

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamo īpašumu Rīgā, Buļļu ielā 43 k - 6, 2023. gada 20. marta novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamo īpašumu – garāžas un domājamo daļu no zemesgabala, kas atrodas Rīgā, Buļļu ielā 43 k - 6, īpašumu kad.nr. 0100 580 0344 (garāžai) un 0100 080 2139 (zemei), turpmāk tekstā – Objekts, tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 1. novembrī.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2023. gada 20. martā bija veikuši Objekta apskati un bija sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošajām zemesgrāmatu nodalījumu izdrukām, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos nr. 100000650016 un 100000473133.

Atkārtota Objekta apskate nav veikta. Tiek pieņemts, ka Objekta stāvoklis un citi vērtējamie īpašumus un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam, publiski pieejamajai informācijai.

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, garāžu un ar to saistītu zemesgabalu domājamo daļu cenas pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās, Rīgas pilsētas mikrorajonos novērojama cenu stagnācija. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte garāžu un ar to saistītu zemesgabalu domājamo daļu tirgus segmentā ir zema vai vidēja, darījumi ar garāžām un ar to saistītu zemesgabalu domājamo daļu notiek salīdzinoši reti. Garāžas un ar to saistītu zemesgabalu domājamās daļas galvenokārt iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Aprēķinu gaitā, nosakot Objekta tirgus vērtību, tika ņemts vērā apstāklis, ka Objekts tika apskatīts no ārpuses, iekļūšana garāžas telpā netika nodrošināta. Garāžas iekštelpu tehniskais stāvoklis tika pieņemts, pamatojoties uz pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju, kā arī apskatot garāžu no ārpuses. Tādēļ šādu saistītu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī un pasaulē, karadarbību Ukrainā un tuvajos austrumos, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un pretinflācijas apkaršanas pasākumus (EURIBOR likmju celšana), būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotus tirgus vērtības aprēķinus, konstatējot, ka tā nav būtiski izmainījusies, kā rezultātā tika secināts, ka īpašumu tirgus vērtība ir 3 500 EUR.

Veicot vērtējamo īpašumu atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 1. novembrī ir

3 500 EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir **1 000 EUR** (viens tūkstotis eiro),

apbūves tirgus vērtība ir **2 500 EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas atskaitē un šajā atzinumā.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā īpašuma 2023. gada 20. marta vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Vērtējuma derīguma termiņš – 12 mēneši.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Nekustamo īpašumu – garāžas
un domājamo daļu no zemes gabala

Rīgā, Bullu ielā 43 k-6



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 20. marts

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – garāžas un domājamo daļu no zemes gabala
Rīgā, Buļļu ielā 43 k-6, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamo īpašumu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	<i>0100 580 0344 garāžai, 0100 080 2139 zemei</i>	Rīgas pilsētas ZG nodalījumi:	<i>100000650016 garāžai, 100000473133 zemei</i>
Domājamās daļas no ēkas:	<i>1/1</i>	Domājamās daļas no zemes:	<i>269/2901</i>
Ēkas kad.apz.:	<i>0100 080 2139 001</i>	Zemes kad.nr.:	<i>0100 080 2139</i>

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	<i>Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā</i>
--------------------	-------------------------------------------------------

Garāžas ēkas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	<i>1990.</i>	Kopējā platība:	<i>26,9 m²</i>
Ārsienu konstruktīvie elementi:	<i>Koka, apmesta</i>	Tehniskais stāvoklis:	<i>Daļēji apmierinošs.</i>

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

<i>Zemes gabalam – ielu un komunikāciju aizsargjoslas – tirgus vērtību būtiski neietekmē. Zemes gabalam – uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas – tirgus vērtību ietekmē negatīvi.</i>

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Vērtēšanas datums:	<i>20.03.2023.</i>	Sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekts tika apskatīts no ārpusēs, iekļūšana garāžas telpā netika nodrošināta. Garāžas iekštelpu tehniskais stāvoklis tika pieņemts, pamatojoties uz pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju, kā arī apskatot garāžu no ārpusēs. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 20. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašumu:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 20. martā ir
3 500 EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir **1 000 EUR** (viens tūkstotis eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **2 500 EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

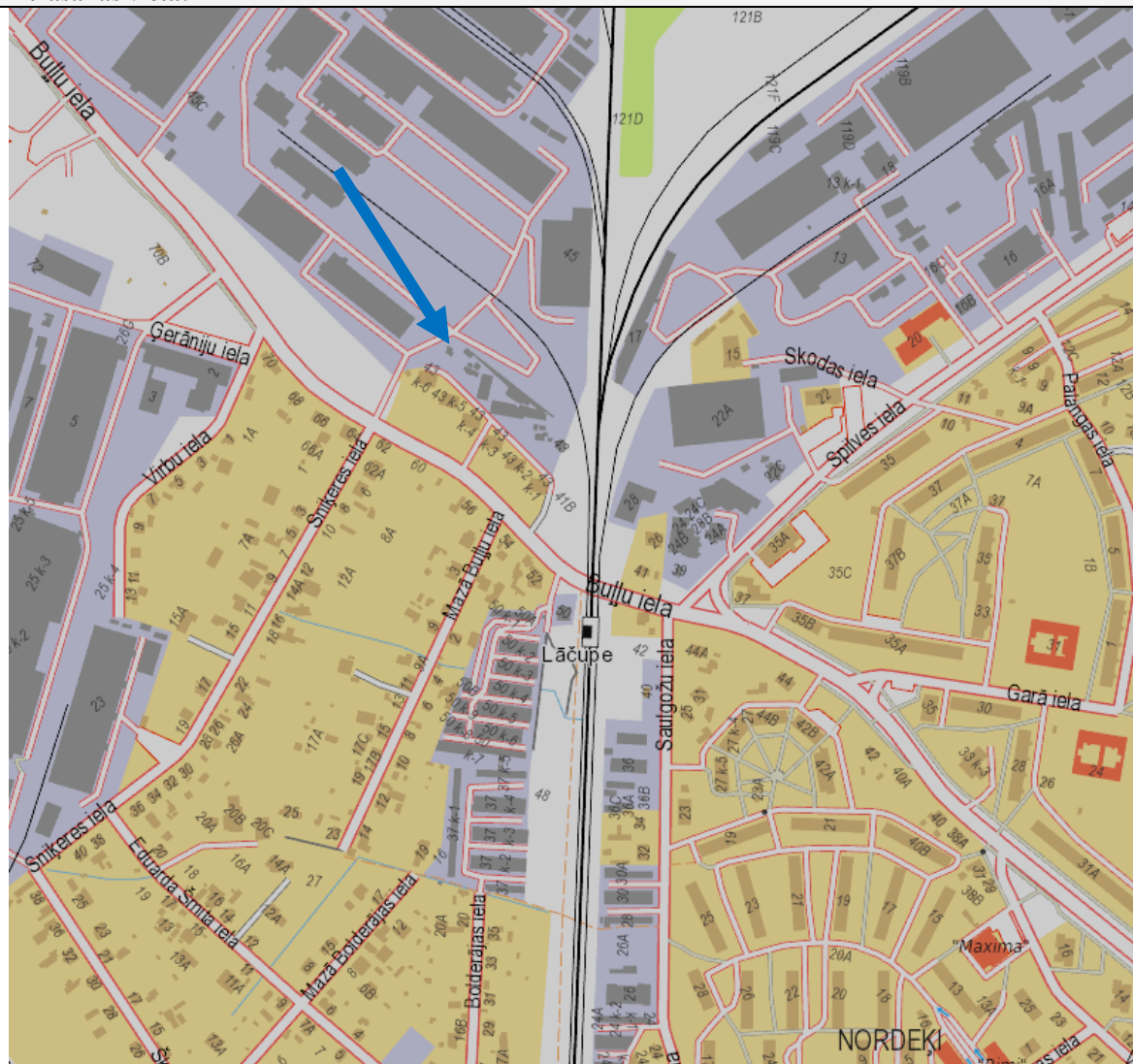
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
4. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	8
4.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PĪEEJU IZVĒLE	8
4.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
5.1. TIRGUS ANALĪZE	9
5.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
5.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
5.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PĪEEJU	9
5.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	10
5.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	11
6. SLĒDZIENS	12
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti	- 5 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 6 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:

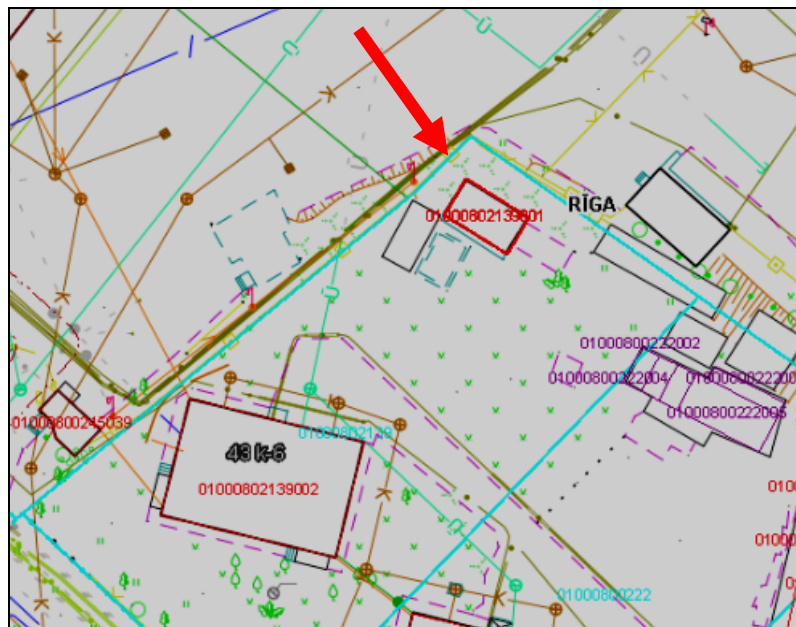


Atrašanās vietas apraksts:

Garāžas ēka izvietota Rīgas pilsētas Lāčupē, pie Buļļu un Sniķeres ielu krustojuma, Lāčupes dzelzceļa stacijas tuvumā. Apkārtnē esošā apbūve pārsvarā veido komerciālas nozīmes un dzīvojamās ēkas. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pa Buļļu ielu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, piekļūšanai pie garāžas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā tehniskā stāvoklī. Autotransporta novietošana iespējama gan pagalmā pie ēkas, gan uz blakus esošajām ielām. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamo īpašumu apkārtnē ir apmierinoša. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs, netālu izvietotas vairākas sabiedriskā transporta pieturvietas. Netālu atrodas dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un darījumu iestādes u.c.). Īpašumu atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība: 1 520 m²;
forma: trapecveida;
reljefs: pārsvarā līdzens;
nožogojums: daļēji betona plātnes, daļēji bez nožogojuma.



3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Garāža (kad.apz. 0100 080 2139 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	26,9	m ²
Būvtilpums:	54,0	m ³
Kopējā platība:	26,9	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	koka	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	metāla vārti	apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji apmierinošs
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir 1 garāžas telpa, griestu augstums 2,0 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, garāžas telpas iekšējā apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti atsevišķu konstruktīvo elementu bojājumi, tādi kā jumta pārseguma bojājumi un ārsienu konstruktīvo elementu un vārtu defekti, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 20. martā



4. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

4.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas īpašumu tirgus vērtības.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos garāžu un zemes daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamo īpašumu tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

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

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

4.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos 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.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir garāža vienai automašīnai un zemes daļa apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. TIRGUS ANALĪZE

Pamatojoties uz publiski pieejamo informāciju, pēdējo gadu laikā ir pieaugušas individuālo garāžu cenas, arī darījumu aktivitāte ir vidēja. Vislielākais pieprasījums ir pēc garāžām, kas izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajonos vai to tuvumā, kur arī cenas ir visaugstākās, mazāks pieprasījums un mazāka pircēja aktivitāte ir pēc garāžām, kas izvietotas attālāk no dzīvojamo ēku mikrorajoniem, kur arī cenas ir zemākas, jo pārsvarā garāžu kooperatīvi atrodas tālāk no daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām. Pozitīvs faktors ir ūdenstilpņu tuvums, kur tiek piedāvātas laivu garāžas.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida garāžām Rīgā, vērtējamā Objekta tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā ir notikuši darījumi ar līdzīga apjoma un izmantošanas veida nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāja pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5 - 10% zemākas nekā piedāvājumu cenas. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, tehniskais stāvoklis, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, tiek izsecināta visticamākā garāžas tirgus vērtība.

Apskatot garāžu cenas Rīgas pilsētas Lāčupes, Kleistu, Imantas un Ilģuciema rajonos un to tuvumā, tika secināts, ka cenu atšķirības ir salīdzinoši lielas, atkarībā no garāžu novietojuma, platības un tehniskā stāvokļa. Piedāvājumā vērtējamā Objekta tuvumā tika konstatētas 5 garāžas. Rīgas pilsētas Lāčupes rajonā un tā tuvumā garāžu cenas var sasniegt aptuveni 4 000 līdz 8 000 EUR, tomēr pārsvarā garāžas ir pārdotas par summām no 2 500 līdz 5 000 EUR.

5.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- garāža atrodas Rīgas pilsētas Lāčupē;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- Objekta sastāvā ir domājamās daļas no zemes gabala.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi garāžas remontdarbu veikšanai;
- ierobežotas alternatīvas Objekta izmantošanas iespējas.

5.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka garāžas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

5.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi tuvākajā apkārtnē. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta īpašumu atrašanās vieta, telpu un zemes platība, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nekustamo īpašumu – garāžas ēkas un domājamo daļu no zemes gabala
Rīgā, Buļļu ielā 43 k-6, novērtējums

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Buļļu iela 43 k-6, Lāčupe, Rīga	Balteglu iela 5 k-18, Imanta, Rīga	Buļļu iela 50 k-7, Lāčupe, Rīga	Kleistu iela 39 k-9, Kleisti, Rīga	Kleistu iela 44, Kleisti, Rīga	
Salīdzināmā objekta pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR	----	4 500	2 400	4 000	6 800	
Darījuma laiks		09.2022.	10.2022.	07.2022.	piedāvājums	
Apbūves sastāvs	garāža	garāža	garāža	garāža	garāža	
Īpašumtiesības uz zemi	ir	nav	nav	ir	ir	
Lietošanas mērķis	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
4. Garāžu ēkas novietojums Rīgā	labāk	-5%	labāki	-5%	labāki	-5%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
5. Aprūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
6. Garāžu ēkas uzlabojumi:						
- ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ēku lietošanas veids/ funkcionālais nolietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ēku kopējā platība	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
- īpašumtiesības uz zemi	slīktāk	3%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ uzlabojumi		-2%		-2%		-5%
		-EUR 90		-EUR 48		-EUR 200
						-EUR 340
Pārreķinu koeficients		-7%		-7%		-10%
						-20%
Pārreķinu korekcija		-EUR 315		-EUR 168		-EUR 400
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 185		EUR 2 232		EUR 3 600
7. Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	līdzvērtīgi	EUR 0	līdzvērtīgi	EUR 0	līdzvērtīgi	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 185		EUR 2 232		EUR 3 600
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,3		0,3		0,3
Objekta tirgus vērtība						EUR 3 549

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 3 549.

5.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas.

Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 500**.

5.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma daļas novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 30%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala daļas un apbūves) nosacītās tirgus vērtība		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība	30.0%	1 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	70.0%	2 500
Kopā	100%	3 500

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 20. martā ir
3 500 EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro);

tai skaitā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir **1 000 EUR** (viens tūkstotis eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **2 500 EUR** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamiem īpašumiem un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000650016

Kadastra numurs: 01005800344

Buļļu iela 43 k-6, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 01000802139001). 1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000802139).Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000473133. <i>Žurn. Nr. 300005783727, lēmums 02.02.2023., tiesnese Irina Norkusa</i>		1520 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2022.gada 2.decembra izziņa Nr. 2/6-1/10276. <i>Žurn. Nr. 300005783727, lēmums 02.02.2023., tiesnese Irina Norkusa</i>	1	

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 06.02.2023. 14:03:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

RĪGAS pilsēta

Nekustamā īpašuma Buļļu ielā 43/45

kadastra Nr. **01000802139**

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2006.gada 22.maija uzziņai Nr.02-4/8516 un Rīgas pilsētas Būvvaldes vadītāja vietnieka I.Leikuma 2006.gada 2.maijā apstiprinātam (reģ.Nr.586Z) zemes gabala robežu noteikšanas projektam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2006.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 0.1520 ha (1520 kv.m).



VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrigas reģionālā nodaļa

Rīgas
biroja vadītāja

Aivars Gavars

15-06-2009

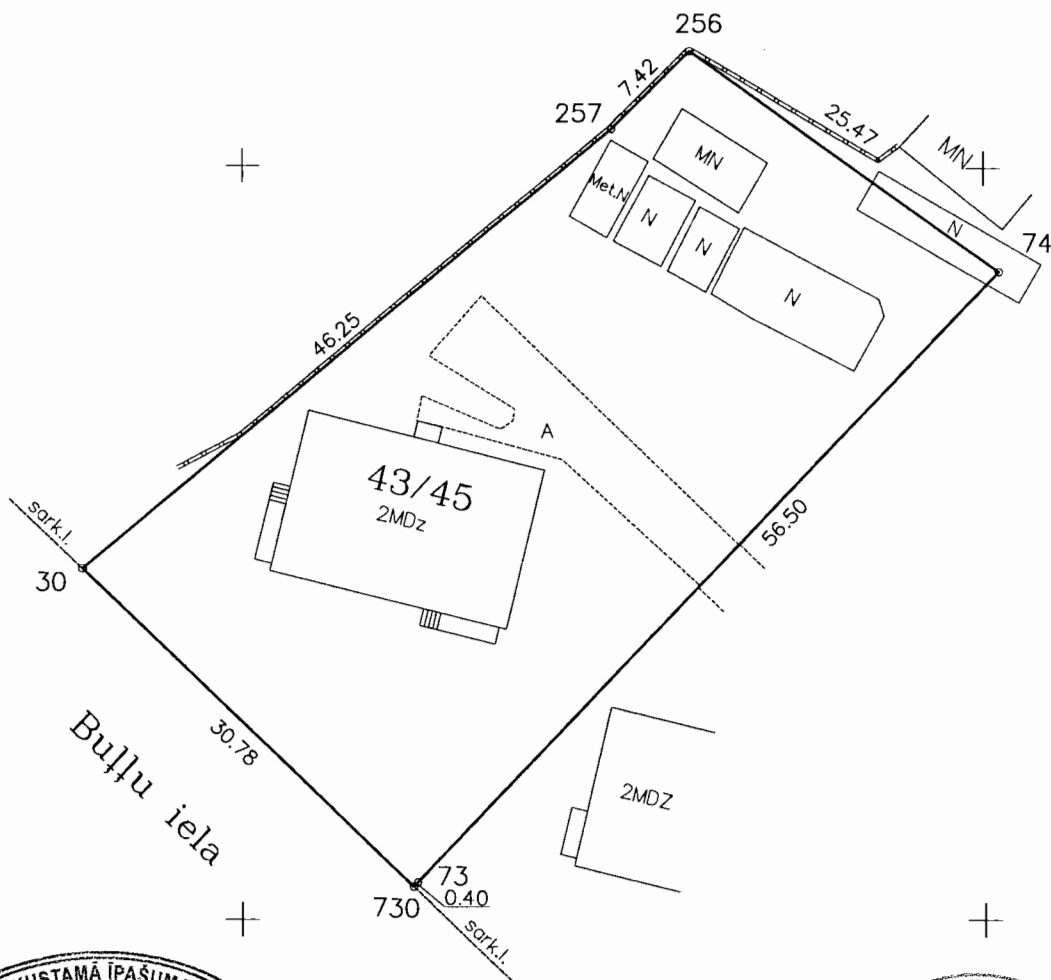
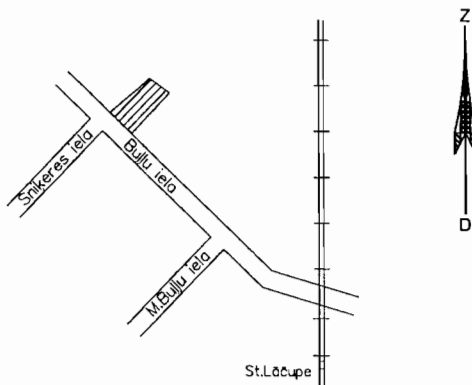
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
 Koordinātu sistēma LKS-92
 Mēroga koeficients 0.99960

ZEMES IZVIETOJUMA
 SHĒMA

Nr.	X	Y
256	314257.75	502680.23
74**	314243.11	502701.05
73	314202.44	502661.86
730	314202.15	502661.58
30	314223.24	502639.18
257	314252.54	502674.94

** - analītiski noteikts robežpunkts

Zemes īpašuma platība- 0.1520 ha (1520 kv. m)



12-07-2006
 A.Gaile *[Signature]*



Mērogs 1: 500

SIA "GEO & DĒZIJA"		
Rīgā, Akadēmijas laukums 1-1102		t. 7213633
Licences Nr. 072		
Direktora vietn.	<i>[Signature]</i>	G.Gujāne
Mērnīeks	<i>[Signature]</i>	A.Pūriņš
		2006.g. 05.07.
		2006.g. 12.06.

kadastra Nr.	0100	080	2139
--------------	------	-----	------

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000473133

Kadastra numurs: 01000802139

Buļļu iela 43 k-6, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 080 2139. <i>Zurn. Nr. 300002813093, lēmums 25.02.2010., tiesnese Smaida Grava</i>		1520 m ²
2.1. Mainīta adrese no Buļļu iela 45, Rīga uz Buļļu iela 43 k-6, Rīga.		
2.2. Pamats: 2014.gada 14.aprīļa Rīgas pilsētas būvvaldes izziņa Nr.BV-14-176-iz. <i>Zurn. Nr. 300003657054, lēmums 18.06.2014., tiesnese Irina Norkusa</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3. Pamats: 2010.gada 17. februāra LR Finanšu ministrijas uzziņa Nr.38-17/1914 par nekustamo īpašumu Rīgā, Buļļu 43/45. <i>Zurn. Nr. 300002813093, lēmums 25.02.2010., tiesnese Smaida Grava</i>		
2.1. Īpašnieks: Latvijas valsts - Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas kods 90000014724.	269/2901	
2.2. Īpašnieks: IMANTA, Ražošanas komercsabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003029135.	2632/2901	
2.3. Pamats: 2015.gada 29.jūnija nomaksas pirkuma līgums Nr.3/2-2-15-3/1905. <i>Zurn. Nr. 300005169687, lēmums 10.08.2020., tiesnese Jolanta Uminska</i>		28488.38 EUR

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	17 m ²
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumā. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	189 m ²
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	281 m ²
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	6 m ²
1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	93 m ²
1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</i>	26 m ²
1.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts</i>	43 m ²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</p> <p>1.8. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</p> <p>1.9. Pamats: 2010.gada 17. februāra LR Finanšu ministrijas uzziņa Nr.38-17/1914 par nekustamo īpašumu Rīgā, Buļļu 43/45, 2010.gada 14. janvāra zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</p> <p>1.10. Uz zemes gabala atrodas: citai personai piederoša ēka (kadastra apzīmējums 01000802139002), ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0019 5296. <i>Žurn. Nr. 300002813093, lēmums 25.02.2010., tiesnese Smaida Grava</i> <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005169687)</p>	180 m ²
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 un ieraksts 1.10 (žurnāls Nr.300002813093, 22.02.2010).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005169687, lēmums 10.08.2020., tiesnese Jolanta Uminska</i></p>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 07.11.2023. 18:14:49.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula)

katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005800344	-	1952	100000650016	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1952
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000802139001	1/1	1952	Buļļu iela 43 k-6, Rīga, LV-1067

Kadastrālā vērtība (EUR):	1952
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3389 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	26.9
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740202 - Individuālās garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.11.2002

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000802139001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1952
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3389 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.11.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	26.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	26.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	54.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kokmateriāli	-	1990	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1990	-	30
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1990	-	40

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.02.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	13.01.2023	2/9-3/341	Finanšu ministrija
Izziņa par kadastra objekta piederību	02.12.2022	2/6-1/10276	Valsts nekustamie īpašumi VAS

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000802139	-	21017	100000473133	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	21017
Kopplatība:	0.1520
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	30096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	30096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000802139	1/1	21017	Bullu iela 43 k-6, Rīga, LV-1067

Kadastrālā vērtība (EUR):	21017
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1520
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	30096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000802139001	1/1	1952	Bullu iela 43 k-6, Rīga, LV-1067

Kadastrālā vērtība (EUR):	1952
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3389 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	26.9
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740202 - Individuālās garāžas

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.11.2002

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kokmateriāli	-	1990	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1990	-	30
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1990	-	40

01000802139002	1/1	20161	Bullu iela 43 k-6, Rīga, LV-1067
----------------	-----	-------	----------------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	20161
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44737 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	263.2
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1958
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.11.2002

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	5
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	65
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1958	-	60
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1958	-	65
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1958	-	70
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1958	-	70

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1520
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:	0.1520

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.1520	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.12.2009	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0017	ha
2	03.12.2009	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0189	ha
3	03.12.2009	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0281	ha
4	03.12.2009	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0006	ha
5	03.12.2009	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0093	ha
6	03.12.2009	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0026	ha
7	03.12.2009	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0043	ha
8	03.12.2009	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0180	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.08.2020	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.06.2014	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	25.02.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	19.12.2012	10-02/203661-1	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs
Personas iesniegums	10.12.2012	17/17519	VAS "Valsts Nekustamie Īpašumi"
Būvvaldes izziņa	15.11.2012	BV-12-1136-iz	Rīgas pilsētas būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.12.2009	-	Latvijas valsts Finanšu ministrija
Apgrūtinājumu plāns	03.12.2009	-	SIA "ĢEO&DĒZIJA"
Cita veida dokuments	19.10.2009	09/505-i	SIA "Rīgas Ģeometrs"
Cita veida dokuments	02.10.2009	12-38/3398	LR Finanšu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	21.07.2009	17/11476	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	29.04.2009	17/6782	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	13.01.2009	BV-09-20-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	05.07.2006	-	SIA "ĢEO & DĒZIJA"
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	22.05.2006	02-4/8516	Valsts A/S "Valsts nekustamie īpašumi"
Projekta dokumentācija	02.05.2006	586z	Rīgas pilsētas Būvvaldes vadītāja p.i. I.Leikums
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	11.01.2006	5-JP-146	Latvijas Valsts vēstures arhivs
Zemes komisijas izziņa	10.01.2006	23	Rīgas pilsētas zemes komisija
Cita veida dokuments	21.11.2002	12-48/DFKR-02-3309-nd	Rīgas Dome Finanšu departaments
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs pazino 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.