

Nekustamā īpašuma



Hipokrāta ielā 2F, Rīgā

Nākotnes tirgus vērtības aprēķins

VAS Valsts nekustamie īpašumi

2023.gada 27.februārī

Par nekustamā īpašuma
Hipokrāta ielā 2F, Rīgā
nākotnes vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma nākotnes tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **neapdzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 0100 122 0325 003)** ar kopējo platību **472,0 m²** (saskaņā ar LR VZD datiem), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1877 - B** ar kadastra Nr. **0100 622 0197**. **Nemot vērā, ka Pasūtītāja (VAS Valsts nekustamie īpašumi) rīcībā nav dokumentētas un attiecīgajās iestādēs apstiprinātas informācijas par ēkas atjaunotā būvobjekta platību, kā arī ēkas lietotājs (SIA "Status kosmētika") rakstiski apliecinājis SIA "VCG Ekspertu grupa" pieņemto atjaunotā ēkas būvobjekta platību, kas noteikta, pamatojoties uz LR Valsts zemes dienesta kadastra reģistra kartogrāfisko mērījumu, lūdzot veikt nekustamā īpašuma novērtējumu pamatojoties uz SIA "VCG Ekspertu grupa" aprēķināto (pieņemto) atjaunotā būvobjekta platību, tad vērtības aprēķinos tiek izmantota atjaunotās ēkas platība ~180 m².**

Novērtējamā ēka atrodas uz SIA "Status kosmētika", reģ. Nr. 40003396957 piederošās zemes ar kadastra Nr. 0100 122 2112.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Nākotnes jeb sagaidāmā tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē ir prognozējamā objekta tirgus vērtība tādā tehniskajā stāvoklī, kāds tas būs pēc rekonstrukcijas, remontdarbu vai celtniecības darbu pabeigšanas.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 01.februārī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **nākotnes tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

31`300,- EUR**(Trīsdesmit viens tūkstotis trīs simti euro)**

Noteiktā vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka dabā konstatēto ēku ir iespējams reģistrēt LR likumdošanā paredzētajā kārtībā. Ar šo procesu saistītās izmaksas nav iekļautas noteiktajā vērtībā, jo, lai tās noskaidrotu Pasūtītājam nepieciešams veikt atbilstošu speciālistu cenu aptauju. Noteiktā īpašuma nākotnes vērtība var mainīties atbilstoši precizētai ēkas platībai.

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

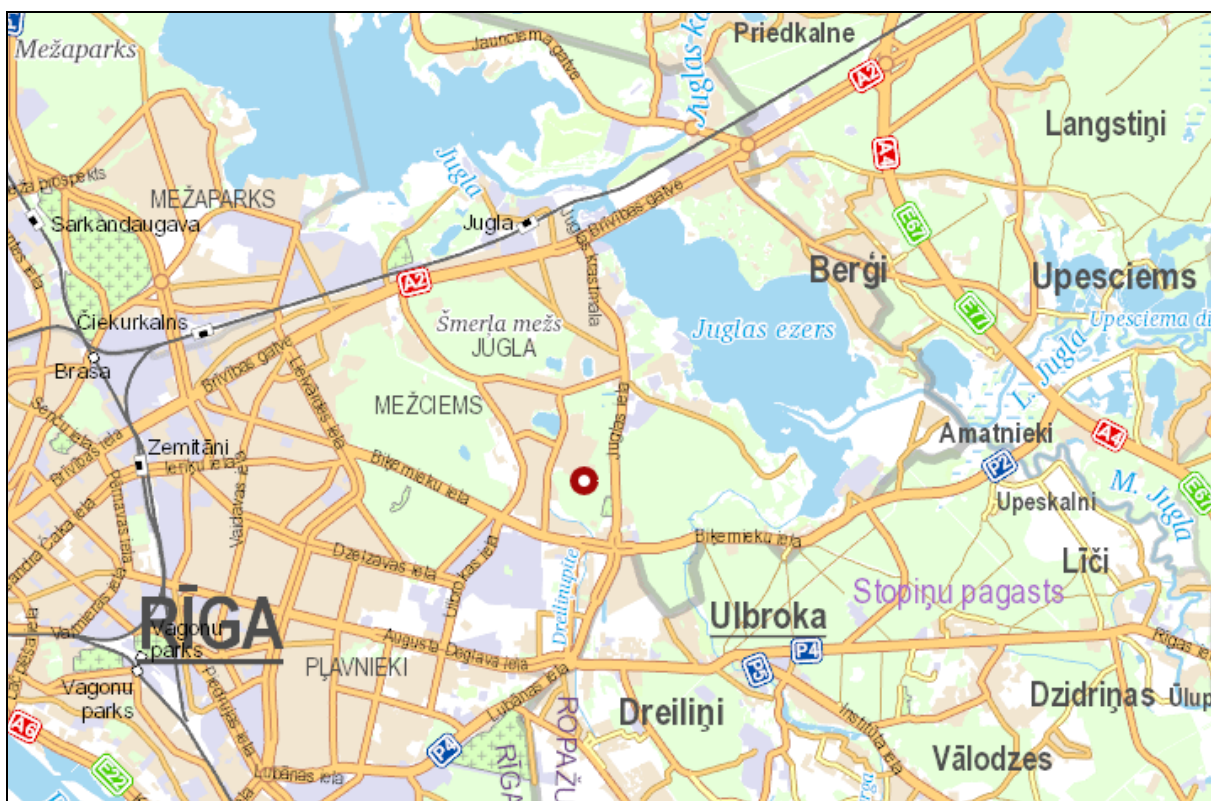
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	5
4. Piebraucamais ceļš	6
5. Ēkas platības aptuvenais aprēķins	7
6. Topogrāfiskais plāns	8
7. Teritorijas plānojums	8
8. Foto attēli	10
9. Vērtības definīcija	14
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	15
11. Apkaimes apraksts	16
12. Tirgus analīze	19
13. Atrašanās vieta	21
14. Ēkas īss apraksts	22
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	23
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	23
17. Novērtēšanas pieejas	24
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	25
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts	26
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	27
21. Iegūtā vērtība	28
22. Neatkarības apliecinājums	28
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	29

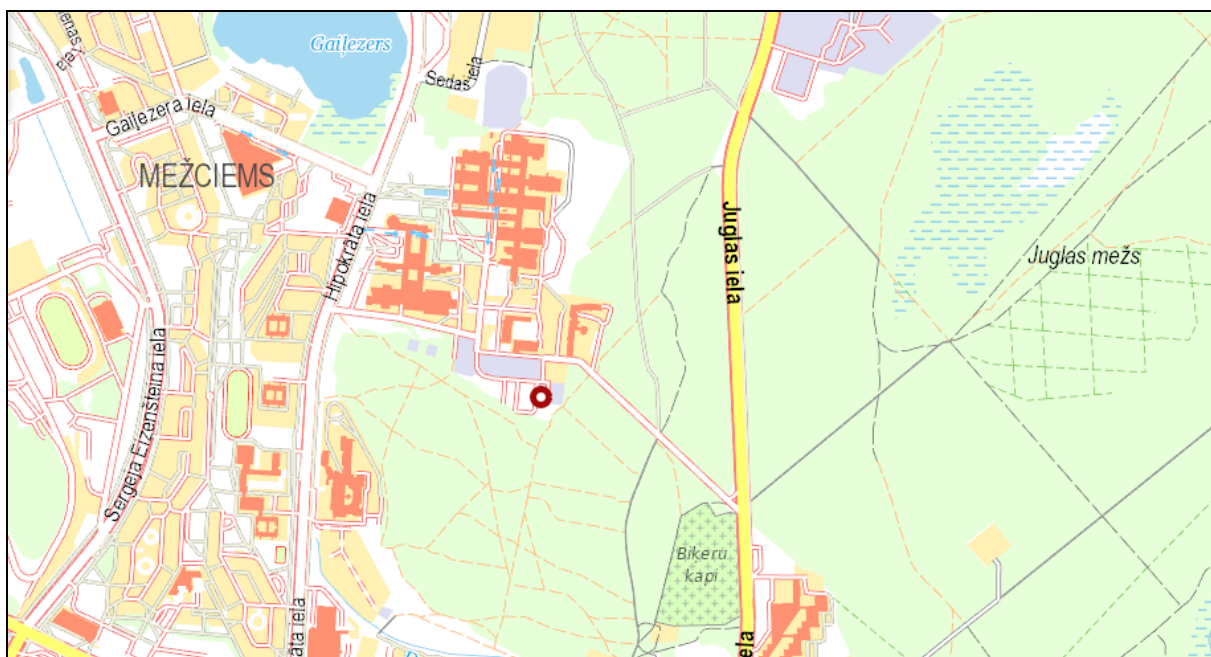
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamā ēka Hipokrāta ielā 2F, Rīgā
Kadastra Nr.:	0100 622 0197
Īpašnieks (BŪVE):	LATVIJAS VALSTS, Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā, NMK 90001474921
Īpašnieks (ZEME, kas nav iekļauta īpašumā):	SIA "Status kosmētika", reģ. Nr. 40003396957
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1877 - B
Ēku un būvju platības:	Saskaņā ar darba uzdevumu pieņemtā noliktavas ēkas platība – 180,0 m ² Saskaņā ar LR VZD ēkas kopējā platība – 472,0 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Noliktavas/ražošanas ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	LR likumdošanā paredzētajā kārtībā reģistrēta noliktavas/ražošanas ēka, apvienojot zemes un apbūves īpašuma tiesības
Vērtējuma pasūtītājs:	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Nākotnes tirgus vērtība:	31`300,- EUR (Trīsdesmit viens tūkstotis trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2023.gada 01.februārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju novērtējamā ēka bija nodedusi un daļēji atjaunota, bet ņemot vērā, ka VNĪ rīcībā nav dokumentētas un attiecīgajās iestādēs apstiprinātas informācijas par ēkas atjaunotā būvobjekta platību, kā arī ēkas lietotājs (SIA "Status kosmētika") rakstiski apliecina SIA "VCG Ekspertu grupa" pieņemto atjaunotā ēkas būvobjekta platību, kas noteikta, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta kadastra reģistra kartogrāfisko mērījumu, lūdzam veikt minētā nekustamā īpašuma novērtējumu, pamatojoties uz SIA "VCG Ekspertu grupa" aprēķināto (pieņemto) atjaunotā būvobjekta platību - ~180 m². • Noteiktā vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka dabā konstatēto ēku ir iespējams reģistrēt LR likumdošanā paredzētajā kārtībā. Ar šo procesu saistītās izmaksas nav iekļautas noteiktajā vērtībā, lai tās noskaidrotu pasūtītājam nepieciešams veikt atbilstošu speciālistu cenu aptauju. • Noteiktā īpašuma nākotnes vērtība var mainīties atbilstoši precizētai ēkas platībai. • Zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra informācijas sistēmā ir atšķirīgi reģistrēta novērtējamā īpašuma adrese. Novērtējumā par pamatu tiek izmantota adrese no LR VZD, jo tā visticamāk ir aktuālā adrese.

2. Novietnes plāns



3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Pieklūšana pie novērtējamās ēkas no tuvākā valsts vai pašvaldības ceļa tiek organizēta pa valstij, pašvaldībai un juridiskām personām piederošiem zemes gabaliem. Noteiktā vērtība ir spēkā pie pieņēmuma, ka pieklūšana objektam ir legāli iespējama un nevar tikt ierobežota.

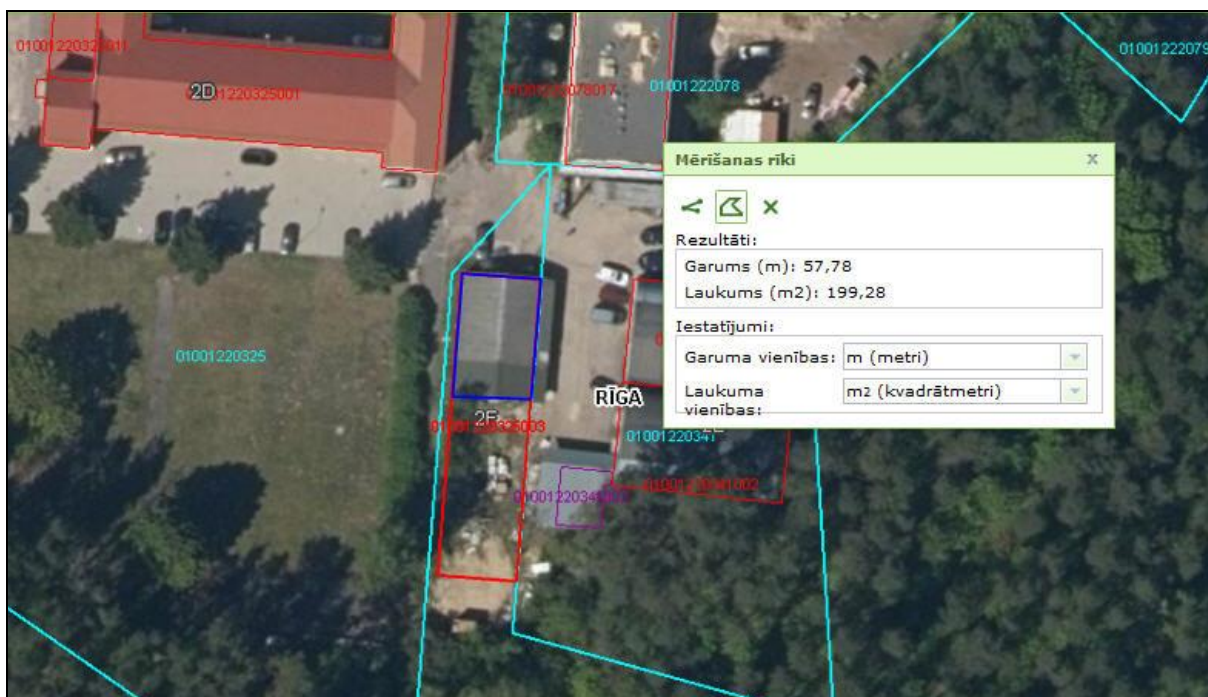
5. Ēkas platības aptuvenais aprēķins

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem ēkas parametri ir sekojoši:

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	482.8
Būvtilpums:	1316.0
Kopējā platība (kv.m.):	472.0
Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01001220325003-01

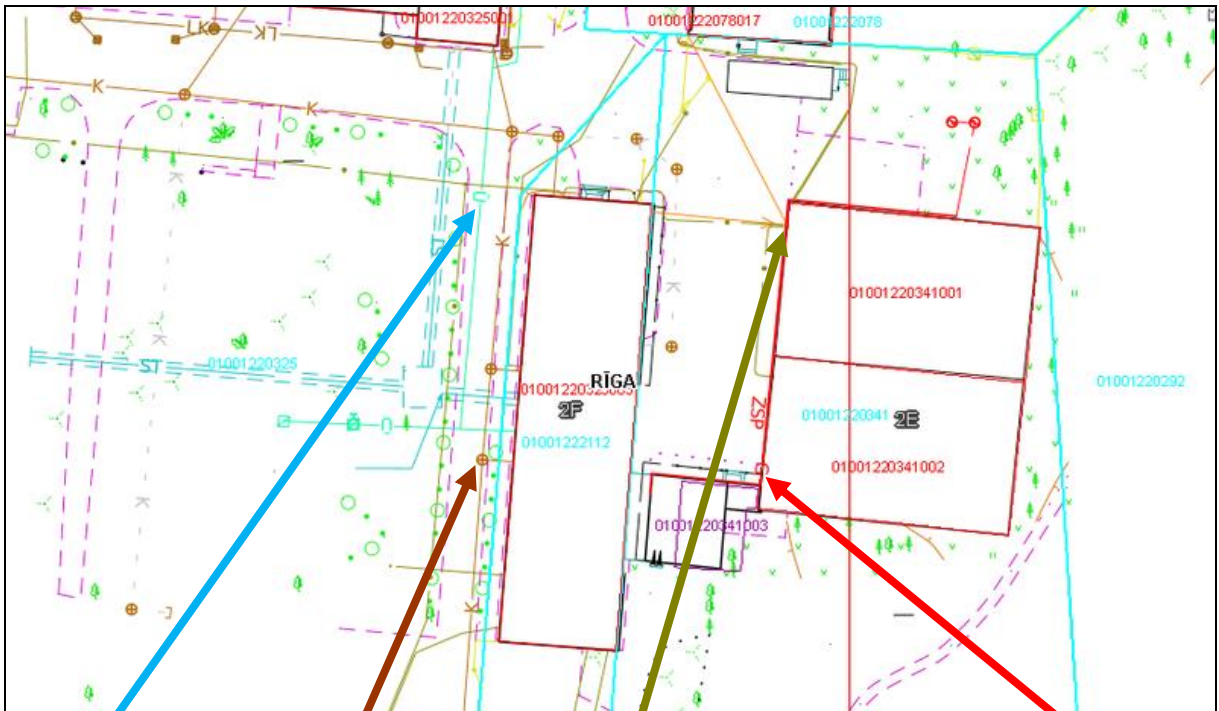
Saskaņā ar darba uzdevumā uzrādīto: VZD KR un Zemesgrāmatā reģistrētā būve savulaik ir demontēta (iespējams nodegusi). Šobrīd esošā būve pēc fakta un pasūtītāja sniegtās informācijas ir daļēji atjaunota, bez dokumentācijas un saskaņošanas uz sākotnēji reģistrētās būves pamatiem.



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Ņemot vērā apsekošanas rezultātus dabā aptuvenu atjaunotās ēkas daļas platību var noteikt izmantojot LR VZD Kadastra informācijas sistēmas otro-foto kartes datus un mērīšanas rīkus, kas parāda aptuvenu ēkas apbūves laukumu 199,28 m² platībā. Ņemot vērā iekštelpu plānojumu un aptuveno ārsienu biezumu, vērtētājs uzskata, ka iekštelpu platība varētu sastādīt 90% no apbūves laukuma, kas šajā gadījumā tiek aprēķināts šādi: $199,28 \times 0,9 = 179,35 \text{ m}^2$, jeb noapaļojot ~ 180 m².

6. Topogrāfiskais plāns



Ūdensvads

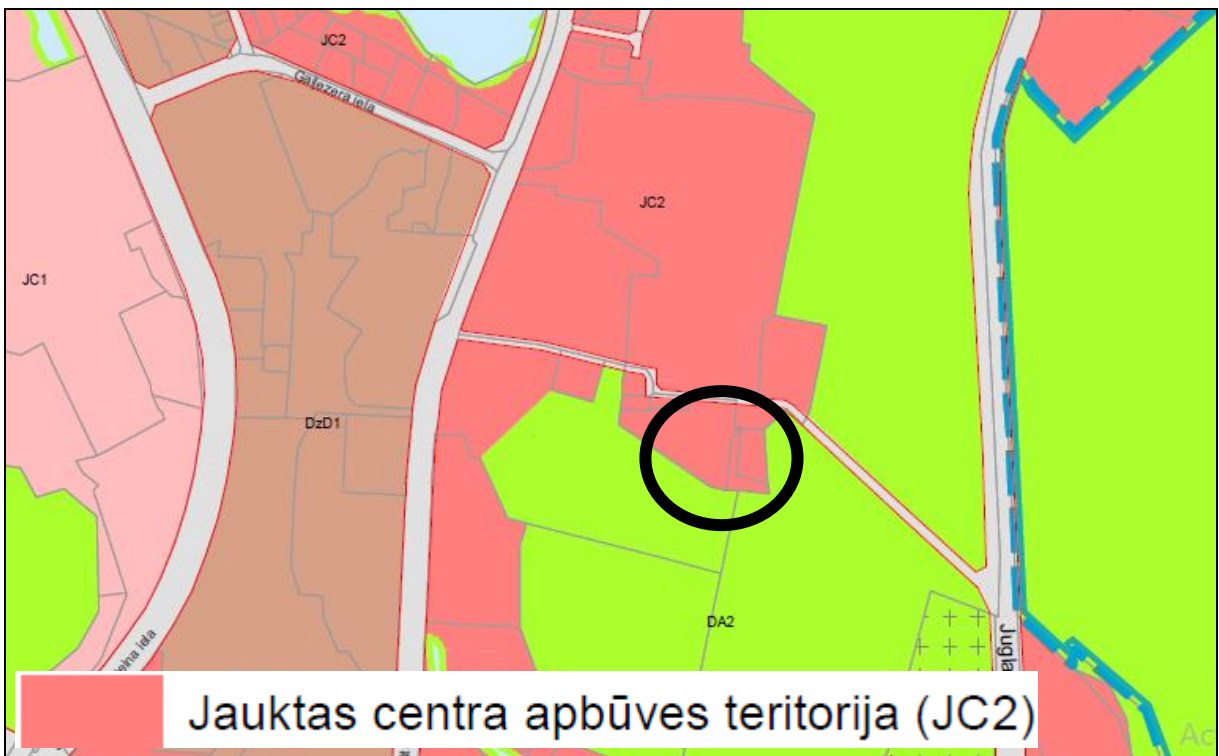
Kanalizācijas tīkls

Elektrības sadalnes skapis

Gāzes vads

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

7. Teritorijas plānojums



Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

4.5.2.1. Pamatinformācija

672. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

673. Savrupmāju apbūve (11001).
674. Rindu māju apbūve (11005).
675. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
676. Biroju ēku apbūve (12001).
677. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
679. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
680. Sporta būvju apbūve (12005).
681. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
682. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
683. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
684. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
685. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
686. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
687. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

8. Foto attēli



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka un apkārtnē



Skats uz ēkas pamatiem



Skats uz ēkas pamatiem



Skats uz ēkas pamatiem



Skats uz apkārtni



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Ugunsdzēsības sistēma



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Novērtējamās ēkas iekštelpas



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Nākotnes jeb sagaidāmā tirgus vērtība šī vērtējuma izpratnē ir prognozējamā objekta tirgus vērtība tādā tehniskajā stāvoklī, kāds tas būs pēc rekonstrukcijas, remontdarbu vai celtniecības darbu

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 01.februārī**.

10. Pieņēmumi un ierobežošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- 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 nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Apkaimes apraksts

Robežas

Mežciema apkaimē atrodas Rīgas A daļā un robežojas ar Juglas, Dreiliņu, Purvciema un Teikas apkaimēm. Robežas - Juglas iela, Malienas iela, Palsas iela, Malienas iela, Šmerļa iela, Stūrīšu iela, Stāmerienas iela, Stūrīša iela, Linezera iela, Dzērbenes iela, Aizpriežu iela, Bajāru iela, Lielvārdes



iela, Dzelzavas iela, Strautu iela, Biķernieku iela, Juglas iela. Mežciema apkaimes kopējā platība ir 766,7 ha. Noteiktās Mežciema apkaimes robežas zināmā mērā ir uzskatāms par kompromisa risinājumu, lai plašo Biķernieku meža masīvu varētu ietvert vienā apkaimē nevis sadalītu to starp citām tam pieguļošajām apkaimēm. Pēc būtības Biķernieku mežs ne mazāk kā ar Mežciemam ir saistīts arī ar Teikas apkaimes DA daļu, Purvciema apkaimes ZA daļu un Dreiliņu apkaimes ZR daļu. Robežas ap Mežciema apkaimes A daļu (ap mikrorajonu) kopumā ir korektas, jo ir skaidri nolāsāmas pa ielu trasēm (tai skaitā saprātīgs ir risinājums iekļaut Mežciemā arī Palsas ielas

kvartālu, kas funkcionāli ir tieši saistīts ar Mežciemam). Vienīgais ierosinājums robežu maiņai saistās ar Mežciema apkaimes DA daļu robežu, kur pašreiz tā novilkta pa „vecu” Biķernieku ielas trasi, lai gan no perspektīvas viedokļa tai vajadzētu iet pa rekonstruēto Biķernieku ielas trasi, kas atrodas nedaudz uz D. Atskaitot Mežciema apkaimes ZR un DR daļā (Biķernieku meža R nomalē) izvietotās aktivitātes, pārējā Mežciema apkaimes teritorija uzskatāma par telpiski vienotu un funkcionāli savstarpēji saistītu telpu, uz kuru noteikti var attiecināt apkaimes jēdzienu.

Reljefs

Mežciema apkaimes reljefs ir atšķirīgs dažādās apkaimes daļās un tas svārstās amplitūdā no 4-22 m v.j.l. Apkaimes centrālajā un D daļā reljefs pārsvarā ir līdzens un zemes virsma pārsvarā atrodas 8-10 m augstumā v.j.l. Viszemākais reljefs Mežciema apkaimē ir gar tās ZR daļā plūstošo Šmerļupīti – tikai 4-5 m v.j.l., tomēr šis reljefa pazeminājums aizņem tikai šauru joslu. Salīdzinoši līdzens reljefs ir arī apkaimes R, ZR daļā, kur zemes virsma ZR daļā svārstās 7-8 m v.j.l. robežās, bet R daļā 8-9 m v.j.l. robežās. Pauguraināks reljefs ir Mežciema apkaimes ZR daļas centrā (Biķernieku mežā), kur atrodas Biķernieku kāpas. Kāpu pamatne atrodas līdzīgā augstumā kā pārējā apkaimes teritorija – 9-10 m v.j.l., bet šo kāpu relatīvais augstums sasniedz 8-12 m (visaugstākā kāpa atrodas Biķernieku meža vidū - 22 m v.j.l.).

Inženierģeoloģija

No inženierģeoloģisko apstākļu viedokļa Mežciema apkaimē apstākļi celtniecībai ir atšķirīgi dažādās apkaimes daļās. Apkaimes Z daļā ap Gaiļezeru un virzienā uz Dambjapurva ezeru ir celtniecībai nelabvēlīgi apstākļi. Mežciema apkaimes DR daļā un gar Šmerļupīti (DA daļā tā ir Dreiliņupīte), kas šķērso visu apkaimes teritoriju no DA uz ZR, raksturīgi sarežģīti celtniecības apstākļi. Ap Šmerļupīti ir ļoti augsts gruntsūdeņu līmenis (<1,5 m), bet DR daļā tas ir pietiekošs būvniecībai un pārsniedz pat 3 m dziļumu, taču tā ir agrākā Hausmaņa purva teritorija. Mežciema apkaimes ZR, DR (starp Biķernieku un Lielvārdes ielām) un DA daļā (atsevišķās vietās arī Z daļā) raksturīgi nosacīti labvēlīgi celtniecības apstākļi. Tur gruntsūdeņu dziļums parasti nav mazāks par 1,5 m, bet pie Lielvārdes ielas pat pārsniedz 3 m. Zemes virskārtu tur pārsvarā veido smalka smiltis. Mežciema apkaimes centrālajā un ZA, A daļā

pārsvarā raksturīgi labvēlīgi celtniecības apstākļi. Tur ģeoloģiskā griezumā raksturīgas vidēji blīvas smilšainas gruntis, pārsvarā ar smalkas smilts starpkārtām.

Ūdeņi

Galvenie no Mežciema apkaimes virszemes ūdens objekti ir Gaiļezers, Linezers, Šmerļupīte (DA daļā tā ir Dreiliņupīte) un atsevišķi novadgrāvji apkaimes DR daļā starp Lielvārdes un Biķernieku ielām. Gaiļezers atrodas Mežciema apkaimes ZA daļā Hipokrāta un Gaiļezera ielu ielokā. Gaiļezera platība ir 7,6 ha, baseins 0,32 km². Tā vidējais dziļums 1 m, bet lielākais – 1,7 m. Ezerā ieplūst lietusūdeņi no tuvākās apkārtnes. Gaiļezera krasti, īpaši tā D, DR daļā pārpurvoti un daļēji apauguši. To iecienījuši ūdensputni – pīles un kajas. Perspektīvē Gaiļezeru ir vēlams veidot par iedzīvotāju rekreācijas vietu pie ūdens. Linezers atrodas Mežciema apkaimes centrālajā daļā (Biķernieku mežā). Tā kopējā platība ir 2,3 ha, vidējais dziļums - 1,5 m, lielākais dziļums – 2,8 m. Linezers ir beznotekezers, kurš barojas ar gruntsūdeņu un nokrišņu ūdens pieplūdi, tādēļ ezera ūdens ir tīrs un mīksts. Linezers ir visumā sekls un atrodas mežu ieskaudā ieplakā, tādēļ tā ūdens iesilst jau agri pavasarī. Linezeram kā iedzīvotāju atpūtas vietai ir augsts attīstības potenciāls. Šmerļupīte tek caur Mežciema apkaimes centrālo un ZR daļu. Tās augštece veidojusies, satekot vairākiem mežu grāvjiem Biķernieku meža masīvā. Tās kopējais garums 12 km, bet baseina kopplatība – 27,2 km². Šmerļupīte ietek Ķīšezerā jau ārpus Mežciema apkaimes. Tā novada nokrišņus un gruntsūdeņus no daļēji urbanizētās Biķernieku meža un Šmerļa teritorijas. Agrāk Gaiļezerā ietecēja Dreiliņupīte, taču Mežciema mikrorajona izbūves rezultātā tās tecējums tika koriģēts, savienojot Dreiliņupīti ar Šmerļupīti pa cauruļvadu zem S.Eizenšteina ielas. Dreiliņupīte iztek no smilšainas, daļēji apmežotas Rīgas A pierobežas. Tagadējais Dreiliņupītes garums līdz ietekai Šmerļupītē ir 5,2 km, bet baseina kopplatība – 13,5 km².

Zaļumi

Dabas un apstādījumu teritorijas Mežciema apkaimē aizņem ļoti lielu platību – 62,7% jeb 480,7 ha, bet neviena no tām nav īpaši aizsargājamā dabas teritorija. Lielākais šo dabas un apstādījumu teritoriju nogabals atrodas apkaimes R, DR daļā – Biķernieku mežs. Tā Z daļā atrodas Juglas kapi, kas kopš 1975.gada ir daļēji slēgti. Plašs dabas un apstādījumu teritoriju nogabals (daļa no Juglas meža) atrodas arī apkaimes A daļā ap Juglas ielu. Šīs teritorijas DA daļā atrodas Biķeru kapi. To platība ir 15,9 ha, bet kopš 1984.gada tie ir slēgti. Plaša zaļumu josla RTP-2006 noteikta arī Mežciema mikrorajona D daļā, kā arī ap Gaiļezeru. Šo dabas un apstādījumu teritoriju struktūru Mežciema apkaimē būtiski papildina arī salīdzinoši plašās apbūves ar apstādījumiem teritorijas. Tās kopumā aizņem 3,0% jeb 23,1 ha lielu platību. Gandrīz visas (22,15 ha) no šīm teritorijām atrodas apkaimes R daļā un ir noteiktas kā publiskās apbūves ar apstādījumiem teritorijas, jo tās apzīmē tur esošās veselības aprūpes iestādes.

Teritorijas izmantošana

No apbūves teritorijām vislielāko platību Mežciema apkaimē aizņem jauktas apbūves teritorijas – 8,9% jeb 68,4 ha. Tās galvenokārt izvietotas gar galvenajām apkaimes ielām – Biķernieku iela, S.Eizenšteina ielas R mala, Gaiļezera iela, kā arī apkaimes ZR daļā starp Šmerļupīti un Šmerļa ielu (tur, piemēram, atrodas „Rīgas kinostudija” un dažāda veida biroju ēkas). Plašu teritoriju Mežciema apkaimē aizņem dzīvojamās apbūves teritorijas – 7,4% jeb 56,9 ha. Tās izvietotas apkaimes centrālās daļas A malā kvartālos starp Malienas, Hipokrāta, Biķernieku un Eizenšteina ielām, apzīmējot 1970. gados uzbūvēto Mežciema daudzstāvu dzīvojamo masīvu jeb Mežciema mikrorajonu.

Salīdzinoši ļoti lielu platību Mežciema apkaimē aizņem publiskās apbūves teritorijas – 7,0% jeb 53,5 ha. Šeit gan jāatzīmē, ka tikai maza daļa no tām ir tieši saistītas ar Mežciema apkaimes iedzīvotāju vajadzību nodrošināšanu (piemēram, izglītības iestādes). Publiskās apbūves teritorijas galvenokārt atrodas izvietotas ap Mežciema dzīvojamo masīvu – Biķernieku kompleksā sporta bāze pie S.Eizenšteina ielas un vairākas veselības un sociālās aprūpes iestādes ap Hipokrāta ielu un Juglas ielu. Nelielu teritoriju 11,8 ha platībā Mežciema apkaimes R nomalē un arī ZA daļā pie Malienas ielas aizņem savrupmāju apbūves teritorijas.

Transporta saiknes

Mežciema apkaimes dzīvojamā rajona daļai ir nodrošinātas labas saiknes ar citām apkaimēm un pilsētas centru, izmantojot tajā izvietoto pilsētas maģistrāļu tīklu. Pašreiz par Mežciema pilsētas maģistrālēm uzskatāmas Lielvārdes, Biķernieku, S.Eizenšteina, Hipokrāta un Juglas ielas, kā arī neliels fragments Dzelzavas ielas apkaimes D daļā. Papildus būtiska nozīme saikņu nodrošināšanai apkaimes iekšienē vai ar kaimiņu teritorijām ir apkaimes pilsētas nozīmes ielām - Šmerļa / Malienas, Gaiļezera un Strautu ielām.

Perspektīvā, izbūvējot jaunu ielu apkaimes ZR daļā pa Stūrīša un Stāmerienas ielu trasi, būtiski uzlabosies Mežciema saiknes ar Teikas apkaimi, bet kopumā tiks saglabāta pašreizējā ielu struktūra, samazinot tikai Strautu, Gaiļezera un Dzelzavas ielu nozīmi.

Mežciema apkaimes sasniedzamība ar sabiedrisko transportu ir ļoti laba gan no transporta veidu dažādības, gan maršrutu skaita, gan reisu skaita viedokļa, lai gan no sasniedzamības viedokļa starp dažādām apkaimes daļām pastāv nelielas atšķirības. Uz vai caur Mežciema apkaimi kursē 18 pilsētas sabiedriskā transporta maršruti. No tiem 6 autobusu, 2 trolejbusu un 10 maršruta taksometru maršruti. Kopumā ikdienā tādējādi uz Mežciemu vienā virzienā kursē 1152 sabiedriskā transporta reisi. Lielāko daļu no reisu kopskaita izpilda maršruta taksometri (589), kamēr trolejbusi un autobusi izpilda gandrīz vienādu reisu skaitu – 285 un 278. Jāatzīmē, ka 2 autobusu un 1 maršruta taksometru maršruts savieno Mežciema apkaimi ar citām Daugavas labā krasta apkaimēm, neskarot pilsētas centru, bet vairāki maršruti sniedz iespēju tieši nokļūt arī Daugavas kreisā krasta apkaimēs (piemēram, uz Imantu).

Avots: www.apkaimes.lv

12. Tirgus analīze

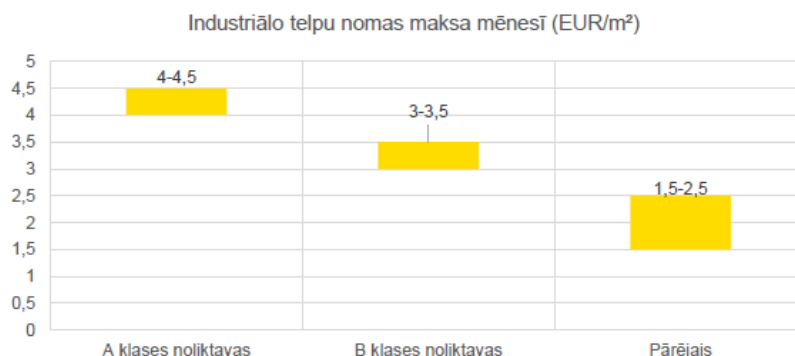
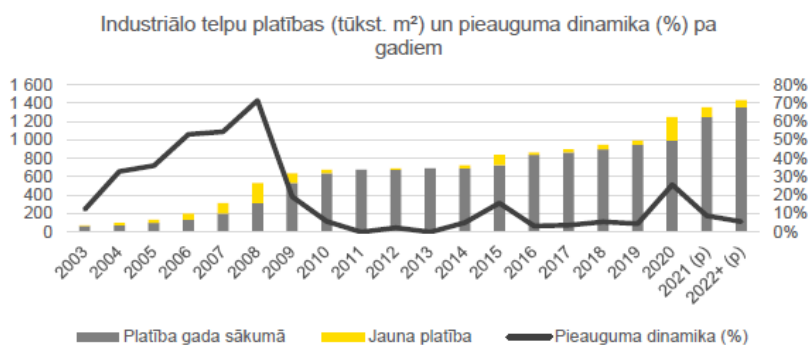
Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – ražošanas / noliktavu ēku kompleksi – Latvijas pilsētās un apdzīvoto vietu centros un to tuvumā ir salīdzinoši neliels piedāvājums. Pārsvārā tiek piedāvātas vidēji lielas (1000 - 3000 kvm) platības „padomju laikos” celtas, neremontētas ēkas. Daudzos gadījumos tie neatbilst mūsdienu prasībām. Nereti neizmantotās platības tiek atdalītas, pārdotas vai iznomātas, tomēr ļoti bieži telpu īpašnieki lieto tikai daļu telpu no kopējā īpašuma. Tomēr arī pieprasījums pēc šāda tipa objektiem ir zems un darījumi lielākoties notiek ar banku pārņemtajiem īpašumiem vai izsoles objektiem. Taču neskatoties uz to, ņemot vērā vispārējās nekustamo īpašumu tirgus tendences, šādu īpašumu ekspozīcijas laiks tirgū ir 2 - 3 gadi. Daudzi šāda tipa īpašumu piedāvājumā, kas ir atklātā tirgū, jau ir vairākus gadus, cena netiek mainīta, kas liecina par pasīvu interesi īpašumu pārdot.

Nereti izdevīgāk un arī vieglāk ir pašiem būvēt tieši sev piemērotas komercrakstura platības vai arī nomāt nesen uzceltas, specifiskajām prasībām atbilstošas telpas (būtiski faktori ir griestu augstums, telpu konfigurācija, vārtu lielums, novietojums pie maģistrāliem ceļiem, grīdu celtspēja, pieejamas ofisa platības objektā u.c. faktori). Kopumā šāda tipa īpašumu piedāvājumu cenas, izdalot uz ēku platību, ir ļoti dažādas no 200 līdz pat 400 Eur/kvm. Tas atkarīgs gan no īpašuma lieluma, izmantošanas veida, tehniskā stāvokļa, novietojuma.

Bieži šāda tipa īpašumi tiek piedāvāti / pārdoti kopā ar visu tajos esošo aprīkojumu / iekārtām.

Ražošanas / noliktavu platību nomas maksa par neapsildītām, vecām ēkām ir vidēji 1,5 līdz 3,0 Eur/kvm; par remontētām ēkām vidēji no 4 līdz 7 Eur/kvm, par ekspluatācijā pēdējos gados nodotu komercrakstura objektu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās, labiekārtotu teritoriju un pievilcīgiem ēkas raksturlielumiem nomas maksa varētu sasniegt 10 Eur/kvm, tomēr šādu ēku nav daudz, tās bieži vien būvētas konkrētu investoru vajadzībām un nomas tirgū nonāk reti.

Industriālās platības, Latvija



Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)



- *New Hanza Capital* paziņojusi par plāniem būvēt A klases noliktavu un loģistikas parku **A6** Maskavas ielā 462. Kopējā platība būs 50 tūkst. m², no kuriem noliktavas veidos 32 tūkst. m². Ēkas plānots nodot ekspluatācijā nākamā gada vidū.
- *Orkla Latvija* nodod ekspluatācijā jauno **Laimas ražotni** Ādažos, kuras kopējā platība veido 7,8 tūkst. m². 2022. gada Ādažos tiek plānots uzsākt jaunas cepumu un vafeļu ražotnes būvniecību, kuru plāno pabeigt 2023. gadā.
- *Amber Beverage Group* paziņoja par jauna noliktavu kompleksa projektēšanas uzsākšanu uz 8,9 ha liela zemes gabala netālu no Rīgas ostas teritorijas. Kompleksu plānots uzbūvēt 2 gadu laikā, investējot vairāk nekā 30 milj. EUR.
- *Eften Real Estate Fund 4*, investējot 16,5 milj. EUR, iegādājies loģistikas un biroju ēku Ķekavā. 39 tūkst. m² ēka atrodas uz 10,3 ha zemes un nodota ekspluatācijā 2007.gadā, tās nomnieki ir *Trialto Latvia, DHL, Tele2*, u.c.
- *Eften Real Estate Fund III* no *New Hanza Capital* par 15,8 milj. EUR iegādājies *airBaltic* galveno mītnes ēku un loģistikas kompleksu Ķekavā.
- *Lumi Capital* palielinājis Plienčiema ielas loģistikas centru Mārupē. Jaunās noliktavu platības par 6,3 tūkst. m² jau iznomātas.
- Oficiāli ir atklāts *Lidl* loģistikas centrs.

Avots: www.latio.lv

13. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Mežciema apkaimē, kvartālā starp Hipokrāta un Juglas ielām pie klīniskās slimnīcas Gailezers teritorijas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pa asfaltētiem un grantētiem ceļiem, sabiedriskais transports pieejams Juglas un Hipokrāta ielā, apmēram 700 – 1000 m attālumā.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi veido klīniskās slimnīcas Gailezers apbūve, noliktavu un ražošanas ēkas. Apkārtne ir labi attīstīta infrastruktūra.

14. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Noliktava	
Kadastra apzīmējums:	0100 122 0325 003	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav informācijas	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Nav informācijas	
Kapitālā remonta gads:	Daļa ēkas būvēta no jauna ~ 2017.-2018.gadā	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	20`218,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Atbilst noliktavas vai ražošanas ēkas vajadzībām.	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	482,8 m ²	
Būvtilpums:	Nav informācijas	
Būves kopējā platība:	472,0 m ²	
t.sk. pieņemtā būves iekštelpu platība:	~ 180 m ²	
Griestu augstums:	Nav informācijas	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Dzelzsbetons/betons	Apmierinošs/slikts
Ārsienas:	Metāla	Apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	Metāla	Apmierinošs/slikts
Jumts:	Metāla	Apmierinošs/slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Vietējā centralizētā	
Elektrība:	Centrālā	
Gāze:	—	
Kanalizācija:	Centralizētā	
Vājstrāvu tīkli:	—	
Ūdens:	Centralizētā	
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Iekšējā apdare ir apmierinošā/sliktā stāvoklī, grīdas betona vai flīzētas, sienas un griesti krāsoti. Daļa ēkas dabā neeksistē, tās vietā palikuši ēkas pamati.		

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

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. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **LR likumdošanā paredzētajā kārtībā reģistrēta noliktavas/ražošanas ēka, apvienojot zemes un apbūves īpašuma tiesības**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **neatbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **labākajam un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Atrodas noliktavu un ražošanas ēku kvartālā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Pasūtītāja (VAS Valsts nekustamie īpašumi) rīcībā nav dokumentētas un attiecīgajās iestādēs apstiprinātas informācijas par ēkas atjaunotā būvobjekta platību. Noteiktā vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka dabā konstatēto ēku ir iespējams reģistrēt LR likumdošanā paredzētajā kārtībā. Ar šo procesu saistītās izmaksas nav iekļautas noteiktajā vērtībā, jo, lai tās noskaidrotu Pasūtītājam nepieciešams veikt atbilstošu speciālistu cenu aptauju. Noteiktā īpašuma nākotnes vērtība var mainīties atbilstoši precizētai ēkas platībai.
- Ēka atrodas uz citai personai piederošas zemes

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šāda veida objektus kā novērtējamais īpašums raksturo lieli fiziskie, funkcionālie un ekonomiskie vērtības zudumi un ar šo pieeju veiktais aprēķins neatpoguļo īpašuma tirgus vērtību pašreizējā ekonomiskajā situācijā Latvijas Republikā.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo tirgū nav pieprasījuma pēc šādu īpašumu nomas tiesībām. Šādus īpašumus galvenokārt iegādājas personīgai lietošanai (uzņēmējdarbības uzturēšanai), nevis labuma gūšanai no īpašuma iznomāšanas.

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.



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

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

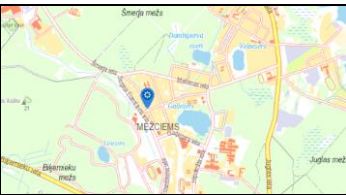

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts



Salīdzināmais objekts Nr. 1

 	Atrašanās vieta:	Carnikavas iela 3A, Rīga
	Zemes platība:	0 m ²
	Ēkas platība:	214,5 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, ūdens, kanalizācija
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	12/10/2022
	Cena, EUR:	30`000,- EUR
	Piezīmes:	1958.gada silikātķieģeļu noliktavas ēka

Salīdzināmais objekts Nr. 2

 	Atrašanās vieta:	Druvienas iela 16A, Rīga
	Zemes platība:	0 m ²
	Ēkas platība:	222,7 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, ūdens, kanalizācija
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	22/02/2021
	Cena, EUR:	23`100,- EUR
	Piezīmes:	1978.gada ražošanas ēka

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 	Atrašanās vieta:	Olaines iela 3A, Rīga
	Zemes platība:	0 m ²
	Ēkas platība:	180,4 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, ūdens, kanalizācija
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	05/01/2022
	Cena, EUR:	35`700,- EUR
	Piezīmes:	1991.gada noliktavas ēka

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	30`000			23`100			35`700		
Ēku un būvju platība, m2	180	214,5			222,7			180,4		
Zemes platība, m2	0	0			0			0		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	139,86			103,73			197,89		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	12.10.2022	0%	0	22.02.2021	0%	0	05.01.2022	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	139,86			103,73			197,89		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Lielāks	5%	6,99	Lielāks	5%	5,19	Atbilst	0%	0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Sliktāks	10%	13,99	Sliktāks	10%	10,37	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, pamati	---	Sliktāks	10%	13,99	Sliktāks	10%	10,37	Sliktāks	10%	19,79
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		174,83	25%	34,97	129,66	25%	25,93	217,68	10%	19,79
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	174,06									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	31`300									

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma nākotnes tirgus vērtība noapaļojot ir: 31`300,- EUR
(Trīsdesmit viens tūkstotis trīs simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Artis Lunts)

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Andris Kuksiks, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 134)

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

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Izvilkumi no tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- VAS Valsts nekustamie īpašumi izziņa

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Izvilkumi no tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- VAS Valsts nekustamie īpašumi izziņas kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Andra Kuksika LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 134 kopija

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1877 - B

Kadastra numurs: 01006220197

Hipokrāta iela 2, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Īpašuma sastāvā ietilpst: slimnīcas ēkas - lit. Nr.1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,15, eksperimentālā klīnika - lit. Nr.17, administratīvā ēka - lit. Nr.18, 26, garāža - lit. Nr.19, 20, veļas mazgātava - lit. Nr.22, katlu māja - lit. Nr.23, transformators - lit. Nr.24, sardzes māja - lit. Nr.25, narkoloģiskais dispansers, narkoloģiskā dispansera noliktavas - lit. Nr.35, 36, 37, 38, artēziskā aka - lit. Nr.50, 51, caurlaide - lit. Nr.53, 54, 55, medicīnas skola - lit. Nr.13, pagrabs lit. Nr.14, 14A, 14B, četras pagalma izbūves. <i>Zurn. Nr. 4703, lēmums 26.11.1996., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p> <p>2.1. Pēc ēku atdalīšanas un nojaukšanas ēku (būvju) nekustamais īpašums sastāv no narkoloģiskā dispansera noliktavas (kadastra apzīmējums 0100 122 0325 003, agrāk lītens Nr.35) un pagalma izbūvēm. <i>Zurn. Nr. 300001726251, lēmums 31.10.2006., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p> <p>3.1. Pēc atdalīšanas ēku nekustams īpašums sastāv no narkoloģiskā dispansera noliktavas (kadastra apzīmējums 0100 122 0325 003, agrāk lītens Nr.35). <i>Zurn. Nr. 300002338649, lēmums 07.01.2008., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>4.1. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 01001222006 uz 01006220197.</p> <p>4.2. Pamats: 2015.gada 13.jūlija VZD elektronisks paziņojums Nr.9-01/467975-2/1. <i>Zurn. Nr. 300003902861, lēmums 23.07.2015., tiesnese Kristīne Anuze</i></p>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Atdalītas sekojošas ēkas: slimnīcas ēkas- kadastra apzīmējums 0100 122 2078 001, agrāk lītens Nr.1; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 002, agrāk lītens Nr.2; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 003, agrāk lītens Nr.3; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 004, agrāk lītens Nr.4; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 005, agrāk lītens Nr.5; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 006, agrāk lītens Nr.6; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 007, agrāk lītens Nr.7; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 008, agrāk lītens Nr.8; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 009, agrāk lītens Nr.9; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 010, agrāk lītens Nr.10; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 011, agrāk lītens Nr.11 un Nr.12; kadastra apzīmējums 0100 122 2078 015, agrāk lītens Nr.15; eksperimentālā klīnika -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 017, agrāk lītens Nr.17; administratīvā ēka -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 018, agrāk lītens Nr.18; garāžas - kadastra apzīmējums 0100 122 2078 019, agrāk lītens Nr.19, - kadastra apzīmējums 0100 122 2078 020, agrāk lītens Nr.20; veļas mazgātava -kadastra apzīmējums 0100 122 2006 022, agrāk lītens Nr.22; katlu māja -kadastra apzīmējums 0100 122 2006 023, agrāk lītens Nr.23; transformators -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 024, agrāk lītens Nr.24; sardzes māja -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 025, agrāk lītens Nr.25; artēziskās akas -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 030, agrāk lītens Nr.50, kadastra apzīmējums 0100 122 2078 031, agrāk lītens Nr.51; caurlaides -kadastra apzīmējums 0100</p>		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>122 2078 016, agrāk liters Nr.53, kadastra apzīmējums 0100 122 2078 021, agrāk liters Nr.54, kadastra apzīmējums 0100 122 2078 029, agrāk liters Nr.55; medicīnas skola -kadastra apzīmējums 0100 122 2078 013, agrāk liters Nr.13; pagrabi - kadastra apzīmējums 0100 122 2078 014, agrāk liters Nr.14, kadastra apzīmējums 0100 122 2078 032, agrāk liters Nr.14A un 14B. Pievienotas nekustamam īpašumam Hipokrāta iela, Rīga (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000013424).</p> <p>1.2. Dzēst no īpašuma sastāva nojauktās ēkas-administratīvo ēku liters Nr.26, narkoloģiskā dispansera noliktavas liters Nr.36,37,38. <i>Žurn. Nr. 300001726251, lēmums 31.10.2006., tiesnese Ilze Leviņa</i></p> <p>2.1. Atdalītas pagalma izbūves. Pievienotas nekustamam īpašumam Hipokrāta iela 2, Rīga, LV-1038 (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000013424). <i>Žurn. Nr. 300002338649, lēmums 07.01.2008., tiesnese Sandra Breča</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Uz valsts Zemes dienesta 1996.g. 13.novembra izziņas par nekustamo īpašumu Nr.47410, Rīgas slimnīkases izziņas 1996.g. 27.05. Nr.345, LR Labklājības ministrijas 1996.g. 18.jūnija izziņas Nr.2/7-1466 un Rīgas Domes Veselības pārvaldes 1996.g. 19.jūnija izziņas Nr.284 zvērinātu revidentu un auditoru firmas SIA "Kapitāls" 1996.g. 23.jūnija izziņas Nr.1-4/89 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības RĪGAS PILSĒTĀI. <i>Žurn. Nr. 4703, lēmums 26.11.1996., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p> <p>2.1. Pamats: 2006.gada 4.oktobra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, 2006. gada 4. aprīļa Rīgas pilsētas Būvvaldes izziņa, 2006. gada 9. februāra Rīgas pilsētas Būvvaldes izziņa. <i>Žurn. Nr. 300001726251, lēmums 31.10.2006., tiesnese Ilze Leviņa</i></p> <p>3.1. Pamats: 2007.gada 10.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.1-27/RD-07-3822-nd, VZD 1996.gada 13.novembra izziņa par nekustamo īpašumu Nr.47410. <i>Žurn. Nr. 300002338649, lēmums 07.01.2008., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>4.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>4.2. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90001474921.</p> <p>4.3. Pamats: 2008.gada 14.maija akts par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma nodošanu - pārņemšanu, 2007.gada 20.februāra pašvaldības lēmums Nr. 2073, 2008.gada 17.janvāra Ministru kabineta rīkojums Nr.14. <i>Žurn. Nr. 300002719738, lēmums 02.09.2009., tiesnese Irēna Lavrinoviča</i></p>	<p>1</p> <p>0</p> <p>1</p>	

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: Jēkabs Šalms (e-lug). Pieprasījums izdarīts 23.01.2023. 12:17:12.

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.

Namīpašuma kartīte

1. Forma

Celtņu īpašnieku un lietotāju kategorija	Namīpašuma adrese	Grupa (kvartāls) <u>122</u>
	<u>Hipokrāte</u> ielā	Grunts (fonds) <u>224</u>
<u>4</u>	Nr. <u>2</u>	Pilsēta <u>Rīga</u>
		Rajons <u>VIDZEMES priekšpilsētā</u>
		Kartīte sastādīta 19 <u>96</u> g. <u>2. 8.</u>

I. Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki

Celtņu Nr. pēc plāna	Īpašnieka nosaukums	Īpašuma tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3
<u>4, 35, 36, 47, 38, 50, 51</u>	<u>skat. pielikumu</u>	

II. Uz zemes gabala atrodošos celtņu lietotāji

Celtņu Nr. pēc plāna	Lietotāja nosaukums	Lietošanas tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3

III. Zemes gabala eksplikācija (m²)

Ieraksta datums	Apbūvētais laukums	Neapbūvētais laukums								Visas zemes gabala laukums
		pagalms		sakņu	augļu	apstādījumi	pārējais laukums	kopā neapbūvētais laukums		
		bruģēts	nebruģēts							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<u>996g 2. 8.</u>	<u>2626, 2</u>									

IV. Aptīrāmais laukums (m²)

Ieraksta datums	Ielas teritorija								Tramvaju josta	Pagalms			Kāpņu telpās		Gaiteni
	braucamā josta		ietves				apstādījumi	bruģēts		nebruģēts	apstādījumi	mūra	koka		
	bruģēta		bruģētas		nebruģētas										
	1. kat.	2. kat.	1. kat.	2. kat.	1. kat.	2. kat.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

V. Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Ieraksta datums	Celtnes Nr. un līders pēc plāna	Celtnes uzdevums	Celtnes lietošana	Materiāls		Stāvu skaits	Apbūvētais laukums pēc ārējiem izmēriem, m ²
				sienu	jumta		
1	2	3	4	5	6	7	8
1996g 2. X.	34	parrol. dispansers disp.	korro. kārnes	korro. papē		1	544,4
		ārk. kārnes	kārnes				5,3
					Kopā:		549,7
003	35	parrol. disp. nolikt.	nolikt.	korro. šifera		1	448,5
		— " —	— " —			—	—
		ārk. kārnes	kārnes				4,3
					Kopā:		482,8
	36	parrol. disp. nolikt.	nolikt.	korro. papē		1	537,4
		— " —				—	—
		ārk. kārnes					2,5
					Kopā:		539,9
	37	parrol. disp. nolikt.	nolikt.	korro. šifera		1	514,2
		— " —				—	—
		ārk. kārnes					5,0
					Kopā:		519,2
	38	parrol. disp. nolikt.	nolikt.	korro. papē		1	509,1
		— " —				—	—
		ārk. kārnes					5,7
					Kopā:		514,8
				Pamatceltnes kopā: 2606,4			

V. Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Augstums	Tilpums m ³	Atjaunošanas vērtība		Nolietošanās %	Nolietošanās vērtība Ls	Pašreizējā vērtība Ls	Piezīmes
		1 m ³ Ls	kopizmaksa Ls				
9	10	11	12	13	14	15	16
2,60	1415	32,10	45422,-	23	10447,-	34975,-	
			45422,-		10447,-	34975,-	
2,45	1315 } 500	32,30	16150,-	24	3876,-	12274,-	
	816	30,68	25035,-	24	6008,-	19027,-	
			41185,-		9884,-	31301,-	
2,45	1314 } 500	32,30	16150,-	24	3876,-	12274,-	
	814	30,68	25066,-	24	6016,-	19050,-	
			41216,-		9892,-	31324,-	
2,45	1414 } 500	32,30	16150,-	24	3876,-	12274,-	
	914	30,68	28042,-	24	6730,-	21312,-	
			44192,-		10606,-	33586,-	
2,60	1324 } 500	32,30	16150,-	24	3876,-	12274,-	
	824	30,68	25280,-	24	6067,-	19213,-	
			41430,-		9943,-	31487,-	
			213445,-		50742,-	162673,-	

VI. Bruģi, žogi un citas zemes gabalu izbūves

Ieraksta datums	Liters pēc plāna	Žogu, bruģu un citu izbūvju nosaukums	Materiāls un konstrukcija	Izmēri			Atjaunoš. vērtība		Noliet. %	Nolietošanās vērtība	Pašreizējā
				garums	augstums, platums	laukums m ²	izmēru vienība	kopējā Ls			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

VII. Zemes gabala celtņu un izbūvju kopvērtība

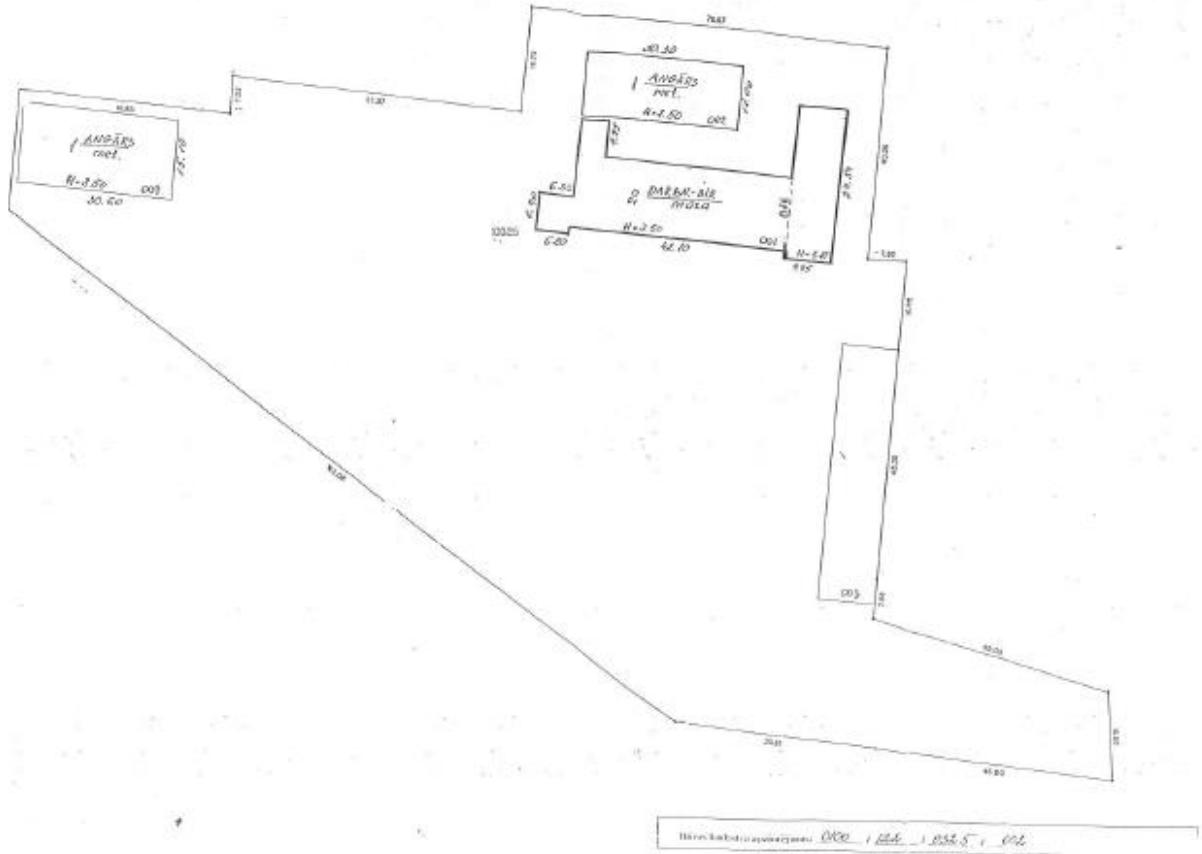
Ieraksta datums	19__ g. "___" _____				19__ g. "___" _____			
Nosaukums	atjaunošas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	lietotājs	atjaunošas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	liet tāj
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pamatceltnes								
Palīgceltnes								
Izbūves								
Kopā:								
Ieraksta datums	19__ g. "___" _____				19__ g. "___" _____			
Nosaukums								
Pamatceltnes								
Palīgceltnes								
Izbūves								
Kopā:								

19 96 g. " 2 " X
 19 96 g. " 10 " X
 19__ g. "___" _____

Tehniķis inventarizators Čepur
 Kontrolieris: Hutik

VIII. Atzīmes par tekošo pārmaiņu reģistrāciju

DŪVES NOVIETNES SHĒMA



Pamatceltnes kartīte

2. Forma

Celtnes īpašnieku un lietotāju kategorija 4	Nr. <u>35100</u>	Grupa (kvartāls) <u>13A</u>
	pēc plāna <u>Hipokrāta</u> ielā <u>2</u>	Grunts (fonds) <u>224 325</u>
		Pilsēta <u>Rīga</u>
		Rajons _____
		Priekšpilsēta <u>VIDZEMES priekšpilsēta</u>
		1996.g. <u>2. oktobrī</u>

I. Vispārīgās ziņas par celtni

1. Namapašnieks _____	10. Vidējā dzīvokļa platība _____
2. Lietotājs _____	11. Vid. dzīvokļa augstums _____
3. Celtnes pamatuizdevums <u>parol. disp. noliktava</u>	12. 1. stāva izlietošana _____
4. Celtnes galv. liet. veids <u>noliktava</u>	13. _____
5. Ceļšanas gads _____	14. _____
6. Stāvu skaits <u>1</u>	15. _____
7. Vai bez tam ir: a) pagrabs, b) puspagrabs, c) mezonins _____	16. _____
d) mansards, e) jumta izbūve _____	
8. Celtnes kvalitāte <u>vienkārša</u>	
9. Kapitālā grupa <u>IV</u>	

II. Celtnes labierīcības (uzrādīt jā, nē)

Elektr. apgaism.	Ūdensvads	Kanalizācija	Vannu skaits ar krāsniņām		Siltumvads	Gāze	Telefons	Radio (transl.)	Televīzija	Apkure				Ventilācija	pasa-žieru	preču	
			malas	gāzes						krāsns	centrālā	kaloriferu	siltumvadu				
1 jā	2 jā	3 jā	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14 jā	15 jā	16	17	18

III. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

Nr. vai lit. pēc plāna	Nosaukums	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem	Laukums (kv. m)	Augstums	Tilpums (kub. m)
1	2	3	4	5	6
35	noliktava	$43,30 \times 11,05$	478,5	2,75	1316
	āč. kāršas	$1,40 \times 1,60 + 1,50 \times 1,37$	4,3		
		Kopā:	482,8		1316

IV. Cēlnes tehniskais apraksts

Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās cēlnes īpatn. svars	Noliešanas %	Cēlnes nolietotības % (7x8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Pamati	betona lentv.	labs	7	1	7	20	1.40
2	Sienas un starpsienas	kokā	— " —	28	1	28	20	5.60
3	Pārsegums	kokā	— " —	9	1	9	20	1.80
4	Jumts	šifera	apm.	4	1	4	30	1.20
5	Grīdas	dēļu	— " —	5	1	5	30	1.50
6	Ailes	logi - dubulti vec. durvis - paldīņu	— " —	8	1	8	25	2.00
7	Apdare	iekš. - apmetums ār. - krāsojums	— " —	16	1	16	25	4.00

V. Cēlnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju

Reģistr. datums	Nr. p. k.	Cēlnes daļu un piebūvju nosaukums	Cenu krājuma Nr. Tabulas Nr.	1. kub. m. izmaksas	Vērtības koeficients	1 kub. m izmaksas pēc vērt. koef. pieliet.	Labojumu				
							dzīv. telpu vidējais augstums	vidējā dzīv. platība	1. stāva telpu izliet.	ārējā apdare	labietības
8	9	10	11	12							
1992. g.	35	noliktava	5-86	1.287 (32,90) 40,37	1.0	40,37					
		— " —				40,37					

IV. Celtnes tehniskais apraksts

Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Īpatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietošanās %	Celtnes nolietošanās % (7x8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Pārējie darbi	dažādi darbi	opm.	10	1	10	30	3,00
9	Iekšējā san. tehn. iekārta	SK. S II.	-u-	10	1	10	30	3,00
10	Iekš. el. tehn. iekārta	-		3	-	-		
11								
12								
Kopā				100		94		23,50

Nolietošanās % uz 100 pēc formulas $Nolietošanās \% = \frac{23,50 \times 100}{94} \approx 24\%$
 Celtni atsevišķi pieguļošās pamatdaļas jācenso pēc veidlapas 2-a

atjaunošanas un pašreizējās vērtības aprēķins

koeficienti				Kopējais labojumu koeficients	1 kub. m izmaksas pēc koef. pielietošanas	Tilpums kub. m	Atjaunošanas vērtība latos	Nolietošanās %	Nolietošanās vērtība latos	Pašreizējā vērtība latos
13	14	15	16							
					40,37	500	16150	24	3876	12274
	0,95				38,35	816	25035	24	6008	19024
							41185		9884	31301

VI. Ceļnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonina, jumta stāva) tehniskais apraksts

Līteri pēc plāna	Ceļnes atsevišķo daļu nosaukums un nozīme	Konstruktīvo daļu apraksts					Papildus iebūvēs	Noliešana %
		siens	pārsegumi	grīdas	iekš. apdare	jumts		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

VII. Ceļnes piebūvju tehniskais apraksts

Datums	Līteri pēc plāna	Nosaukums	Ceļšanas gads	Pamat	Siens un starpsiens	Pārsegumi	Jumts	Grīdas	Alles	Apdare	Noliešana %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

1996.g. 2. oktobrī _____

Speciālists Čepel

1996.g. 10. oktobrī _____

Kontrolieris Arvīds

VIII. Atzīmes par tekošo pārmaiņu reģistrāciju

KOPIJA PAREIZA

Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Arhīva daļas arhīvistē

M. Truševska

Truševska

2019. gada 5. jūnijā

Sanumurētas un caursūtītas

7 (septiņi) lapas

Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Arhīva daļas arhīvistē

M. Truševska

Truševska



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01006220197	-	20218	1877	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	20218
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001220325003	1/1	20218	Hipokrāta iela 2F, Rīga, LV-1079	Noliktava

Kadastrālā vērtība (EUR):	20218
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	472.0
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.06.2001
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	482.8
Būvtilpums:	1316.0
Kopējā platība (kv.m.):	472.0
Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01001220325003-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
35	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	482.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1316.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	472.0 kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	20

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90001474921	Latvijas Republikas Veselības ministrija	1/1	valsts	01006220197	Brīvības iela 72 k-1, Rīga, LV-1011

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.09.2009	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.01.2008	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	31.10.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	31.10.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.11.1996	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta rīkojums	18.06.2008	342	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Ministru kabineta rīkojums	17.01.2008	14	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Personas iesniegums	07.12.2007	1-10/DI-07-4082-nd	Rīgas Domes Īpašuma departaments

Cita veida dokuments	30.10.2006	RGM-06-4561-iz	SIA "Rīgas GeoMetr"
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašumi

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001222112	-	35130	100000400367	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	35130
Kopplatība:	0.2058
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	51450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	51450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003396957	SIA "STATUS KOSMĒTIKA"	1/1	juridiska persona	01001222112	Hipokrāta iela 2E, Rīga, LV-1079

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.09.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Cita veida dokuments	30.03.2007	PIP-07-5556-nd/08-03	Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Cita veida dokuments	30.10.2006	RGM-06-4561-iz	SIA "Rīgas GeoMetrs"
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	19.09.2006	-	SIA "NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SERVISS"
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	21.03.2005	-	SIA "Rīgas GeoMetrs"
Personas iesniegums	06.05.2004	-	SIA "Vili & K" pilnvarota persona Jānis Balodis
Projekta dokumentācija	11.11.2002	-	Rīgas pilsētas Būvvaldes Vidzemes priekšpilsētas vecākā arhitekta G.Logina
Pirkuma līgums	25.09.2002	15724	Zvērināts notārs Ināra Ceiča
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

01006220197	-	20218	1877	Rīga
-------------	---	-------	------	------

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā	20218
--	-------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

(EUR):	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001220325003	1/1	20218	Hipokrāta iela 2F, Rīga, LV-1079	Noliktava

Kadastrālā vērtība (EUR):	20218
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	45312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	472.0
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.06.2001
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	482.8
Būvtilpums:	1316.0
Kopējā platība (kv.m.):	472.0
Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01001220325003-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums				
35	-				
Būves apjoma rādītāji					
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums	
Apbūves laukums	-	482.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-	
Būvtilpums	-	1316.0 kub.m.	-	-	
Laukums	-	472.0 kv.m.	-	-	
Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	20

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90001474921	Latvijas Republikas Veselības ministrija	1/1	valsts	01006220197	Brīvības iela 72 k-1, Rīga, LV-1011
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.09.2009	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.01.2008	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	31.10.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	31.10.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.11.1996	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta rīkojums	18.06.2008	342	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Ministru kabineta rīkojums	17.01.2008	14	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Personas iesniegums	07.12.2007	1-10/DI-07-4082-nd	Rīgas Domes Īpašuma departaments
Cita veida dokuments	30.10.2006	RGM-06-4561-iz	SIA "Rīgas GeoMetrS"
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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