaburger”.

Tīklu tirgotāji pēdējos gados pirka zemes gabalus TC būvniecībai arī Rīgas mikrorajonos, cenas bija diapazonā 100-170 EUR/m<sup>2</sup>, pēdējie darījumi bija arī virs 200 EUR/m<sup>2</sup> - divi zemes gabali, Dunties ielā un Eizenšteina ielā, kurus nopirka „Lidl” veikalu celtniecībai.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm platībā līdz 500 kvadrātmetriem cena ir vidēji no 350 EUR līdz 400 EUR/m<sup>2</sup>, bet cena par angāriem platībā virs 500 m<sup>2</sup> svārstās diapazonā 50 eiro līdz 150 EUR/m<sup>2</sup>. Galvenokārt cena atkarīga no angāru stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

Lielas platības zemes gabali, kas ir nepieciešami infrastruktūras vajadzībām ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgas mikrorajonos un par kuriem notiek darījumi, ir robežās no 1– 2 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...		X	
4. Zemes gabala lielums ...		X	
5. Zemes gabala konfigurācija ...			X
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...			X

### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

**Vērtētāju rīcībā pēdējā gada laikā ir ierobežots informācijas daudzums par līdzīgu zemes gabalu pārdošanas gadījumiem, tādēļ par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti objekti no 2019.gada, un no citiem Rīgas mikrorajoniem, ar līdzīgu platību, novietojumu attiecībā pret Rīgas pilsētas centru, cenu līmeni.**

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Kleistu iela bn (kad. Nr. 01000802304) sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5440 m<sup>2</sup> (1/2 dd iegādājās), saskaņā ar attīstības plānu atrodas tehniskās un ceļa apbūves teritorijā. Zemes gabalam ir asfalta piebraukšanas ceļš. Blakus gabalos dažāda veida industriālā apbūve. Īpašums pārdots 2020.gada martā, pārdošanas cena bija 6000 EUR jeb 1,10 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Kleistu iela 63 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6864 m<sup>2</sup>, saskaņā ar attīstības plānu atrodas tehniskās un ceļa apbūves teritorijā. Zemes gabalam ir asfalta piebraukšanas ceļš. Blakus gabalos dažāda veida industriālā apbūve. Īpašums pārdots 2019.gada decembrī, pārdošanas cena bija 7000 EUR jeb 1,02 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Maskavas iela bn (kad. Nr. 01001250145) sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 12 960 m<sup>2</sup>, saskaņā ar attīstības plānu atrodas sarkano līniju teritorijā, daļa dabas teritorijā un jauktas apbūves ar ražošanas teritorijā (zemes gabalu šķērso perspektīvais ceļš). Zemes gabalam ir asfalta piebraukšanas ceļš. Blakus gabalos dažāda veida industriālā apbūve. Konfigurācija ir līdzīga vērtēšanas Objektam. Īpašums pārdots 2019.gada septembrī, pārdošanas cena bija 25 500 EUR jeb 1,96 EUR/m<sup>2</sup>.

*Indikatīvi: Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Zīlānu iela 17 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5758 m<sup>2</sup>, saskaņā ar attīstības plānu atrodas ceļa apbūves teritorijā, daļa savrupmāju teritorijā (zemes gabalu šķērso perspektīvais ceļš). Zemes gabalam ir asfalta piebraukšanas ceļš. Blakus gabalos dažāda veida industriālā apbūve. Īpašums pārdots 2021.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 10 683 EUR jeb 1,85 EUR/m<sup>2</sup>.*



**Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 000		7 000		25 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2020.gada marts	1.00	2019.gada decembris	1.00	2019.gada septembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 000		7 000		25 500	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	5 440		6 864		12 960	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.10		1.02		1.97	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1.15	Sliktāks	1.15	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.90	Labākas	0.90	Labākas	0.90
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.03	Lielāks	1.05
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.70
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	7%	Kopējā korekcija	8%	Kopējā korekcija	-35%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.18		1.10		1.28	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1.19
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	4 935
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	5 900

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 013 0199, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 0618, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 08.jūnijā\* ir

**5 900** (pieci tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

**M.Tarvids**  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
Sertifikāts Nr.97 nekustamā  
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

**E.Liepa**  
Latvijas Īpašuma vērtētāju  
asociācijas asistenta  
apliecība Nr.128

## 6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa  
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 10000610618  
Kadastra numurs: 01000130199  
Nosaukums:  
Adrese/atrašanās vieta: Rankas iela 9B, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000130185).		4935 m <sup>2</sup>
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1656. <i>Žurn. Nr. 300005296824, lēmums 01.03.2021., tiesnese Ilga Neimane</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks:Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1572. <i>Žurn. Nr. 300005296824, lēmums 01.03.2021., tiesnese Ilga Neimane</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		



LATVIJAS REPUBLIKA  
**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 013 0185**

Adrese: Rankas iela 9B, Rīga

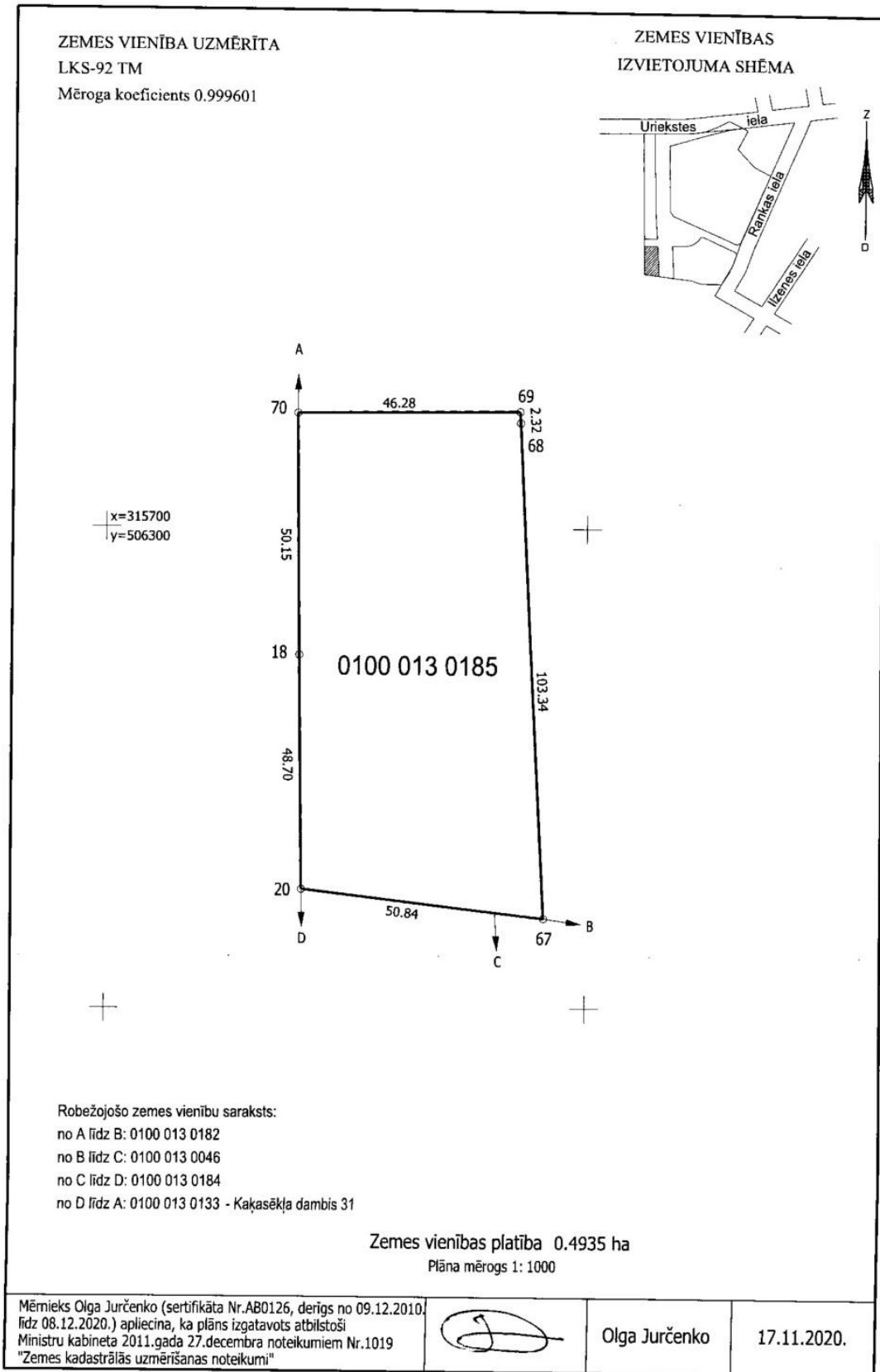
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rīgas pilsētas būvvaldes 2020.gada 25.septembra administratīvo aktu Nr. BV-20-20596-nd  
"Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses piešķiršanu Rankas ielā 9, Rīgā".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 013 0089.

Robežas uzmērītas 2020.gada 17.novembrī  
Plāna mērogs 1: 1000  
Zemes vienības platība 0.4935 ha



SIA "Geo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle		Gija Guļāne	17.11.2020.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. LR Finanšu ministrijas pilnvarota persona		Ingrīda Antsone	17.11.2020.



5/24/22, 9:54 AM

Ekrānizdruka



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000130199	-	3800	100000610618	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3800
Kopplatība:	0.4935
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5922 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5922 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; 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
01000130185	1/1	3800	Rankas iela 9B, Rīga, LV-1005

Kadastrālā vērtība (EUR):	3800
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4935
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5922 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4935
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

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

1/3

5/24/22, 9:54 AM

Ekrānizdruka

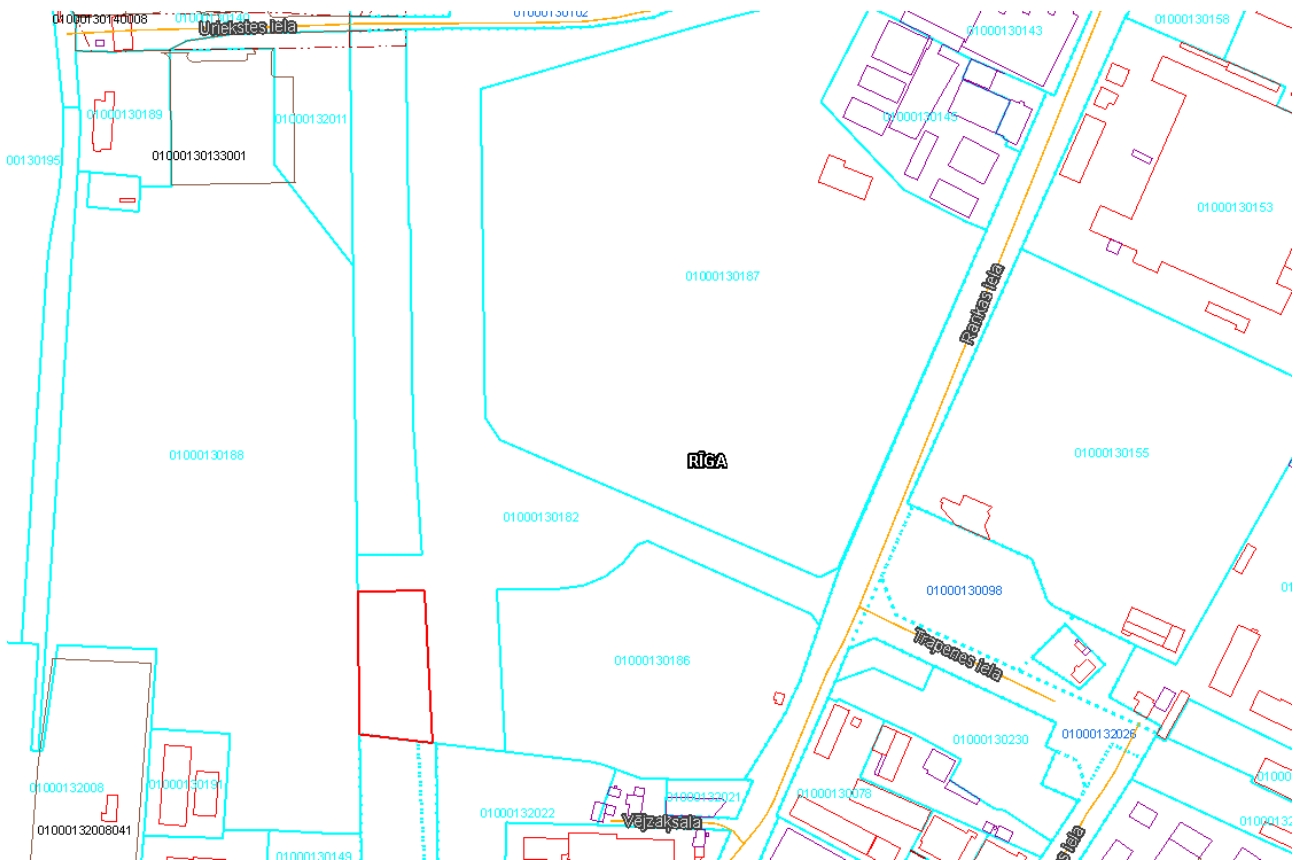
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4935

**Lietošanas mērķi**

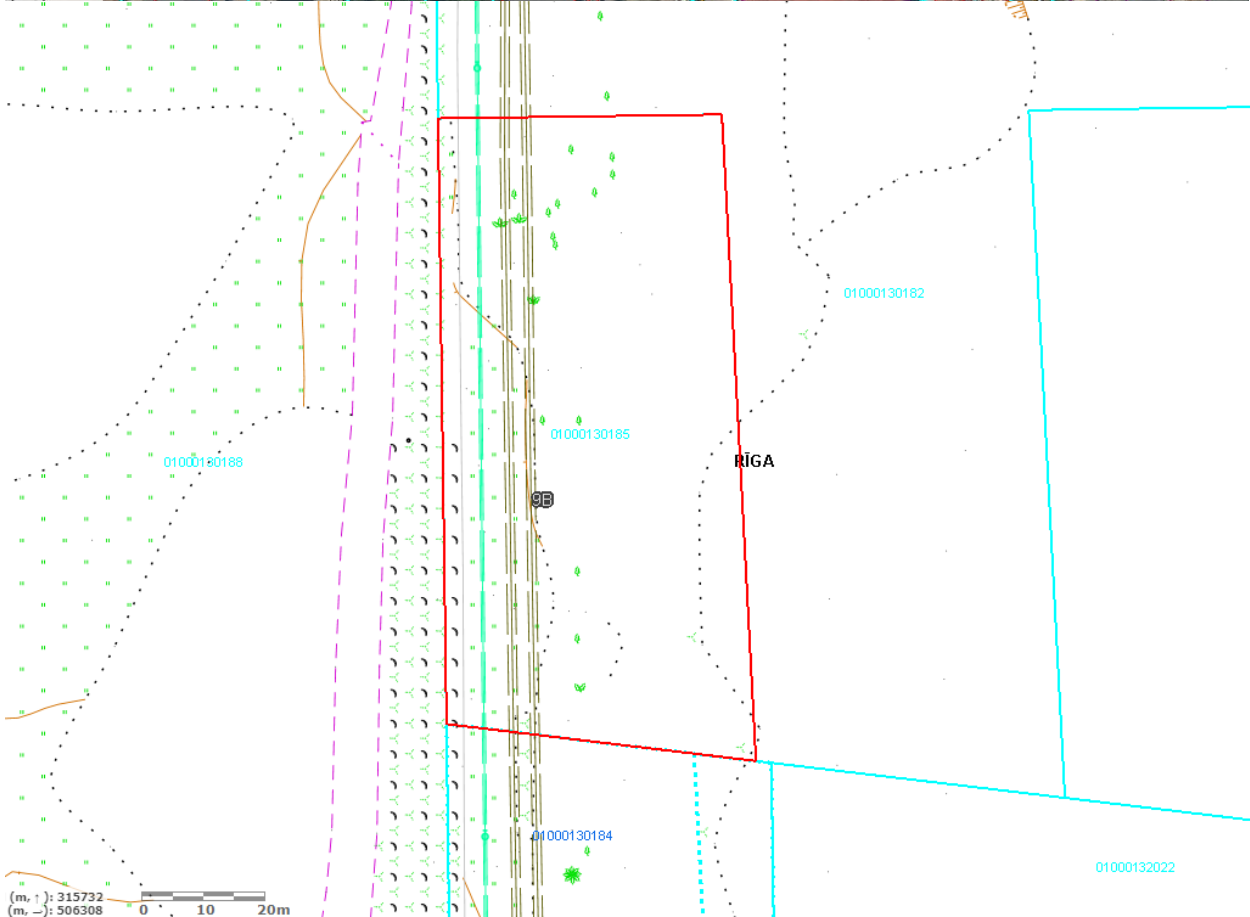
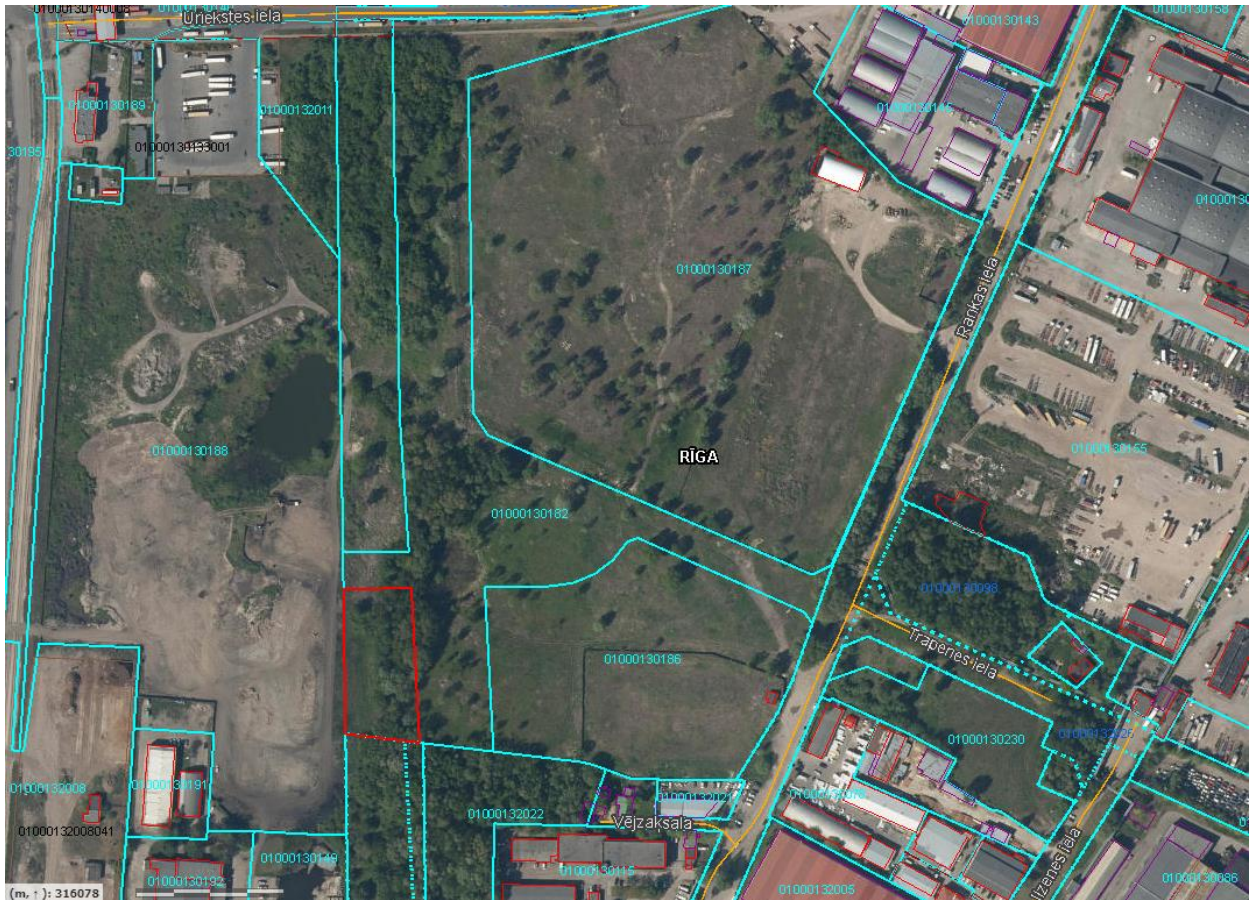
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.4935	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.11.2020	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.1047	ha
2	17.11.2020	7312010202	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.1511	ha







Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Rankas ielā 9B tirgus vērtības noteikšana