



2025.gada 22.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Buļļu ielā 72B**,
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 080 2355, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Buļļu ielā 72B**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0049 4766 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 842 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **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, Buļļu ielā 72B**, 2025.gada 04.aprīlī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **37 000** (trīsdesmit septiņi tūkstoši) **eiro** ar derīguma termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

* - 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 nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem 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

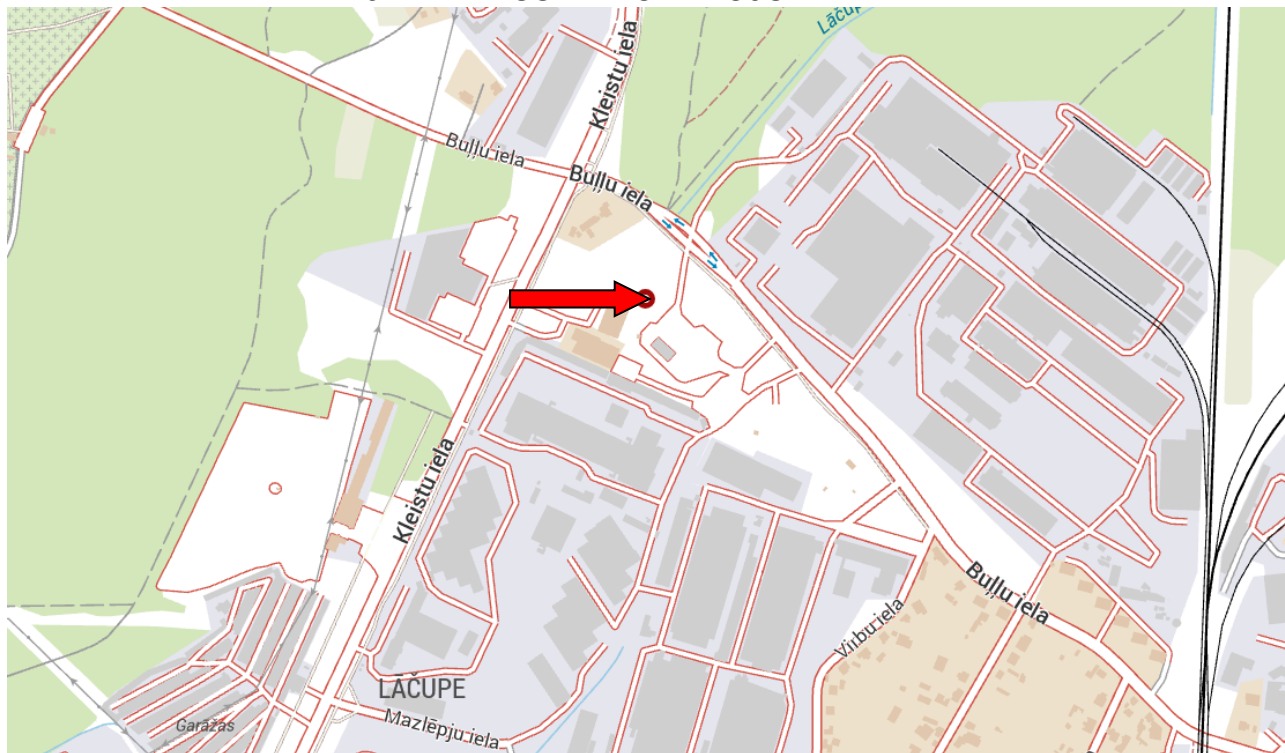
SATURS

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 Apkārtējā 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 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

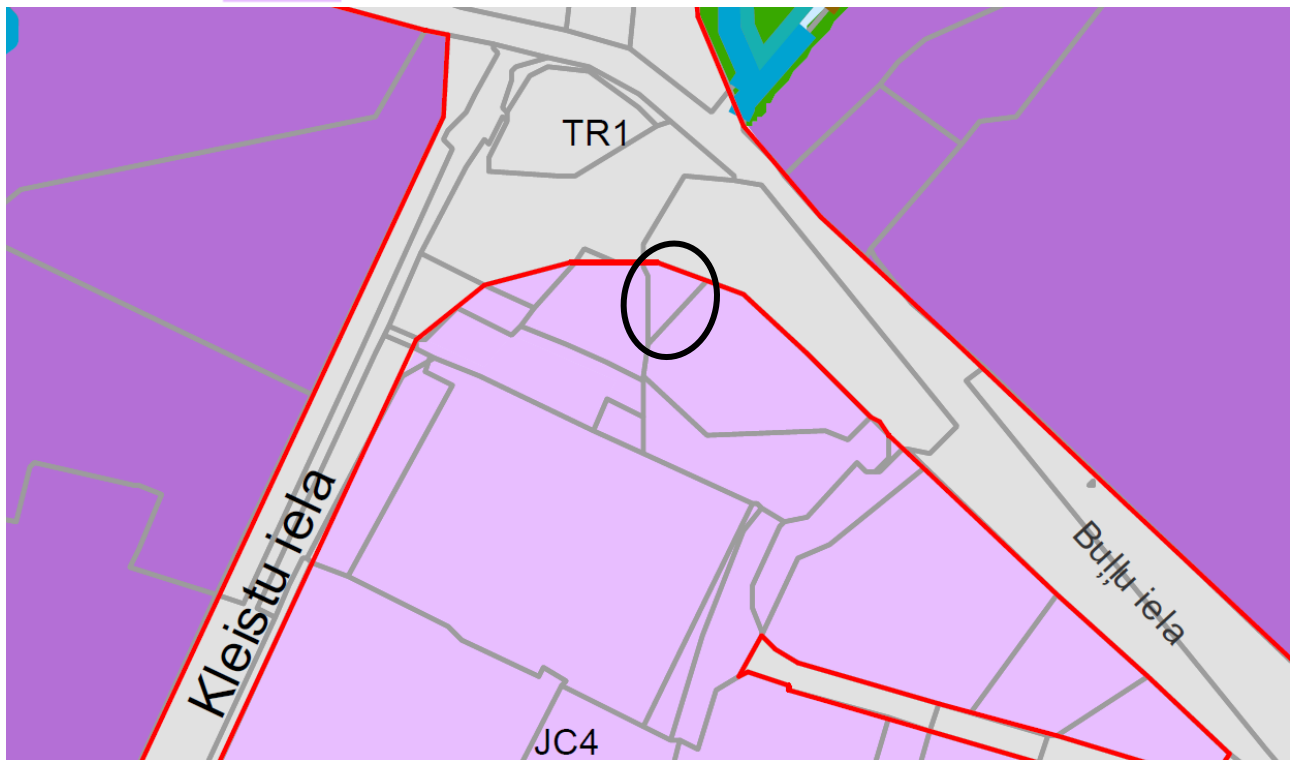
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Buļļu ielā 72B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 04.aprīlī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, sakarā ar šī nekustamā īpašuma izmantošanu kā nodrošinājumu (ķīlu) bankas kredīta saņemšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas Valsts - Finanšu ministrijas personā – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 842 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC4).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots komerciāla rakstura apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 20 m ² ; Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 842 m ² .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabala A puses malā atrodas degvielas tvertne, saskaņā ar VZD topogrāfisko karti savienota ar degvielas uzpildes staciju "Viada" (plašāka informācija vērtētājam netika iesniegta). Zemes gabals 194 m ² platībā atrodas ūdeņu teritorijā – zemes gabala centrālajā daļā atrodas aizaudzis dīķis.
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

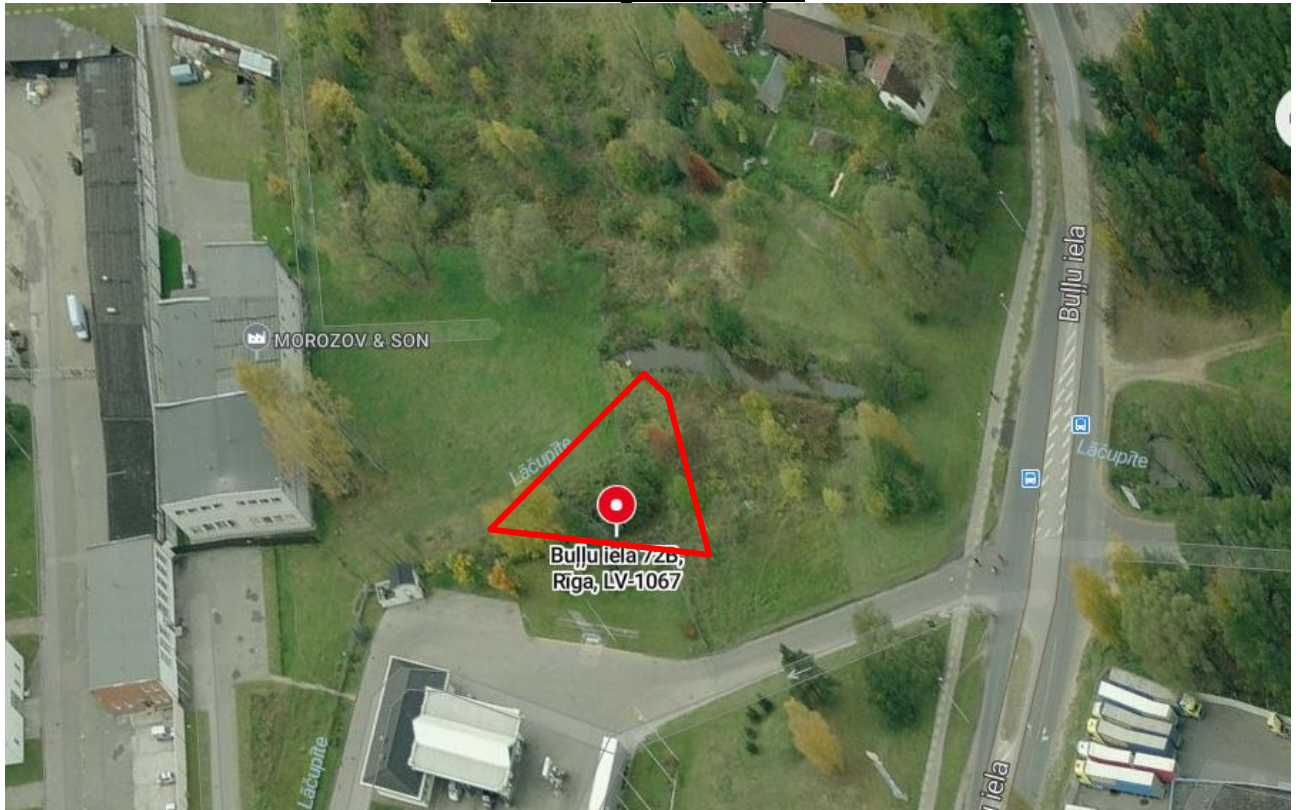


© Jāņa sēta

Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Imantas apkaimē, Lāčupē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 8 km jeb 17 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Bulļu ielas.

	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 842 m² un kadastra numuru 0100 080 2355.

Zemes gabala A puses malā atrodas degvielas tvertne, saskaņā ar VZD topogrāfisko karti savienota ar degvielas uzpildes staciju "Viada" (plašāka informācija vērtētājam netika iesniegta).

Zemes gabals 194 m² platībā atrodas ūdeņu teritorijā – zemes gabala centrālajā daļā atrodas aizaudzis dīķis.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Bulļu ielas puses pāri pašvaldībai piederošam zemes gabalam kad.apz.0100 080 2276 (www.kadastrs.lv ir reģistrētas sarkanās līnijas – skat.pielikumā), kas klāts ar asfaltbetona ceļu segumu, pēdējie ~25 m nav izbūvēti. Autotransporta plūsma kustība Bulļu ielā ir augstas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, jo nav izbūvēta iebraukšana zemes gabalā.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir trijstūrim līdzīga forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu – zemes gabala centrālajā daļā atrodas dīķis.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūves celtniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums daļēji (A, D, R pusēs) no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu (A, D pusēs) tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, sētas (R pusē) tehniskais stāvoklis ir labs.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (blakus)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (blakus)	X (urbums*)
Kanalizācija	X (uz Buļļu ielas ~230 m attālumā)	
Gāzes apgāde	X (uz Buļļu ielas augstspiediena gāzes apgāde)	
Citas izbūves/tīkli	-	-

**vērtētājam nav informācijas par to vai urbums darbojas.*

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas degvielas uzpildes stacija, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, ražošanas objekti, cita komerciāla rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC4).

4.5.4. Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)

4.5.4.1. Pamatinformācija

743. Jauktas centra apbūves teritorija (JC4) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs ar nozīmīgu publiskās un rūpnieciskās apbūves īpatsvaru. Šajās teritorijās līdztekus publiskajai apbūvei atļauti ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīti teritorijas izmantošanas veidi kā papildizmantošana.

4.5.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

744. Biroju ēku apbūve (12001).
745. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
746. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
747. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
748. Sporta būvju apbūve (12005).
749. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
750. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido profesionālās ievirzes izglītības un zinātniskās pētniecības iestādes.

4.5.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

755. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. un 2. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikumam, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kas ietvertas šo noteikumu 11. pielikumā. Sadedzināšanas iekārtas, kuru nominālā ievadītā siltuma jauda ir: 1–5 MW, ja sadedzināšanas iekārtā izmanto biomasu; 0,2–1 MW, ja sadedzināšanas iekārtā izmanto šķidrā kurināmo, izņemot degviellejļu (mazutu) un akmeņogles. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
756. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ar transporta apkalpojošo infrastruktūru saistīta apbūve: būves transporta satiksmes nodrošināšanai, tostarp dzelzceļa pasažieru stacijas, autoostas, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātas autostāvēšanas, daudzstāvu autostāvēšanas. Stāvparki un termināļi ir atļauti, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Pie robežas ar funkcionālo zonu, kurā ir atļauta dzīvojamā apbūve, stāvparkus, termināļus un autotransporta apkopes objektus – autoservissus, speciālās mazgātavas u.tml. – atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

4.5.4.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
757.	Biroju ēku apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
758.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
759.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
760.	Kultūras iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
761.	Sporta būvju apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
762.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
763.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
764.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
765.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
766.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	79	77	līdz 220		līdz 6	10
767.	Labiekārtota ārtelpa	79	78	77		76	77
768.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	79	77	līdz 280		līdz 6 ⁷⁵	10
769.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	79	77	līdz 280		līdz 6	10

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

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

77. Nenosaka.

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

79. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 4.5. apakšnodalās nosacījumus.

14. Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības ir šādas:

- 14.1. apbūvei paredzētās 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

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.

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 atzīmēti 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 jauktas centra apbūves teritorijā (JC4).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komerciāla rakstura ēkas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots 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

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Pamazām Latvijas ekonomika stabilizējas – inflācija krītas un prognozē, ka 2025.gadā tā sasniegs ~1,5%, taču Latvijas Banka prognozē, ka iekšzemes kopprodukta pieaugums būs ~2,6 % (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada. Tas arī ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc inflācijas līmenis pazeminās.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmenesa-maksajumus/>).

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošiem objektiem piedāvājuma cenas neatbilst šodienas tirgus cenu līmenim.

Investori komerczemes daudzstāvu apbūvei segmentā priekšroku dod fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu, iekšpagalmos iespējama smagnēja būvprojekta saskaņošana.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan dēļ nenoteiktības Valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm, administratīvo ēku būvēm. Galvenokārt cena atkarīga no būvju stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

Zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Rīgas apkaimēs, kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem Rīgā, Imantas apkaimē ir robežās no 35 līdz 50 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

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 (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

5.5 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. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Nīcas ielā 18, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 048 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: blakus elektrība, uz Vārves ielas (~130 m attālumā) centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 120 000 EUR.

Objekts Nr.2. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Akāciju ielā 2B, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3 338 m² (t.sk. sarkanās līnijas 17 m²). Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu, bet iebraukšana zemes gabalā nav izbūvēta (zemes gabalam Akāciju ielas pusē ir grāvis). Komunikācijas: blakus elektrība, uz Akāciju ielas centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, uz Jūrmalas gatves gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 157 000 EUR.

Objekts Nr.3. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Jūrmalas gatvē 45A, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 082 m². Zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Piebraukšana pa asfaltētu un šķembotu ceļu. Komunikācijas: blakus elektrība, uz Jūrmalas gatves gāzes apgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Zemes gabalam cauri izbūvēta gāzes apgāde un kanalizācijas apgāde bez pieslēguma. Īpašums piedāvājumā 2024.gada septembrī, piedāvājuma cena ir 115 000 EUR.

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	120 000		157 000		115 000	
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	0.95
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada maijs	1.00	2022.gada oktobris	1.00	Piedāvājumā 2025.gada aprīlī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	120 000		157 000		109 250	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m²	2 048		3 321		2 082	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	58.59		47.27		52.47	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.95	Līdzīgas	1.00	Labākas	0.95
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.10	Lielāks	1.20	Lielāks	1.10
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0.95	Labāka	0.95	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0.85	Labāks	0.85	Labāks	0.85
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Labāks	0.95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (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	-20%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-20%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	46.88		42.55		41.98	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	43.8
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	842
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	37 000

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 apmaksa 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 080 2355, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Bulļu ielā 72B** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0049 4766, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 04.aprīlī* ir

37 000 (trīsdesmit septiņi tūkstoši) **eiro** ar derīguma termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

* - 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 nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem 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. 100000494766

Kadastra numurs: 01000802355

Bulļu iela 72B, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 080 2355. Atdalīts no nekustama īpašuma Bulļu iela 72, Rīga (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 785). <i>Žurn. Nr. 300003089223, lēmums 26.08.2011., tiesnese Ieva Ilze</i>		842 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību firma "VIADA", nodokļu maksātāja kods 40003038636.	1	
1.2. Pamats: 2009.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai (Nr. 988). <i>Žurn. Nr. 300003089223, lēmums 26.08.2011., tiesnese Ieva Ilze</i>		
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RAIŅA CENTRS", reģistrācijas numurs 40003038636. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas Valsts - Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma 2024.gada 16.augusta akts Nr.3963R/24, 2024.gada 14.maija akts par nekustamā īpašuma atmešanu Nr.2052. <i>Žurn. Nr. 300007513153, lēmums 09.09.2024., tiesnese Gita Līlo</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Ieraksts Nr 3.1 (žurnāla Nr 300002898875) pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.785, atdalot nekustamu īpašumu: Noteikts aizliegums bez AS "UniCredit Bank", nodokļu maksātāja kods 40003323953, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2010.gada 6.augusta Hipotēkas līgums Nr.VIADA 06.08.2010/MRG/B72. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003388249)</i>
2.1. Ieraksts Nr 4.1 (žurnāla Nr 300002955934) pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.785, atdalot nekustamu īpašumu: Noteikts aizliegums bez AS "UniCredit Bank", nodokļu maksātāja kods 40003323953 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.Pamats: 2010.gada 29. novembra hipotēkas līgums Nr.VIADA 29.11.2010/L/MRG. <i>Žurn. Nr. 300003089223, lēmums 26.08.2011., tiesnese Ieva Ilze</i>
<i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.2 (300003388249)</i>
3.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003089223, 18.08.2011) dzēsta.Pamats: 2013.gada 17.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.451.
3.2. Atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300003089223, 18.08.2011) dzēsta.Pamats: 2013.gada 17.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.451. <i>Žurn. Nr. 300003388249, lēmums 05.03.2013., tiesnese Smaida Grava</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap naftas un naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas staciju, rezervuāru parkiem, iepildīšanas un izliešanas estakādēm, piestātnēm un moliņiem, uzsildīšanas punktiem, noliktavām, krātuvēm, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumiem.	704 m ²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Pamats: 2008.gada 26.novembra zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003089223, lēmums 26.08.2011., tiesnese Ieva Ilze</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007513153)	
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.300003089223, 18.08.2011). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300007513153, lēmums 09.09.2024., tiesnese Gita Lilo</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Ieraksts Nr 2.1 (žurnāla Nr 300002898875) pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.785, atdalot nekustamu īpašumu: Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 3M EURIBOR + 3,20% gadā. Līgumsods: 0,05% dienā. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: AS "UniCredit Bank", nodokļu maksātāja kods 40003323953. Pamats: 2001.gada 2.novembra Kredīta līnijas līgums Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2002.gada 3.jūnija Papildinājums Nr.1 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, noslēgtam starp A/S "Vereinsbank Rīga" un SIA "Viada" 2001.gada 2.novembrī, 2002.gada 1.novembra Papildinājums Nr.2 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, noslēgtam starp A/S "Vereinsbank Rīga" un SIA "Viada" 2001.gada 2.novembrī, 2003.gada 27.oktobra Papildinājums Nr.3 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, noslēgtam starp A/S "Vereinsbank Rīga" un SIA "Viada" 2001.gada 2.novembrī, 2004.gada 27.oktobra Papildinājums Nr.4 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, noslēgtam starp A/S "Vereinsbank Rīga" un SIA "Viada" 2001.gada 2.novembrī, 2005.gada 7.aprīļa Papildinājums Nr.5 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2005.gada 14.oktobra Grozījumi Nr.6 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2006.gada 1.novembra Grozījumi Nr.7 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2007.gada 9.augusta Grozījumi Nr.8 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2008.gada 8.augusta Grozījumi Nr.9 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2009.gada 7.augusta Grozījumi Nr.10 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2010.gada 6.augusta Grozījumi Nr.11 Kredīta līnijas līgumam Nr.VIADA 02.11.2001/CL, 2010.gada 6.augusta Hipotēkas līgums Nr.VIADA 06.08.2010/MRG/B72. Šī hipotēka pilnā apmērā ierakstīta arī nekustamiem īpašumiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumos Nr.785 A un Nr. 3644. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003388249)	1575000.00 LVL
1.2. Ieraksts Nr 3.1 (žurnāla Nr 300002955934) pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.785, atdalot nekustamu īpašumu: Nostiprināta hipotēka (aizdevuma summa LVL 702804). Procentu likme: 3M EURIBOR + 3,9%. Līgumsods: 0,1% dienā. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: AS "UniCredit Bank", nodokļu maksātāja kods 40003323953. Pamats: 2010.gada 29. novembra aizdevuma līgums Nr.VIADA 29.11.2010/L, 2010.gada 29. novembra hipotēkas līgums Nr.VIADA 29.11.2010/L/MRG. <i>Žurn. Nr. 300003089223, lēmums 26.08.2011., tiesnese Ieva Ilze</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300003388249)	1050000.00 LVL
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003089223, 18.08.2011). Pamats: 2013.gada 17.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.451. 1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.2, žurnāla Nr. 300003089223, 18.08.2011). Pamats: 2013.gada 17.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.451. <i>Žurn. Nr. 300003388249, lēmums 05.03.2013., tiesnese Smaida Grava</i>	

4/16/25, 9:06 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000802355	-	0.0842 ha	100000494766	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	13369	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16840	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	13369	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	16840	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000802355	1/1	Bulļu iela 72B, Rīga, LV-1067

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0842
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0842
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

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

1/2

4/16/25, 9:06 AM

Ekrānizdruka

Ūdens objektu zeme:	0.0194
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0194
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0648
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

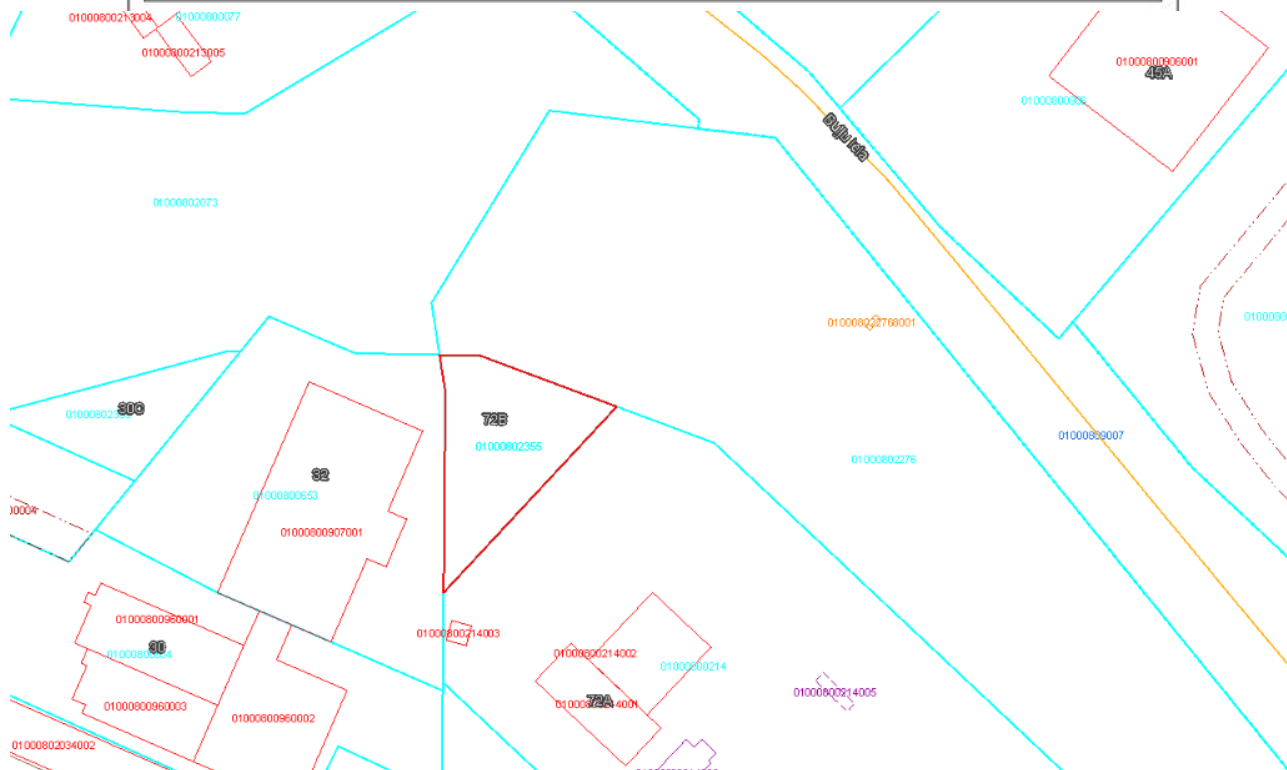
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.0842	ha

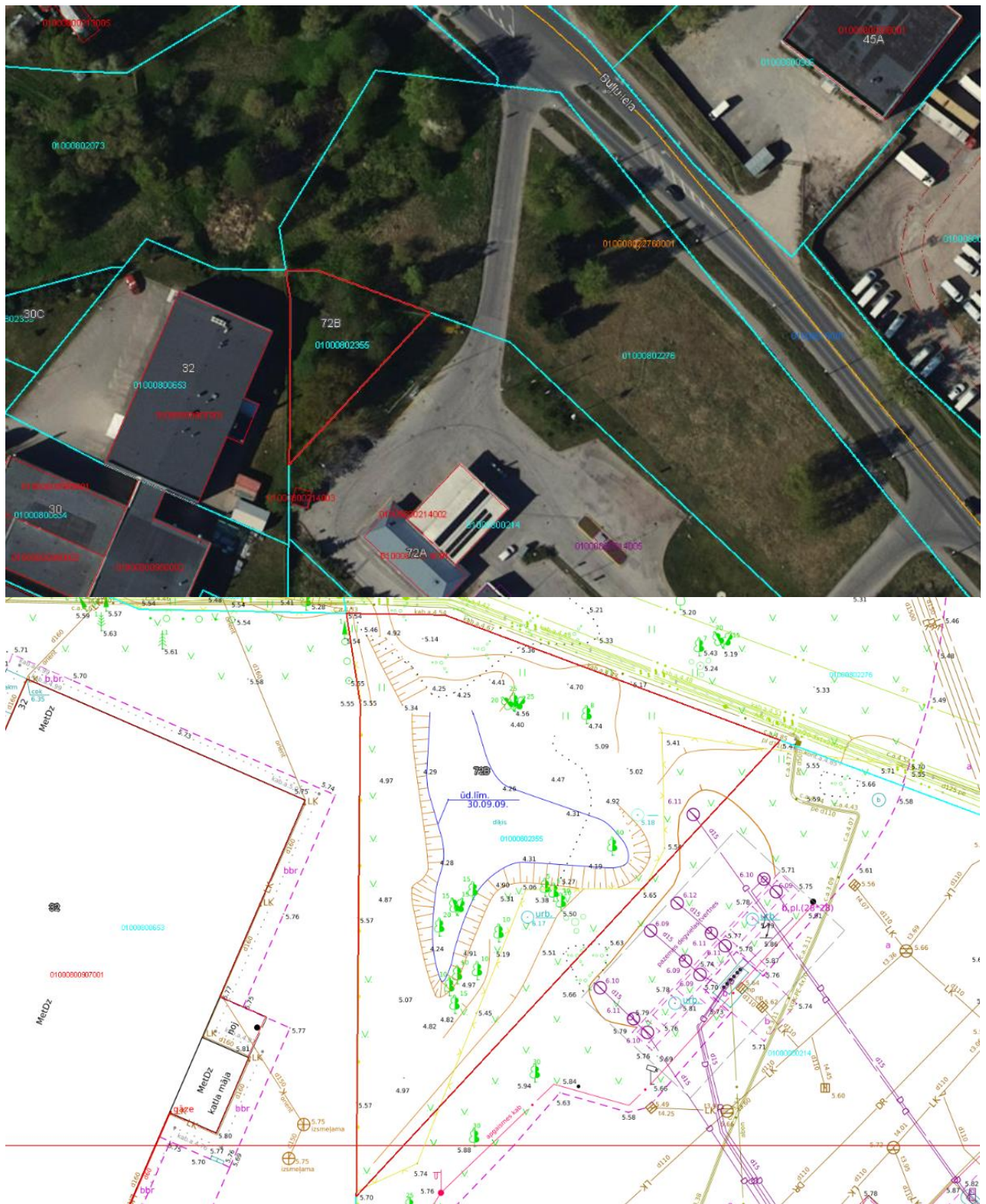
Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0020	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0842	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01000802355	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	





4/16/25, 11:47 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000802276	-	0.9183 ha	100000137073	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000802276	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.9183
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.9111	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.9111	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.9111	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.1888	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0346	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1616	ha
-	01.02.2025	7312080102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0852	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.9183	ha
-	01.02.2025	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1052	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90011524360	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	1/1	pašvaldība	01000802276	Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050