



2023.gada 11.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgā, Lapeņu ielā 25**,
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 018 2074, kas atrodas **Rīgā, Lapeņu ielā 25**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000074493 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 4 004 m², angāra kad.apz.001 ar kopējo platību 547.8 m², kas apsekošanas dienā dabā netika konstatēts (palikuši angāra pamatu fragmenti ar nolietojumu 100%, skat. pielikums par Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2540R/23), turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgā, Lapeņu ielā 25**, 2023.gada 05.decembrī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **141 000** (viens simts četrdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgā, Lapeņu ielā 25.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 05.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – Latvijas valsts – Finanšu ministrijas – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 4 004 m ² . Angārs kad.apz.001 ar kopējo platību 547.8 m ² , kas apsekošanas dienā dabā netika konstatēts.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas lielgabariņa celtniecības materiāli un angāra pamatu fragmenti ar 100% nolietojumu (skat. pielikums par Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2540R/23).
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~3 630 m ²), transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~237 m ²) un dabas un apstādījumu teritorijā (DA4~137 m ²).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Mūsdienu prasībām atbilstošas komerciāla rakstura ēkas būvniecībai paredzēts apbūves gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Pielikums par Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2540R/23. Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). Informācija par Skanstes teritorijas revitalizācijas 1.kārtu (https://www.rdpad.lv/portfolio/skanstes-teritorijas-revitalizācijas-1-karta/).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals ir piesārņots ar lielgabariņa celtniecības materiāliem. Dabas un apstādījumu teritorija (DA4~137 m ²).
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piebraukšana pāri zemes gabalam ar kad.Nr.0100 018 2052, kas pieder Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "GANĪBU PARKS", piebraukšana nav juridiski sakārtota (skat. pielikumā www.kadastrs.lv izdruku). Transporta infrastruktūras teritorija (TR1~237 m ²).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Skanstes mikrorajonā, pie dzelzceļa.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 6 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaja un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ganību dambja. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Brasa" ir aptuveni 2.3 km.

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

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4 004 m² un kadastra numuru 0100 018 2074.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Laktas ielas puses pa vēsturiski izveidojušos piebraucamo ceļu pāri valstij, pašvaldībai un juridiskai personai piederošiem zemes gabaliem, kas klāti ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Laktas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Piebraukšana pāri zemes gabalam ar kad.Nr.0100 018 2052, kas pieder Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "GANĪBU PARKS", piebraukšana nav juridiski sakārtota (skat. pielikumā www.kadastrs.lv izdruku).

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Zemes gabala daļu klāj krūmu audze.

Zemes gabals ir piesārņots ar lielgabarīta celtniecības materiāliem.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (saskaņā ar www.kadastrs.lv)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas darījumu apbūve, tirdzniecības objekti un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Skanstes teritorijā saskaņā ar attīstības vīziju no 2015.gada oktobra līdz 2023.gada decembrim tiek veikta jaunās teritorijas labiekārtošana – jauna parka izbūve un infrastruktūras izbūve (Avots: <https://www.rdpad.lv/portfolio/skanstes-teritorijas-revitalizācijas-1-karta/>). Teritorijā tiek plānota daudzdzīvokļu ēku būvniecība, vērtētājs secināja, ka zemes gabalus, kas atrodas blakus, jau laicīgi ir iegādājušies Igaunijas un Somijas uzņēmumi.

Pēc spēkā esošā Rīgas teritoriālā plānojuma no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~3 630 m²), transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~237 m²) un dabas un apstādījumu teritorijā (DA4~137 m²).

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

4.5.1.1. Pamatinformācija

633. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 634. Savrupmāju apbūve (11001).
- 635. Rindu māju apbūve (11005).
- 636. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 637. Biroju ēku apbūve (12001).

638. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
639. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
641. Sporta būvju apbūve (12005).
642. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
643. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
644. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
645. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
646. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
647. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
648. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

649. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
650. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un pasažieru termināļi – atļauti, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

4.5.1.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
651.	Savrupmāju apbūve	12	30	12		līdz 3	12
652.	Rindu māju apbūve	12	12	līdz 120		līdz 3	40

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
653.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	40
654.	Biroju ēku apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
655.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
656.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
657.	Kultūras iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
658.	Sporta būvju apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
659.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
660.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	62	20	līdz 120 60		līdz 3	10 60
661.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
662.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
663.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
664.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	62	20	līdz 120		līdz 3	10
665.	Labiekārtota ārtelpa	62	20	60		60	60
666.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	62	20	līdz 200		līdz 3 62	10
667.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	62	20	līdz 200		līdz 3	10

56. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

57. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

58. Nenosaka.

59. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

60. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

61. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.

62. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

4.7.1.1. Pamatinformācija

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

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
929. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.
930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

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

4.7.1.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
932.	Inženiertehniskā infrastruktūra	103		103		103	
933.	Transporta lineārā infrastruktūra	104		104		104	
934.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	105		105		105	
935.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	105		105		līdz 1	

103. Atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

104. Nenosaka.

105. Nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

4.9.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA1)

4.9.1.1. Pamatinformācija

1016. Dabas un apstādījumu teritorija (DA1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās. Teritorijā atļauts ierobežots ar rekreāciju saistītu izmantošanas veidu spektrs un paredzēts minimāls labiekārtojums ar galveno mērķi saudzēt dabas vērtības. Šajā funkcionālajā zonā ietvertas arī specifiskas dabas teritorijas – pludmales, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, ūdensmalas.

4.9.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1017. Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002).

1018. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijas ar labiekārtojumu, kas sekmē teritorijas izmantošanu rekreācijai, dabas izziņai u.tml., vienlaikus veicinot vides kvalitātes uzlabošanu un dabas vērtību saglabāšanu.

1019. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

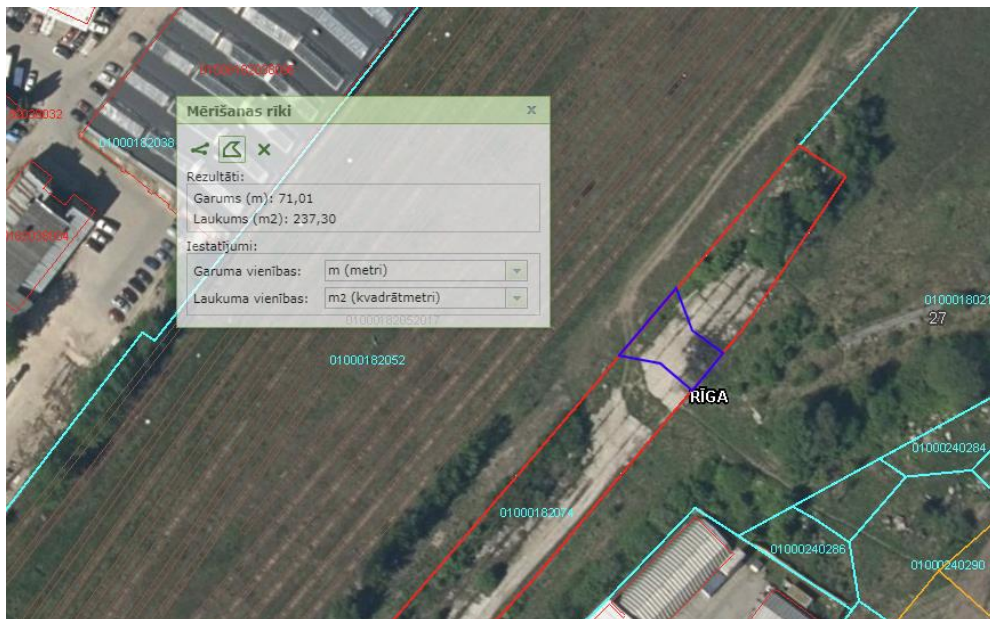
4.9.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.9.1.4. 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 (%)
1020.		---					

119. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.





Avots: www.rdpad.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

7. Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālā plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8~3 630 m²), transporta infrastruktūras teritorijā (TR1~237 m²) un dabas un apstādījumu teritorijā (DA4~137 m²).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercdarbībā izmantojamas ēkas, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana mūsdienu prasībām atbilstošas komerciāla rakstura ēkas būvniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2023. gada rudenī pieaugošās enerģijas izmaksas joprojām ir viena no galvenajām bažām mazumtirdzniecības nomniekiem visās Baltijas valstīs. Tuvojoties ziemas sezonai, īpašnieki sāk īstenot dažādus pretpasākumus, lai komunālie izdevumi būtu saprātīgā līmenī. Visizplatītākā taktika ir centra temperatūras pazemināšana no ierastajiem 23 grādiem līdz 18-19 grādiem, kā arī ēku pārvaldības sistēmu optimizācija, samazinot apgaismojuma intensitāti, ventilācijas jaudas, eskalatoru izslēgšana un samazinātas darba stundas. Pieaugošās komunālo pakalpojumu izmaksas visvairāk ietekmēs pagājušā gadsimtā un šī gadsimta sākumā celto ēku īpašniekus un nomniekus, jo tās ir mazāk energoefektīvas un iespējas kontrolēt izmaksas ir ierobežotas.

Attīstītāji vilcinās uzsākt jaunus liela mēroga attīstības projektus. Šobrīd biroju ēku būvdarbus nav iespējams pabeigt 12-15 mēnešos, nepieciešams ilgāks būvniecības periods (apmēram 22-24 mēneši). Jaunu projektu skaits ir ierobežots visās nozarēs, kas turpmākajos gados var radīt jaunu telpu deficītu un pieprasījuma/piedāvājuma nelīdzsvarotību.

Lielais pieprasījums un zemais liela mēroga projektu piedāvājums ir veicinājis aktivitāti industriālo telpu nomas tirgus segmentā. 2022.gadā uzņēmumi, kas darbojas tranzītā uz Krieviju un Baltkrieviju, ir cietuši no noteiktajām sankcijām, lai gan sekas vēl nav redzamas vakanču skaitļos, jo joprojām ir spēkā ilgtermiņa īres līgumi un atbrīvotās telpas var tikt piedāvātas citiem nomniekiem. Nomas likmes ir nedaudz pieaugušas, bet brīvo telpu īpatsvars joprojām ir zems, veidojot tikai 0,8%. Lai gan būvniecības cenas stabilizējas, attīstītāji joprojām saskaras ar problēmām ar būvatļauju saņemšanu un daļēju piegādes ķēžu pārrāvumu, kas ietekmē attīstības aktivitātes industriālo parku tirgū.

Industriālo telpu tirgus

Industriālo telpu tirgus segments joprojām ir aktīvs.

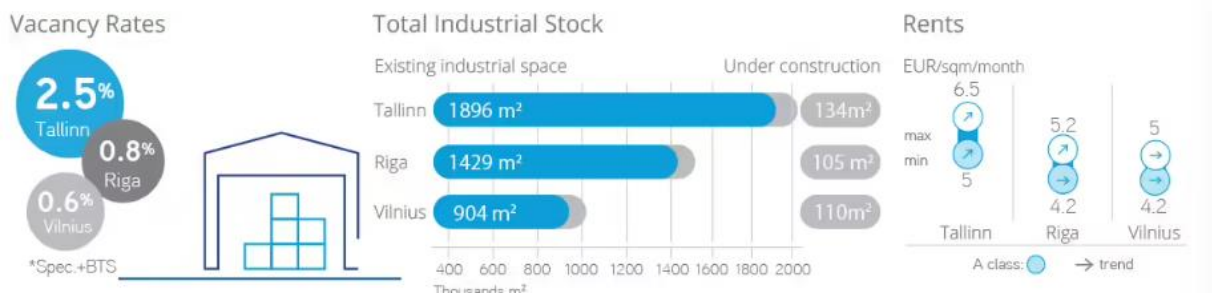
2023. gada 3.ceturksnī Rīgas reģionā tika pabeigti divi nozīmīgi industriālie objekti – Ulmaņa Parks II un Rumbulas loģistikas parka 2.kārtas otrā daļa, nododot ekspluatācijā vairāk nekā 33 000 kvadrātmetru jaunas noliktavu platības. Attīstītājs SIA "Hepsor" pabeidza U30 biroju kompleksa projekta, kura platība pārsniedz 3700 kvadrātmetrus, aktīvo būvniecības posmu. 3. ceturksnī tika uzsākti tikai viena jauna projekta – Mežlīdes biroju /noliktavu kompleksa otrās kārtas būvdarbi.

Ņemot vērā nestabilo ģeopolitisko situāciju, attīstītāji vilcinās uzsākt liela mēroga attīstību. Industriālos īpašumus ietekmē pieaugošās enerģijas izmaksas, turklāt iespējas samazināt patēriņu ir ierobežotas. Jauni industriālie parki investē izmaksu ziņā efektīvākos apkures risinājumos, savukārt esošie industriālie objekti pāriet no dabasgāzes uz sašķidrinātās gāzes apkures sistēmām, lai nodrošinātu darbības nepārtrauktību un zemākas apkures izmaksas ziņā. Zemais jauno, energoefektīvo telpu piedāvājums ir izraisījis ievērojamu kopējā brīvo telpu īpatsvara samazināšanos no 1,6% līdz 0,8%, kā rezultātā industriālo telpu nomas likmes ir paaugstinājušās līdz visu laiku augstākajam līmenim no 5,0 līdz 5,2 EUR par kvadrātmetru.

Key Industrial Figures in the Baltic States, Q3 2022

	Tallinn	Riga	Vilnius
Prime Rents*	5.0-6.5	4.2-5.2	4.2-5.0
Vacancy	2.5%	0.8%	0.6%

Source: Colliers. *EUR/sqm/month



Avots: <https://q3-2022-baltics.colliers.com/>

Turpmāk tirgū līdzās pastāvēs un konkurēs divu ciklu produkti. Līdz šim vairāk vai mazāk konkurence objektu starpā bija izvietojuma ziņā – nomnieki vērtēja pašu atrašanās vietu, darbaspēka pieejamību, transporta infrastruktūru. Arī turpmāk šie faktori būs nozīmīgi nomniekiem, taču produkti vietas ziņā būs daudz maz līdzvērtīgi (piemēram, Rumbulā šobrīd top divi parki gandrīz viens otram pretī; arī lidostas apkārtnē piesaista attīstītājus), bet konkurencē būs jau svarīgas arī citas nianšes.

Viena no šādām konkurences priekšrocībām būs energoefektivitāte. Iepriekš nomnieki tai nepievērsa pārāk daudz uzmanības, taču šobrīd zaļā domāšana tiek kultivēta un daudziem uzņēmumiem, jo sevišķi starptautiskām kompānijām, nākotnes stratēģijā jau ir ietverts mērķis par nulles emisiju. Latvijā industriālo platību būvniecībā šāds skatījums īpaši nebija raksturīgs, nebija arī izteikta pieprasījuma pēc ilgtspējību apliecinājošiem sertifikātiem.

Izvēloties starp diviem līdzīgiem projektiem, nomnieki drīzāk dos priekšroku modernākam, energoefektīvākam, tam, kuram šāds ilgtspējību apliecinājošs sertifikāts būs, jo pamatā, īstenojot šāda veida projektu un ietverot attiecīgus apkures, apgaismojuma, enerģijas iegūšanas risinājumus utt., mērķis ir samazināt izmaksas. Drīzumā arī Rīgā parādīsies pirmais projekts ar energoefektivitātes sertifikātiem.

Arī vecāki industriālie parki vismaz tuvākajos 10-15 gados bez nomniekiem nepaliks, jo ne visi var atļauties maksāt vairāk par energoefektivitāti un ilgtspēju apliecināšanu sertifikātu, tieši, te ir jautājums par ieguvumu ilgtermiņā. Neapšaubāmi arī tie tiks pielāgoti mūsdienu prasībām, vienkāršākais veids kā to izdarīt ir nomainīt LED apgaismojumu.

Tomēr, lai runātu par lielajām izmaiņām, piemēram, vecāku objektu nomas cenas korekciju, tirgum ir jāsasniedz noteikts jauno platību apjoms. Pagaidām projektu attīstītājiem būs jāspēj skaidri pamatot nomniekiem ieguvumi, tostarp izmaksu ziņā. Tieši nomas maksa veido lielu daļu no izmaksām, taču nākamais, ko vērtē, ir komunālās, apsaimniekošanas izmaksas. Tarifi varētu būt samērā līdzīgi dažādos objektos, taču ilgtermiņā kļūst svarīgi, vai, piemēram, 18 grādu temperatūras nodrošināšana noliktavā prasa tādu vai citādu siltumenerģijas apjomu.

Biroju telpu tirgus

2023. gada sākumā būvniecības stadijā Rīgā un Pierīgā ir 16 biroju projekti ar aptuvenu kopplatību 145 000 kv.m.. Sešos no tiem grīdu platība būs ~ 12 000 kv.m, savukārt 3 no šiem projektiem ir projektētā grīdu platība plānota lielāka par 20 000 kv.m.

2022. gadā tika nodota ekspluatācijā A klases biroju ēku projekta Verde (Capitalica) pirmā kārtā - ēka Skanstes apkaimē. Uzbūvētās A klases biroju telpu platības pēdējā gada laikā, ņemot vērā arī būvniecības stadijā esošos projektus tuvākajā laikā pieaugs apmēram par 40%.

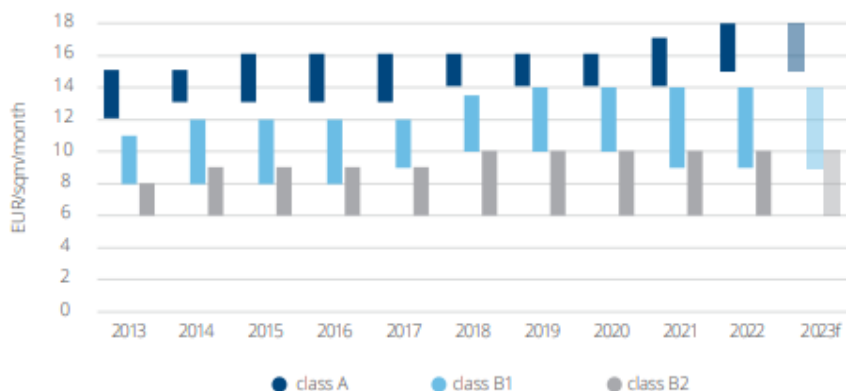
Biroju ēku kompleksu būvniecības aktivitāte 2022-2023 gados ir augstāka nekā iepriekšējos periodos, tomēr A klases biroju telpu īpatsvars jaunajos projektos joprojām ir ievērojami zemāks par iepriekšējos 15 gados uzbūvētajiem. Biroju telpas pēdējo 10 gadu laikā uzbūvētajos projektos veido vienu trešdaļu no kopējā piedāvātā apjoma.

Pēc būtības, ņemot vērā jauno, ekspluatācijā nodoto un nepabeigtas būvniecības stadijā un esošo projektējamo telpu platību apjomu, prognozējams ka nākamajos gados tirgū būs pieejamas apmēram 40% telpu platību jaunajos projektos un apmēram 45% telpu platības pirms 15-20 gadiem uzbūvētās biroju ēkās.

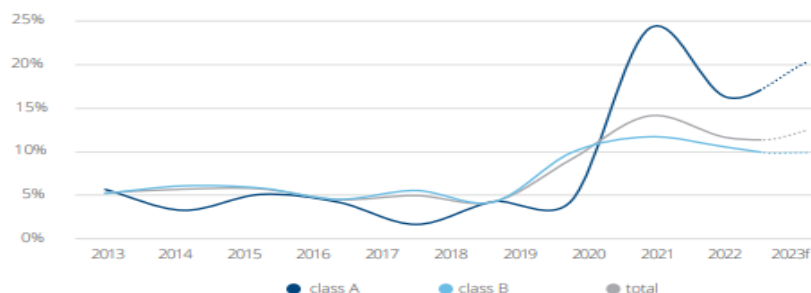
dynamics of office space in Riga



dynamics of office rent rates* in Riga



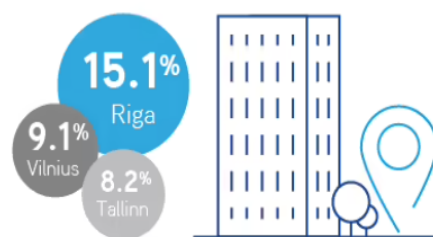
dynamics of vacancy rates in Riga



Avots: www.colliers.com

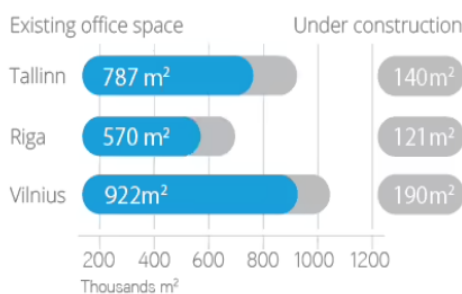
Kopumā paredzams, ka saglabāsies augsts pieprasījums ko veicinās BPO/GBS sektors. Nomas likmes 2023. gadā saglabājās stabilas, lai gan ir vērojams būvniecības stadijā esošo projektu biroju telpu priekšlīgumos prasītās nomas maksas pieaugums.

Vacancy Rates

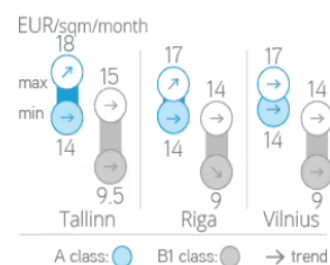


*Class A+B1
speculative office stock

Speculative Office Stock



Rents



new office projects under construction in Riga

project	address	type	developer	opening year
Novira Plaza	Marijas St. 2A	Speculative	Novira Capital	2023
Preses Nama Kvartals - 1st stage	Balasta dambis 2 k-1	Speculative	Lords	2024
Elemental Skanste - 1st and 2nd building	Skanstes St. 25	Speculative	Kapitel	2023
Verde - B building	Roberta Hirsā St. 1	Speculative	Capitalica Asset Management	2023
Gustavs BC - 1st stage	Gustava Zemgala Ave. 73	Speculative	Galio Group	2023
New Hanza Biroji	Mihaila Tala St. 1	Speculative	Pillar	2023
Valdemara Biroji	Kr. Valdemara St. 118	Speculative	LNK	2023
Magdalena - Antonijas 21	Antonijas St. 21	Speculative	Vastint	2024
Barons Kvartāls	Brīvības St. 155	Speculative	Barons Kvartāls	2023
Zeiss	Delu St. 2	Speculative	Mukusalas Biznesa Centrs	2023
ArcadA	Dzelzavas St. 45	Speculative	Honiks	2023
Katlakalna 11E	Katlakalna St. 11e	Build-to-suit	Binders	2023
Barona 2	Kr. Barona St. 2	Speculative	Baltic Re	2023
Pērses 2a	Pērses St. 2a	Speculative	River Properties	2023
Barona 30A	Kr. Barona St. 30A	Speculative	River Properties	2023
Il Giardino	Citadeles St. 9A	Speculative	Baltic RE Group	2023
total GLA, sqm	146,000			

Avots: www.colliers.com

Mazumtirdzniecības telpas.

Mazumtirdzniecības jomā jaunu telpu piedāvājums ir mazākais kopš 2018. gada (pieaugums ir vien par ~2%). Arī šajā segmentā redzama tendence, ka potenciālie nomnieki meklē nelielas telpas, turklāt nevēlas tajās veikt papildu ieguldījumus. Tāpat tiek vērtēti arī nomas noteikumi, priekšroku dodot telpām, kas nodrošina zemākās izmaksas vai ir skaidri zināms enerģijas piegādātājs un tā prasītās cenas.

Pēc ilgstoša atjaunošanas perioda, bijušā lielveikala "Prisma" telpās Deglava ielas galā, tika atvērts jauna koncepta mazumtirdzniecības centrs "Augusts" ar sporta kluba telpām un zemnieku tirgu kā galvenajiem apskates objektiem. Vairākos tirdzniecības centros telpas tika iznomātas un paplašinātas esošās telpas veselības aprūpes pakalpojumu sniedzējiem, piemēram - TC Dole tika atvērta 1000 kv.m liela VCA veselības klīnika.

2023. gada sākumā redzama ēdināšanas pakalpojumu sniedzēju rotācija tirdzniecības centros: Can Can pizza un Caif Café 2023. gadā aizgāja no tirgus, kopumā slēdzot 10 vietas Latvijā pēc izaicinošā COVID 19 pandēmijas perioda. Tajā pašā laikā tirgū ienāk Domino's Pizza, atverot savu pirmo vietu Rīgā. Kafejnīcu segmentā tirgū ienākusi pašmāju bāru/restorānu ķēde Ezītis Miglā.



Redzama uzņēmēju vēlme iespēju robežās samazināt izmaksas. Piemēram, pandēmija daudziem iedzīvotājiem lika mainīt savus paradumus, iepērkoties attālināti, tāpēc mazie zīmoli izvēlas nelielas telpas, biežāk aprobežojot elektroniskos pārdošanas kanālus. Ekonomēt elektroenerģiju sākuši arī lielie tirdzniecības centri, samazinot kondensēšanas sistēmu jaudu, apgaismojumu koplietošanas telpās un dažreiz arī izkārtnēs. Tikko tirdzniecības centru "Akropole" pārstāvji informējuši, ka plāno saīsināt darba laiku, ka arī šajā ziemā mazumtirdzniecības segmentam, diemžēl, var nākties saskarties ar jaunām grūtībām, lai gan daži tikko tikai spējuši lēnām atkopties no pandēmijas sekām.

Tirdzniecības telpu nomas un pārdošanas maksa

eiro/m²

	2021.g.		2022.g.	
	nomas maksa	pārdošanas cena	nomas maksa	pārdošana cena
Aktīvākās tirdzniecības ielas	10-40	3500-8000	10-40	3500-7000
Telpas citās ielās	5-10	1000-1500	5-10	1000-1500
Lielveikali	4-50	1500-2500	4-50	1500-3000

Avots: "Latvio"

Apbūves zemes gabalu tirgus.

2023. gada pirmajā pusgadā darījumu skaits, kuru sastāvā ir apbūvējami zemes gabali un attīstāmi īpašumi Rīgas pilsētā, salīdzinājumā ar 2021/2022. gada periodiem ir samazinājies. Negatīvā tendence ir skaidrojama ar būvniecības un aizņemtā kapitāla sadārdzināšanos. Potenciālie investori ietur “pauzi” gaidot iespējamo cenu lejupslīdi.

Līdzīgu komerciāla rakstura objektu pārdošanas cenas svārstās diapazonā 45 eiro līdz 150 EUR/m², kas galvenokārt atkarīga no atrašanās vietas, platības un tehniskā stāvokļa.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem, kur iespējama komerciālas darbības objektu apbūve, vidējās cenas Rīgā Tuvā centra rajonā ir robežās no 45 līdz 150 EUR par vienu kvadrātmetru, kas galvenokārt ir atkarīgs no apbūves iespējām, platības, infrastruktūras, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeja.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Rankas ielā bn sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 5016 m² atrodas Jauktas centra apbūves teritorija, kur ir iespējama komerciāla rakstura apbūve. Komunikācijas blakus. Piebraucamais ceļš asfaltēts. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 254 762 EUR jeb 51 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Starta ielā 8 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3464 m² atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorija, kur ir iespējama komerciāla rakstura apbūve. Komunikācijas blakus. Piebraucamais ceļš asfaltēts. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 160 000 EUR jeb 46 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Viskaļu ielā 2A sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 4975 m² atrodas Jauktas centra apbūves teritorija, kur ir iespējama komerciāla rakstura apbūve. Komunikācijas blakus. Piebraucamais ceļš asfaltēts. Īpašums pārdots 2021.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 250 000 EUR jeb 50 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	254 762		160 000		250 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada oktobrī	1.00	2022.gada oktobrī	1.00	2021.gada oktobrī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	254 762		160 000		250 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	5 016		3 464		4 975	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	50.79		46.19		50.25	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.95	Labākas	0.95	Labākas	0.95
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.02	Mazāks	0.99	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.85	Labāka	0.85	Labāka	0.85
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums (būvgruži)...	Labāks	0.99	Labāks	0.99	Labāks	0.99
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (servitūta ceļš, apbūve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95	Mazāki	0.95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-29%	Kopējā korekcija	-27%	Kopējā korekcija	-29%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	36.06		33.72		35.68	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	35.2
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	4 004
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	141 000

Piezīmes: angārs apsekošanas dienā dabā netika konstatēts, tika konstatēti zemes gabalā lielgabarīta celtniecības materiāli – paneļi/būvgruži, kas tika ietverti aprēķinos, kā tirgus vērtības pazeminošs faktors.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 018 2074, kas atrodas **Rīgā, Lapeņu ielā 25** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000074493, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 05.deembrī* ir

141 000 (viens simts četrdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids

Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšana

Vērtētāja asistents

E.Liepa

Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 10000074493
Kadastra numurs: **01000182074**
Nosaukums:
Adrese/atraššanās vieta: Lapeņu iela 25, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 018 2074.		4004 m ²
2.1.	Atdalīts no nekustama īpašuma Rīgas pilsēta, Sporta iela 18 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 26097).		
	Žurn. Nr. 30000296466, lēmums 26.08.2002., tiesnese Smaida Grava		
3.1.	Pievienots nekustams īpašums (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000107154) visā tā sastāvā.		
3.2.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
3.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000182074).		4004 m ²
3.4.	Būve (kadastra apzīmējums 01000182074001).		
3.5.	Mainīta adrese no Lapeņu iela 5, Rīga, uz Lapeņu iela 25, Rīga.		
	Žurn. Nr. 300005017309, lēmums 05.12.2019., tiesnese Liāna Liepiņa		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
10.2.	Īpašnieks: Latvijas Valsts - Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
10.3.	Pamats: 2023.gada 17.aprīļa Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2540R/23, Uzņēmumu reģistra 2021.gada 7.jūnija lēmums Nr.6-12/61589.		
	Žurn. Nr. 300005880830, lēmums 22.05.2023., tiesnese Gīta Līlo		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa



LATVIJAS REPUBLIKA
RĪGAS pilsēta

Sporta iela 18
Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 01000182074

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Valsts a/s "Valsts Nekustāmā Īpašuma Aģentūra" 2001. gada 26. novembra iesniegumam Nr. 03-1/12350.

Robežu plāns sastādīts pēc 2001. gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 2000.

Zemes kopplatība ir 4004 kv.m.



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

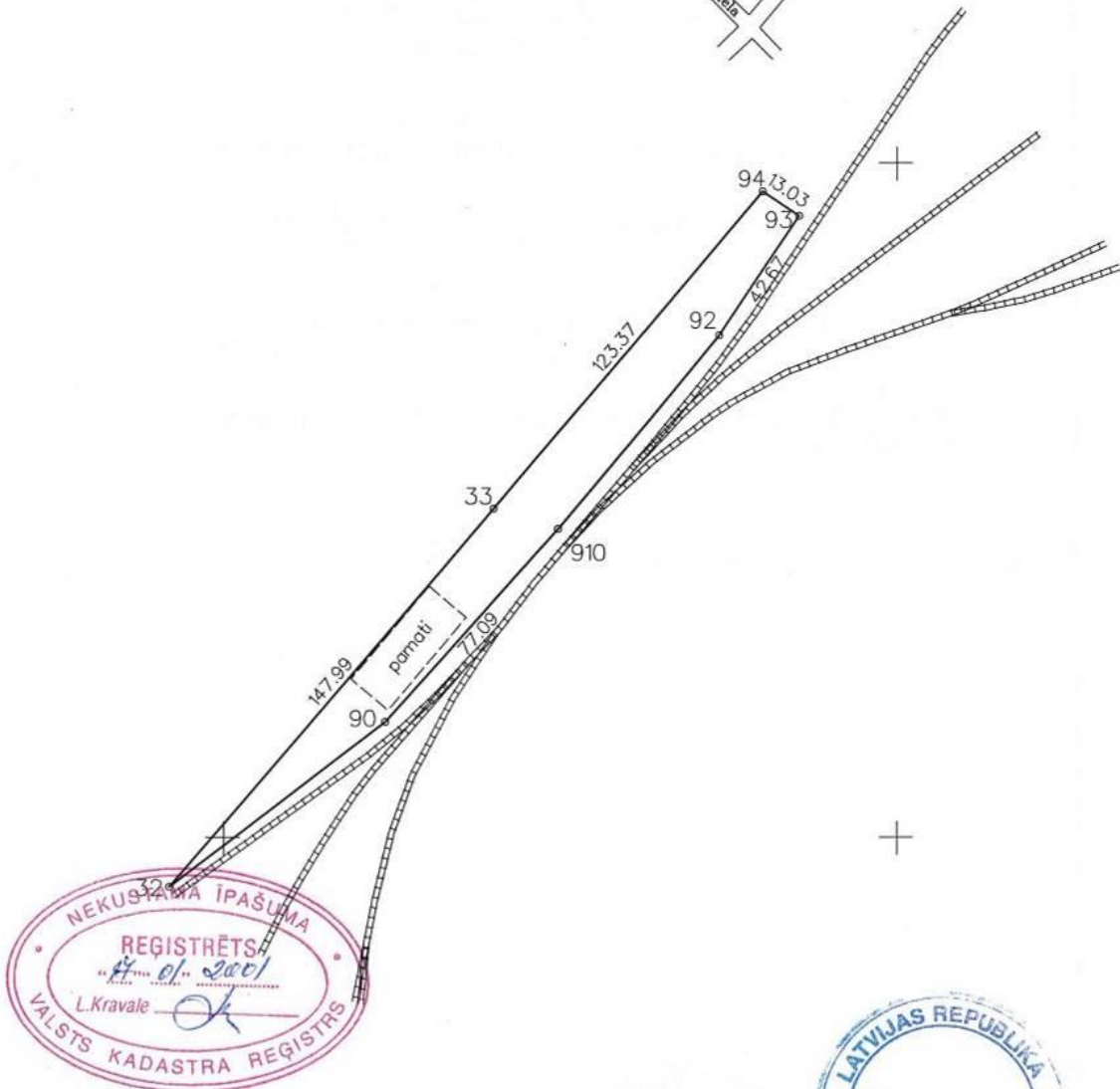
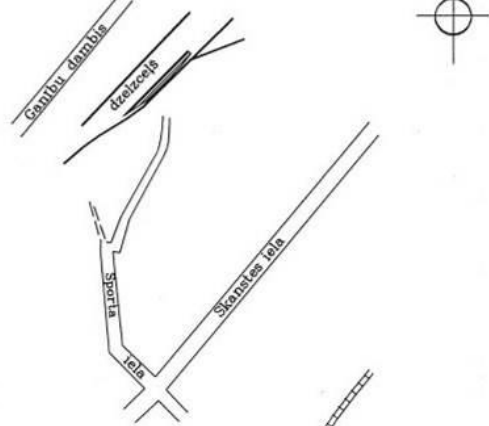
Līga Kravaļa

17. 05. 2002

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS 92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ
Mēroga koef. 0.999600

	X	Y	D
32	314385.34	506983.98	80.64
33	314497.64	507080.28	147.99
94	314591.52	507160.24	123.37
93	314584.24	507171.04	13.03
92	314548.87	507147.21	42.67
910	314491.66	507099.49	74.53
90	314434.36	507047.97	77.09

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Platība - 4004 m²

Mērogs 1:2000



Merko		Firma: SIA "Merko"	
Licence Nr.046		Biroja adrese: Antonijas iela 12, Rīga, LV-1010	
ISO 9001:2000		Telefons: 7331113	
		Fakss: 7331694	
		e-mails: merko@merko.lv	
direktors	U.Mežulis		17.12.2001
mērnīeks	J.Cinis		17.12.2001

	pilsēta	grupa	grunts
kods	0100	018	2074

12/4/23, 3:26 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000182074	-	145291	100000074493	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	145291
Kopplatība:	0.4004
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	145291 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	204666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	145291 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	204666 (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
01000182074	1/1	145291	Lapeņu iela 25, Rīga, LV-1013

Kadastrālā vērtība (EUR):	145291
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4004
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	145291 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	196997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4004
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

12/4/23, 3:26 PM

Ekrānizdruka

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:	0.4004

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.4004	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000182074001	1/1	0	Lapeņu iela 25, Rīga, LV-1013	Angārs

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7669 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	547.8
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1992
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.09.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	547.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	547.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	547.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	547.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	90
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000182074001001	-

12/4/23, 3:26 PM

Ekrānizdruka

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7669 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Angārs
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.09.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	547.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	547.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	547.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Angārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	8.7	-	-	547.8	-

Būves apjoma rādītāji

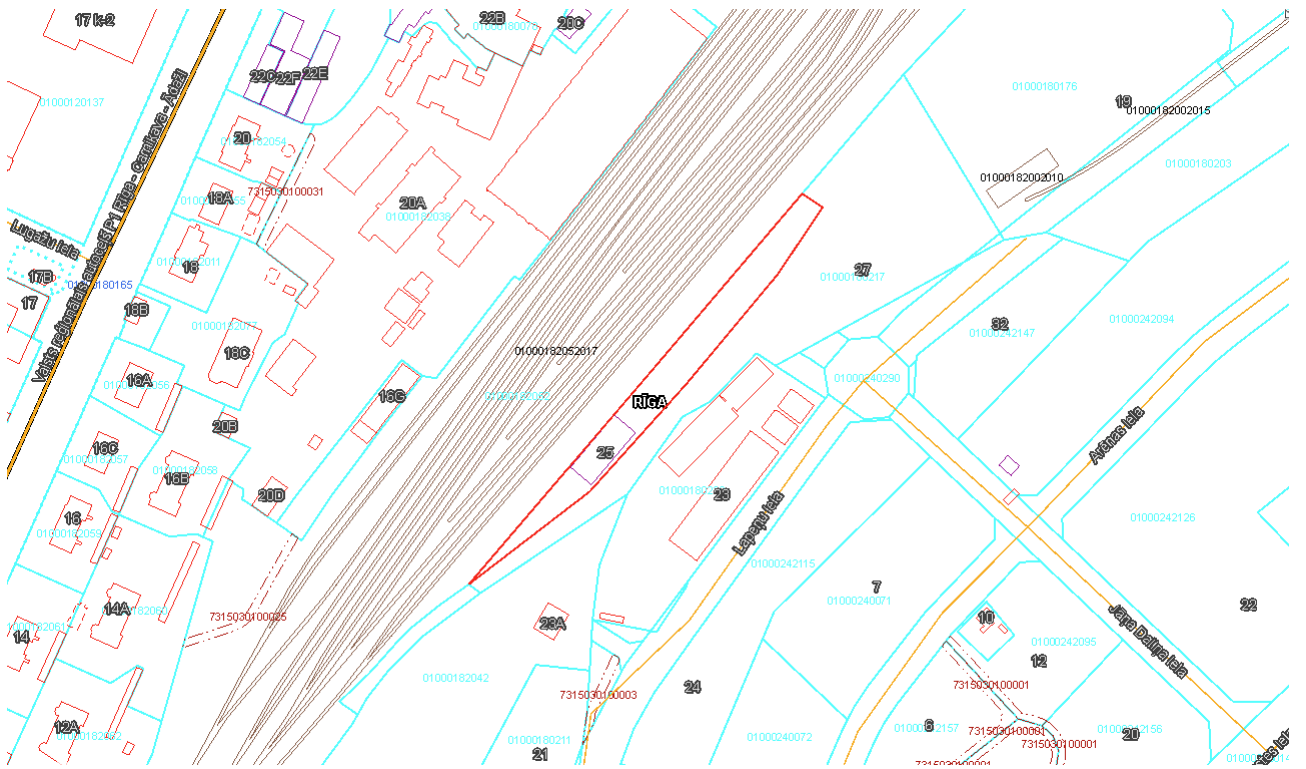
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3812.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	547.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1992	-	50
Ārsienas un karkasi	Metāli	-	1992	-	100
Pārsegumi	Metāli	-	1992	-	100
Jumts (segums)	Metāli	-	1992	-	100

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------





Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2540R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/1574)

Informācija par nekustamo īpašumu
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 018 2074) –
zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 018 2074)
un būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001) –
Lapeņu ielā 25, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2021. gada 7. jūnija lēmumu Nr. 6-12/61589, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Informācija par Nekustamo īpašumu:
 - 2.1. Nekustamais īpašums sastāv no:
 - 2.1.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 018 2074) 0,4004 ha platībā, tās lietošanas mērķis: kods 1001 - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
 - 2.1.2. būves ((angārs) būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001), tās galvenais lietošanas veids: 1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi.
 - 2.2. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (angārs) būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001
1.	Apkures sistēma	-
2.	Ūdens apgādes sistēma	-
3.	Kanalizācijas sistēma	-
4.	Elektroapgāde	-
5.	Gazifikācijas sistēma	-
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	-
7.	Dzīvokļu skaits	-
8.	Liftu skaits	-
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1992
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
11.	Kopējā platība (m ²)	547,8
12.	Apbūves laukums (m ²)	547,8
13.	Virszemes stāvu skaits	0
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi.
16.	Būves tips	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
17.	Telpu grupu skaits	1

18.	Telpu skaits	1
19.	Ārsienu materiāls	Metāli
20.	Pārsegumi	Metāli
21.	Jumts (segums)	Metāli
22.	Pamati	Dzelzsbetons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 90%; pēc vizuālās apsekošanas dabā ir konstatēti tikai būves pamatu fragmenti (100%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022., EUR	0
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	27.09.2002.

2.3.Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Angārs, 0100 018 2074 001	nav nosakāma	100%	nav nosakāma	Nē

2.4.Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000074493 nostiprinātas uz juridiskas personas vārda – sabiedrība ar ierobežotu atbildību “BALTIK IM”, reģ. Nr. 40003892822, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2021. gada 7. jūnija lēmumu Nr. 6-12/61589 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta);

2.5.Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 145291,00 (viens simts četrdesmit pieci tūkstoši divi simti deviņdesmit viens eiro, 00 centi) apmērā, t.sk.:

2.5.1. būvei – angārs (būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001) EUR 0,00 (00 eiro un 00 centi);

2.5.2. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 018 2074) EUR 145291,00 (viens simts četrdesmit pieci tūkstoši divi simti deviņdesmit viens eiro un 00 centi);

2.6.Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti;

2.7.Nekustamā īpašuma nav apgrūtinājumu, kas pastāv pārņemšanas brīdī: nav noteikti;

2.8.Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pārņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

3. Piezīmes: Nekustamā īpašuma sastāvā esošā būve ((angārs) būves kadastra apzīmējums 0100 018 2074 001) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojama kā sabrukusi, dabā ir konstatējami tikai tās pamatu fragmenti.

4. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/61589	2021. gada 7. jūnijs	Oriģināls (edoc formātā)	2

5. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Vasilijš Ivanovskis
E-pasts: Vasilijš.Ivanovskis@vni.lv