

Nekustamā īpašuma



**Citadeles ielā b/n, Rīgā
(kadastra Nr. 0100 010 2019)**

Tirgus vērtības aprēķins

2023.gads
Rīga

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

2023.gada 28.augustā

Par nekustamā īpašuma
Citadeles ielā b/n, Rīgā (kadastra Nr. 0100 010 2019)
tirgus 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 tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 752 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0016 0763** ar kadastra Nr. **0100 010 2019**.

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.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 22.augustā**.

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

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

7'900,- EUR
(Septiņi tūkstoši deviņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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 | 6 |
| 4. Piebraucamais ceļš | 7 |
| 5. Topogrāfiskais plāns | 7 |
| 7. Teritorijas plānojums | 9 |
| 8. Foto attēli | 10 |
| 9. Vērtības definīcija..... | 11 |
| 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori..... | 12 |
| 11. Apkaimes apraksts..... | 13 |
| 12. Tirgus analīze | 16 |
| 13. Atrašanās vieta | 17 |
| 14. Zemes gabala īss apraksts..... | 17 |
| 15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze | 18 |
| 16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību | 18 |
| 17. Novērtēšanas pieejas..... | 19 |
| 18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja..... | 19 |
| 19. Salīdzināmo objektu īss apraksts..... | 20 |
| 20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju..... | 21 |
| 21. Iegūtā vērtība | 22 |
| 22. Neatkarības apliecinājums | 22 |
| 23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi | 23 |

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

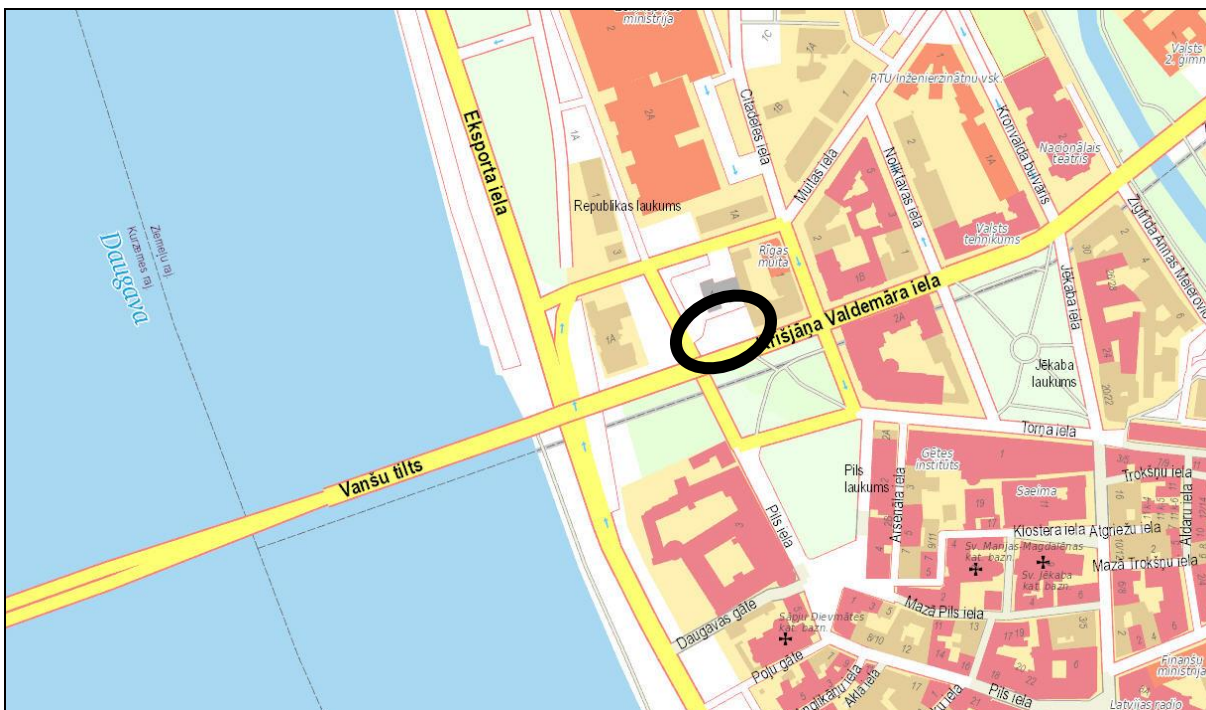
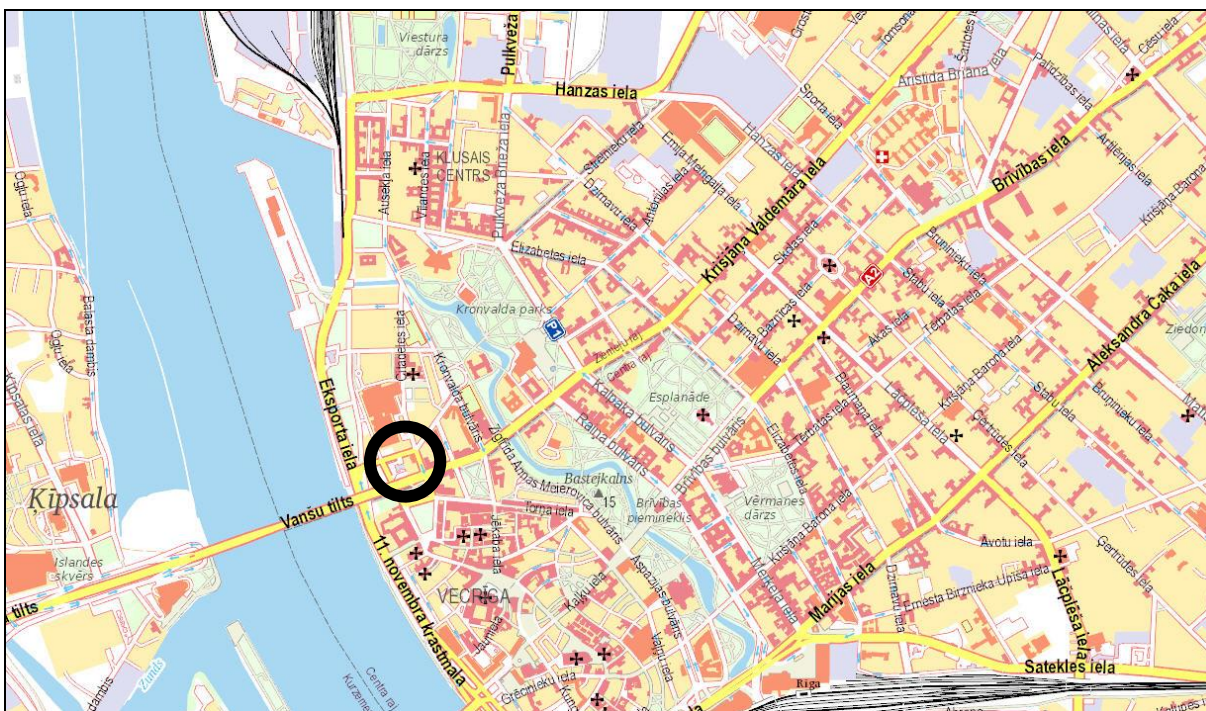
| | |
|---|---|
| Novērtējamais īpašums: | Citadeles ielā b/n, Rīgā |
| Kadastra Nr.: | 0100 010 2019 |
| Īpašnieks: | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| Objekta juridiskais apraksts: | Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0016 0763 |
| Kopējā platība: | 752 m² |
| Esošais izmantošanas veids: | Zemes gabals zaļajā zonā (563 m ²) un ceļu zemes nodalījuma joslā (189 m ²) |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids: | Zemes gabals zaļajā zonā un ceļu zemes nodalījuma joslā |
| Vērtējuma pasūtītājs: | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| Vērtējuma mērķis: | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai |
| Apgrūtinājumi: | <ul style="list-style-type: none"> • valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. • UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskā centra daļā. <p><i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p> |
| Vērtība noteikta, izmantojot: | |
| Izmaksu pieeju: | Netika izmantota |
| Ienākumu pieeju: | Netika izmantota |
| Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju: | 7'900,- EUR (Septiņi tūkstoši deviņi simti euro) |
| Vērtības: | |
| Tirgus vērtība: | 7'900,- EUR (Septiņi tūkstoši deviņi simti euro) |
| Vērtības indikatori: | |
| Tirgus vērtība par m²: | 10,56 EUR |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta: | 2023.gada 22.augustā |

2. Novietnes plāns



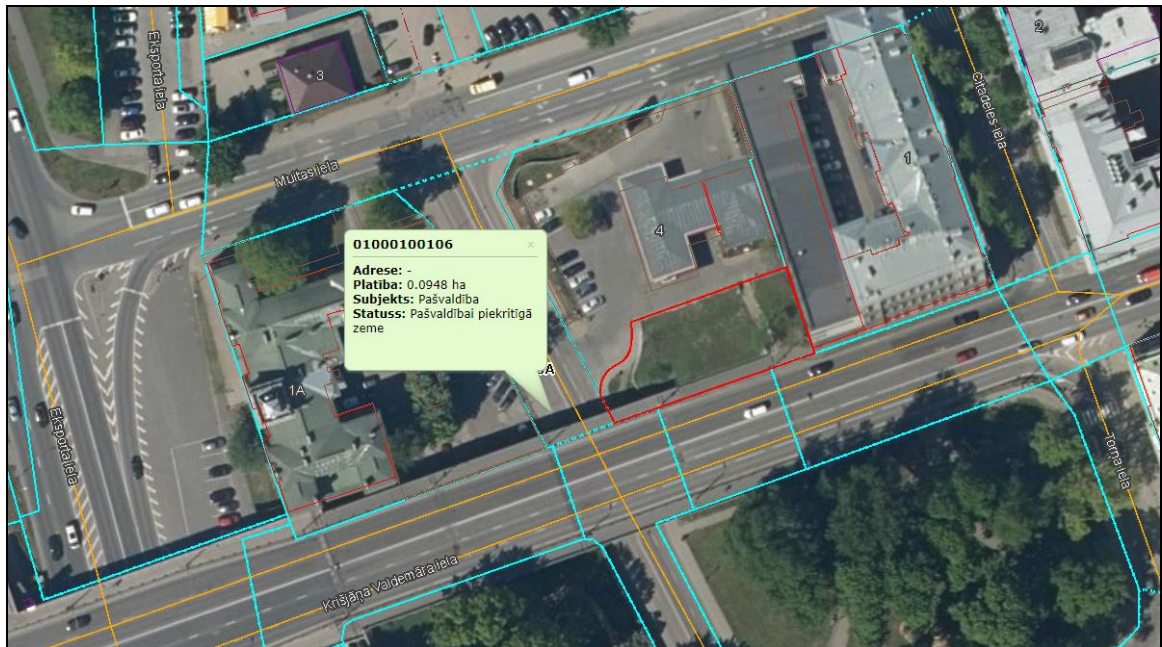
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

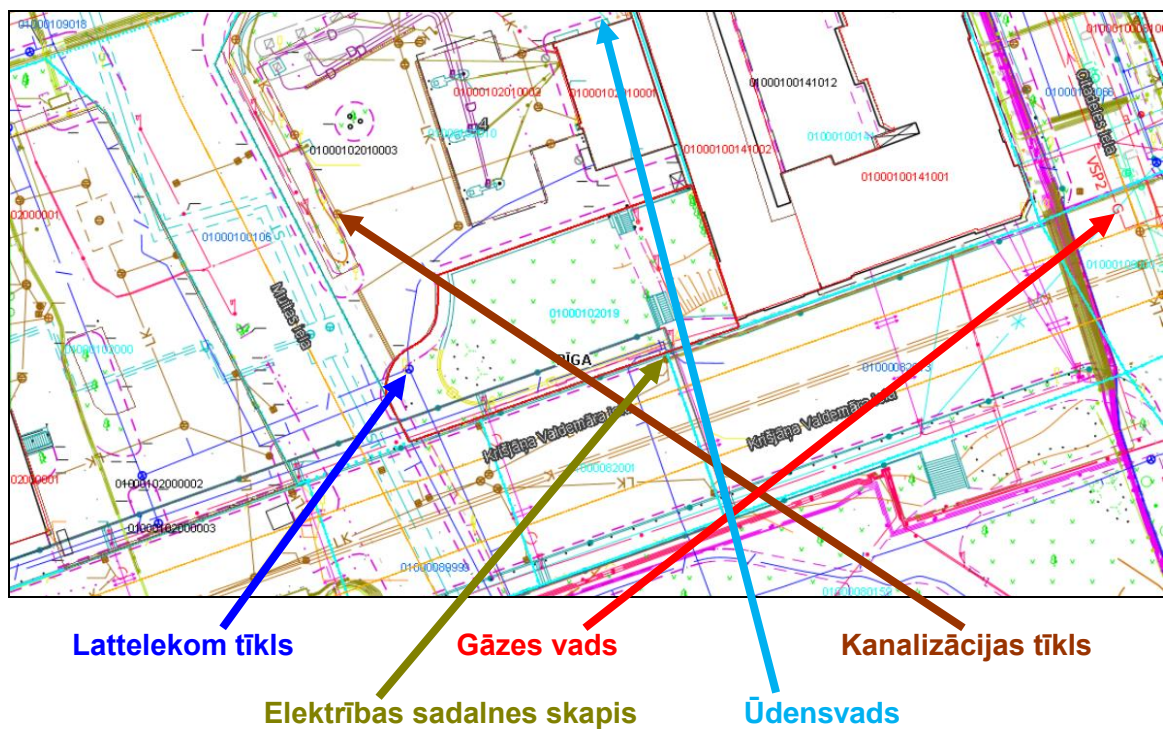
4. Piebraucamais ceļš



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

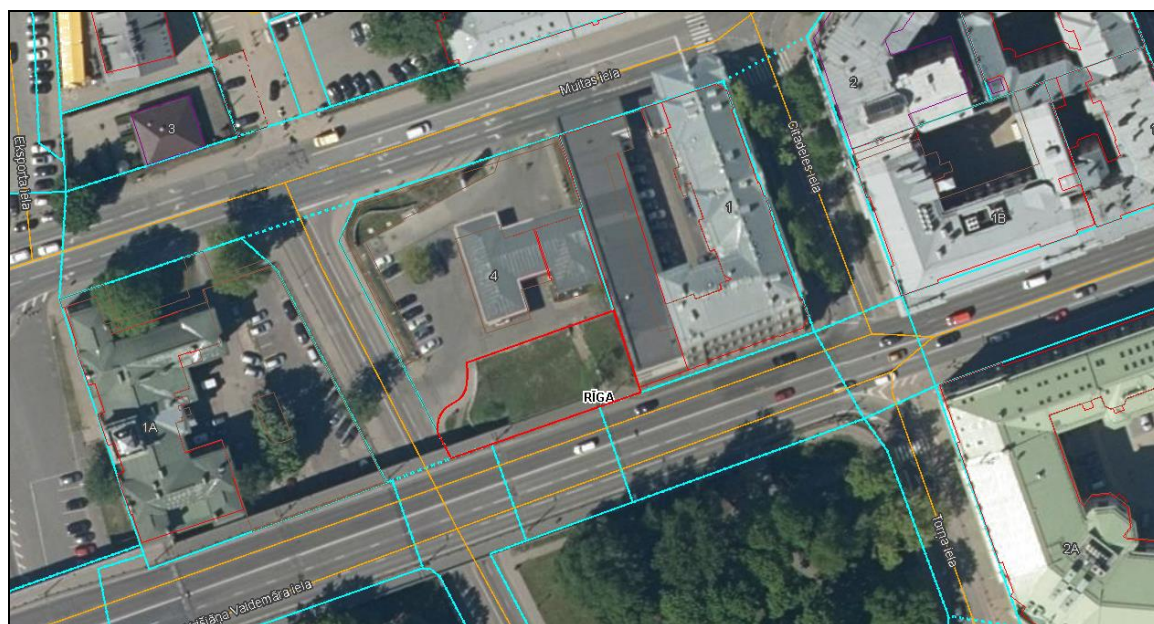
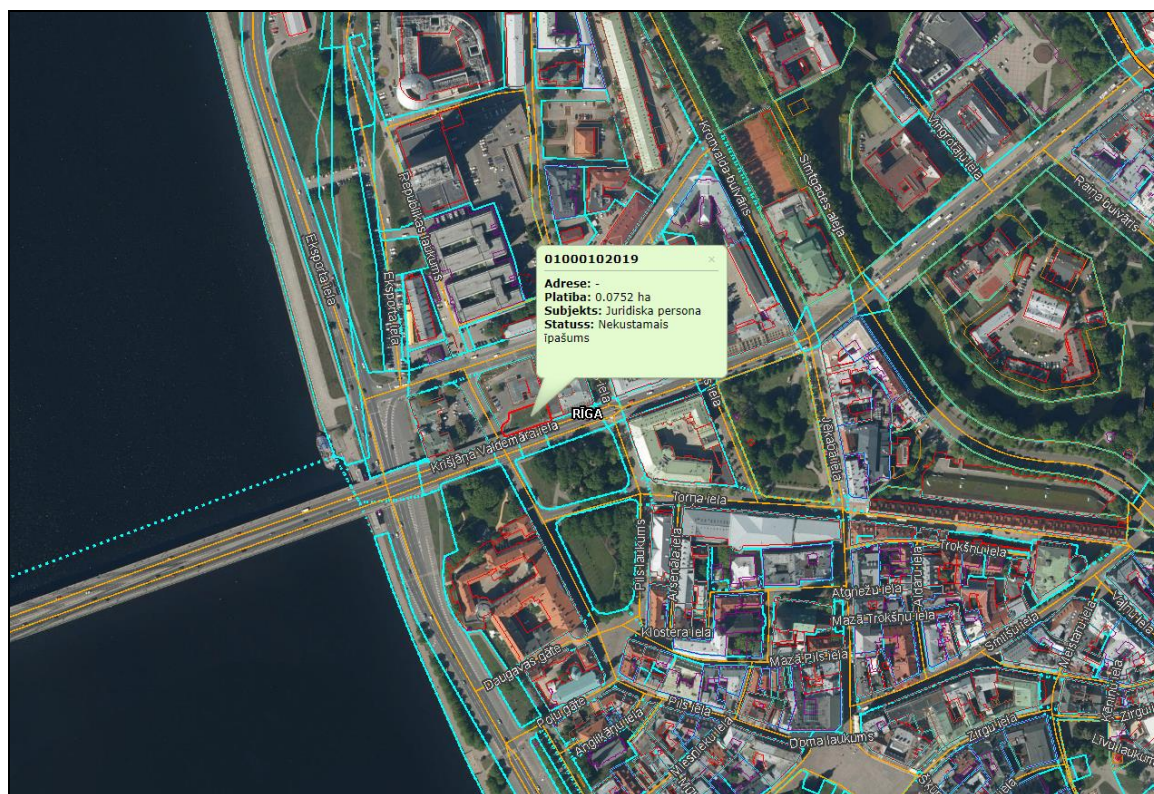
Piebraukšana no Muižas ielas puses, kas piekritīga pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Topogrāfiskais plāns



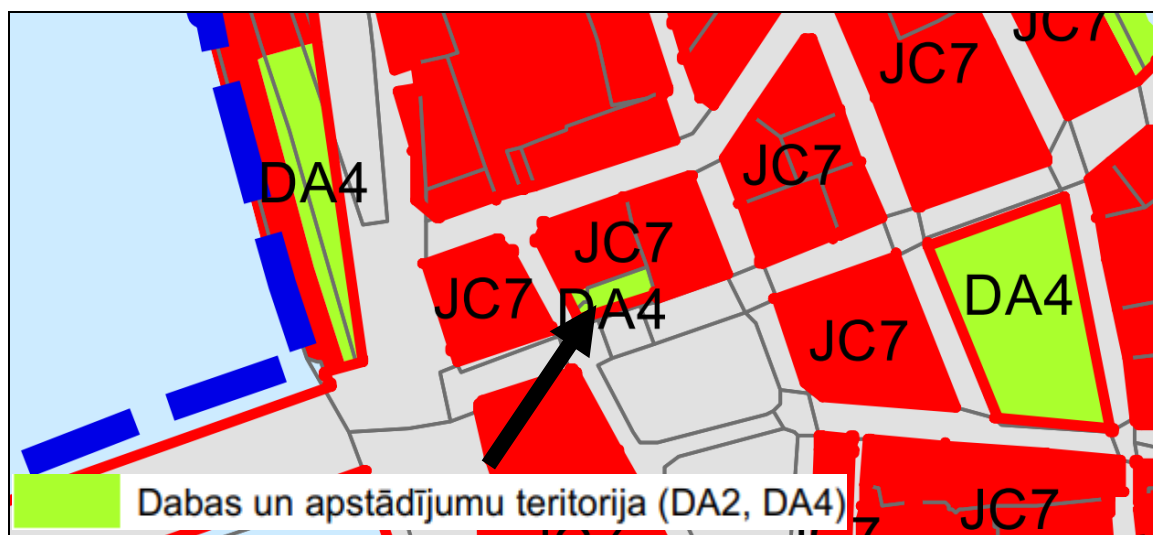
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

6. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

7. Teritorijas plānojums



4.9.4. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4)

4.9.4.1. Pamatinformācija

1051. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Teritorijā atļauts plašs ar rekreāciju saistītu izmantošanas veidu spektrs. Tajā ietverti esošie un plānotie parki, skvēri un citas labiekārtotās un nelabiekārtotās dabas un apstādījumu teritorijas. Prasības šīs teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.9.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1052. Labiekārtota ārtelpa (24001): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1053. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

4.9.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1054. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1055. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1056. Kultūras iestāžu apbūve (12004): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

1057. Sporta būvju apbūve (12005): atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktajam.

4.9.4.4. Apbūves parametri

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zāļās teritorijas rādītājs (%) |
|-------|--------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| 1058. | | 127 | 127 | 127 | | 127 | 127 |

127. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

4.9.4.5. Citi noteikumi

1059. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

8. Foto attēli



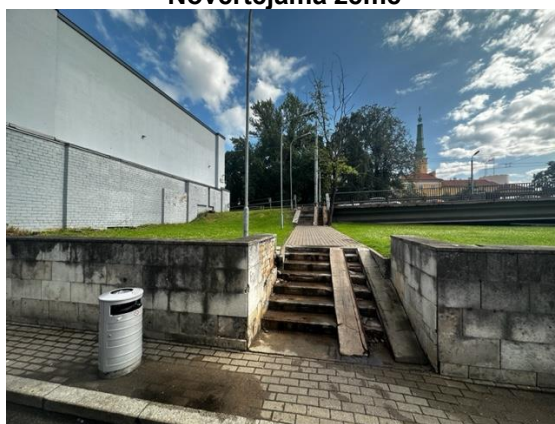
Skats uz vērtējamo zemi no Muižas ielas puses



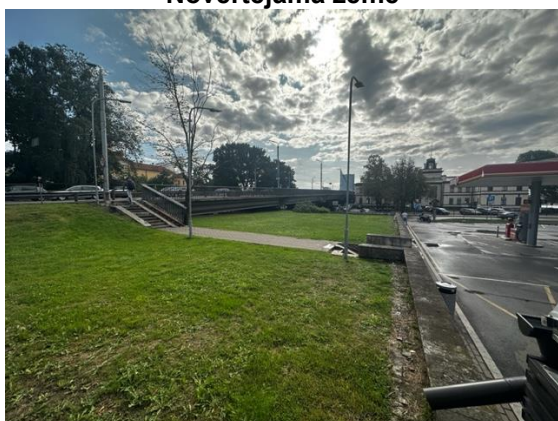
Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



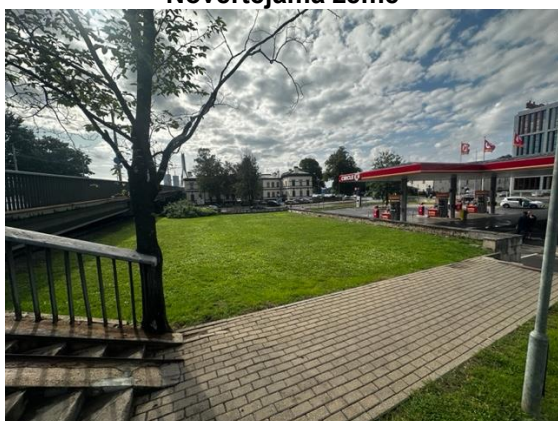
Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme



Novērtējamā zeme un apkārtnē

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.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.

2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.

3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.

5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

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 22.augustā**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie 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.

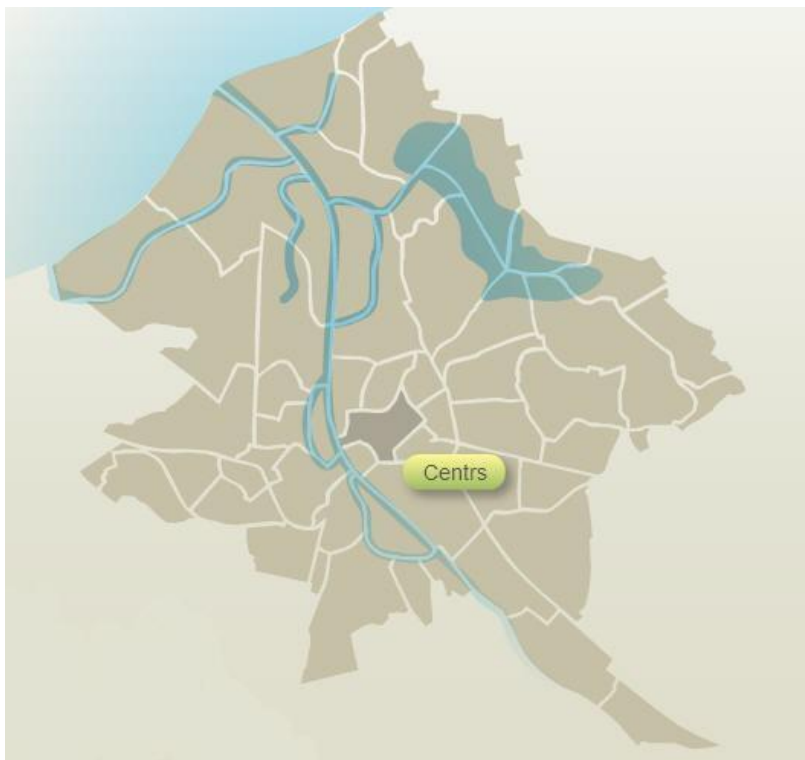
Ierobežojošie faktori:

- 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

Centra apkaime apzīmē Rīgas pilsētas centrālo daļu, kas turklāt iekļauta UNESCO pasaules kultūrvēsturiskā mantojuma sarakstā. Apkaime robežojas ar Pētersalas-Andrejsalas, Skanstes, Brasas, Grīziņkalna, Avotu ielas, Maskavas forštates, Vecpilsētas un Ķīpsalas (sauszemes



savienojums pa Vanšu tiltu) apkaimēm. Robežas - Hanzas iela, Eksporta iela, Daugava, Vanšu tilts, Krišjāņa Valdemāra iela, Basteja bulvāris, Aspazijas bulvāris, dzelzceļš, Dzirnau iela, Aleksandra Čaka iela, Tallinas iela, Miera iela, Alojās iela, Tomsona iela, Ēveles iela, Vesetes iela, Hanzas iela. Centra apkaimes kopējā platība ir 373,2 ha. Dabā šīs apkaimes robežas nav viegli identificējamas, jo, atskaitot tās DR daļu (redzamas skaidra pāreja uz Vecrīgai raksturīgo apbūvi), apbūves raksturs salīdzinoši vienmērīgi saplūst ar apkaimē pieguļošo kaimiņu teritoriju apbūves raksturu. Tomēr robežas noteiktas objektīvi, iezīmējot pilsētas centra teritoriju tās reālās ikdienas uztveres telpas robežās.

Reljefs

Centra apkaimes reljefam lielā mērā raksturīga antropogēna izcelsme, jo dabiskais reljefs ir mainīts apbūves attīstības rezultātā. Kopumā reljefs ir līdzens, lai gan apkaimes centrālā daļa ir būtiski augstāka nekā apkaimes perifēriālās teritorijas. To nosaka fakts, ka apkaimes centrālā (arī ZA, A) daļa vēsturiski atrodas uz kāpu masīva. Antropogēnās iedarbības rezultātā šo kāpu mikroreljefs ir būtiski izlīdzināts, taču zemes virsma joprojām atrodas daudz augstāk nekā kaimiņu teritorijās.

Viszemākais un līdzenākais reljefs raksturīgs apkaimes R, ZR un D daļai, kur zemes virsmas augstums pārsvarā ir 4-5 m v.j.l. Izņēmums ir Pilsētas kanāla ieleja, kur kanāla ūdens virsmas augstums ir <1 m v.j.l., kā arī Pilsētas kanālam pieguļošais, mākslīgi veidotais Bastejkalns, kura augstums nedaudz pārsniedz 16 m – tā ir arī augstākā Centra apkaimes teritorija. Dabiski augstākais apkaimes reljefs ir Centra apkaimes centrālajā daļā ap Akas ielu, kur tas sasniedz 13 m augstumu v.j.l. Savukārt apkaimes A daļā zemes virsma pārsvarā atrodas 8-10 m augstumā v.j.l.

Inženierģeoloģija

No inženierģeoloģisko apstākļu viedokļa Centra apkaimē raksturīga ļoti daudzveidīga situācija atkarībā no teritorijas novietojuma. Apkaimes R, ZR daļā (uz ZR no Valdemāra ielas) raksturīgi celtniecībai nelabvēlīgi apstākļi. To nosaka gan augstais gruntsūdeņu līmenis, kas atrodas seklāk par 1,5 m, gan kvartāra nogulumu sastāvs. Zemes virskārtu 5-10 m biezumā veido tehnogēnie nogulumu. Savukārt pārējos nogulumus līdz pat 18-34 m dziļumam veido dažāda biezuma (1,5-6 m) smilšu slāņi, kas mijas ar 3-10 m bieziem organiski-minerālo dūņu slāņiem. Šo vājas nestspējas grunšu pamatnē no 18-33 m dziļuma iegul blīva puteklaina vai granšaina smilts. Tādējādi galvenais pielietojamais būvju pamatu veids ir pāļi, bet būvlaukumu sagatavošanai nepieciešami speciāli inženiertehniskie priekšdarbi.

Arī Centra apkaimes DR, D daļā (Bulvāru loka un Centrālās stacijas rajons) un Z daļā ap Valdemāra ielu celtniecībai apstākļi ir apgrūtināti, tos klasificējot kā sarežģītus celtniecības apstākļus. Labvēlīgi vai nosacīti labvēlīgi celtniecības apstākļi ir Centra apkaimes centrālajai daļai. Tur gruntsūdeņi iegul vismaz 1,5 m dziļumā (pārsvarā 1,5-3,0 m), bet ģeoloģiskajā griezumā raksturīgas vidēji blīvas smilšainas gruntis ar pārsvarā smalkas smilts starpkārtām.

Novērtējamais īpašums: Citadeles iela b/n, Rīga (kadastra Nr. 0100 010 2019)

Ūdeņi

Lielākais ūdens objekts apkaimē ir Daugava, kuras platums no Citadeles līdz Ķīpsalai nedaudz pārsniedz 600 m. Savukārt otrs būtiskais ūdens objekts Centra apkaimē ir Pilsētas kanāls, kurš plūst gar apkaimes rietumu malu, vijoties cauri Bulvāru loka apstādījumiem. Pilsētas kanāls ir izveidots mākslīgi, nojaucot Rīgas aizsargvaļņus (1857.g.) un daļēji aizberot nocietinājuma grāvi. Kanāls savienots ar Daugavu autoostas apkaimē (to kanāla daļu sauc par Kārļa baseinu un tas neatrodas Centra apkaimes teritorijā) un caur Andrejostas līci. Kopējais Pilsētas kanāla garums 3,2 km (lielākā tā daļa atrodas Centra apkaimes robežās), bet dziļums 1,5-2,5 m.

Zaļumi

Dabas un apstādījumu teritorijas Centra apkaimē aizņem 34,9 ha lielu platību. Šo dabas un apstādījumu teritoriju lielākie nogabali izvietoti apkaimes R daļā Bulvāru loka robežās – Kanālmalas apstādījumi, Vērmanes dārzs, Esplanāde, Kronvalda parks. Atsevišķas mazākas dabas un apstādījumu teritorijas noteiktas arī citās apkaimes daļās (jo īpaši apkaimes ZA daļā).

Kanālmalas apstādījumu platība ir 10,5 ha. Tie veidoti ainaviskā stilā, izmantojot arī regulārā stila elementus. Kanālmalas apstādījumus sāka ierīkot (1856.-57.gadā) pēc Rīgas vaļņa nojaukšanas, pārveidojot nocietinājuma grāvi par kanālu un 1858.-59.gadā uzceļot pirmos kapitālos tiltus pāri kanālam. Sākot ar 1880.gadu, Kanālmalas apstādījumus pārveidoja pēc G.F.F.Kūfalta projekta. 1887.gadā Bastejkalnā pārkārtoja ceļus un apstādījumus, uzcēla paviljonu, 1898.gadā ierīkoja akmens krāvumus, strautiņu ar kaskādēm, ūdenskritumu un alpināriju. 20.gadsimta 20.-30.gados Kanālmalas apstādījumi rekonstruēti pēc A.Zeidaka projekta – mainīts ceļu izvietojums, apstādījumi papildināti ar ziemcietēm, izveidotas gleznas ainavas. Kanālmalas apstādījumos aug 19 vietējās kokaugu sugas (arī parastā īve) un 110 introducēto kokaugu taksoni, to vidū vairāki ļoti reti koki (divdaivu ginks, Amerikas (Kanādas) ragukoks u.c.).

Vērmanes dārza (parka) platība ir 5 ha. Kā sabiedriskais dārzs tas atklāts 1817.gadā, kura sākotnējo teritoriju (0,8 ha) pilsētai dāvināja A.Ģ.Vērmane. Vērmanes dārzu veidoja pēc ainaviskā principa, vairākkārt paplašināji, līdz to 1859.gadā iekļāva apbūve. 1880.gadā Vērmanes dārzu pārveidoja pēc G.F.F.Kūfalta projekta – iestādīja vairākus tūkstošus svešzemju koku un krūmu, 1899.gadā ierīkoja pirmo rozāriju Rīgā. 20.gadsimta 30.-jos gados Vērmanes dārzu rekonstruēja pēc A.Zeidaka projekta – paplašināja ceļus, ierīkoja plašus zālienus, ziemcietu stādījumus, jaunu rozāriju, rotaļu laukumu, uzbūvēja estrādi. Vērmanes dārzā aug 10 vietējo kokaugu sugu un 71 introducēto kokaugu taksons (piemēram, Mandžūrijas riekstkoks, ošlapu pterokārija u.c.). Esplanādē apstādījumus ierīkoja tikai 20.gadsimta sākumā pēc G.F.F.Kūfalta projekta. Tās pašreizējā platība ir ap 8,7 ha.

Esplanādes apstādījumos dominē regulārais princips. 1950.-52.gadā apstādījumi pārkārtoti pēc arhitekta K.Plūksnes un dendrologa A.Kapakļa projekta – izveidoti betona plāksņu seguma ceļi, zālieni, kuros ir koku un krūmu grupas, ziemcietu stādījumi, ierīkots rozārijs, bērnu rotaļu laukums. Esplanādes apstādījumos aug 10 vietējās kokaugu sugas un 82 introducētie kokaugu taksoni (piemēram, meža dižskābarža šķirne *Atropunicea*, Amūras korķakoks u.c.).

Kronvalda parka platība ir 13 ha. Tā apstādījumi veidoti ainaviskā stilā, izmantoti arī regulārā stila elementi. Kronvalda parku Pilsētas kanāla labajā krastā sāka ierīkot 1863.gadā vācu Strēlnieku biedrība. 1883.gadā pēc G.F.F.Kūfalta projekta apstādījumus ierīkoja pie tagadējās Latvijas Universitātes Bioloģijas fakultātes. 20.-30.-jos gados Kronvalda parks pārveidots pēc A.Zeidaka projekta – ierīkotas puķu dobes, rozārijs, strūklaka ar skulptūrām, iestādīts daudz introducētu koku un krūmu. Kronvalda parkā aug 22 vietējās kokaugu sugas un 105 introducēto kokaugu taksoni (piemēram, kazaku kadiķis, gurķu magnolija u.c.).

Teritorijas izmantošana

No apbūves teritorijām Centra apkaimē lielāko daļu aizņem centra apbūves teritorijas – 163,7 ha no apkaimes kopējās platības, tādējādi uzsverot šīs apkaimes blīvo un izteikti daudzfunkcionālo apbūves raksturu atbilstoši faktiskajai un arī vēlamajai situācijai nākotnē. Šāds centru apbūves teritoriju statuss noteikts gan Citadeles rajonā apkaimes R daļā, gan Forburgā, gan lielākajā daļā pārējo apkaimes teritoriju.

Salīdzinoši lielu platību Centra apkaimē aizņem publiskās apbūves teritorijas – 51,4 ha no apkaimes kopējās platības, jo apkaimē izvietots ļoti liels skaits dažādu sabiedrisku iestāžu. Publiskās apbūves teritorijas koncentrējas 2 apkaimes daļās – Bulvāru loka rajonā, kā arī apkaimes ZA daļā (kvartālā starp Brīvības, Bruņinieku, A.Briāna un Šarlotes ielām).

Transporta saiknes

Centra apkaimes transporta saiknes ir ļoti sarežģīti vērtējamas, jo no vienas puses - vēsturiskā ielu struktūra ir pietiekoši izvērsta, lai apkaime būtu sasniedzama no visām citām pilsētas teritorijām, bet no otras puses - mūsdienu satiksmes intensitāte ir par lielu, lai vēsturiskais ielu tīkls būtu uzskatāms

Novērtējamais īpašums: Citadeles iela b/n, Rīga (kadastra Nr. 0100 010 2019)

par adekvātu ērtas satiksmes nodrošināšanai. Tāpēc pašreizējā situācijā var teikt, ka liela daļa centra ielu ir vērtējamas kā pilsētas maģistrāles, kamēr perspektīvā pilsētas maģistrāles statuss šajā apkaimē tiktu saglabāts tikai Hanzas ielai. Tādējādi apkaimes ietvaros galvenā nozīme paliktu sekojošām pilsētas nozīmes ielām - Valdemāra, Briāna, Tallinas, Brīvības, Marijas / Čaka, Bruņinieku, Stabu, Ģertrūdes, Elizabetes, Dzirnavu, Kalpaka bulv. / Merķeļa, Raiņa bulv., Eksporta un Pulkveža Brieža ielas. Saskaņā ar perspektīvo transporta shēmu, Lāčplēša iela būtu tikai vietējas nozīmes iela. Apkaimes DR daļa pieguļ Rīgas centrālajai dzelzceļa stacijai, kas uzlabo šīs apkaimes sasniedzamību. Ņemot vērā Rīgas vēsturisko attīstību un pilsētas plānojuma struktūras īpatnības, sabiedriskā transporta maršrutu tīkla pārklājums Centra apkaimē ir ļoti blīvs, un no tās bez pārsēšanās var nokļūt jebkurā citā Rīgas apkaimē. Caur Centra apkaimi kursē 112 pilsētas sabiedriskā transporta maršruti. No tiem 11 tramvaju, 42 autobusu, 17 trolejbusu, 37 maršruta taksometru un 5 vilcienu maršruti. Kopumā ikdienā tādējādi caur Centra apkaimi vienā virzienā kursē 8847 sabiedriskā transporta reisi (t.i. 90,7% no visiem Rīgas pilsētas sabiedriskā transporta reisiem). Lielāko daļu no reisu kopskaita izpilda maršruta taksometri (3021) un trolejbusi (2739), tomēr arī pārējo transporta veidu nozīme ir ļoti būtiska – autobusiem 1851, tramvajiem 1103, bet vilcieniem 133 reiss. Kopumā Centra apkaimes robežās pašreiz ir izvietotas 55 sabiedriskā transporta pieturas (vienā virzienā), un tādējādi vidēji uz katrām 25 ha apkaimē atrodas 3,68 pieturas. Tas ir vislabākais sabiedriskā transporta sasniedzamības rādītājs Rīgā, kas liecina par to, ka kopumā šajā apkaimē attālums līdz kādai tuvākajai sabiedriskā transporta pieturai nepārsniedz 200-250 m, bet teritorijā ap Bulvāru loku un gar galvenajām maģistrālēm reālā situācija ir vēl labāka.

Visintensīvākā sabiedriskā transporta kustība Centra apkaimē norisinās apkaimes R daļā pa Raiņa bulvāri un Merķeļa ielu, kā arī pa Kr.Valdemāra ielu, Brīvības ielu, Kr.Barona ielu un Marijas ielu. Centra apkaimē praktiski nav teritoriju par kurām varētu teikt, ka sabiedriskā transporta nodrošinājums ir nepietiekošs. Uz pārējo Centra apkaimes teritoriju fona nedaudz vājāks sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apkaimes ZR daļā (Klusais centrs), bet arī šajā teritorijā attālums līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturai nepārsniedz 300-350 m, kas ir ļoti labs rādītājs.

Avots: www.apkaimes.lv

12. Tirgus analīze

Saskaņā ar portāla www.cenubanka.lv apkopoto informāciju Rīgā pēdējo divu gadu laikā ir reģistrēti 29 darījumi ar zemes gabaliem dabas, rekreācijas teritorijā platībā no 300 – 1500 m² par cenu no 1 – 90 eur/m².

| Kategorija ↓ | Adrese ↓ | Ieraksts ↓ | Datums ↓ | Platība, m ² ↓ | Zeme, m ² ↓ | Cena, EUR ↓ | Kop., EUR/m ² ↓ | Veids ↓ |
|--------------|------------------------------|------------|------------|---------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| Zeme | Jaunciema gatve 199A, Rīga | D | 03/05/2023 | 1439 | 1439 | 16 000 | 11 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Apla iela 15, Rīga | D | 16/02/2023 | 1249 | 1249 | 10 000 | 8 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 31/01/2023 | 362 | 362 | 7 100 | 20 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 20/01/2023 | 308 | 308 | 9 200 | 30 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 06/01/2023 | 336 | 336 | 5 000 | 15 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 16/12/2022 | 302 | 302 | 7 900 | 26 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Dzelzavas iela 141, Rīga | D | 26/10/2022 | 541 | 541 | 7 500 | 14 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Dzelzavas iela 141, Rīga | D | 24/10/2022 | 541 | 541 | 7 500 | 14 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 09/09/2022 | 610 | 610 | 500 | 1 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rudzu iela 47, Rīga | D | 03/08/2022 | 1058 | 1058 | 6 500 | 6 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Imulas iela 12A, Rīga | D | 29/07/2022 | 468 | 468 | 42 350 | 90 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rudzu iela 47, Rīga | D | 12/07/2022 | 1058 | 1058 | 6 500 | 6 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 15/06/2022 | 462 | 462 | 5 000 | 11 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Kārļa Ulmaņa gatve 174, Rīga | D | 12/05/2022 | 1127 | 1127 | 4 500 | 4 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 03/05/2022 | 439 | 439 | 5 122 | 12 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 26/04/2022 | 514 | 514 | 5 000 | 10 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 10/03/2022 | 925 | 925 | 6 000 | 6 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 08/03/2022 | 545 | 545 | 10 000 | 18 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 03/03/2022 | 484 | 484 | 3 000 | 6 | Dabai, rekreācijai |
| Zeme | Rīga | D | 14/02/2022 | 744 | 744 | 900 | 1 | Dabai, rekreācijai |



13. Atrašanās vieta

| | |
|---|---|
| Novietojums: | Novērtējamais zemes gabals atrodas kvartālā starp Muitas, Citadeles ielām un Vanšu tiltu pie degvielas uzpildes stacijas. |
| Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas: | Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt no DUS Circle K puses vai ar kājām no Vanšu tilta. |
| Apkārtne, infrastruktūra: | Apkārtējo apbūvi veido sabiedriskas un komerciālas nozīmes apbūve un dzīvojamās mājas. Tuvumā ir labi attīstīta infrastruktūra. |

14. Zemes gabala īss apraksts

| | |
|---|--|
| Zemes gabala platība: | 752 m² |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023. |
| Zemes kadastrālā vērtība: | 744,- EUR |
| Apgrūtinājumi: | <ul style="list-style-type: none">• valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti.• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.• UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskā centra daļā. |
| Uzlabojumi: | Gājēju celiņš ar kāpnēm, iekopts zālājs |
| Pieejamās komunikācijas: | Uz zemes gabala apskates datumā inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Blakus apbūvē pieejamas visas pilsētas centralizētās inženiertehniskās komunikācijas. |
| Konfigurācija: | Neregulāras formas |
| Reljefs: | Līdzens, atrodas ~ 1 m virs blakus esošajiem īpašumiem un ~ 1 m zem Vanšu tilta |
| Drenāža un gruntsūdeņi: | Nav informācijas |
| Riski (piem. applūšana, erozija u.c.): | Maz iespējami |

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 **zemes gabals zaļajā zonā (563 m²) un ceļu zemes nodalījuma joslā (189 m²)**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

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

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrā
- Iekopts zemes gabals

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ierobežotas izmantošanas iespējas
- Nav komunikāciju pieslēgumu vietas

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 ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

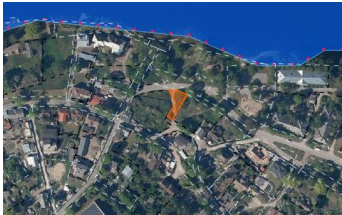
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

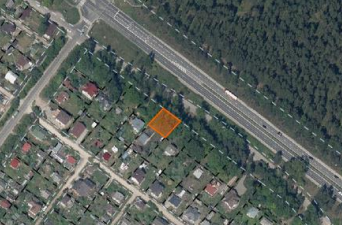
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts


Salīdzināmais objekts Nr. 1

| | | |
|---|-------------------------------|--|
|  | Atrašanās vieta: | Rīga, bez adreses, kadastra Nr. 0100 101 0128 |
| | Kopējā platība: | 336 m ² |
| | Inženierkomunikācijas: | Nav pieslēgumu |
| | Konfigurācija: | Neregulāras formas |
| | Pieklūšanas iespējas: | Labas |
| | Pārdošanas datums: | 06/01/2023 |
| | Cena: | 5`000,- EUR |
| | Piezīmes: | Zeme dabai, rekreācijai |

Salīdzināmais objekts Nr. 2

| | | |
|---|-------------------------------|--|
|  | Atrašanās vieta: | Rīga, bez adreses, kadastra Nr. 0100 125 6901 |
| | Kopējā platība: | 514 m ² |
| | Inženierkomunikācijas: | Nav pieslēgumu |
| | Konfigurācija: | Taisnstūris |
| | Pieklūšanas iespējas: | Labas |
| | Pārdošanas datums: | 26/04/2022 |
| | Cena: | 5`000,- EUR |
| | Piezīmes: | Zeme dabai, rekreācijai |

Salīdzināmais objekts Nr. 3

| | | |
|---|-------------------------------|--|
|  | Atrašanās vieta: | Rīga, bez adreses, kadastra Nr. 0100 121 2934 |
| | Kopējā platība: | 439 m ² |
| | Inženierkomunikācijas: | Nav pieslēgumu |
| | Konfigurācija: | Taisnstūris |
| | Pieklūšanas iespējas: | Labas |
| | Pārdošanas datums: | 03/05/2022 |
| | Cena: | 5`122,- EUR |
| | Piezīmes: | Zeme dabai, rekreācijai |

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

| | Novērtējamais īpašums | 1 | | | 2 | | | 3 | | |
|--|-----------------------|---------------------|----------|------------|---------------------|----------|------------|---------------------|----------|------------|
| Cena, EUR | --- | 5'000 | | | 5'000 | | | 5'122 | | |
| Platība, m2 | 752 | 336 | | | 514 | | | 439 | | |
| Cena par m2, EUR | --- | 14,88 | | | 9,73 | | | 11,67 | | |
| Vērtības koriģēšana: | Raksturojums | Raksturojums | % | EUR | Raksturojums | % | EUR | Raksturojums | % | EUR |
| Pārdošanas laiks | --- | 06.01.2023 | 0% | 0 | 26.04.2022 | 0% | 0 | 03.05.2022 | 0% | 0 |
| Koriģējamā vērtība: | --- | 14,88 | | | 9,73 | | | 11,67 | | |
| Novietojums rajonā | --- | Nedaudz sliktāks | 5% | 0,74 | Nedaudz sliktāks | 5% | 0,49 | Nedaudz sliktāks | 5% | 0,58 |
| Novietojums kvartālā | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Apkārtnējā apbūve, ainaviskums | --- | Nedaudz labāks | -5% | -0,74 | Nedaudz labāks | -5% | -0,49 | Nedaudz labāks | -5% | -0,58 |
| Infrastruktūra | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Inženierkomunikācijas | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Pieklūšanas iespējas, tās ierobežojumi | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums | --- | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 |
| Zemes gabala konfigurācija | --- | Atbilst | 0% | 0 | Nedaudz labāks | -5% | -0,49 | Atbilst | 0% | 0 |
| Zemes gabala lielums | --- | Mazāks | -10% | -1,49 | Mazāks | -3% | -0,29 | Mazāks | -5% | -0,58 |
| Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi | | Atbilst | 0% | 0 | Atbilst | 0% | 0 | Daudz labāks | -15% | -1,75 |
| Kopējā korekcija par m2, EUR | | 13,39 | | | 8,95 | | | 9,34 | | |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR | 10,56 | | | | | | | | | |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR | 7'900 | | | | | | | | | |

21. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

7 900,- EUR
(Septiņi tūkstoši deviņi simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību 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.

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 nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- 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

RĪGAS PILSĒTAS VIDZEMES PRIEKŠPILSĒTAS TIESAS ZEMESGRĀMATU NODAĻA
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000160763
Kadastra numurs: 0100 010 2019
Adrese: Citadeles iela, Rīga

| I daļas 1. iedaļa | | | |
|------------------------------|---|-------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 010 2019. Žurnāls Nr. 300000958875, lēmuma datums: 05.01.2005, tiesnesis Līga Eglīte | | 752 m ² |
| I daļas 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| | Nav ierakstu | | |
| II daļas 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats | Daļa | Summa |
| 1.1. | Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: 2004. gada 22. decembra uziņa par nekustamu īpašumu. Žurnāls Nr. 300000958875, lēmuma datums: 05.01.2005, tiesnesis Līga Eglīte | | |
| 2.1. | Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 2.2. | Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758. | 1 | |
| 2.3. | Pamats: 2006. gada 15. jūnija LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 438 Par valsts nekustamo īpašumu ieguldīšanu valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitālā. Žurnāls Nr. 300001921010, lēmuma datums: 13.02.2007, tiesnesis Baiba Strauta | | |
| II daļas 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi | | |
| | Nav ierakstu | | |
| III daļas 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. | | |
| 1.2. | Zemes gabals atrodas Valsts nozīmes piestātvienības pieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs" (Nr.7422) daļā. Žurnāls Nr. 300000958875, lēmuma datums: 05.01.2005, tiesnesis Līga Eglīte | | |
| III daļas 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi | | Platība, lielums |
| | Nav ierakstu | | |
| IV daļas 1.,2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlas tiesības un tās pamats | | Summa |
| | Nav ierakstu | | |
| | | | Summa |

https://www.zemesgramata.lv/db/chapreps/get_chap_print.asp?prdet=1

2014.01.29.

| | | |
|-------------------------|--|--------------|
| Ieraksta Nr. | IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi | |
| | Nav ierakstu | |
| Ieraksta Nr. | IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi | Summa |
| | Nav ierakstu | |

Informācijas prasītājs: apzasījums no IP 194.19.250.1. Pieprasījums izdarīts 9:59:25 2014.01.29.

Piezīme. Saskaņā ar Fizisko personu datu aizsardzības likumu, katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga
Krišjāņa Valdemāra iela b/n. *Citadeles iela*

Labotam ticēt

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: _____ 01000102019 _____
Luīze Kokoreviča

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Valsts A/S "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" 10/02/1998 Nr.03-4/1841

Personīgais iesniegums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 752 m²

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

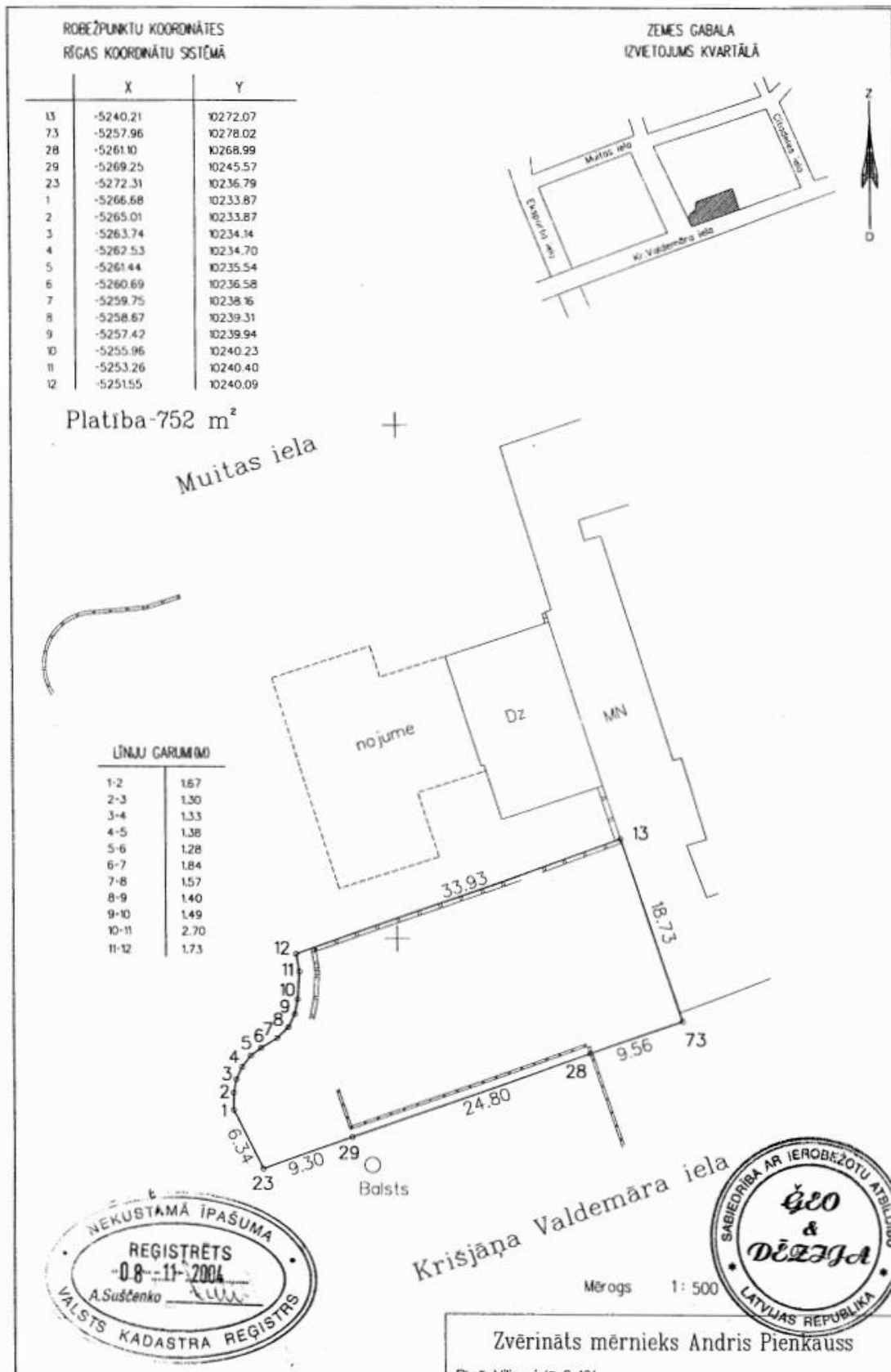
VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa



Aivars Gavars Biroja vadītājs (a)
E. Fraida Rīgas biroja vadītāja
vietniece

08/11/2004





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 01000102019 | - | 744 | 100000160763 | Rīga |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 744 |
| Kopplatība: | 0.0752 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 744 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 902 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | 744 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 902 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|--------|
| 01000102019 | 1/1 | 744 | - |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 744 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.0752 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 744 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 902 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.0752 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība: | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |

| | |
|------------------------------|--------|
| Mežu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība: | 0.0000 |
| Krūmāju platība: | 0.0000 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0752 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa | 0501 | 0.0563 | ha |
| Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā | 1101 | 0.0189 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|--|---------|-------|
| 1 | - | 14010102 | valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti | 0.0752 | ha |
| 2 | 19.02.2004 | 7312040200 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju | 0.00 | - |
| 3 | - | 061001 | UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskā centra daļā | 0.00 | - |

Mērniecība

| Mērniecības metode | Mērnieks | Uzmērīšanas datums |
|--|------------------|--------------------|
| instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā | Andris Pienkauss | 22.07.1998 |

Īpašnieki

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese |
|--------------------------|--|-----------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 40003294758 | Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" | 1/1 | juridiska persona | 01000102019 | Talejas iela 1, Rīga, LV-1026 |

Zemesgrāmata

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Rīgas pilsētas zemesgrāmata | 13.02.2007 | - |
| Rīgas pilsētas zemesgrāmata | 05.01.2005 | - |

Dokumenti

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde |
|----------------------|------------------|-----------------|---|
| Cita veida dokuments | 20.10.2011 | PIP-11-11148-nd | Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde |
| Personas iesniegums | 27.10.2004 | - | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| Personas iesniegums | 19.10.2004 | 15-02-2/11217 | Valsts a/s "Valsts nekustamie īpašumi" |

| | | | |
|---|------------|----------------|---|
| Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa | 19.07.2004 | 3-DA-04-317-iz | Rīgas pilsētas Attīstības departaments pilsētplānošanas pārvalde |
| 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 |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:500 | 22.07.1998 | - | Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss |
| Cita veida dokuments | 12.02.1998 | 354-08/10 | Rīgas pilsētas Attīstības departaments Arhitektūras pārvalde |
| Personas iesniegums | 10.02.1998 | 03-4/1841 | Valsts A/S "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" |

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