



2024.gada 15.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A,**
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 113 0296, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A,** ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0050 0548 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 222 m² un Zemesgrāmatā neregistrētas kafejnīcas kad.apz.001 ar kopējo platību 50,4 m² (apskates dienā pamatu fragmenti), turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A,** 2024.gada 08.aprīlī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **6 300** (seši tūkstoši trīs simti) **eiro**, t.sk.

Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2024.gada 08.aprīlī*** ir **6 300 eiro**.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas (apskates dienā pamatu fragmenti) nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2024.gada 08.aprīlī*** ir **0 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

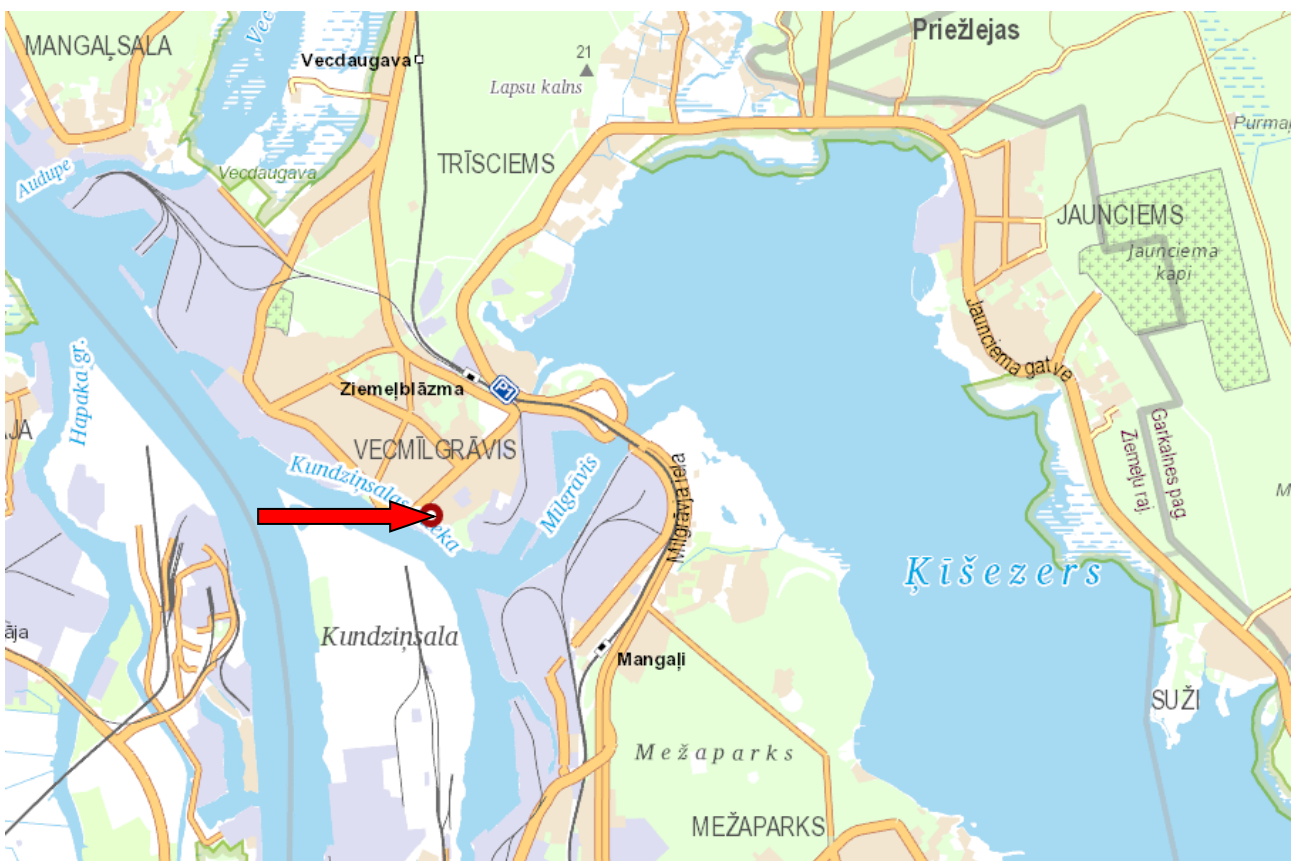
SATURS

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
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Zemesgrāmatā neregistrētas kafejnīcas kad.apz.001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

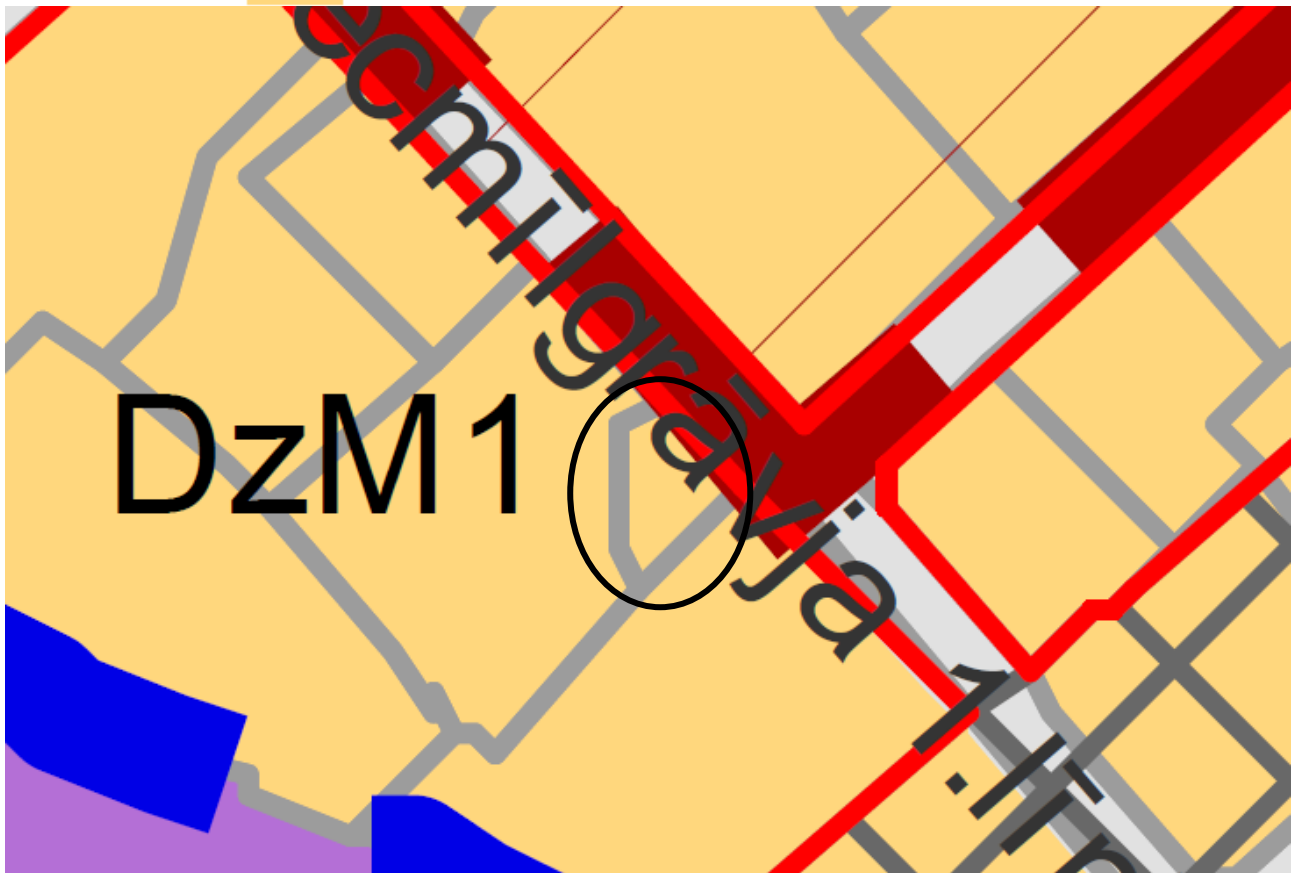
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 08.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija – 1 domājamā daļa. <i>Zemesgabalā atrodas kafejnīca kad.apz.001 (apskates dienā pamatu fragmenti), kurai Zemesgrāmatā nav reģistrētas īpašumtiesības, bet saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem tiesiskais valdītājs ir Finanšu ministrija.</i>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 222 m ² . Kafejnīca kad.apz.001 ar kopējo platību 50,4 m ² (apskates dienā pamatu fragmenti).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas pamatu fragmenti.
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas paredzēts gan dzīvojamās, gan komerciāla rakstura apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" 2023.gada 09.janvāra ziņojums Nr.ZIN/377. Informācija par vērtēšanas Objektu, tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemesgabalā atrodas kafejnīca kad.apz.001 (apskates dienā pamatu fragmenti), kurai Zemesgrāmatā nav reģistrētas īpašumtiesības, bet saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem tiesiskais valdītājs ir Finanšu ministrija.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

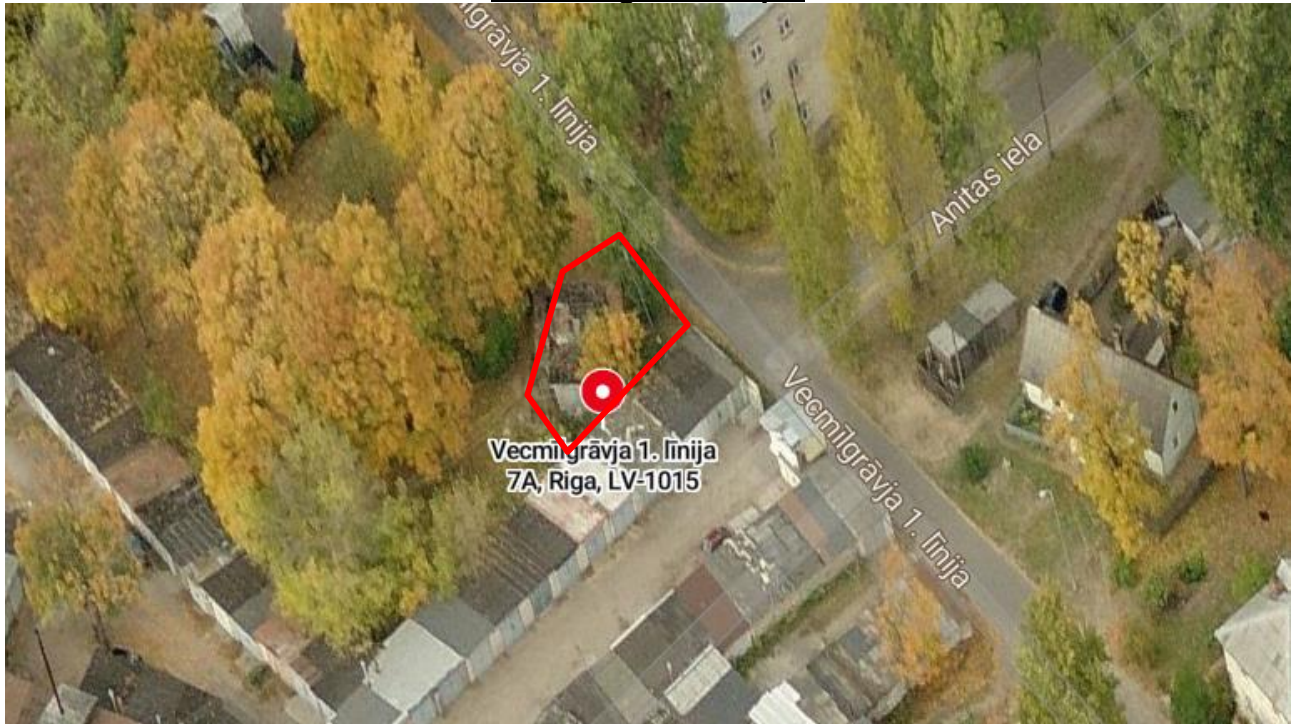


©Jāņa sēta

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1,



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



Zemes gabals ar kafējnīcas kad.apz.001 pamatu fragmentiem





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecmīlgrāvja mikrorajonā, pie Vecmīlgrāvja 1.līnijas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 15 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākās maršruta pieturvietas atrodas uz Emmas un Augusta Dombrovska ielām. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ziemeļblāzma" ir aptuveni 1,3 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 labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 222 m² un kadastra numuru 0100 113 0296.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Vecmīlgrāvja 1.līniju, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Vecmīlgrāvja 1.līnijā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir pārsvarā ar līdzenu reljefu, ZR pusē neliels kritums. Zemes gabalā atrodas pamatu fragmenti.

Zemes gabala konfigurācija un platība ierobežo tā izmantošanas iespējas. Zemes gabalā esošie pamatu fragmenti, iespējams, ļaus veikt būvniecību to vēsturiskajā vietā.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš klāts ar grants ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Zemes gabals klāts ar dabīgu zālāju, atsevišķi stāvošiem kokiem/krūmiem.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, garāžas, no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

4.2.1.1. Pamatinformācija

436. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

437. Savrupmāju apbūve (11001).

438. Rindu māju apbūve (11005).

439. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

440. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
441. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².
442. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
443. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.
444. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
445. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
446. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
447. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
448. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.
449. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
450. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
451. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.1.4. 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 (%)
452.	Savrupmāju apbūve	24	30	līdz 100		līdz 3	24
453.	Rindu māju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
454.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	24	20	līdz 100		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 zālās teritorijas rādītājs (%)
455.	Biroju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
456.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
457.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
458.	Kultūras iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
459.	Sporta būvju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
460.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100 ²²		līdz 3	40 ²⁴
461.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
462.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
463.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
464.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
465.	Labiekārtota ārtelpa	24	20	20		21	20
466.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	24	20	20		20	20

20. Nenosaka.

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

22. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

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

24. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

4.2.1.5. Citi noteikumi

467. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS1).

468. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1) noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

14. Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības ir šādas:

14.1. apbūvei paredzētas zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, kur ir atļauta apbūve un nav piemērojami citi noteikumi, – 400 m²;

14.2. ja jaunveidojamā apbūvei paredzētā zemes vienība nav pieslēgta pie centralizētas vai lokālas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, attiecīgās zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, ja nav piemērojami citi noteikumi, – 600 m²;

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Zemesgrāmatā neregistrētas kafejnīcas kad.apz.001 apraksts

Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka zemes gabalā atrodas kafejnīcas kad.apz.001 pamatu fragmenti, kuru nolietojums ir 100% (saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto informāciju par vērtēšanas Objektu un tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā – skat.pielikumā).

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.

Celtniecības izmaksu pieeja netika izmantota, jo, analizējot darījumus ar līdzīgiem īpašumiem, vērtētājs Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar 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 teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un garāžas, esošo apbūvi – kafejnīcas pamatu fragmenti, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas paredzēts gan dzīvojamās, gan komerciāla rakstura apbūves celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki. Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50 kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūkņi, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās un būs patīkama pārmaiņa tiem, kuri uz šādu māju pārvāksies no nesiltinātās blokmājas.

Izmaksas augušas, bet māju būvniecība nav apstājusies. Privātmājas būves minimālās izmaksas šobrīd ir 1400 līdz 1600 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru (gadu iepriekš minimālā robeža bija 1200 eiro). Tas nozīmē, ka vidēja mājokļa būves izmaksas varētu būt ap 150 tūkstošiem eiro, un, uzņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jārēķinās arī ar zemes iegādes izmaksām, ko klienti parasti ir nokārtojuši divu līdz piecu gadu laikā pirms aizņēmuma būvniecībai, kā arī ar klienta paša līdzfinansējumu, saņemot mājokļa kredītu.

Vai būvniecības izmaksas vēl būtiski kāps? Ja apskatām statistikas datus par būvniecības izmaksu līmeni, redzam, ka šī gada cenām (attiecībā pret 2022. gadu) izmaksu līmenis palielinājās par 5,3% (vairāk pieauga darba samaksa, mazāk – būvmateriālu cenas). Pirms gada būvniecībā runājām par 20% un pat lielāku izmaksu kāpumu. Šķiet, milzīgo svārstību laiks ir pagājis. Lai cik baisi tas neizklausītos, – ekonomika ir pielāgojusies kara apstākļiem. Būvmateriālu un izejvielu piegādes notiek pa jauniem ceļiem, cilvēkos un biznesā ir atgriezies ticība rītdienai.

Par Euribor kāpumu un aizņēmēju noskaņojumu. Privātmāju būvētājus Euribor nav sabiedējis – pirmkārt, cilvēki šobrīd ir zinošāki un saprot, kāpēc likme tiek celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlikmi. Jāuzsver, ka bankas cenšas kaut daļēji kompensēt Euribor kāpumu, piemēram, SEB banka visiem aizņēmējiem (privātpersonām) līdz gada beigām ir atcēlusi komisijas maksu. Tas attiecas arī uz grozījumu veikšanu esošajos kredītliņumos.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgā, vērtēšanas Objekta apkārtnē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 20 - 35 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2024.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācija.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...		X	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...			X
5. Zemes gabala konfigurācija ...			X
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (pamatu fragmenti, 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 un izmaksu pieejas.

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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, 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 Rīgas pilsētā, Mangaļsalas mikrorajonā, Bākas ielā 8A (kad.Nr.0100 120 2510), sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 402 m² (t.sk. saskaņā ar teritorijas plānojumu transporta infrastruktūras teritorijā ~152 m²), zemes gabals daļēji klāts ar asfaltbetona segumu, kas tiek izmantots stāvvietas vajadzībām, zemes gabalā atrodas viegla konstrukcijas palīgēka. Zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā un transporta infrastruktūras teritorijā, kam ir neregulāra forma. Zemes gabals daļēji norobežots ar žogu (daļēji apmierinošs). Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: uz Bākas ielas elektrība, centralizēta kanalizācija, ūdensapgāde, gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 6 830 EUR jeb 17 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Mangaļsalas mikrorajonā, Mazajā Albatrosu ielā 2, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 611 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: elektrība blakus, uz Albatrosu ielas gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2022.gada septembrī, pārdošanas cena bija 20 000 EUR jeb 33 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Sarkandaugavas mikrorajonā, Aptiekas ielā 9A, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 290 m², uz kura atrodas sūkņu stacija kad.apz.001 ar kopējo platību 9,1 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: zemes gabalā elektrība, uz Aptiekas ielas centralizēta kanalizācija, ūdensapgāde, gāzes apgāde. Īpašums atrodas piedāvājumā 2024.gada aprīlī, piedāvājuma cena 17 000 EUR jeb 58,62 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	6 830		20 000		17 000	
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	Piedāvājums	0.75
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada septembris	1.00	2022.gada septembris	1.00	Piedāvājumā 2024.gada aprīlī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 830		20 000		12 750	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²	250		611		290	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	27.32		32.73		43.97	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Lielāks	1.05	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1.10	Līdzīga	1.00	Labāka	0.90
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums (pamatu fragmenti) ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Labāks	0.95
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	0%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-35%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	27.32		29.46		28.58	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	28.5
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	222
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	6 300

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- 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 113 0296, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0050 0548, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 08.aprīlī* ir

6 300 (seši tūkstoši trīs simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000500548

Kadastra numurs: 01001130296

Vecmīlgrāvja 1. līnija 7A, 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 113 0296. <i>Žurn. Nr. 300003166791, lēmums 09.01.2012., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		222 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2012.gada 3. janvāra LR Finanšu ministrijas uzziņa Nr. 38-17/89. <i>Žurn. Nr. 300003166791, lēmums 09.01.2012., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. Pamats: 2011. gada 07. novembra apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003166791, lēmums 09.01.2012., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005857187)		48 m ²
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300003166791, 05.01.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005857187, lēmums 24.04.2023., tiesnese Inese Kazjonova</i>		

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 04.04.2024 15:08:27.

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

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0100 113 0296

Adrese: Rīga, Vecmīlgrāvja 1.līnija 7A

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2011.gada 9.augusta uzzīņu Nr.17/10348 "Par zemes gabalu Rīgā, Vecmīlgrāvja 1.līnijā 7A - zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 113 0296), kas ir bijušais zemesgabals 113.grupā, 11.grunts" un Ministru kabineta 2010.gada 10.novembra rīkojumu Nr.648 "Par zemes vienību Rīgas administratīvajā teritorijā piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".


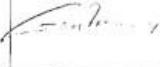
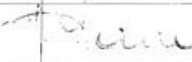
Robežas uzmērītas 2011.gada 12.oktobrī

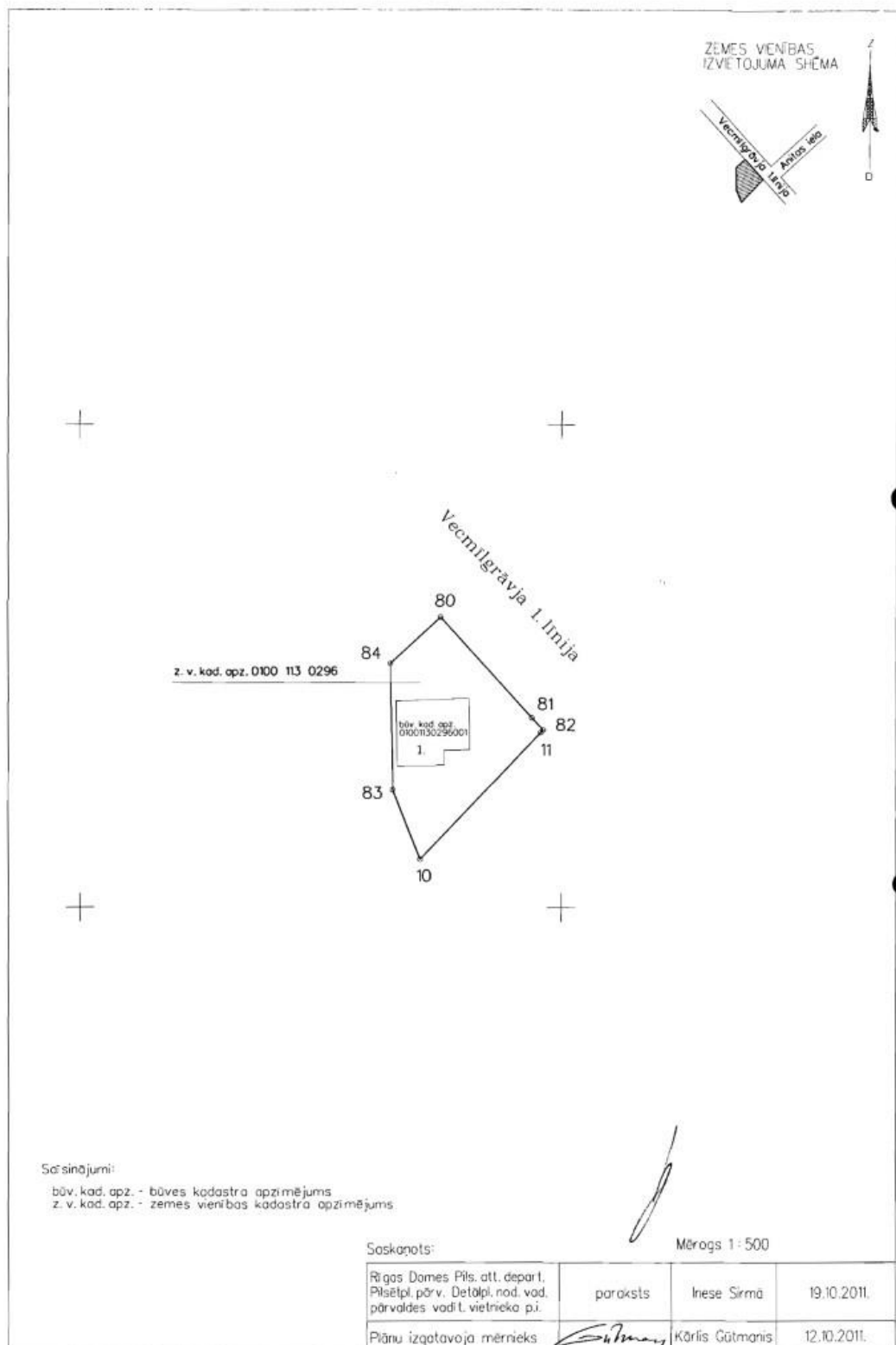
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0,0222 ha

Z.V.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "LIVLAND" reģ.Nr.40003299651, Rīga, Brīvības iela 47, LV-1010
Sertificēts mērnieks Kārlis Gūtmanis (sert.Nr.BB-1, derīgs no 19.08.2010. līdz 18.08.2015.)

SIA "LIVLAND" projektu vadītāja		Colmanija Ozamansone	25.10.2011.
Sertificēts mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		Kārlis Gūtmanis	12.10.2011.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" valdes locekle - Ildona Lazāne	25.10.2011.



4/10/24, 10:23 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01001130296	-	20462	100000500548	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	20462
Kopplatība:	0.0222
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24460 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	24460 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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 domājamaī daļai (EUR)	Adrese
01001130296	1/1	8844	Vecmīlgrāvja 1. līnija 7A, Rīga, LV-1015

Kadastrālā vērtība (EUR):	8844
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0222
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5106 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0222
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

4/10/24, 10:23 AM

Ekrānizdruka

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0222
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.0222	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001130296001	1/1	11618	Vecmīlgrāvja 1. līnija 7A, Rīga, LV-1015	Kafejnīca

Kadastrālā vērtība (EUR):	11618
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	19354 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	50.4
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1996
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	25.05.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	56.6
Būvtilpums:	132.0
Kopējā platība (kv.m.):	50.4

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

2/4

Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01001130296001-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	56.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	132.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	50.4 kv.m.	-	-

Dokumenti

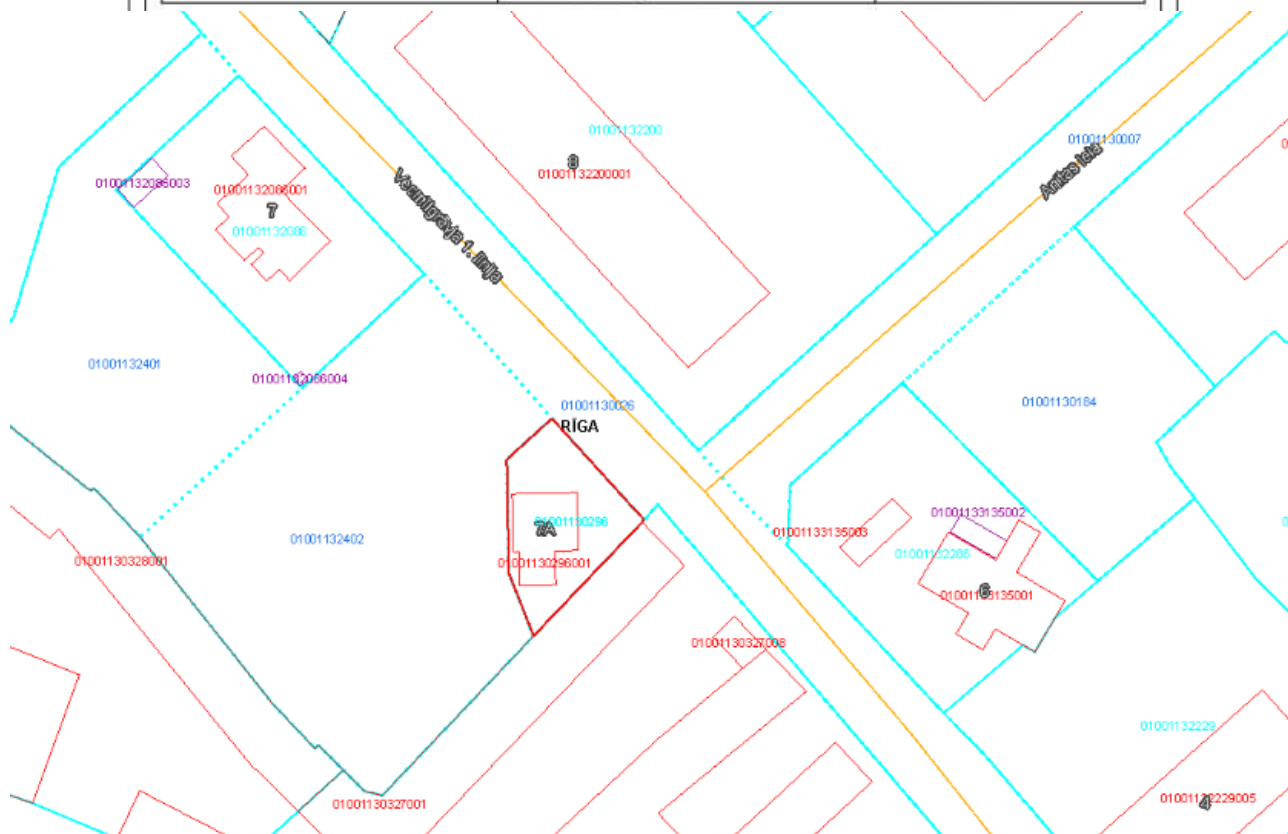
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.02.2023	2/9-3/1159	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Silabriede Indra
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	30.12.2022	2459R/22	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Tiesas nolēmums	02.06.2022	C3995-20/5	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

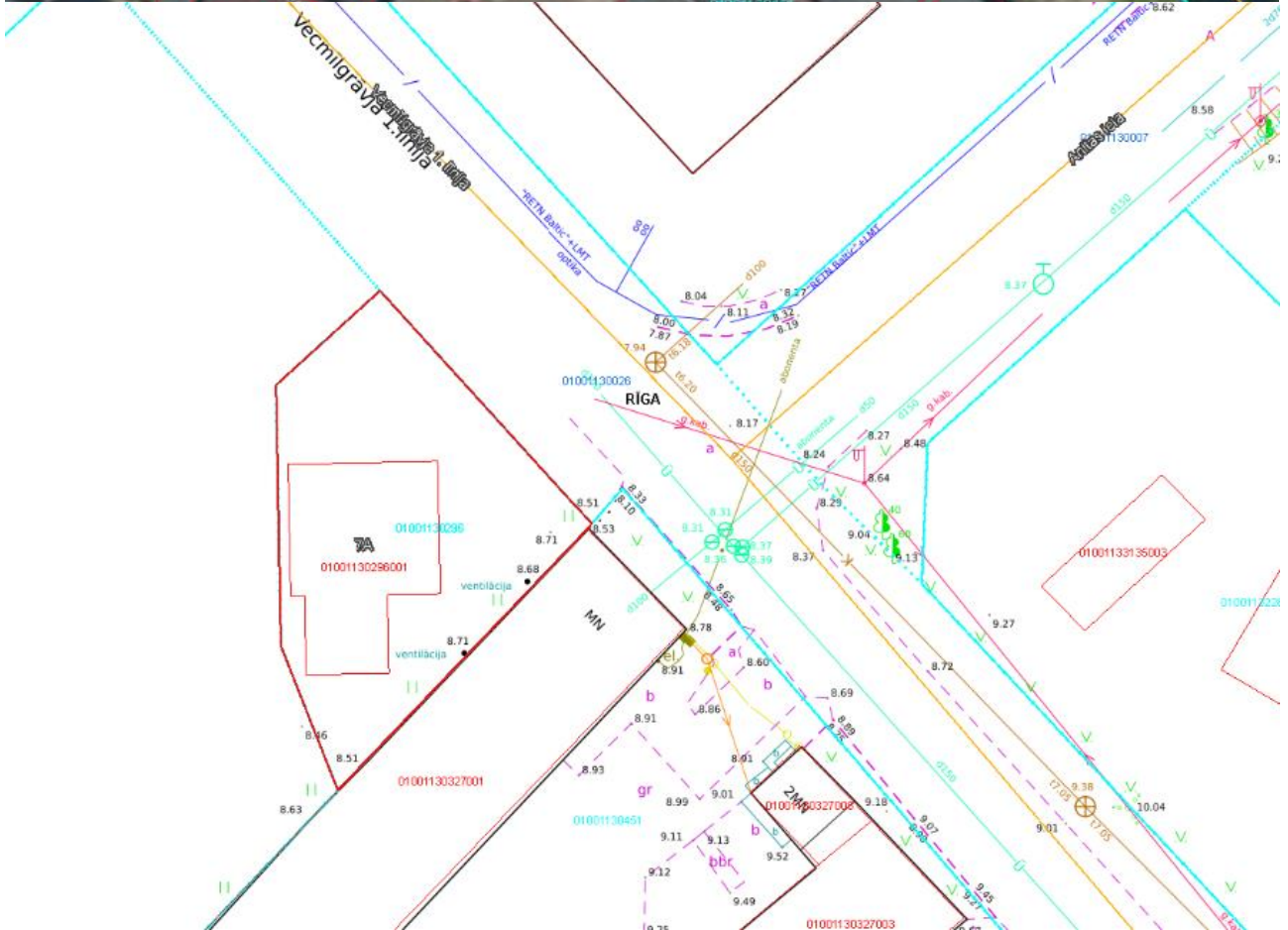
Būves konstruktīvie elementi

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

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01001130296	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:		-			
Īpašumtiesību statuss:		Īpašnieks			
		Tiesiskais valdītājs būvēm		01001130296001	





Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Vecmilgrāvja 1. līnijā 7A tirgus vērtības noteikšana

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2459R/22
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2022/7941)

Informācija par nekustamo īpašumu
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 613 0067) –
būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001) –
Vecmīlgrāvja 1. līnijā 7A, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tās 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, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020. gada 2. jūnija spriedumu lietā Nr. C30399520, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemta 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 būves ((kafejnīca) būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001);
 - 2.2. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (kafejnīca) būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 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	1996
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
11.	Kopējā platība (m ²)	50.4
12.	Apbūves laukums (m ²)	56.6
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
16.	Būves tips	12300101 - Tirdzniecības ēkas
17.	Telpu grupu skaits	1

18.	Telpu skaits	-
19.	Ārsienu materiāls	Kokmateriāli
20.	Pārsegumi	-
21.	Jumts (segums)	-
22.	Pamati	Betons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 20%; pēc vizuālās apsekošanas dabā ir konstatēti tikai būves pamatu fragmenti (100%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022., EUR	11618
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	25.05.2002

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)
Kafejnīca, 0100 113 0296 001	nav nosakāma	100%	0	Nē

2.4.Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu zemesgrāmatā nav nostiprinātas. Pēc NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs norādīta juridiska persona – sabiedrība ar ierobežotu atbildību “PILE”, reģistrācijas Nr.40003045623, kura no Lursoft datu bāzē pieejamās informācijas redzams, ka ir likvidēta 2019.gada 18.septembrī;

2.5.Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2022. gada 1. janvāri ir EUR 11618,00 (vienpadsmit tūkstoši seši simti astoņpadsmit eiro, 00 centi) apmērā;

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

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

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

3. Piezīmes:

3.1.Nekustamais īpašums atrodas uz/saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 113 0296) – zemes vienību 0,0222 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 113 0296) – Vecmīlgrāvja 1. līnijā 7A, Rīgā, kura īpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000500548 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:

3.1.1. lietošanas mērķis: “Komercedarbības objektu apbūve”, kods: 0801;

3.1.2. noteikta kadastrālā vērtība uz 2022. gada 1. janvāri. EUR 8844,00 (astoņi tūkstoši astoņi simti četrdesmit četri eiro, 00 centi) apmērā;

3.1.3. šādi aprūtinājums:

Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
25.10.2011	7316020100	zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa	0.0048	ha

3.2.Nekustamais īpašums – būve ((kafejnīca) būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001) – saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā sabrucis, dabā ir konstatējami tikai tās pamatu fragmenti.

4. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas sprieduma lietā Nr.C30399520 noraksts	2020. gada 2. jūnijs	Origināls (edoc formātā)	3

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 3 (trim) 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



VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Reģistrācijas Nr. 40003294758
Tālr. 80002000, vni@vni.lv
www.vni.lv

ZIŅOJUMS

Nr. ZIN/377

Rīgā, 2023. gada 9. janvārī

NĪ izvērtēšanas daļa
Daļas vadītājs
Juta Balode

Par nekustamo īpašumu Vecmīlgrāvja 1. līnijā 7A, Rīgā

1.	Vispārīgā informācija par nekustamo īpašumu	Nekustamais īpašums sastāv no būves ((kafejnīca) būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001);
2.	Adrese	Vecmīlgrāvja 1. līnijā 7A, Rīgā
3.	Nekustamā īpašuma kadastra Nr.	(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 613 0067) (būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001)
4.	Nekustamā īpašuma sastāvs:	Nekustamais īpašums sastāv no būves ar kadastra apzīmējumu 0100 113 0296 001.
5.	NĪ sadalījums pa lietošanas veidiem/mērķiem (veids, platība)	Lietošanas veids 1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas Būves tips 12300101 - Tirdzniecības ēkas Kopējā platība (m2) 50.4 Apbūves laukums (m2) 56.6
6.	Apgrūtinājumi (veids, platība)	Nekustamā īpašuma nav apgrūtinājumu.
7.	Īpašuma tiesību nostiprinājums (kā personā, datums, zemesgrāmatas nodalījums)	Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu zemesgrāmatā nav nostiprinātas. Pēc NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs norādīta juridiska persona – sabiedrība ar ierobežotu atbildību "PILE", reģistrācijas Nr.40003045623, kura no Lursoft datu bāzē pieejamās informācijas redzams, ka ir likvidēta 2019.gada 18.septembrī;
8.	Aizliegumu atzīmes	Nav



9.	Informācija par spēkā esošiem līgumiem (ar ko noslēgts, datums, Nr., darbības termiņš)	Nav
10.	Atsavināšanas aizliegumi/ ierobežojumi	Nav
11.	Starpgabals (jā/nē; pašvaldības izziņas Nr./dat.)	Nav
12.	Cita informācija	Nav
13.	Kadastrālā vērtība	Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2022. gada 1. janvāri ir EUR 11618,00 (vienpadsmit tūkstoši seši simti astoņpadsmit eiro, 00 centi) apmērā
14.	Izskatīts NĪ izvērtēšanas komisijā	Nav skatīts
	Piezīmes	<p>1. Nekustamais īpašums atrodas uz/saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 113 0296) – zemes vienību 0,0222 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 113 0296) – Vecmīlgrāvja 1. līnijā 7A, Rīgā, kura īpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000500548 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:</p> <p>1.1. lietošanas mērķis: “Komerccarbības objektu apbūve”, kods: 0801;</p> <p>1.2. noteikta kadastrālā vērtība uz 2022. gada 1. janvāri. EUR 8844,00 (astoņi tūkstoši astoņi simti četrdesmit četri eiro, 00 centi) apmērā;</p> <p>1.3. šādi apgrūtinājums: 25.10.2011 (7316020100) zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa 0.0048 ha</p> <p>2. Nekustamais īpašums – būve ((kafejnīca) būves kadastra apzīmējums 0100 113 0296 001) – saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā sabrucis, dabā ir konstatējami tikai tās pamatu fragmenti</p>
	NĪ apsaimniekošanas un tehniskās uzturēšanas pārvaldes priekšlikums:	<ul style="list-style-type: none"> - izskatīt Īpašumu izvērtēšanas komisijas sēdē; - pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā Nekustamo īpašumu virzīt uz atsavināšanu.

Vasilijs Ivanovskis
NĪ pārvaldnieks, 27886281
Vasilijs.Ivanovskis@vni.lv