NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA, RĀTSUPĪTES IELĀ 5A, RĪGĀ (KADASTRA NR. 0100 104 2042) novērtējuma ziņojums

2025.gada novembris

VAS "Valsts nekustamie īpašmi" Vadībai

2025.gada 20.novembris

Par nekustamā īpašuma Rātsupītes ielā 5A, Rīgā (kadastra Nr. 0100 104 2042) tirgus vērtību

Saskaņā ar 2025.gada 25.septembrī noslēgtās vispārīgās vienošanās Nr. IZD/2025-VV/1097 nosacījumiem esam veikuši nekustamā īpašuma Rātsupītes ielā 5A, Rīga (kadastra Nr. 0100 104 2042) tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai izsolē.
Vērtējamā īpašuma sastāvs:

- Zemes vienība, kadastra apz. 0100 104 0240, platība 8421 m^2,
- Noliktava, kadastra apz. 0100 104 0009 005, platība 342,7 m^2,
- Noliktava, kadastra apz. 0100 104 0009 012, platība 700,6 m^2,
- Ēdnīcas, kadastra apz. 0100 104 0009 013, platība 490,5 m^2,
- uz zemes vienības daļas, 0,39 ha platībā, esošā mežaudze.

Īpašuma vērtība noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Rātsupītes ielā 5A, Rīga (kadastra Nr. 0100 104 2042) tirgus vērtība, atbilstoši situācijai nekustamajā īpašumā apsekošanas brīdī 2025.gada 7.novembrī, aprēķināta:

EUR 169 700
(Viens simts sešdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti euro), tajā skaitā:
apbūve – 0 EUR
zeme – 167 600 EUR
uz zemes vienības daļas, 0,39 ha platībā, esošā mežaudze – 2 100 EUR

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tā sastāvs, izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Novērtēšana tika veikta, izmantojot starptautiskajā praksē pieņemtās vērtēšanas metodes, saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013 «Īpašuma vērtēšana» un Latvijas Vērtētāju ētikas kodeksu, kā arī ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu. Ziņojums atspoguļo īpašuma vērtību 2025.gada 7.novembrī un derīgs vienīgi tā lietošanas mērķim, ievērojot ziņojumā minētos ierobežojošos nosacī-jumus.

Ar cieņu,
Valdes loceklis Raitis Logins

Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Grant Thornton Baltic SIA
Blaumaņa iela 22
LV-1011
Rīga
Latvija

T +371 6721 7569
+371 6722 0320
F +371 67320180
E info@lv.gt.com
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401
PVN Reģ. Nr.
LV50003619401

Audits
Grāmatvedības uzskaite
Nodokļi
Juridiskā palīdzība
Finanšu konsultācijas
Vērtēšana

Grant Thornton International Ltd. dalībfirma

Saturs

1. Darba uzdevums 5.lpp.

2. Īpašuma raksturojums
   2.1.Atrašanās vieta 6.lpp.
   2.2. Zemes vienība 7.lpp.
   2.3. Apbūve 12.lpp

3. Īpašuma vērtējums
   3.1. Vērtējuma pamatojums 14.lpp.
   3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids 15.lpp.
   3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori 15.lpp
   3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū 15.lpp.
   3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins 19.lpp.

4.Kopsavilkums 25.lpp.

Pielikums
   Īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu kopijas
   Inventarizācijas lieta
   Pasūtītāja sniegtā informācija
   Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas
   Firmas kompetences sertifikāts
   Vērtētāju sertifikāts

1. DARBA UZDEVUMS

Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Rātsupītes iela 5A, Rīga (kadastra Nr. 0100 104 2042).
Vērtējuma pasūtītājs	VAS "Valsts nekustamie īpašumi".
Vērtēšanas laiks	2025. gada 7.novembris.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai izsolē.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Nekustamais īpašums Rātsupītes iela 5A, Rīga (kadastra Nr. 0100 104 2042), kas sastāv no: - zemes vienība, kadastra apz. 0100 104 0240, platība 8421 m^2, - Noliktava, kadastra apz. 0100 104 0009 005, platība 342,7 m^2, - Noliktava, kadastra apz. 0100 104 0009 012, platība 700,6 m^2, - Ēdnīcas, kadastra apz. 0100 104 0009 013, platība 490,5 m^2.
Īpašumtiesības	Vērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieks saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000485701, ir Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Zemesgrāmatā apgrūtinājumi nav reģistrēti. VZD kadastra sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība - | 01.02.2025 | 7312080102 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem | 0.1339 - | 01.02.2025 | 7312070202 | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona | 0.8421 - | 01.02.2025 | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.1339 Minētie apgrūtinājumi ir maznozīmīgi un būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Zemesgrāmatā reģistrētās ķīlas tiesības un to pamats	Zemesgrāmatā nav minēti
Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes un aizliegumi	Zemesgrāmatā nav minēti
Īpašuma izmantošanas veids	Zemes gabals ar apbūvi, kura ilgstoši netiek izmantota, šobrīd avārijas stāvoklī.
Specifiskie nosacījumi	1. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. 2. No Pasūtītāja saņemtā informācija pieņemta par patiesu un nav pārbaudīta nevienā oficiālā iestādē.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2025. gada 7. novembrī. 2. Zemesgrāmas nodalījuma kopija. 3. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni 4. Informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas. 5. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" sniegtā informācija par īpašumu. 6. Publiski pieejamā informācija.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Kleistu apkaimē, pie Rātsupītes ielas. Blakus Mikrobioloģijas un virusoloģijas institūts, Biomedicīnas pētījumu un studiju centrs un pēdējos gados celta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Aiz īpašuma Kleistu mežs. Iebrauktuves īpašuma teritorijā no Rātsupītes ielas nav, piekļuve vēsturiski tika nodrošināta caur Mikrobiologijas institūta teritoriju. Vājš nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā, Imantā un Iļģuciemā. Īpašumā saimnieciskā darbība ļoti ilgu laiku netiek veikta, uz zemes gabala esošā apbūve avārijas stāvoklī. Atrašanās vieta vērtējamā kā apmierinoša, blakus mežs, netālu Buļļupe, Daugava un jūra.

Atrašanās vietas plāns

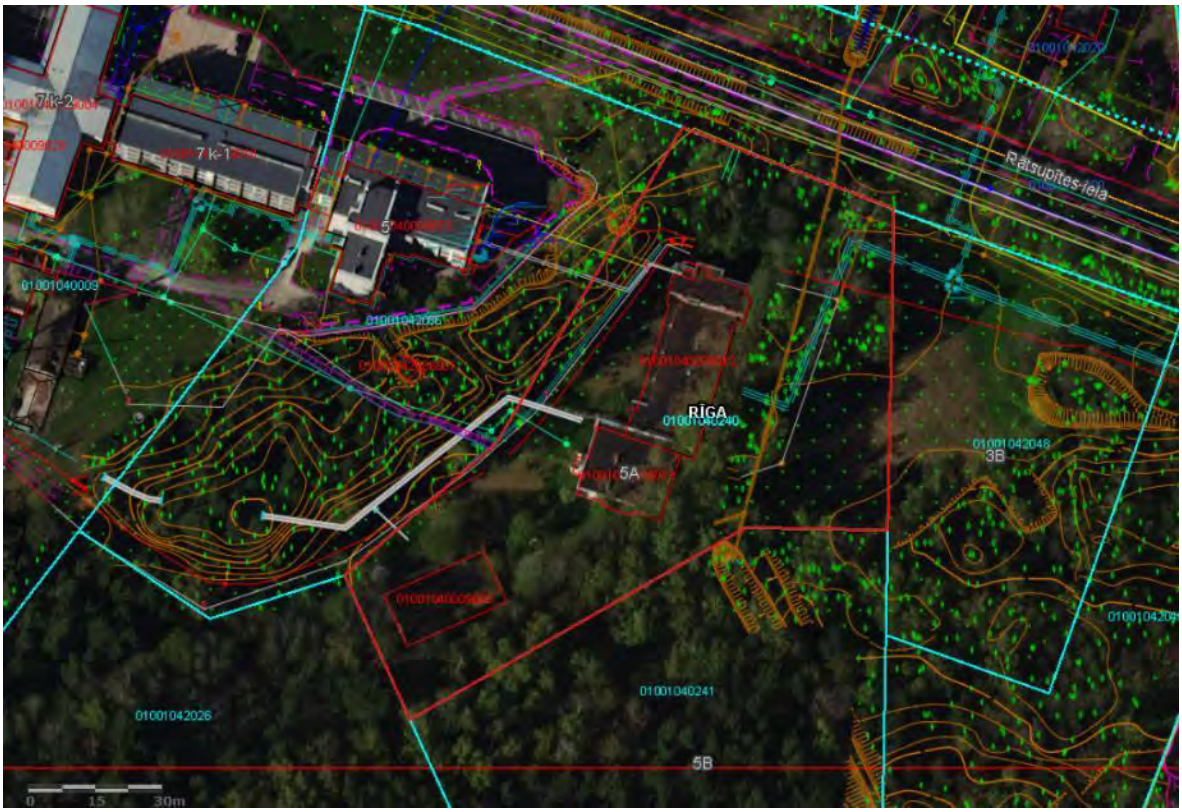
Avots: www.balticmaps.eu

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Avots: www.kadastrs .lv.

2.2. Zemes gabals

Regulāra daudzstūra formas zemes vienība (kadastra apz. 0100 104 0240) ar kopējo platību 8 421 m^2. Reljefs līdzens, pie rietumu un ziemeļu robežas pauguri, gar rietumu robežas pauguru izbūvēta mūra atbalsta siena. Zemes vienību ziemeļu virzienā šķērso grāvis.
Uz zemes vienības atrodas ļoti sliktā stāvoklī esoša apbūve, divas noliktavas un bijusī ēdnīca. Atbilstoši būvju vizuālās pārbaudes aktiem apbūve avārijas stāvoklī.
Zemes vienības ziemeļu robeža ar Rātsupītes ielu, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Ir gājēju ietve. Nobrauktuves teritorijā no Rātsupītes ielas šobrīd nav, vēsturiski piekļuve notika caur blakus esošā Mikrobioloģijas un virusoloģijas institūta teritoriju. Zemesgabals ir ar pilsētas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Zemes gabals ar koku apaugumu, 0,39 ha teritorijā mežaudze. Teritorija nekopta, ir nožogota. Saimnieciskā darbība ilgu laiku netiek veikta.



Avots: www.kadastrs .lv.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Teritorijas atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12) un Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11).

Avots: Rīgas pilsētas funkcionālais zonējums

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija

(JC1) 4.5.1.1. Pamatinformācija

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

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

634. Savrupmāju apbūve (11001).

635. Rindu māju apbūve (11005).

636. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

637. Biroju ēku apbūve (12001).

638. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.

639. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

641. Sporta būvju apbūve (12005).

642. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

643. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

644. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

645. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

646. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.

647. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

648. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

649. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem. 650. Transporta

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un pasažieru termināļi – atļauti, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

4.5.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
651.	Savrupmāju apbūve	62	30	58		līdz 3	58
652.	Rindu māju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	40
653.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	40
654.	Biroju ēku apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
655.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
656.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
657.	Kultūras iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
658.	Sporta būvju apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
659.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
660.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	62	58	līdz 120 60		līdz 3	10 61
661.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
662.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
663.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
664.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	62	58	līdz 120		līdz 3	10
665.	Labiekārtota ārtelpa	62	59	58		56	58
666.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	62	58	līdz 200		līdz 3 57	10
667.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	62	58	līdz 200		līdz 3	10

56. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).
57. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.
58. Nenosaka.
59. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.
60. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.
61. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.
62. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

4.5.1.5. Citi noteikumi

668. Jauktas centra apbūves teritorijā esošo vieglās rūpniecības uzņēmumu, kuru darbība atbilst šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, un esošo smagās rūpniecības uzņēmumu pārbūvi vai darbības apjoma palielināšanu var atļaut tad, ja:

668.1. stacionāras ražošanas iekārtas, kas rada piesārņojuma emisiju, ir izvietotas telpās vai tiek izmantoti slēgti tehniski paņēmieni, kas novērš difūzu piesārņojuma emisiju;

668.2. paredzēts lietot labākos pieejamos tehniskos paņēmienus, lai novērstu vai ierobežotu piesārņojuma rašanos, un darbības rezultātā netiek pārsniegti ar labākajiem pieejamajiem tehniskajiem paņēmieniem saistītie emisiju līmeņi;

668.3. darbības teritorija ir nodrošināta ar centralizētajiem lietusūdens kanalizācijas tīkliem, tiek izbūvētas lietusūdeņu attīrīšanas iekārtas ar notekūdeņu novadīšanu vidē vai lietusūdeņu novadīšanai tiek izmantoti ilgtspējīgi lietusūdeņu apsaimniekošanas pasākumi;

668.4. objekta teritorijā brauktuves, laukumus un citas teritorijas daļas ārpus brīvās zaļās teritorijas iesedz ar asfaltbetonu vai citu ūdensnecaurlaidīgu cieto segumu;

668.5. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz trokšņa robežlielumus, un blakus esošās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais paliekošā trokšņa līmenis (trokšņa fons) pārsniedz trokšņa robežlielumus, trokšņa līmenis netiek palielināts;

668.6. blakus esošās dzīvojamās un publiskās teritorijās, kurās esošais fona gaisa piesārņojuma līmenis pārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus, gaisa piesārņojuma līmenis netiek paaugstināts;

668.7. darbības paplašināšanas rezultātā objekts nekļūst par paaugstinātas bīstamības objektu;

668.8. darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas tiek izvērtēts un nepārsniedz trokšņa robežlielumus dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 100 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija vai atļauts izvietot vispārējās izglītības iestādi;

668.9. darbības radītais gaisa piesārņojuma līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas tiek izvērtēts un nepārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus dažādos relatīvajos augstumos, kas atbilst atļautajam dzīvojamās apbūves augstumam, ja 500 m rādiusā ap attiecīgo uzņēmumu izvietota dzīvojamā apbūve vai ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija vai atļauts izvietot vispārējās izglītības iestādi.

669. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta dzīvojamā māja, attiecībā uz šo zemes vienību piemērojamas šo noteikumu prasības atbilstoši attiecīgai izmantošanai.

670. Jauna ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta objekta būvniecībai rīko būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

671. Zemes vienībām Dārzciema apkaimē ar kadastra Nr. 01000710377 un Nr. 01000712419 noteiktas īpašas prasības:

671.1. atļautā izmantošana ir labiekārtota ārtelpa (24001), izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas, biroju ēku apbūve (12001) un tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002), izņemot degvielas uzpildes stacijas, pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā;

671.2. atļautais stāvu skaits ir 3 stāvi un to aizliegts palielināt. Virszemes būves aizliegts izvietot tuvāk par 8 m no robežas ar zemes vienību, kurā izvietota savrupmāju apbūve. Gar zemes vienības robežu ar zemes vienību, kurā atrodas savrupmāju apbūve, ierīko norobežojošu vairākpakāpju stādījumu joslu, ne šaurāku par 4 m; 671.3. piekļuve zemes vienībām organizējama no Dārzciema ielas. Autonovietni atļauts izvietot starp plānoto ēku un Dārzciema ielu.

5.1.1. Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

5.1.1.1. Pamatinformācija Nenosaka

5.1.1.2. Apbūves parametri Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

1093. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie kanalizācijas tīkli.

5.1.2. Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)

5.1.2.1. Pamatinformācija Nenosaka

5.1.2.2. Apbūves parametri Nenosaka

5.1.2.3. Citi noteikumi

1094. Jaunbūvējamās un pārbūvējamās būves pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes sistēmai. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Teritorijas skati

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

2.3. Apbūve

2.3.1. Noliktava (kadastra apzīmējums 0100 1041 0009 005)

Padomju laikā būvēta 2-stāvu ķieģeļu/paneļu mūra ēka ar kopējo grīdu platību 342,7 m^2.

Ēkas konstruktīvais risinājums un vizuālais tehniskais stāvoklis (saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr. BVA-2025-01433 un apsekošanas brīdī konstatēto)

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu/paneļu mūris
Pārsegums	Betons, dzelzsbetons
Jumta segums	Ruberoīda segums
Logu ailes	Daļa ar stiklojumu, daļa ar izsistu stiklojumu, daļa aiztaisīta ar osb plāksnēm
Ārdurvis	Metāla, daļa aiztaisīta ar osb plāksnēm
Telpu apdare	Nebija iespējams konstatēt
Ēkas inženiertīkli	Nav (bojāti vai izdemolēti)

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis un vizuālais izskats

Saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr.BVA-2025-01433, ēkas faktiskais nolietojums pēc tās vizuālās apsekošanas dabā ir 60 - 80%, kas atbilst avārijas stāvoklim.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Būvtilpums	1899 m^3
Apbūves laukums	311,4 m^2
Grīdu platība	342,7 m^2

Fotoattēli

2.3.2. Noliktava (kadastra apzīmējums 0100 104 0009 012)

Padomju laikā būvēta 2-stāvu ķieģeļu mūra ēka ar pagrabu, ar kopējo grīdu platību 700,6 m^2.

Ēkas konstruktīvais risinājums un vizuālais tehniskais stāvoklis (saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr. BVA-2025-01434 un apsekošanas brīdī konstatēto)

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegums	Betons, dzelzsbetons

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Jumta segums	Ruberoīda segums
Logu ailes	Daļa ar stiklojumu, daļa ar izsistu stiklojumu, daļa aiztaisīta ar osb plāksnēm
Ārdurvis	Metāla, daļa aiztaisīta ar osb plāksnēm
Telpu apdare	Atbilstoši būves pārbaudes aktam ļoti sliktā stāvoklī
Ēkas inženiertīkli	Nav (bojāti vai izdemolēti)

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis un vizuālais izskats

Saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr.BVA-2025-01434, ēkas faktiskais nolietojums pēc tās vizuālās apsekošanas dabā ir 60 - 80%, kas atbilst avārijas stāvoklim.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Būvtilpums	3498 m^3
Apbūves laukums	657,2 m^2
Grīdu platība	700,6 m^2

Fotoattēli

2.3.3. Ēdnīca (kadastra apzīmējums 0100 1041 0009 013)

Padomju laikā būvēta 2-stāvu ķieģeļu mūra ēka, ar kopējo grīdu platību 490,5 m^2.

Ēkas konstruktīvais risinājums un vizuālais tehniskais stāvoklis (saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr. BVA-2025-01490 un apsekošanas brīdī konstatēto)

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegums	Betons, dzelzsbetons
Jumta segums	Ruberoīda segums
Logu ailes	Daļa ar stiklojumu, daļa ar izsistu stiklojumu, daļa aiztaisīta ar osb plāksnēm

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Ārdurvis	Aiztaisītas ar osb plāksnēm
Telpu apdare	Nebija iespējams konstatēt
Ēkas inženiertīkli	Nav (bojāti vai izdemolēti)

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis un vizuālais izskats

Saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr.BVA-2025-01434, ēkas faktiskais nolietojums pēc tās vizuālās apsekošanas dabā ir 60 - 80%, kas atbilst avārijas stāvoklim.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Būvtilpums	2226 m^3
Apbūves laukums	341,3 m^2
Grīdu platība	490,5 m^2

Fotoattēli

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar 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." (Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarts LVS401:2013).*

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ieņēmumu pieeja;
- Tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja – vērtējamā zemes gabala tirgus vērtības un apbūves būvvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Nekustamo īpašumu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojušo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients k > 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- koeficients k < 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Vērtēšanā pielietoto pieeju apkopojums

Izmaksu pieeja – netiek pielietota.

Ienākumu pieeja – netiek pielietota.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – tiek pielietota.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, atkarībā no tā atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, zemes gabala platības, apbūves plānojuma, funkcionālās nozīmes un konstruktīvā risinājuma, kā arī ņemot vērā spēkā esošajā Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanas veidu – Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids turpmāk varētu būt ikviens no Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā atļautajiem - gan sabiedriskā, gan komerciālas nozīmes, gan dzīvojamā apbūve.

3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta pilsētā attālināti no lielākajām apkaimēm (-).
2. Blakus apbūve, mācību centri un jauna daudzdzīvokļu māja (+).
3. Zemes gabala platība un konfigurācija (+).
4. Zemesgabala reljefs (+).
5. Piekļūšanas iespējas (+).
6. Zemesgabalam nav izbūvēta nobrauktuve (-).
7. Inženierkomunikāciju pieejamība (+).
8. Uz zemesgabala esošā apbūve avārijas stāvoklī (-).
9. Vājš infrastruktūras nodrošinājums (-).

3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Latvijas Bankas makroekonomiskās prognozes

Latvijas Banka publiskojusi jaunākās (sagatavotas 2025. gada jūnijā) makroekonomiskās prog-nozes. Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partner-

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

valstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka.

Inflācijas prognoze

Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025. gadā vidēji būs 2 %, 2026. gadā – 1.6 % un 2027. gadā – 2 %.

Sekmīgā inflācijas ierobežošana ir ļāvusi ECB Padomei turpināt samazināt galvenās eiro procentu likmes. Pagājušajā nedēļā, 5. jūnijā, ECB Padome nolēma pazeminināt trīs galvenās procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galveno refinansēšanas operāciju procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tika samazinātas attiecīgi līdz 2 %, 2.15 % un 2.4 %.

Pašreizējos augstas nenoteiktības apstākļos ECB Padome lēmumus par tālāko monetāro politiku pieņem katrā atsevišķā sēdē, balstoties uz jaunākajiem datiem. Turpmākie lēmumi par procentu likmēm būs atkarīgi no inflācijas perspektīvas novērtējuma, t. sk., ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamikas un monetārās politikas transmisijas spēka.

Latvijas 2025. gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3.4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026. gadā – 2.1 % un 2027. gadā – 2.8 %).

Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6.1 % salīdzinājumā ar 2024. gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet.

Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums.

IKP prognoze

Redzējums par IKP izaugsmi 2025. gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1.2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekono-misko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026. gadā – 2.8 % un 2027. gadā – 3.2 %.

Tautsaimniecības dalībnieki saglabā piesardzību, ko galvenokārt nosaka ASV ieviesto tarifu nega-tīvā ietekme un augstā ģeopolitiskā un tirdzniecības politikas nenoteiktība. To arī pastiprina iekš-zemes norises, kavējoties valdības investīciju projektiem (īpaši "Rail Baltica") un priekšvēlēšanu gai-sotnei radot vēl papildu nedrošību par nākotni.

Iedzīvotāju reālā pirktspēja aug, tomēr ienākumu palielinājums piesardzības dēļ vēl kādu laiku tur-pinās nogult uzkrājumos.

Finansēšanas nosacījumi kļūst arvien labvēlīgāki, un kreditēšanas datos iezīmējas arvien pozitīvāka aina – pēdējā laikā būtiski aktivizējusies hipotekārā un arī uzņēmumu kreditēšana. Tomēr starptau-tiskās tirdzniecības saspīlējumi kopā ar konkurētspējas izaicinājumiem kavē eksporta izaugsmi.

Publisko investīciju pieaugumu vidējā termiņā stiprinās gan plānotais drošības izdevumu kāpinājums ne vien Latvijā, bet arī tirdzniecības partnervalstīs, tā uzlabojot iedzīvotāju un investoru drošības sajūtu, gan Eiropas Savienības (ES) fondu projektu un "Rail Baltica" projekta īstenošana. Investīciju vajadzības palielinās importu un atspoguļosies tekošā konta deficīta pieaugumā

Fiskālā politika vidējā termiņā vērtējama kā stimulējoša, un budžeta deficīts prognozēts aptuveni 3 % no IKP.

- Latvija ir iesniegusi pieteikumu Eiropas Komisijai valsts izņēmuma klauzulas aktivizēšanai. Tas dalībvalstij, kura īsteno aizsardzības izdevumu palielināšanu, nodrošina iespēju uz trim gadiem atkāpties no apstiprinātā izdevumu pieauguma gada tempa un tādējādi pārsniegt 3 % no IKP deficīta robežu.
- Ieguldījumi drošības stiprināšanai ir palielināti visā prognožu periodā. Tās būs investīcijas infrastruktūras izveidei un uzlabošanai, militārā aprīkojuma iegādei un uzturēšanai, kā arī Nacionālo bruņoto spēku personālsastāva palielināšanai, kopējiem aizsardzības izdevumiem 2028. gadā sasniedzot 5 % no IKP.
- Valsts parāda līmenis prognožu perioda beigās tuvosies 50 % no IKP. Augšupvērstu parāda dinamiku joprojām noteiks budžeta izdevumu pieaugums, savukārt augoša efektīvā procentu likme valsts parāda portfelī turpinās sadārdzināt parāda apkalpošanas izmaksas.

Biroju platības

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas LATIO komercplatību tirgus 2024 H2 – 2025 Q1 pār-skatu:

- 2024. gada 2. pusgadā ir apstiprināta iecere A klases biznesa kompleksa *Krasta City* pašā Dau gavas krastā, Rīgā, Krasta ielā 1a būvniecībai un ir izsniegta būvatļauja projekta pirmās ēkas īstenošanai. Ir uzsākts darbs pie būvprojekta izstrādes projektēšanas nosacījumu izpildei, savu-

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

kārt būvniecības darbu sākums ir plānots 2025. gada pavasarī. Pirmā būvniecības kārta ietver 20 000 m^2 A klases biroju ēkas un tai pieguļošās infrastruktūras izbūvi. Visu projektu *Krasta City* plānots īstenot vairākās kārtās, kopumā izbūvējot 180 000 m^2 izmantojamās platības, bet kopējās investīcijas projektā pārsniegs 200 miljonus eiro. Projektu īsteno *Hepsor*.

- 2024. gada nogalē tika apstiprināta iecere biroja ēkas ar medicīnas centru jaunbūvei Rīgā, Lāčplēša ielā 76D. Projekts ir daļa no vērienīgā *Lāčplēša Skvērs* projekta, kas paredz kvartāla (starp Lāčplēša, Satekles, Visvalža un Birznieka Ūpīša ielām) apbūvi. Koncepcija ietver četru biroju/multifunkcionālu ēku un sešu daudzdzīvokļu ēku būvniecību. Paredzēts, ka ēku kopējā platība būs 60 000 m^2. Attīstītājs plāno daļu no uzbūvētajām daudzdzīvokļu mājām attīstīt kā īres namus. Projektu īsteno Igaunijas nekustamā īpašuma attīstītājs *Estmak Capital*.
- *Linstow Baltic* grupas uzņēmums iesniedza ieceri biroja ēku kompleksa *Sporta 2*, Rīgā, 1.kārtas būvniecībai. *Sporta 2* kvartāla teritorijas platība ir 30 000 m2, paredzēta apbūves platība ir 62 000 m^2, tajā skaitā biroju platības 32 000 m^2, tirdzniecības platības 10500 m^2, mājokļi 11 000 m^2. Projekta ietvaros tiek plānots uzbūvēt arī viesnīcu 6 500 m^2 plātībā. Projekta I un II kārtu tiek plānots pabeigt 2027.gadā.
- 2024. gada 2.pusgadā Dānijas uzņēmējam piederošā metālapstrādes uzņēmuma *CSK LET-LAND HOLDING ApS* saistītais uzņēmums SIA *CSK Estate Latvia* iegādājas namīpašumu Vecrīgā, Grēcinieku ielā. Darījuma summa:1 600 000 EUR. Zemes platība: 0.0307 ha. Ēkas kopējā platība: 912.2 m^2.
- Pārdota ēka Rīgā, Zasulaukā, Āgenskalna ielā 33, kurā atrodas būvniecības uzņēmuma *Velve* birojs. Darījuma summa: 840000 EUR. Zemes platība: 0.4879 ha. Ēku kopējā platība: 885,5 m^2.
- SIA *DERUFA* izsolē nopirka 1800. gadā celto biroju ēku ar zemi Vecrīgā Mazā Monētu ielā 2, Rīgā. Darījuma summa: 405 000 EUR. Zemes platība: 0.0086 ha. Ēkas kopējā platība: 269.4m^2.
- SIA *Ēkas siltināšana* nopirka ēkas ar zemi Vienības gatvē 34, Rīgā Darījuma summa: 415 000 EUR Zemes platība: 0.1732 ha. Ēku kopējā platība: 733.1 m^2.
- SIA *Nordic and Baltic Property Group* nopirka 1995. gadā celto bijušo AS *Swedbank* Vecrīgas filiāles ēku ar zemi Kaļķu ielā 26, Vecrīgā. Pircējam ir ļoti plašs komercīpašumu portfelis Rīgā. Zemes platība: 0.0599 ha. Ēkas kopējā platība: 2775.4 m^2. Darījuma summa: 3 300 000 EUR jeb 1189.01 EUR/m^2.
- *East Capital* fonds pārdevis SIA *Barona104A*, kam pieder lielākais īres dzīvokļu portfelis Rīgā, biroju ēku ar zemi Zemitāna ielā, Rīgā, īres dzīvokļu izveidei. Zemes platība: 0.1952 ha. Ēkas kopējā platība: 6061.3 m^2. Kopējā darījuma summa: 1825000 EUR jeb 301.09 EUR/m^2, u.c..

Industriālās platības

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas LATIO komercplatību tirgus 2024 H2 – 2025 Q1 pārskatu:

, 2024. gada nogalē ir nodoti ekspluatācija:

- Versum "StokOfiss" kompleksa ēkas Nr.1 un Nr. 2 Rīgā, Lubānas ielā 34A. Noliktavu birojs ir "trīsvienā" risinājums, kas efektīvi apvieno ekspozīcijas zāli, noliktavu un biroju vienā ēkā. Ēku kopējā platība ir 7908 m^2, no tiem biroju platība ir 3021 m^2, noliktavu platība ir 2 870 m^2, veikalu platība ir 1 432 m^2. Projekta attīstītājs ir Hepsor.
- Prototipēšanas darbnīca Riga Makerspace Latvijas Mākslas akadēmijas studentiem, Rīgā, Aristida Briāna ielā 13. Atjaunotajā tehnikuma ēkā platība ir 1500 m^2. Savukārt jaunbūves iekštelpu platība ir 3 615 m^2.
- Lietuvas kompānija Nordspace viedo telpu biznesa parku Jūrmalas iela 3A, Piņķos. Biznesa parkā ietilpst divas noliktavu ēkas 3 440 m^2 kopplatībā, kas ir sadalītas autonomās telpās 40-100 kvadrātmetru platībā. Mērķa klientu grupas – ražošanas, remonta, pakalpojumu, e-komer-cijas, mazumtirdzniecības uzņēmumi, ka arī privātpersonas. Tiek nodrošināta noliktavu attāli-nātās kontroles sistēma, un, līdz ar to, mazāks administratīvais slogs. Līdzīgo projektu attīstītājs ir nodevis ekspluatācijā arī Jūrkalnes ielā 62, Rīgā.
- AMBAR personīgo mantu uzglabāšanas noliktavu komplekss 3 500 m^2 platībā Priedaines iela 19, Piņķos. Klientiem nodrošināta 24/7 pieeja telpām, videonovērošana, mobilās aplikācijas atslēga. Nelielu noliktavu bloku kompleksi mazo un mikrouzņēmumu vajadzībām, personīgo mantu glabāšana ir viens no jauniem industriālo un noliktavu nekustamo īpašumu segmentiem un attīstītājs strādā pie kompleksa nākamās kārtas īstenošanas.
- 2025.gada janvārī ir paziņots par *SIRIN PARK MARUPE* loģistikas parka atklāšanu Grenču ielā 5. Noliktavu kompleksa kopējā platība ir 27 410 m^2. Tas ir otrais *Sirin Development* projekts Latvijā, tajā ieguldīti vairāk nekā 100 miljoni eiro. A klases telpās atradīsies gan lieli, gan mazi uzņēmumi, ir ierīkotas atpūtas zonas, elektroauto uzlādes stacijas un citi labumi. *SIRIN Development* turpinās loģistikas parku attīstību. 2024. gada nogalē tika iesniegta iecere noliktavu kompleksa ar biroju telpām būvniecībai Mūkupurva ielā 7,Rīgā.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

- Ir uzsākta *Lidostas parks 5* darījumu un vieglās ražošanas kompleksa būvniecība Mārupes pagastā. Projekta attīstītājs–*PICHE*. Objekta apbūves platība būs ap 30 000 m2. Kompleksā tiks piedāvāti noliktavas, ražošanas un biroju telpas. Visas telpas tiks pielāgotas individuāli katram biznesam.
- Ir uzsākta *ASNS ingredient* proteīna un cietes ražotnes būvniecība Jelgavā. Projektētā apbūves platība ir 26 300 m^2. Jaunās rūpnīcas izveidē plānots ieguldīt 150 miljonus eiro un būvniecību iecerēts pabeigt 2026. gada beigās.
- Ir apstiprināta iecere Jūrkalnes biznesa parka būvniecībai Rīgā, Grenču ielā 2a. Projekts paredz divu noliktavu ēku būvniecību (ar vairumtirdzniecības telpām). Objekta platība būs ap 9 700 m^2, u.c.

Zemes gabali

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas „Arco Real Estate" informāciju, balstoties uz VZD informāciju, darījumi komercapbūves komerciāla rakstura zemi samazinājās. Rīgas apkārtnē darījumu skaits bija viens no zemākajiem pēdējo deviņu gadu laikā. 2024. gadā reģistrēti 72 darījumi ar zemesgabaliem komerciālai apbūvei, kas bija par 18 % mazāk nekā 2023.gadā.
Darījumu vidējā cena 2024. gadā palielinājās par 15 % un sasniedza 8,5 EUR/m². Komercapbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē pieauga otro gadu pēc kārtas. Tādējādi 2024. gadā komercapbūves vidējā cena sasniedza savu augstāko atzīmi vienpadsmit gadu laikā. 2024. gadā dārgākais darījums notika Mārupes novadā, Mārupē, Lielā ielā, kur 4 851 m² lielu zemesgabalu pārdeva par 80 EUR/m². Rīgas apkārtnē tikai četros darījumos cenas pārsniedza 50 EUR/m². Tie bija darījumi Saulkrastos, Carnikavā un Babītes pagastā. Visvairāk zemesgabalu apbūves darījumu notika līdz 30 EUR/m². 2024. gadā 93 % no visiem darījumiem nepārsniedza šo cenu.
Vērtējot pēc darījumu vidējās cenas, augstākās cenas zemei arkomercapbūves statusu Rīgas apkārtnē bija Saulkrastu, Ādažu un Mārupes novadā. Saulkrastos vidējā cena bija visaugstākā, taču jāpiebilst, ka to ietekmēja viens no dārgākajiem darījumiem, proti, Selgas ielā tika pārdots zemesgabals par 77 EUR/m². Zemesgabalu darījumu cena zemākā cena bija Ķekavas un Ropažu novadā.
Piedāvājumā cenas daudzviet Rīgas apkārtnē bija krietni augstākas nekā darījumos, tomēr darījumi par piedāvājumos esošajām augstajām cenām notika salīdzinoši reti. Lai gan viens darījums Saulkrastu novadā reģistrēts par rekordaugstu cenu, citu apbūves zemesgabalu darījumos cenas reģistrētas līdz 4 EUR/m². Ādažu novadā darījumu cenas sasniedza 53 EUR/m², bet Mārupes novadā līdz pat 80 EUR/m². Siguldas novadā darījumu vidējo cena var vērtēt kā augstu. Šajā novadā dārgākais darījums reģistrēts par 17 EUR/m². Salaspils novadā dārgākais darījums notika par 9 EUR/m², bet Olaines novadā – par 17 EUR/m². Ropažu un Ķekavas novadā, kur konstatētas darī-jumu zemākās cenas, dārgākie darījumi reģistrēti par attiecīgi 6 EUR/m² un 18 EUR/m².
Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas „Arco Real Estate" informāciju 2024. gadā samazinājās pieprasījums pēc zemes industriālai apbūvei Rīgā un tās tuvumā esošajos Ropažu, Olaines, Mārupes, Ādažu un citos novados. Lielākā interese par zemesgabaliem industriālai apbūvei bija vietās ar ierīkotām vai zemesgabalu tiešā tuvumā esošām komunikācijām.
Kā viens no būtiskākajiem faktoriem zemes piemērotībai industriālai apbūvei bija komunikāciju pievadīšanas iespējas un to jaudas amplitūda attiecīgajā vietā. Otrs būtisks faktors bija piebraukšanas ceļu stāvoklis, kā arī stratēģiska atrašanās vieta ar labām piekļūšanas iespējām.
Vispieprasītākā zemes platība industriālām vajadzībām 2024. gadā bija 0,2 – 1 ha. Industriālo zemju vidējā platība darījumos Rīgā bija 6 917 m², bet Rīgas apkārtnē – 6 320 m². Darījumi ar industriālajai apbūvei piemērotu neapbūvētu zemi Rīgas robežās notika salīdzinoši reti.
2024. gadā darījumu skaits bija zemākais pēdējo septiņu gadu laikā.
Industriālai apbūvei atbilstošu brīvu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgā bija 50 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena Rīgā būtiski pieauga (2023. gadā 27 EUR/m²). Vidējās cenas pieaugumu būtiski ietekmēja dārgākais darījums, kas reģistrēts Ropažu ielā, kur aptuveni 0,5 ha liels zemesgabals tika pārdots par 311 EUR/m². Augstākās cenas piedāvājumā bija industriālai apbūvei piemērotiem zemesgabaliem Rīgas centrālajā daļā (Ganību dambja rajons, Sarkandaugava) un Ulbrokas ielas rajonā, savukārt zemākās cenas bija Rīgas nomalēs – Šķirotavā, Rumbulā, Tīrainē un citur. Atsevišķos gadījumos, piemēram, Rumbulā, Krustpils ielā, tika pārdots zemesgabals industriālai apbūvei par 60 EUR/m². Rīgas apkārtnes novados industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tirgus bija salīdzinoši mazs. Ja 2023. gadā darījumu skaits palielinājās, tad 2024. gadā aktivitāte atkal saruka. 2024. gadā kopējais darījumu skaits samazinājās uz pusi. Pēdējo sešu gadu laikā šis bija zemākais darījumu skaits. Savukārt pēdējo 11 gadu laikā visvairāk industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tika pārdots 2021.gadā.

Industriālai apbūvei atbilstošu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgas apkārtnē bija 11,6 EUR/m².
Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena gandrīz dubultojās.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Dārgākais darījums notika Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Granīta ielā, kur 0,56 ha liels zemesgabals tika pārdots par 87 EUR/m². Otrs dārgākais darījums ar industriālai apbūvei piemērotu zemi reģistrēts Mārupes novadā, kur Stīpnieku ceļā pārdots zemesgabals par 32 EUR/m². Citu darījumu ce-nas Rīgas apkārtnē bija ievērojami zemākas, un tās nepārsniedza 12 EUR/m². Siguldā, Ādažos un Ķekavā dārgākie zemes darījumi bija 9 – 11 EUR/m² robežās. Zemes darījumu zemākās cenas tika novērotas Olaines, Ķekavas un arī Siguldas novadā. Visvairāk darījumu ar industriālai apbūvei paredzētu zemi 2024. gadā notika Siguldas novadā.
Analizējot zemesgrāmatas informāciju par pārdotajiem zemes gabaliem, kas paredzēti sabiedriskajai, komerciālai, vai dzīvojamo māju apbūvei Kleistos, apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, pēdējo 4 gadu laikā, var secināt, ka darījumi ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem (platības ziņā) nav notikuši. Darījumi ar līdzvērtīgas platības zemes gabaliem notikuši Imantas apkaime. Pārdoto zemes gabalu platība bijusi no 6500 m^2 līdz 10000 m^2, uz zemes gabaliem labas nu apmierinošas kvalitātes apbūve, zemes gabalu pārdevumu cenas bija robežās no 33 EUR/m^2 līdz 37 EUR/m^2, atkarībā no atrašanās vietas, izvietojuma, zemesgabala platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma un citiem īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem.
Pašlaik šajā apkaimē zemesgabalu piedāvājums ir ļoti ierobežots, piedāvā tikai vienu zemes gabalu, Rātsupītes iela, Rīga, kadastra Nr.0100 104 2054, ar platību 3,1203 ha, kas paredzēts daudzstāvu apbūvei. Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (Jc1). Pieejamas visas pilsētas komunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris. Īpašumš izlīdzināts un veikts vairāk ka 1m uzbērums. Īpašumam ir servitūta ceļš 6m platumā. Piebraukšana pie zemes gabala ir pa Rātsupītes 10b ielu ar asfalta segumu. Prasītā cena 1 036 000 EUR, jeb 33,20 EUR/m^2.
Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - Meža konsultāciju un pakalpojumu centrs (MKPC) sadarbībā ar Meža un koksnes produktu pētniecības un attīstības institūtu (MEKA), veicot apaļo kokmateriālu cenu monitoringu, secina, ka 2025. gada 3.ceturksnī koksnes tirgū ir vērojams būtisks cenas kritums papīrmalkas sortimentiem, arī pārējo apaļo kokmateriālu sortimentu cenai ir vērojama tendence sama-zināties.
Laika posmā no maija līdz jūlijam visstraujākais cenu kritums ir priedes, egles, apses papīrmalkai, ozola resnajai lietkoksnei, malkas sortimentam, bērza vidējai un tievajai lietkoksnei. Priedes papīrmalkas sortimenta cenas kritums ir 16,49 % (48,38 EUR/m3), egles papīrmalkas sortimenta cenas kritums ir 16,19 % (48,19 EUR/m3), apses papīrmalkas sortimenta cenas kritums ir 8,16 % (39,13 EUR/m3), ozola, oša resnās lietkoksnes sortimenta cenas kritums ir 10,18 % (120,86 EUR/m3), bērza vidējās lietkoksnes sortimenta cenas kritums ir 8,33 % (91,67 EUR/m3), bērza tievās lietkoksnes sortimenta cenas kritums ir 14,36 % (57,22 EUR/m3), malkas sortimenta cenas kritums ir 6,74 % (37,46 EUR/m3). Šajā laika posmā būtisks cenas kāpums ir novērots bērza resnās lietkoksnes sortimentam 15,0 % (134,17 EUR/m3). Pārējiem koku sugu sortimentiem nav novērots būtisks cenas kritums, šo trīs mēnešu laikā apaļo kokmateriālu cenas saglabā tendenci samazināties 4,5 % robežās. Priedes resnās lietkoksnes cenas kritums ir 0,16 % (94,77 EUR/m3), vidējās lietkoksnes cenas kritums ir 0,24 % (93,90 EUR/m3), tievās lietkoksnes cenas kritums ir 3,59 % (70,59 EUR/m3). Egles resnās lietkoksnes cenas kritums ir 0,40 % (93,38 EUR/m3), vidējās lietkoksnes cenas kritums ir 0,14 % (93,90 EUR/m3), tievās lietkoksnes cenas kritums ir 4,36 % (70,42 EUR/m3). Bērza papīrmalkas sortimenta cenas kritums ir 0,95 % (55,17 EUR/m3). Apses resnās lietkoksnes cenas kāpums ir 2,65 % (86,11 EUR/m3), vidējās lietkoksnes cenas kritums ir 3,08 % (54,46 EUR/m3), tievās lietkoksnes cenas kritums ir 2,70 % (54,31 EUR/m3).
Baltalksņa vidējās lietkoksnes cenas kritums ir 3,08 % (54,46 EUR/m3), tievās lietkoksnes cenas kritums ir 2,72 % (54,31 EUR/m3). Ozola, oša vidējās lietkoksnes cenas kritums ir 0,02 % (65,64 EUR/m3), tievās lietkoksnes cenas kritums ir 4,37 % (51,47 EUR/m3). Ozola, oša malkas sortimenta cenas kritums ir 4,37 % (51,47 EUR/m3). Lai gan katru mēnesi ir novērotas vidējās koksnes cenu svārstības, patlaban apaļo kokmateriālu cenas turpina samazināties.

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

3.5.1. Zemesgabala tirgus vērtības aprēķins

Nekustamais īpašums sastāv no 8 421 m^2 liela zemesgabala uz kura atrodas trīs ļoti sliktā tehniskā stāvoklī esošas ēkas (saskaņā ar Būvju vizuālās pārbaudes aktiem, ēku faktiskais nolietojums ir līdz 80%), kas faktiski atbilst avārijas stāvoklim.
Uz zemes gabala esošās apbūves rekonstrukcijas izmaksas netiek prognozējamas zemākas par jaunu ēku būvniecības izmaksām. Līdz ar to esošās apbūves esamība netiek uzskatīta par īpašuma vērtību paaugstinošu faktoru.
Minētā iemesla dēļ turpmākā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek aprēķināta kā apgrūtinātam zemesgabalam ar ierobežotām izmantošanas iespējām.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Analizēta vērtētāja rīcībā esoša informācija par konkurētspējīgiem pārdotiem zemes gabaliem apkaimē, kurā atrodas vērtējamais īpašums un tai pieguļošajās teritorijās, pēdējo gadu laikā.
Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemesgabala kopējā platība 8 421 m^2.

1. Slokas iela 161 k-1, Imanta (kadastra Nr. 0100 080 0021)	
Izvietojums	Imanta, pie Slokas un Kurzemes prosp. krustojuma
Atļautā izmantošana	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela
Inženierkomunikācijas	Visas centralizētās komunikācijas
Zemes gabala platība, m^2	8705
Darījuma summa, EUR	289 500 (33,26 EUR/m^2) Pirka pašvaldība
Darījuma datums	09.2023.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastrā minēti (kopējam zemesgabalam):

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0282
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.8705
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.1506

2. Anniņmuižas bulvāris 26A, Imanta (kadastra Nr. 0100 080 0783)	
Izvietojums	Imanta, pie Kleistu ielas un Anniņmuižas bulv. krustojuma
Atļautā izmantošana	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma ielas
Inženierkomunikācijas	Visas centralizētās komunikācijas
Zemes gabala platība, m^2	10000
Darījuma summa, EUR	350 000 (35 EUR/m^2)
Darījuma datums	09.2023.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastrā minēti (kopējam zemesgabalam):

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0216
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0783
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0121
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0006
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0261
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0783
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0256
-	01.05.2025	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0057
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0261
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.0000
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0261

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

3. Kandavas iela 27, Zasulauks (kadastra Nr. 0100 064 0035)	
Izvietojums	Zasulauks, pie Vecās Jūrmalas gatves un Kandavas ielas krustojuma
Atļautā izmantošana	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma ielas
Inženierkomunikācijas	Visas centralizētās komunikācijas
Zemes gabala platība, m^2	6504
Darījuma summa, EUR	240 000 (36,90 EUR/m^2)
Darījuma datums	08.2025.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastrā minēti (kopējam zemesgabalam):

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0271
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0344
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0249
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0360
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu grunti	0.0013
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6504
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0279
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0158
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0344
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0279
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0344

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Rātsupītes iela 5A	Slokas iela 161 k-1	Anniņmuižas bulv.26A	Kandavas iela 27
Zemes gabala kopējā platība, m^2	8421	8705	10000	6504
Darījuma laiks		09.2023.	09.2023.	08.2025.
Darījuma summa, EUR		289500	350000	240000
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m^2 gadā		33,26	35,00	36,90

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Korekcijas par apgrūtinājumiem, darījuma laiku un apstākļiem	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Apgrūtinājumi, uz zemes gabala sliktas kvalitātes apbūve	*-20%*	*-6,65*	*-20%*	*-7,00*	*-20%*	*-7,38*
Darījuma laiks	*5%*	*1,66*	*5%*	*1,75*	*0%*	*0,00*
Darījuma apstākļi	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*
Kopējā korekcija	-15%	-4,99	-15%	-5,25	-20%	-7,38
Atbilstoši apgrūtinājumiem, darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR	**28,27**		**29,75**		**29,52**	

Vērtību ietekmējošās korekcijas:	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Atrašanās vieta pilsētā	-30%	-8,48	-30%	-8,93	-30%	-8,86
Novietojums pilsētā	*-20%*	*-5,65*	*-20%*	*-5,95*	*-20%*	*-5,90*
- novietojums teritorijā, infrastruktūras nodrošinājums	*-10%*	*-2,83*	*-10%*	*-2,98*	*-10%*	*-2,95*
Zemes gabala platība	0%	*0,00*	0%	0,00	-5%	-1,48
Zemes gabala konfigurācija	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala atļautā izmantošana	5%	1,41	5%	1,49	5%	1,48
Piekļuve	-5%	-1,41	-5%	-1,49	-5%	-1,48
Kopējā korekcija	**-30%**	**-8,48**	**-30%**	**-8,93**	**-35%**	**-10,33**
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR	19,79		20,83		19,19	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	**19,9**					
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	**167 600**					

Aprēķini uzrāda vidējo aprēķina pamatvienības vērtību (noapaļojot) **19,9 EUR/m²**. Pie šāda nosacījuma vērtējamā zemesgabala tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) **167 600 EUR**, rēķinot uz zemesgabala kopējo platību 8 421 m².

3.5.2. Uz zemes vienības esošās mežaudzes vērtības aprēķins

Piesaistīts sertificēts koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Jānis Jansons (Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikācijas biroja sertifikāts Nr. 613 M), kurš veicis atsavināmajās zemes vienībās augošās mežaudzes apsekošanu un Jānis Gobiņš (Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā Nr. 9), kurš aprēķinājis atsavināmajās zemes vienībās esošās mežaudzes tirgus vērtību.

Uz zemes vienības esošās mežaudzes novērtējums

Vērtēšanas pieeja

Meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, ar to nosakot mežaudžu tīro tagadnes vērtību.

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas. Izcirtumos kuri nav atjaunojušies likuma kārtībā mežaudzes vērtība netiek vērtēta.

Diskonta likme

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriska vērtspapīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktspēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriska likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietveri ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktorus, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **5,0%**.

Pieņēmumi

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

- Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
- Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
- Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
- Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
- Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
- Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.

Vērtēšana ietver vairākus etapus:

Datu apstrāde un īpašuma apsekošana

- Tiek analizēti pasūtītāja iesniegta VMD meža inventarizācija un Meža valsts reģistra aktualizētie dati.
- Tiek veikta īpašuma sastāvā esoša meža apsekošana un meža inventarizācijas datu salīdzināšana ar dabā esošo. Ja tiek konstatētas neatbilstības, tiek veikta meža uzmērīšana. Tiek sastādīts apsekošanas akts.
- Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem.
- Koksnes apjomi tiek noteikti ar LLU MF 2015g algoritmu.
- Koksnes apjomi un vērtība tiek aprēķināti ar programmu „Meža eksperts” un “Mežvērte”.
- Lai noteiktu koksnes cenas pa sortimentiem tiek izmantoti MEKA (Sia “Meža un koksnes produktu pētniecības un attīstības institūts”) apkopotie dati pa reģioniem, kuri tiek ievākti katru mēnesi aptaujājot lielākos koksnes iepircējus.

Vērtēšana

- Mežaudzi novērtē pa meža inventarizācijā izdalītajiem nogabaliem Republikas pilsētu, novadu pilsētu un pagastu teritorijās, tos apkopojot zemes vienībās, un pa nekustamo īpašumu vai tiesisko valdījumu kopā izmantojot šādus rādītājus:
    - meža augšanas apstākļu tipu;
    - mežaudzes sastāvu;
    - mežaudzi veidojošo sugu vidējo augstumu un caurmēru;
    - mežaudzes biezību vai šķērslaukumu.
- Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
- Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
- Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma.
- Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētās diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
- Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
- Tiek aprēķināta mežaudzes celma vērtība, saskaņā ar faktisko situāciju dabā apsekošanas brīdī.

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 01001042042

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 01001040240			**inv. veikta 2025. gadā**		**Īpašums - 01001042042 - -**								
					Saimniecība: -								
1. kvartāls													
1	0.08	Mežaudze	Ln	7P141 3B81	D	III	25	40	141	7	23		269
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.08									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.13	Mežaudze	Dm	10A36	D	Ia	22	27	36	8	26		278
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.13									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.18	Mežaudze	Ap	6M3B81 1A71	D	I	26	31	81	7	26		306
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.18									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.18 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									
Kopā platība kadastrā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									
Pavisam kopā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									

Saimniecība **Rātsupītes iela 5A**
Rīga
Rīga
Zemes vienības kadastrs 1 001 040 240

Galveno ciršu un meža atjaunošanas plāns, mežaudžu tīrās tagadnes vērtības aprēķins

	Zemes vien. Kad.nr.	Cirtes veids	Kv-nog-anog.	Izstrādes gads	Platība, ha	Valdošā suga	Vecums	Likvidā krāja, m3	Vērtība, EUR	Izstrādes izmaksas, EUR	Atjaunošanas (t.sk. kopšanas) izmaksas, EUR	Mežaudzes vērtība galv. cirtes gadā, EUR	Gadi līdz galvenai cirtei	Diskontētā mežaudzes aptuvenā tīrā tagadnes	Diskonta likme	Gads
															5,00%	2025
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-2-0	2030	0,13	Apse	41	22	1574	704	0	870	5	682		
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-1-0	2025	0,08	Priede	141	12	1151	384	0	767	0	767		
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-3-0	2025	0,18	Melnalksnis	81	31	1623	992	0	631	0	631		
periodā kopā					**0,39**			**65**	**4348**	**2080**	**0**	**2268**		**2080**		

Piezīmes:Aizsardzības pazīmes- meži pilsētu administratīvajās teritorijās, iespējama tikai Galvenā izlases cirte.

Mežaudzes celma vērtība kopā EUR **2080**

Īpašumu apsekoja: Jānis Jansons
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikācijas biroja sertifikāts Nr. 613 M

Vērtējumu sagatavoja: Jānis Gobiņš
LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.9

Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Apkopojot aprēķinu rezultātus, uz zemes vienības daļas, ar platību 0,39 ha, esošās mežaudzes tīrās tagadnes vērtība aprēķināta (noapaļojot) **2 100,00 EUR.**

3.5.3. Īpašuma vērtības aprēķins

	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	167 600
Uz zemes gabala esošās apbūves vērtība	0
Uz zemes gabala esošās mežaudzes vērtība	2 100
Kopā	169 700

Apkopojot aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma vērtība aprēķināta **169 700 EUR.**

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

4. KOPSAVILKUMS

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Rātsupītes ielā 5A, Rīga (kadastra Nr. 0100 104 2042) tirgus vērtība, atbilstoši situācijai nekustamajā īpašumā apsekošanas brīdī 2025.gada 7.novembrī, aprēķināta:

EUR 169 700
(Viens simts sešdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti euro), tajā skaitā:
apbūve – 0 EUR
zeme – 167 600 EUR
uz zemes vienības daļas, 0,39 ha platībā, esošā mežaudze – 2 100 EUR

Uz zemes gabala esošās apbūves rekonstrukcijas izmaksas netiek prognozējamas zemākas par jaunu ēku būvniecības izmaksām. Līdz ar to esošās apbūves esamība netiek uzskatīta par īpašuma vērtību paaugstinošu faktoru – tās tirgus vērtība ir **0 EUR.**
Minētā iemesla dēļ nekustamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta kā apgrūtinātam zemesgabalam ar ierobežotām izmantošanas iespējām.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā patieso vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
SIA "Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību arī par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:
- *saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi;*
- *man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sagatavoja: nekustamā īpašuma vērtētājs Ģirts Kļaviņš
(LĪVA sertifikāts Nr. 88)

© 2022 Grant Thornton Baltic SIA. Visas tiesības aizsargātas

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000485701

Kadastra numurs: 01001042042

Rātsupītes iela 5A, Rīga

Nodalījuma aktualizēts (05.12.2022., 400001443587) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 104 2042. ***Grozīts*** ***Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300006600067)***		15418 m²
1.2. Uz zemes gabala atrodas: 3 būves (kadastra apzīmējumi 0100 104 0009 013, ... 012, ... 005). ***Žurn. Nr. 300002969735, lēmums 03.01.2011., tiesnese Una Melameda*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.2, 1.3, 1.4 (400001443587)***		
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009005).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009012).		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009013). ***Precizēts 05.12.2022., Žurn. Nr. 400001443587, tiesnesis Dainis Locs***		
2.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002969735, 23.12.2010) un izteikts šādā redakcijā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001040240).		8421 m²
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001040241). ***Žurn. Nr. 300006600067, lēmums 13.03.2024., tiesnese Gita Lilo***		6997 m²
3.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
3.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001040240).		8421 m²
3.3. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009005).		
3.4. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009012).		
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 01001040009013). ***Žurn. Nr. 300006774148, lēmums 13.05.2024., tiesnese Gita Lilo***		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 01001040241.		6997 m²
1.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000846619. ***Žurn. Nr. 300006774148, lēmums 13.05.2024., tiesnese Gita Lilo***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000022399.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 20. decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1-26/196. ***Žurn. Nr. 300002969735, lēmums 03.01.2011., tiesnese Una Melameda***		
2.1. Persona: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 2022.gada 31.maija		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
rīkojums Nr.372 “Par Izglītības un zinātnes ministrijas valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu”; 2022.gada 20.septembra akts Nr.A/2022/4974 par nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 104 2042), Rātsupītes ielā 5A, Rīgā, pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. ***Žurn. Nr. 300005749096, lēmums 05.12.2022., tiesnesis Dainis Locs*** 3.1. Pamats zemes vienības sadalīšanai: Rīgas valstspilsētas pašvaldības 2024.gada 26.februāra iesniegums Nr.RD-24-326-nd, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta 2024.gada 16.janvāra lēmums Nr.DA-24-1290-nd. ***Žurn. Nr. 300006600067, lēmums 13.03.2024., tiesnese Gita Lilo*** 4.1. Pamats zemes atdalīšanai : 2024.gada 22.aprīļa Rīgas valstspilsētas pašvaldības nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai Nr.RD-24-659-nd. ***Žurn. Nr. 300006774148, lēmums 13.05.2024., tiesnese Gita Lilo***		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Aizsargjosla ap meliorācijas būvēm un ierīcēm: ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	430 m²
1.2. Aizsargjosla ap meliorācijas būvēm un ierīcēm: ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	506 m²
1.3. Aizsargjosla gar ūdensvadu līdz 2m dziļumā. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	113 m²
1.4. Aizsargjosla gar pašteces kanalizācijas vadu. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	1381 m²
1.5. Aizsargjosla ap gāzesvadu ar spiedienu virs 1,6 megapaskāliem, gāzesvada diametrs līdz 300 mm. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	15418 m²
1.6. Aizsargjosla ap gāzesvadu ar spiedienu virs 1,6 megapaskāliem. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	3308 m²
1.7. Aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	133 m²
1.8. Aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	172 m²
1.9. Aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	134 m²
1.10. Aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	13 m²
1.11. Aizsargjosla ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām līdz 20 kilovoltiem pilsētās un ciemos. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	77 m²
1.12. Aizsargjosla gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	269 m²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Dzēsts ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)*** 1.13. Aizsargjosla ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtām un siltuma punktiem. ***Žurn. Nr. 300002969735, lēmums 03.01.2011., tiesnese Una Melameda*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005749096)***	36 m²

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ieraksta un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, Nr.1.2, Nr.1.3, Nr.1.4, Nr.1.5, Nr.1.6, Nr.1.7, Nr.1.8, Nr.1.9, Nr.1.10, Nr.1.11, Nr.1.12, Nr.1.13 (žurnāls Nr.300002969735, 23.12.2010). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. ***Žurn. Nr. 300005749096, lēmums 05.12.2022., tiesnesis Daiņis Locs***	

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 30.10.2025 14:09:26.

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 104 0240**

Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga

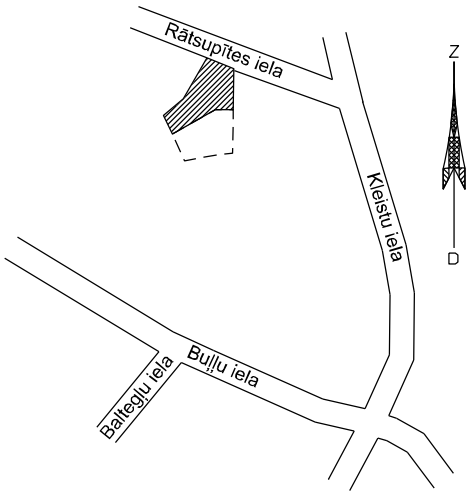
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta 2024.gada 16.janvāra administratīvo aktu Nr.DA-24-1290-nd "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses piešķiršanu Rātsupītes ielā 5A, Rīgā".

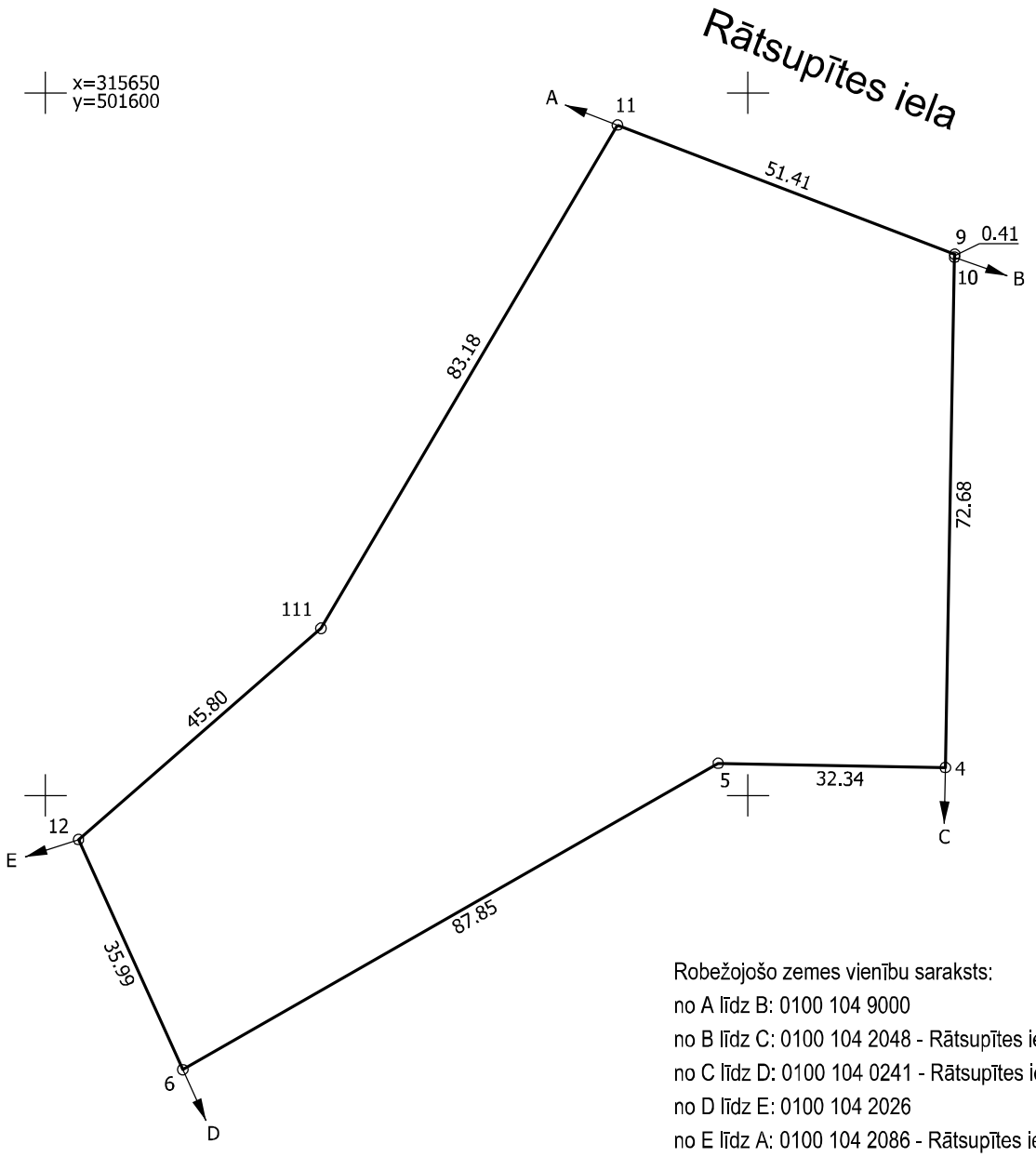
Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 104 2042.

Robežas noteiktas 2024.gada 31.janvārī
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība 0.8421 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999600

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 0100 104 9000
no B līdz C: 0100 104 2048 - Rātsupītes iela 3B
no C līdz D: 0100 104 0241 - Rātsupītes iela 5B
no D līdz E: 0100 104 2026
no E līdz A: 0100 104 2086 - Rātsupītes iela 5

Zemes vienības platība 0.8421 ha

Zemes robežu plāns	0100 104 0240	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Gija Guļāne sertifikāta Nr.AB0117	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 104 0240**

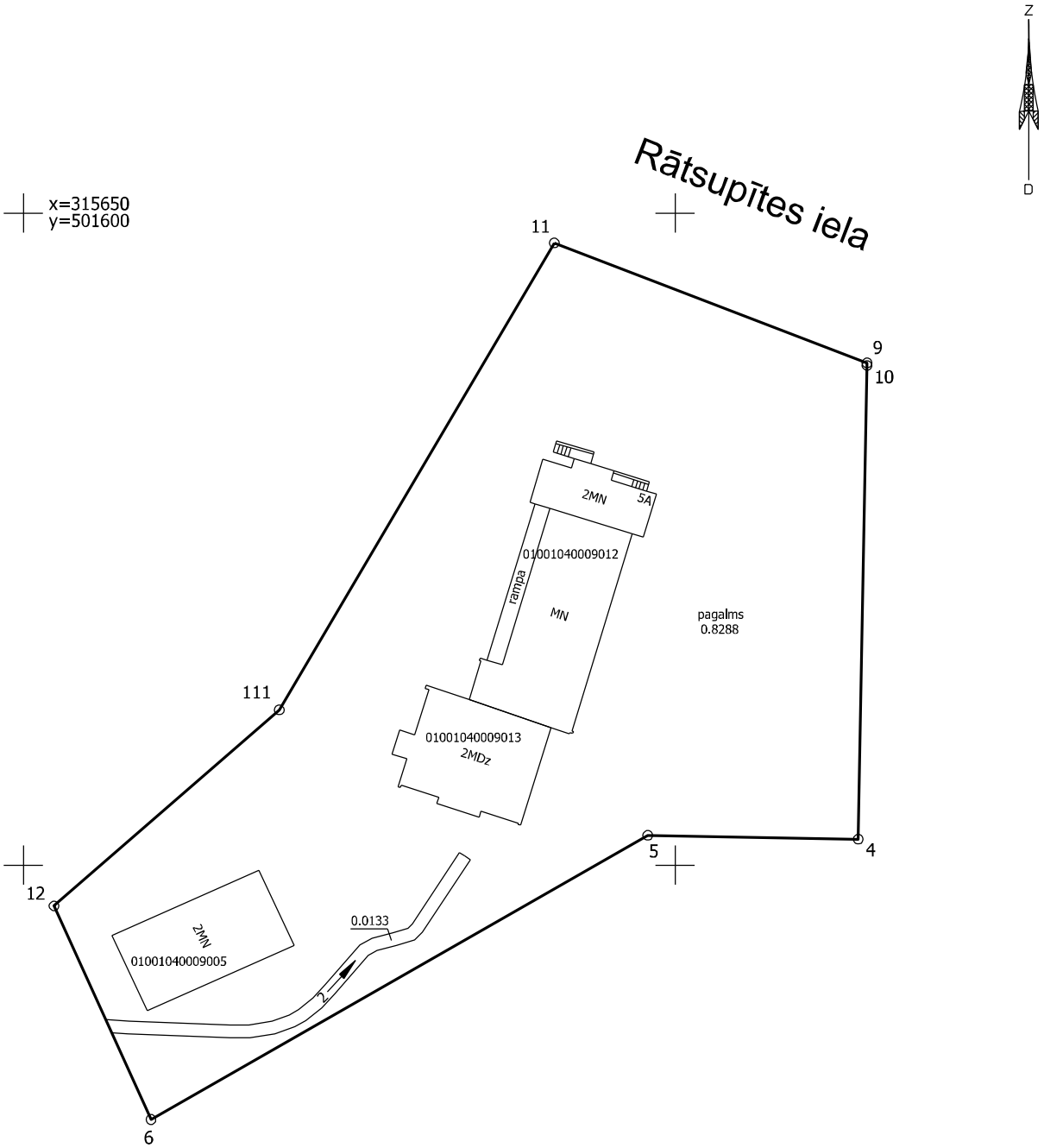
Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība 0.8421 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.8421	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0133	0.0133	—	0.8288	—	—



Situācijas plāns	0100 104 0240	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Olga Jurčenko sertifikāta Nr.AB0126	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 104 0240**

Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga

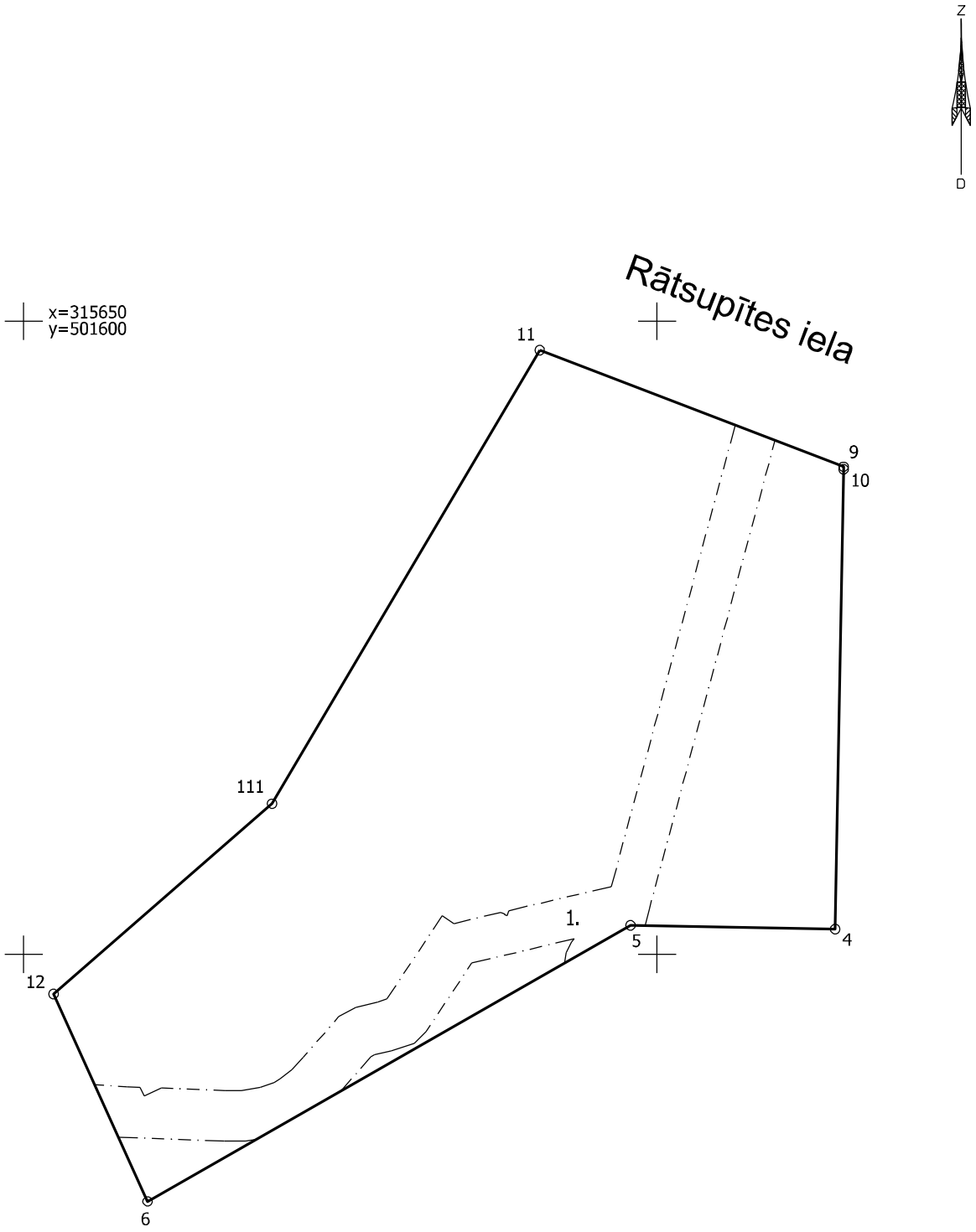
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010400 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.1239 ha
2.	7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.8421 ha
3.	7312080102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem - 0.1318 ha

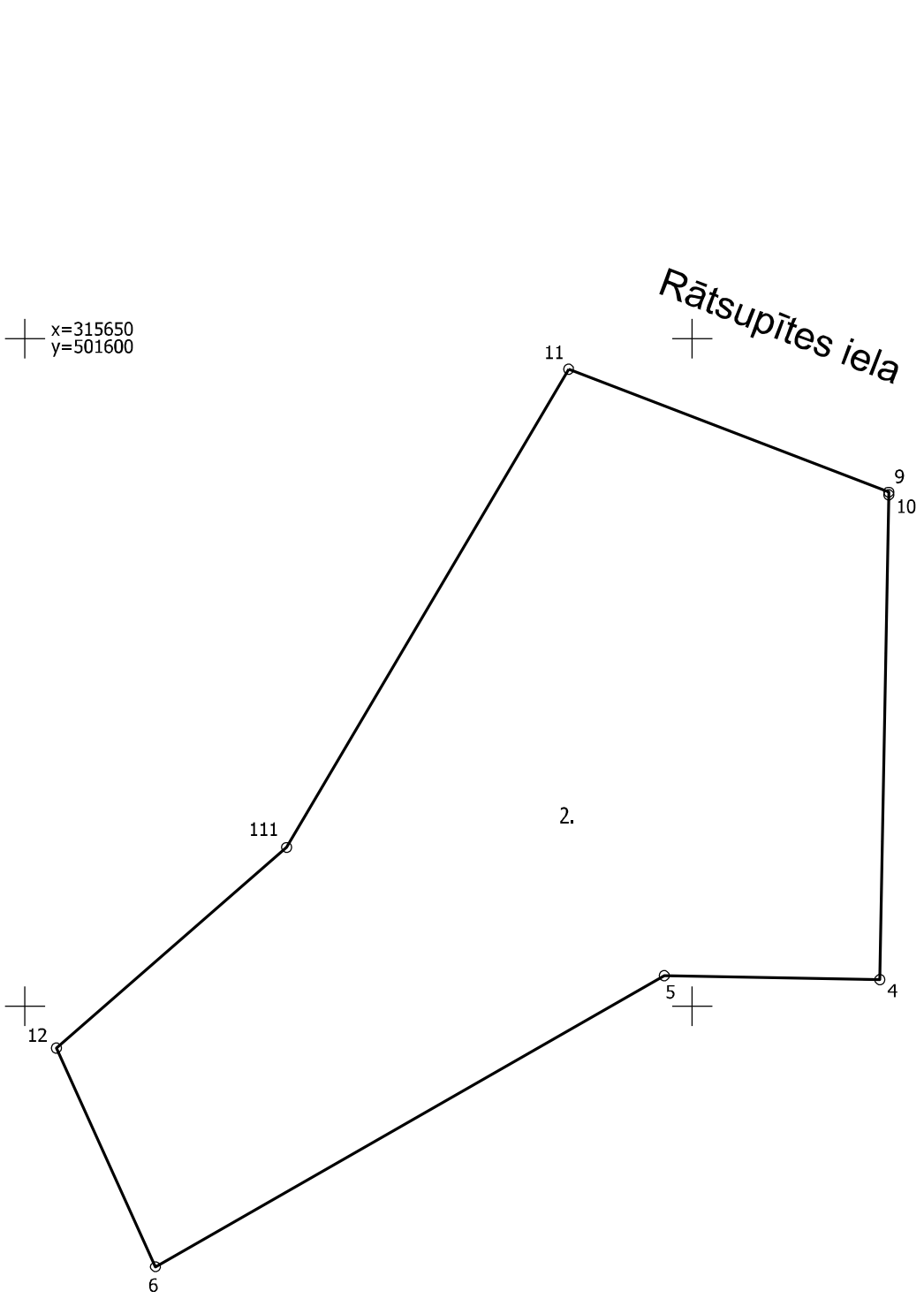
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 31.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

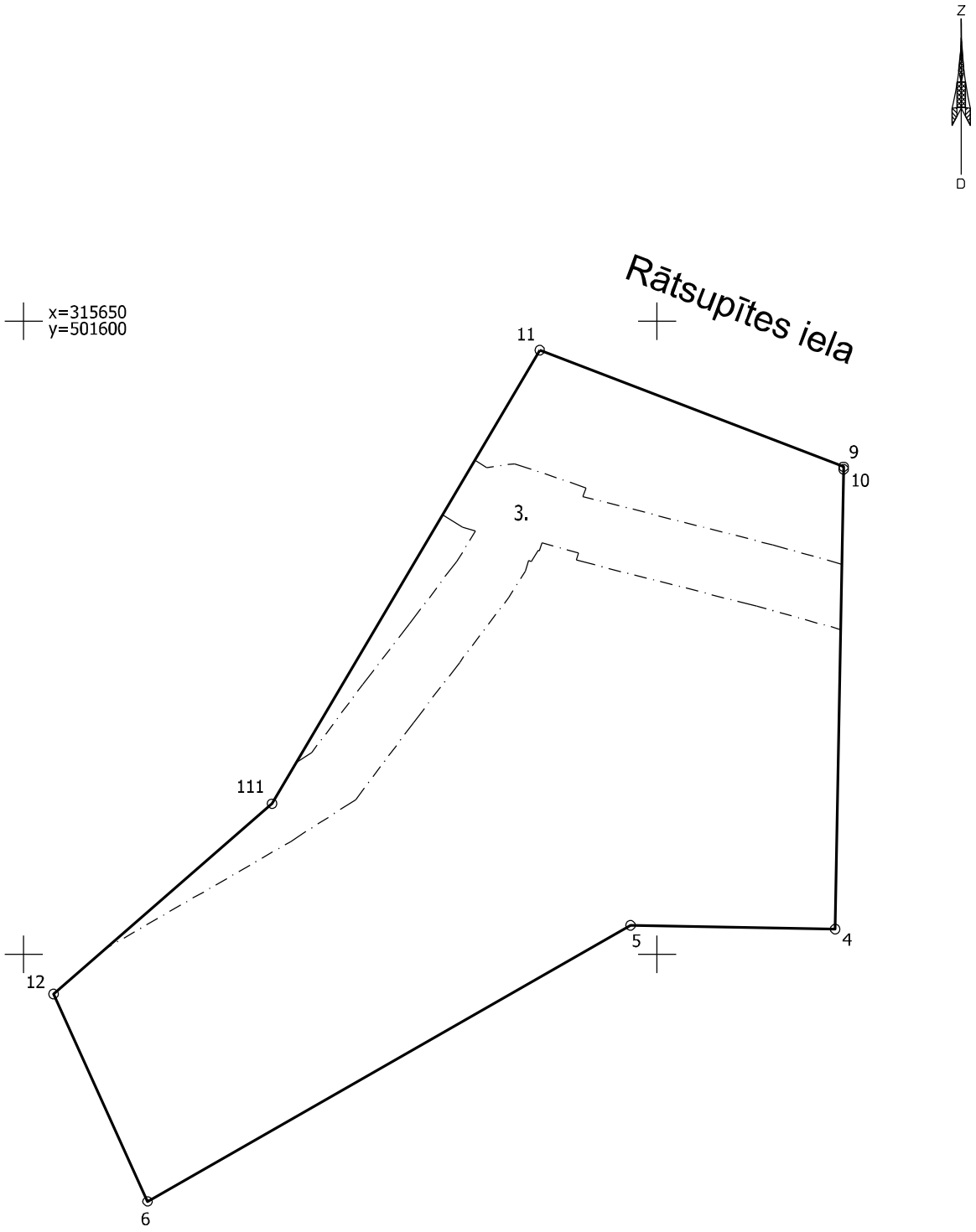
Zemes vienības platība 0.8421 ha



Apgrūtinājumu plāns	0100 104 0240	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 4
Mērnieks Olga Jurčenko sertifikāta Nr.AB0126	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Apgrūtinājumu plāns	0100 104 0240	Plāna mērogs 1: 1000	3. lapa no 4
Mērnieks Olga Jurčenko sertifikāta Nr.AB0126	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Apgrūtinājumu plāns	0100 104 0240	Plāna mērogs 1: 1000	4. lapa no 4
Mērnieks Olga Jurčenko sertifikāta Nr.AB0126	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Zemesgabala kadastra Nr:0100-104-2042

Rīga, Rātsupītes 1

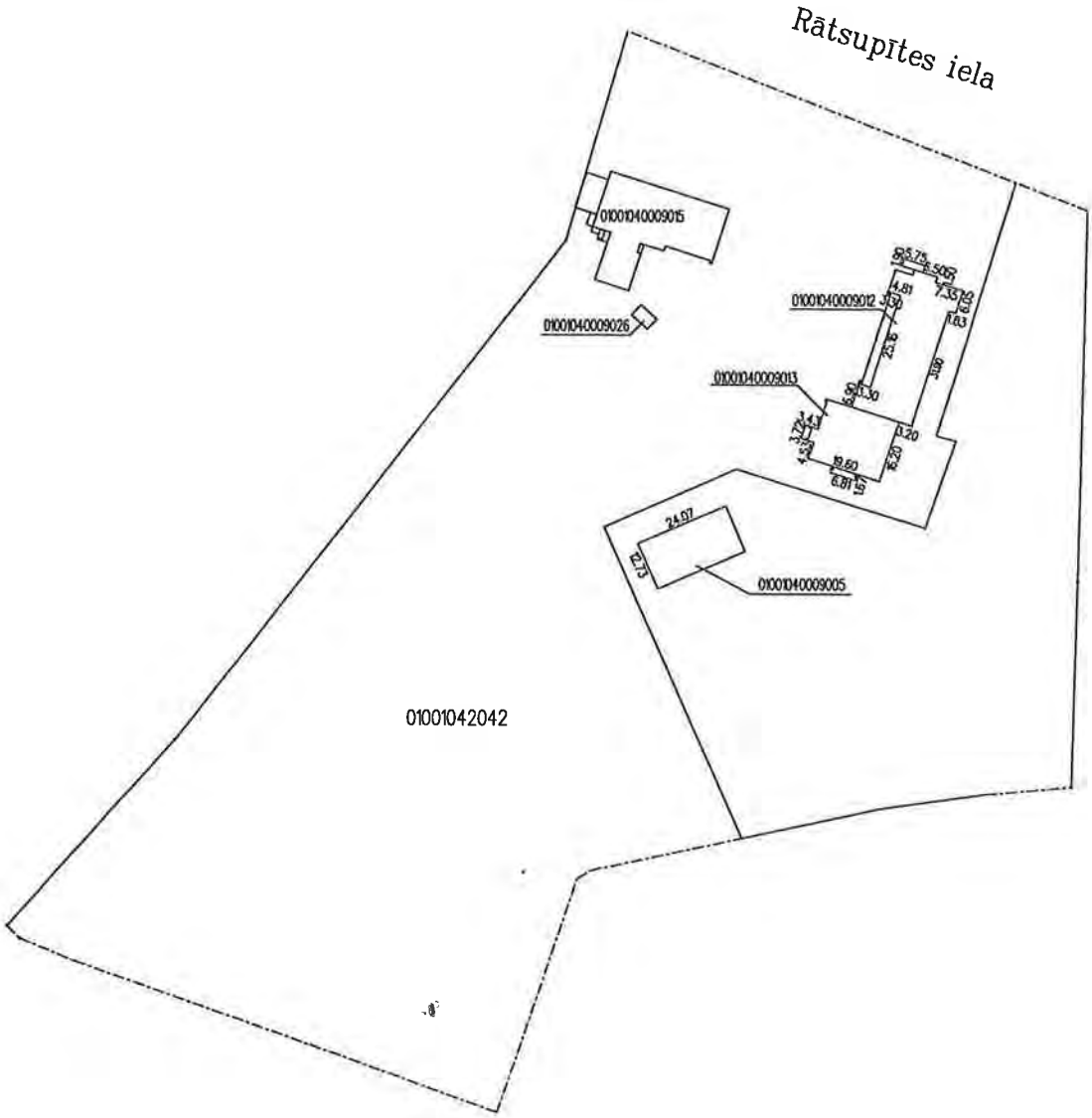
Pārejas tabula:

Liters	Būves kadastra apzīmējums
12	0100-104-0009-012

Izpildītājs: /paraksts/

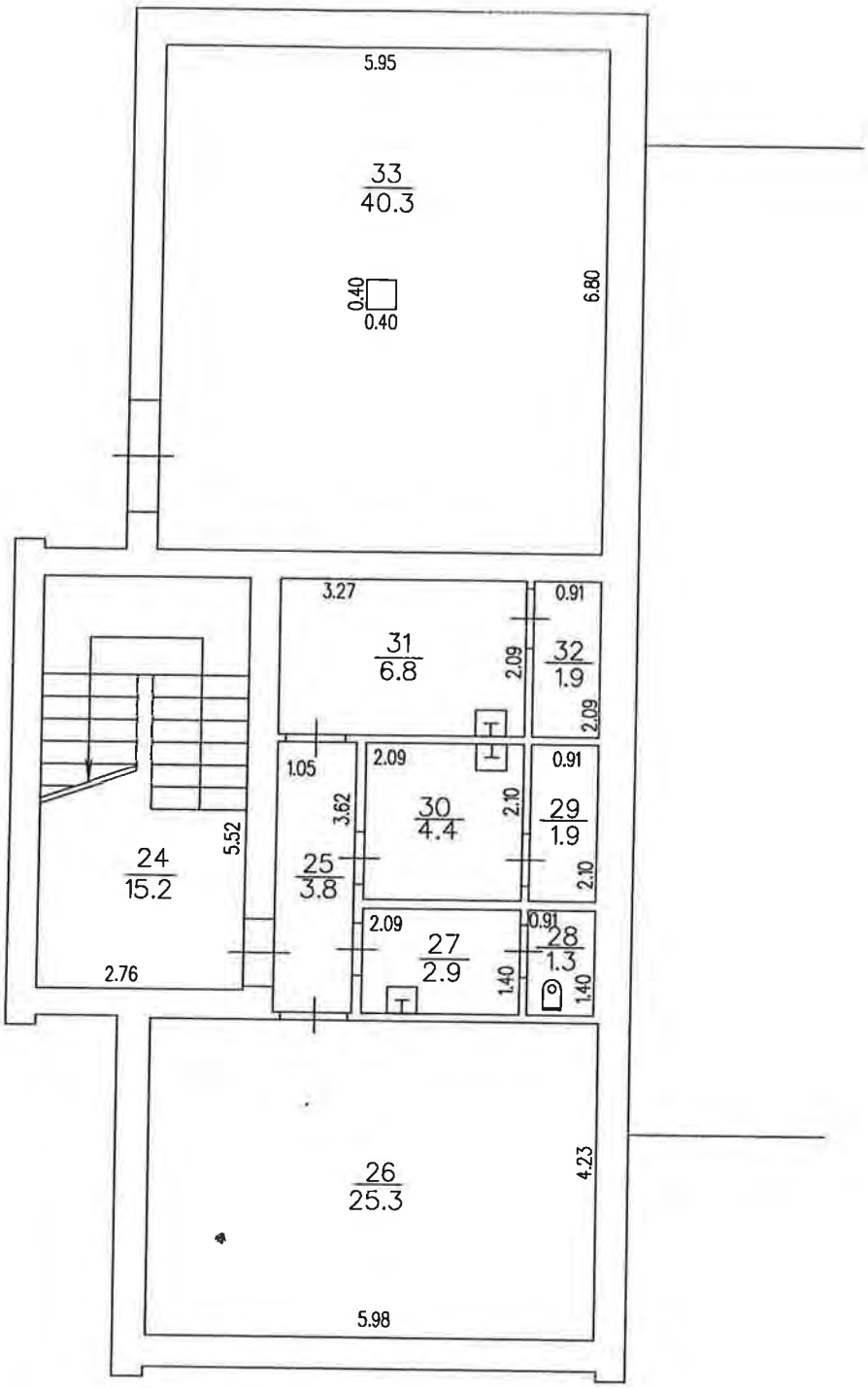
Kontrolieris /paraksts/

2002.gada 3.maijs



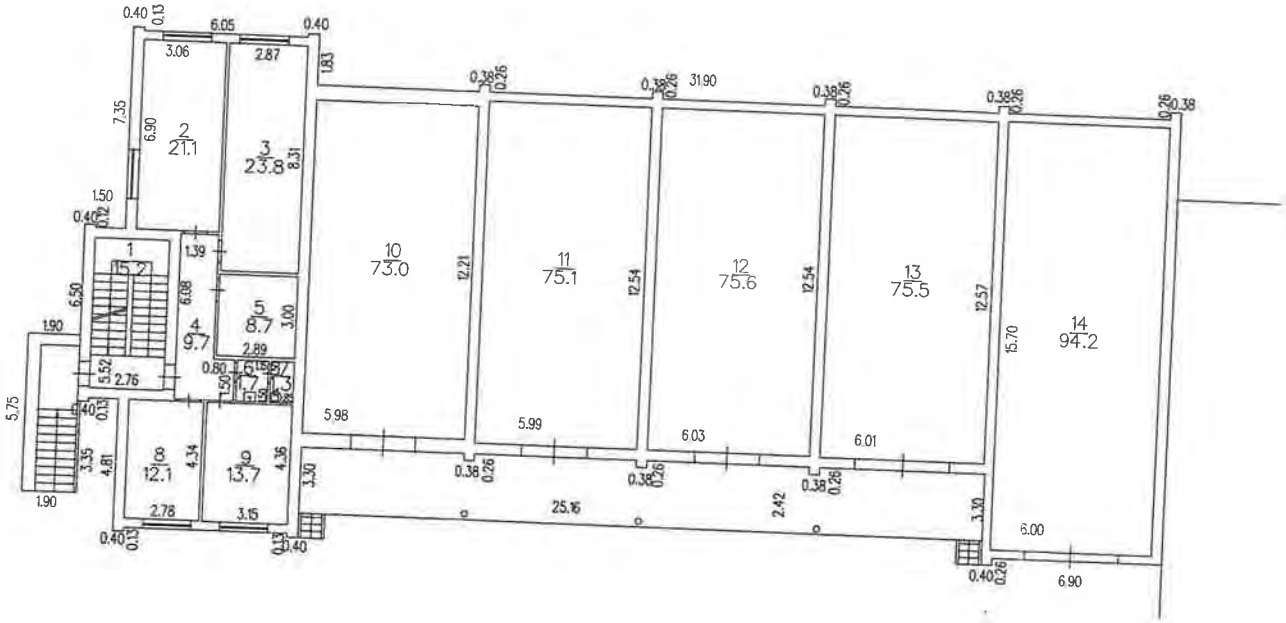
APBŪVES PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums			Mērogs
0100 104 2042			1 : 1000
Uzmērīja		Lija Aina Lapsa	18.02.2008



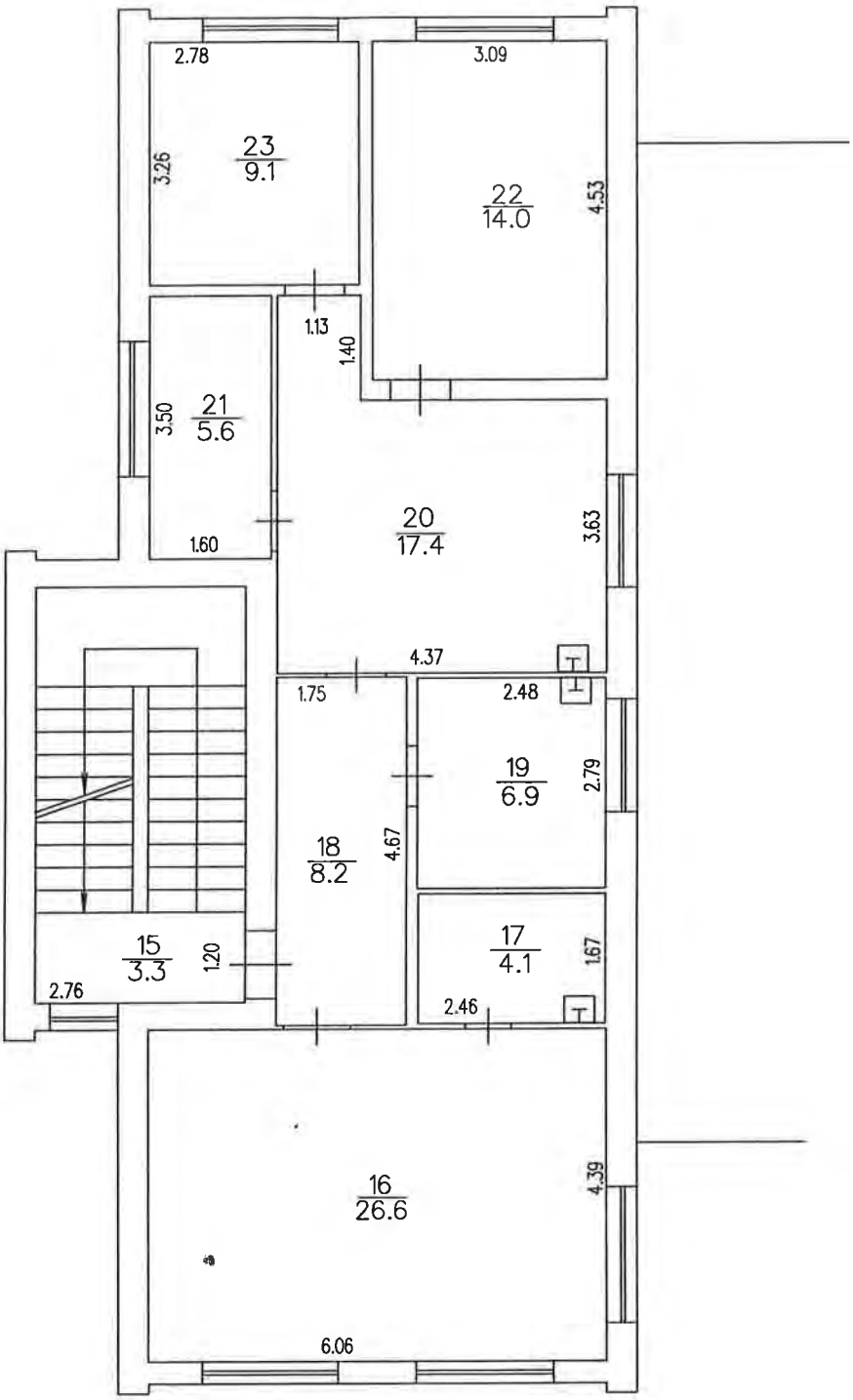
STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
0100 104 0009 012	-1	2.40	1 : 100
Uzmērīja	LLap	Lija Aina Lapsa	04.02.2008



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
0100 104 0009 012	1	4.70	1:200



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
0100 104 0009 012	2	3.20	1 : 100
Uzmērīja		Lija Aina Lapsa	04.02.2008

Zemesgabala kadastra Nr:0100-104-2042

Rīga, Rātsupītes 1

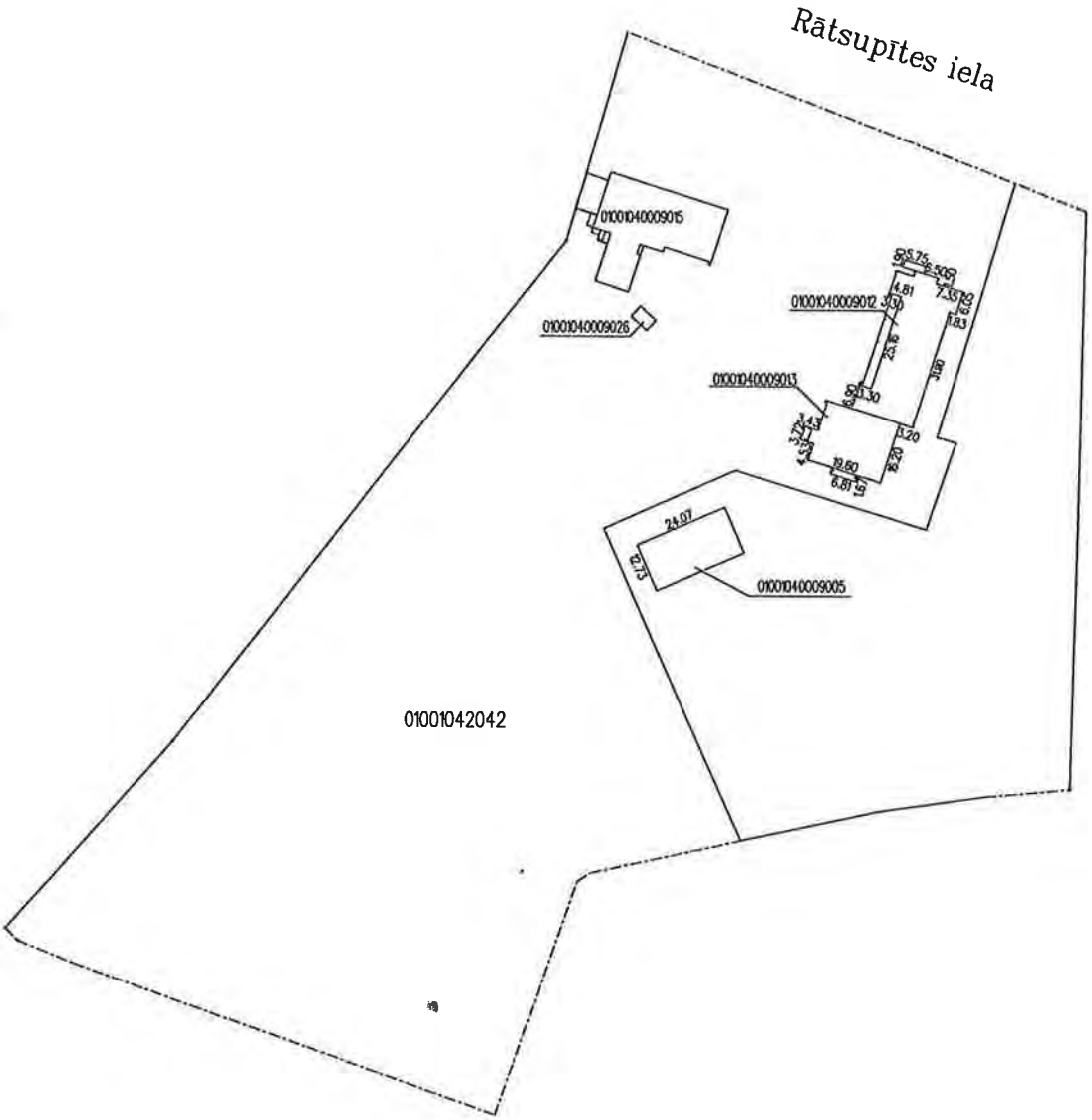
Pārejas tabula:

Liters	Būves kadastra apzīmējums
13	0100-104-0009-013

Izpildītājs: /paraksts/

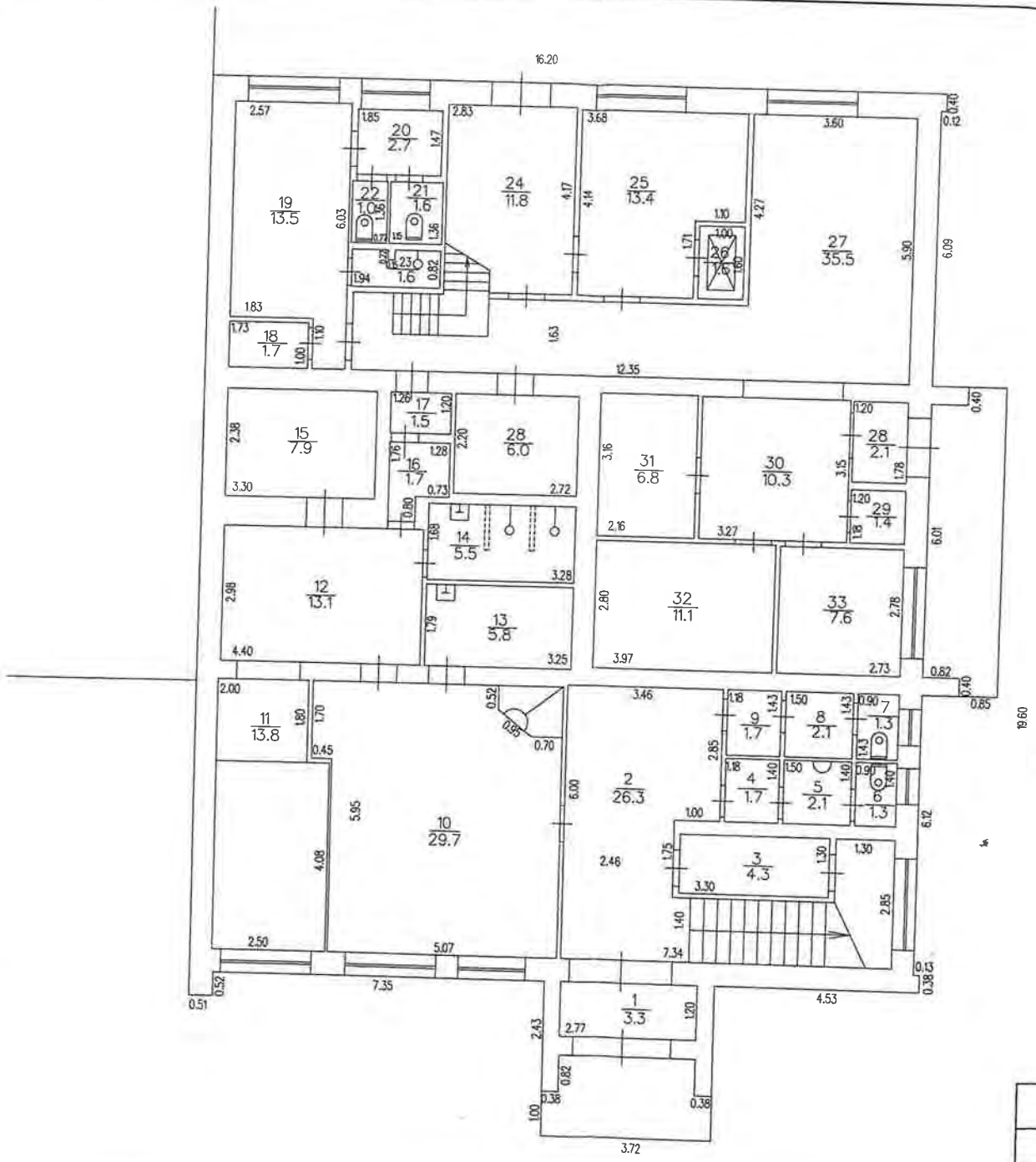
Kontrolieris /paraksts/

2002.gada 3.maijs



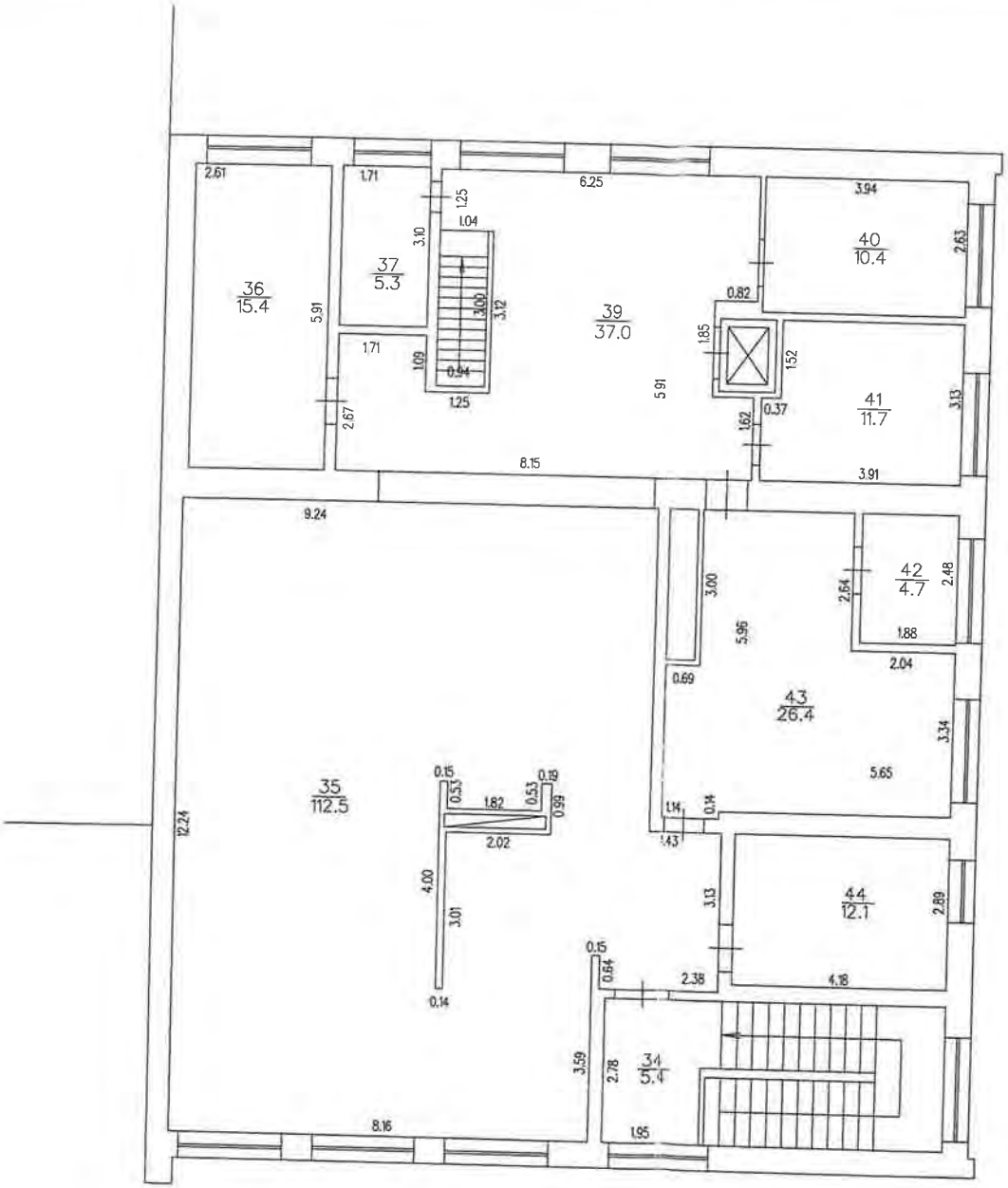
APBŪVES PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums			Mērogs
0100 104 2042			1 : 1000
Uzmērīja		Lija Aina Lapsa	18.02.2008



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
0100 104 0009 013	1	3.10	1 : 100
Uzmērīja		Lija Aina Lapsa	04.02.200



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
0100 104 0009 013	2	3.40	1 : 100
Uzmērīja		Lija Aina Lapsa	04.02.2008

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01433

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, LV1067

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 07.04.2025. 15:49

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 07.04.2025. 15:57

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

---

BŪVE: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, Noliktava (01001040009005)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	.
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	**avārijas (61% - 80%)**
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	**Nē**
Būvei piesaistītais zemesgabals	

4. Būvei piesaistītais zemesgabals	**Ir**
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	**neapmierinošs (41% - 60%)**
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	**apmierinošs (21% - 40%)**
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	**neapmierinošs (41% - 60%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	**Nav**
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	**Nav** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	**Nav**
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	**Nav**
12. Āra apgaismojums	**Nav**
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	**Nav tādu**
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	**Nav** Komentārs: Apkārt ir nokritušas lapas
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	**Ir**
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	**Nav tādu** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
18. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	**neapmierinošs (41% - 60%)**
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums

24. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Nav iespējms vizuāli konstatēt
25. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	**Nav tādu** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
26. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Nav iespējms vizuāli konstatēt
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	**Nav**
28. Būves iekštelpas	**Ir**
29. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
30. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibilu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
31. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
32. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Redzami bojājumi, nolietojums
33. Bēniņi	**Nav**
Siltumapgāde	
34. Siltumapgāde	**Nav**
Ventilācija, dzesēšana	
35. Ventilācija, dzesēšana	**Nav**
Ūdensapgāde, kanalizācija	
36. Ūdensapgāde, kanalizācija	**Nav**
Elektroapgāde	
37. Elektroapgāde	**Nav**
38. Vizuāli novērtēt iekštelpu elektroapgādes sistēmu stāvokli (iekštelpu apgaismes ķermeņi, slēdži, sienu kontakti u.c. ir darba kārtībā)	**Apmierinošs/ minimāli defekti** Komentārs: Nepieciešams attīrīt no putekļiem
39. Konstatēt, vai ir veikti elektroinstalācijas pretestības mērījumi (fiksēt mērījumu veikšanas datumu)	**Nav veikta** Komentārs: Nav
40. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	**Nav**
41. Vizuāli novērtēt iekārtu stāvokli (korozija, eļļas vai degvielas noplūdes, indikātoru darbība u.c.)	**Nav**
42. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	**Nav** Komentārs: Nav
Vājstrāvas	
43. Vājstrāvas	**Nav**
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
44. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	**Nav**
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
45. Specifiskas, bīstamas iekārtas	**Nav**

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

07.04.2025

Pielikums Nr. 1.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 14

Attēls pievienots jautājumam Nr. 14

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01490

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, LV1067

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 07.04.2025. 16:00

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 07.04.2025. 16:15

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

---

BŪVE: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, Ēdnīca (01001040009013)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	.
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	**avārijas (61% - 80%)**
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	**Nē**
Būvei piesaistītais zemesgabals	

4. Būvei piesaistītais zemesgabals	**Ir**
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	**neapmierinošs (41% - 60%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	**neapmierinošs (41% - 60%)**
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	**Nav**
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	**Nav** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	**Nav**
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	**Nav**
12. Āra apgaismojums	**Nav**
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	**Neapmierinošs/nepieciešams remonts** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	**Nav** Komentārs: Apkārt ir lapas un sausie koki
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	**Ir**
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	

16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
18. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums

21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	**neapmierinošs (41% - 60%)**
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums

24. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
25. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	**Nav tādu** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
26. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	**Nav tādu** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums,
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	**Nav**
28. Būves iekštelpas	**Ir**
29. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
30. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibilu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
31. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
32. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
33. Bēniņi	**Nav**
Siltumapgāde	
34. Siltumapgāde	**Nav**
35. Konstatēt, vai uz apsekošanas brīdi apkures sistēma tiek ekspluatēta	**Nav** Komentārs: Apkures sezona beigusies
36. Konstatēt, vai ir noplūdes un bojāts siltinājums	**Nav** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
37. Konstatēt, vai ir verificēti skaitītāji (ievadskaitītāji un kontrolskaitītāji, fiksēt verifikācijas datumu)	**Nav** Komentārs: Nav
38. Vizuāli novērtēt iekštelpu apkures sistēmas stāvokli, tai skaitā radiatorus (neveidojas noplūdes, korozija u.c.)	**Neapmierinošs/nepieciešams remonts** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
Ventilācija, dzesēšana	
39. Ventilācija, dzesēšana	**Nav**
Ūdensapgāde, kanalizācija	
40. Ūdensapgāde, kanalizācija	**Nav**

41. Vizuāli novērtēt ārējās kanalizācijas stāvokli (notekūdeņi brīvi aizplūst, aku vāki atrodas tiem paredzētajās vietās un nav bojāti u.c.)	**Apmierinošs/ minimāli defekti** Komentārs: Vizuāli redzami bojājumi, nolietojums
42. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	**Nav** Komentārs: Nav
Elektroapgāde	
43. Elektroapgāde	**Nav**
44. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	**Nav**
45. Vizuāli novērtēt iekārtu stāvokli (korozija, eļļas vai degvielas noplūdes, indikātoru darbība u.c.)	**Nav**
46. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	**Nav** Komentārs: Nav
Vājstrāvas	
47. Vājstrāvas	**Nav**
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
48. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	**Nav**
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
49. Specifiskas, bīstamas iekārtas	**Nav**

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

07.04.2025

Pielikums Nr. 1.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 4

Attēls pievienots jautājumam Nr. 7

Attēls pievienots jautājumam Nr. 14

Attēls pievienots jautājumam Nr. 16

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 18

Attēls pievienots jautājumam Nr. 18

Attēls pievienots jautājumam Nr. 20

Attēls pievienots jautājumam Nr. 21

Attēls pievienots jautājumam Nr. 21

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 24

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01434

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Natālija Jaunzeme (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, LV1067

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 22.05.2025. 12:47

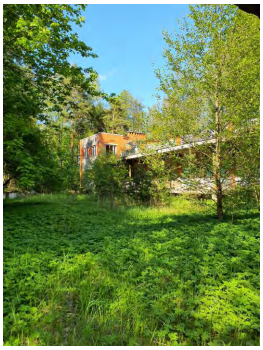
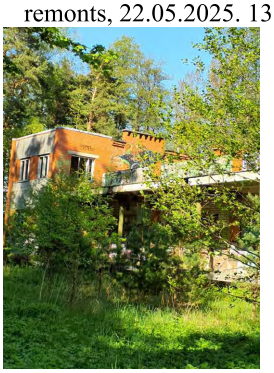
Kvalitātes novērtējums pabeigts: 22.05.2025. 13:24

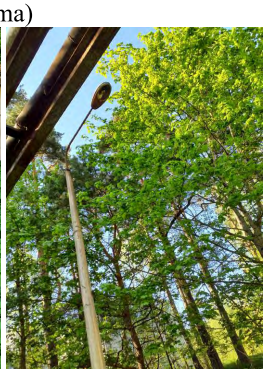
Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

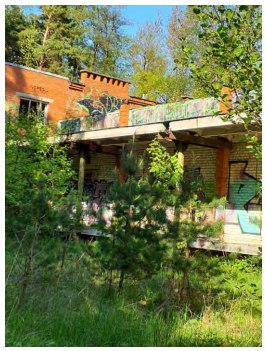
---

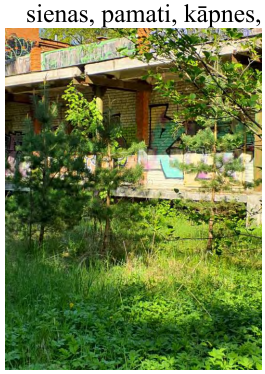
BŪVE: Rātsupītes iela 5A, Rīga, Latvija, Noliktava (01001040009012)

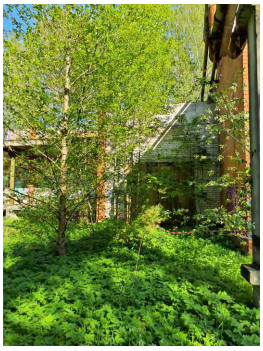
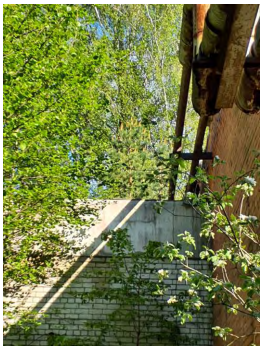
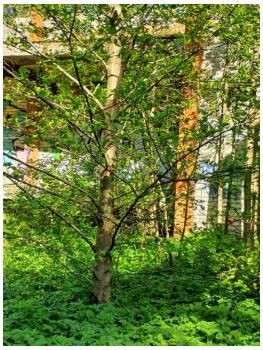
Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	.
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	**avārijas (61% - 80%)**
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	**Nē**
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	**Ir**
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	**apmierinošs (21% - 40%)**

6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	**apmierinošs (21% - 40%)** 
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Visās ēkās lietus ūdens notekas avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00380, JUMTI UN NOTEKAS, Jumtu un noteku remonts, 22.05.2025. 13:32 (Zema) 
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	**Nav**
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	**apmierinošs (21% - 40%)** Komentārs: Apmierinoša stāvoklī
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	**Nav**
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	**Nav**
12. Āra apgaismojums	**Ir**

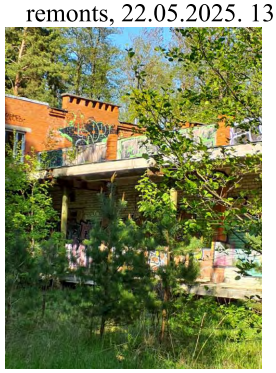
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	**neapmierinošs (41% - 60%)** Komentārs: Nepieciešams veikt remontu **Pieteikumi:** P-2025-04890, ELEKTROAPGĀDE, Apgaismojums, 22.05.2025. 13:32 (Normāli) **Remontdarbi:** RD2025-00386, ELEKTROAPGĀDE, Apgaismojums, 22.05.2025. 13:32 (Zema) 
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	**Ir**
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	**Ir**
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	**neapmierinošs (41% - 60%)** Komentārs: Neapmierinoša stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00384, JUMTI UN NOTEKAS, Jumtu un noteku remonts, 22.05.2025. 13:32 (Zema)

17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	**neapmierinošs (41% - 60%)** Komentārs: Neapmierinoša stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00383, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Fasāde, sienas, pamati, kāpnes, balkoni, 22.05.2025. 13:32 (Zema)
18. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** 

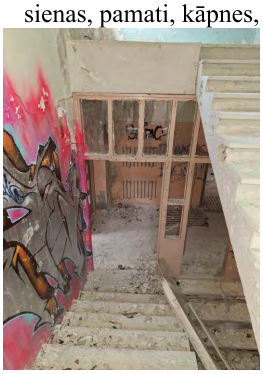
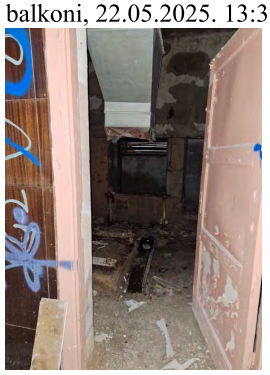
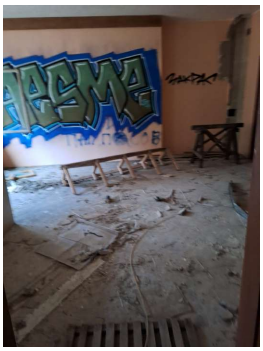
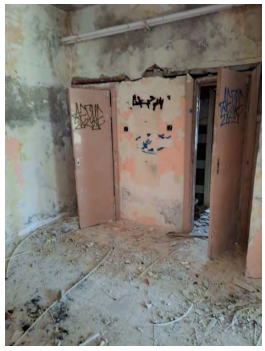
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Kāpnēs ir plaisas, deformētas **Remontdarbi:** RD2025-00382, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Fasāde, sienas, pamati, kāpnes, balkoni, 22.05.2025. 13:32 (Zema) 
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	**avārijas (61% - 80%)**

21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Apstādījumi ietekmē uz ēkas konstrukcijām   

22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Visi logi izsisti **Remontdarbi:** RD2025-00385, LOGI UN DURVIS, Logu un durvju remonts, 22.05.2025. 13:32 (Zema)

23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Durvis visās ēkās aiznaglotas **Remontdarbi:** RD2025-00387, LOGI UN DURVIS, Logu un durvju remonts, 22.05.2025. 13:32 (Zema)
24. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Jumta segums ir avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00381, JUMTI UN NOTEKAS, Jumtu un noteku remonts, 22.05.2025. 13:32 (Zema) 
25. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	**Nav tādu**
26. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	**Nav tādu**
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	**Nav**
28. Būves iekštelpas	**Ir**

29. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Telpas ir avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00389, IEKŠTELPU KOSMĒTIKA, Iekštelpu kosmētika, 22.05.2025. 13:35 (Zema)

30. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibilu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Kāpnes ir avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00390, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Fasāde, sienas, pamati, kāpnes, balkoni, 22.05.2025. 13:35 (Zema) 
31. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Visās ēkās grīda ir avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00391, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Fasāde, sienas, pamati, kāpnes, balkoni, 22.05.2025. 13:35 (Zema)   

32. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	**avārijas (61% - 80%)** Komentārs: Pārsegumi avārijas stāvoklī **Remontdarbi:** RD2025-00388, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Fasāde, sienas, pamati, kāpnes, balkoni, 22.05.2025. 13:35 (Zema)
33. Bēniņi	**Nav**
Siltumapgāde	
34. Siltumapgāde	**Nav**
Ventilācija, dzesēšana	
35. Ventilācija, dzesēšana	**Nav**
Ūdensapgāde, kanalizācija	
36. Ūdensapgāde, kanalizācija	**Nav**

Elektroapgāde	
37. Elektroapgāde	**Nav**
38. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	**Nav**
Vājstrāvas	
39. Vājstrāvas	**Nav**
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
40. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	**Nav**
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
41. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	**Nav**

Pārbaudes veicējs

Natālija Jaunzeme

E-pasts: Natalija.Jaunzeme@vni.lv

Paraksts:

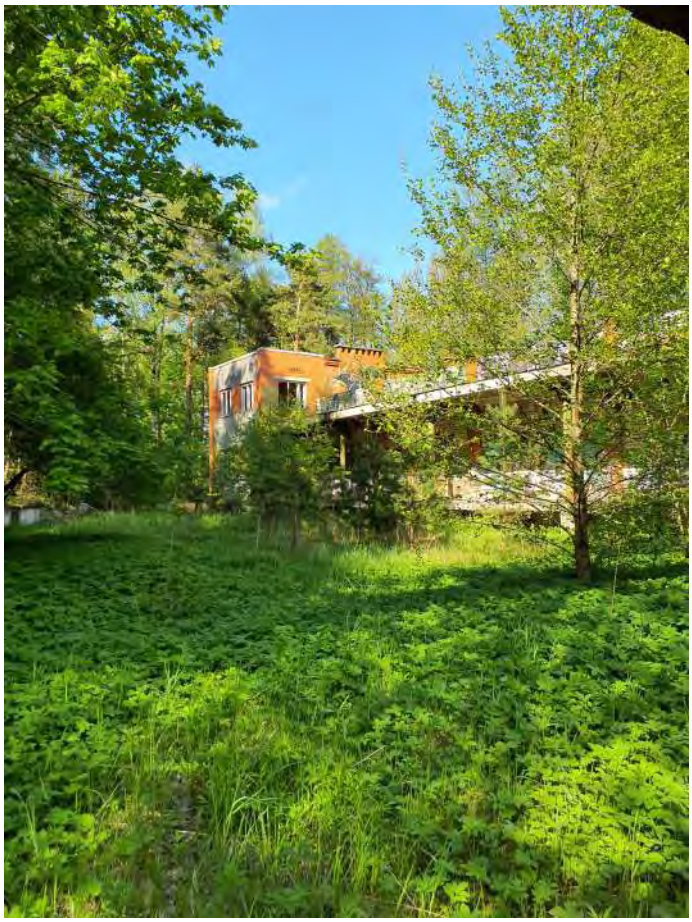
22.05.2025

Pielikums Nr. 1.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 6

Attēls pievienots jautājumam Nr. 7

Attēls pievienots jautājumam Nr. 13

Attēls pievienots jautājumam Nr. 13

Attēls pievienots jautājumam Nr. 16

Attēls pievienots jautājumam Nr. 16

Attēls pievienots jautājumam Nr. 16

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Attēls pievienots jautājumam Nr. 18

Attēls pievienots jautājumam Nr. 19

Attēls pievienots jautājumam Nr. 19

Attēls pievienots jautājumam Nr. 19

Attēls pievienots jautājumam Nr. 19

Attēls pievienots jautājumam Nr. 21

Attēls pievienots jautājumam Nr. 21

Attēls pievienots jautājumam Nr. 21

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

Attēls pievienots jautājumam Nr. 24

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 29

Attēls pievienots jautājumam Nr. 30

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 31

Attēls pievienots jautājumam Nr. 32

Attēls pievienots jautājumam Nr. 32

Attēls pievienots jautājumam Nr. 32

Rīga

Zemes īpašums: - Kadastra Nr.01001042042

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2025. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes			Ar nodokli apliekamās				
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Pilna vērtība	Izpirkšanas vērtība
										EUR	EUR
01001040240	0,84	0,39	16	0	0	0	0,39	8	0,39	367	367
Kopā	0,84	0,39	16	0	0	0	0,39	8	0,39	367	367

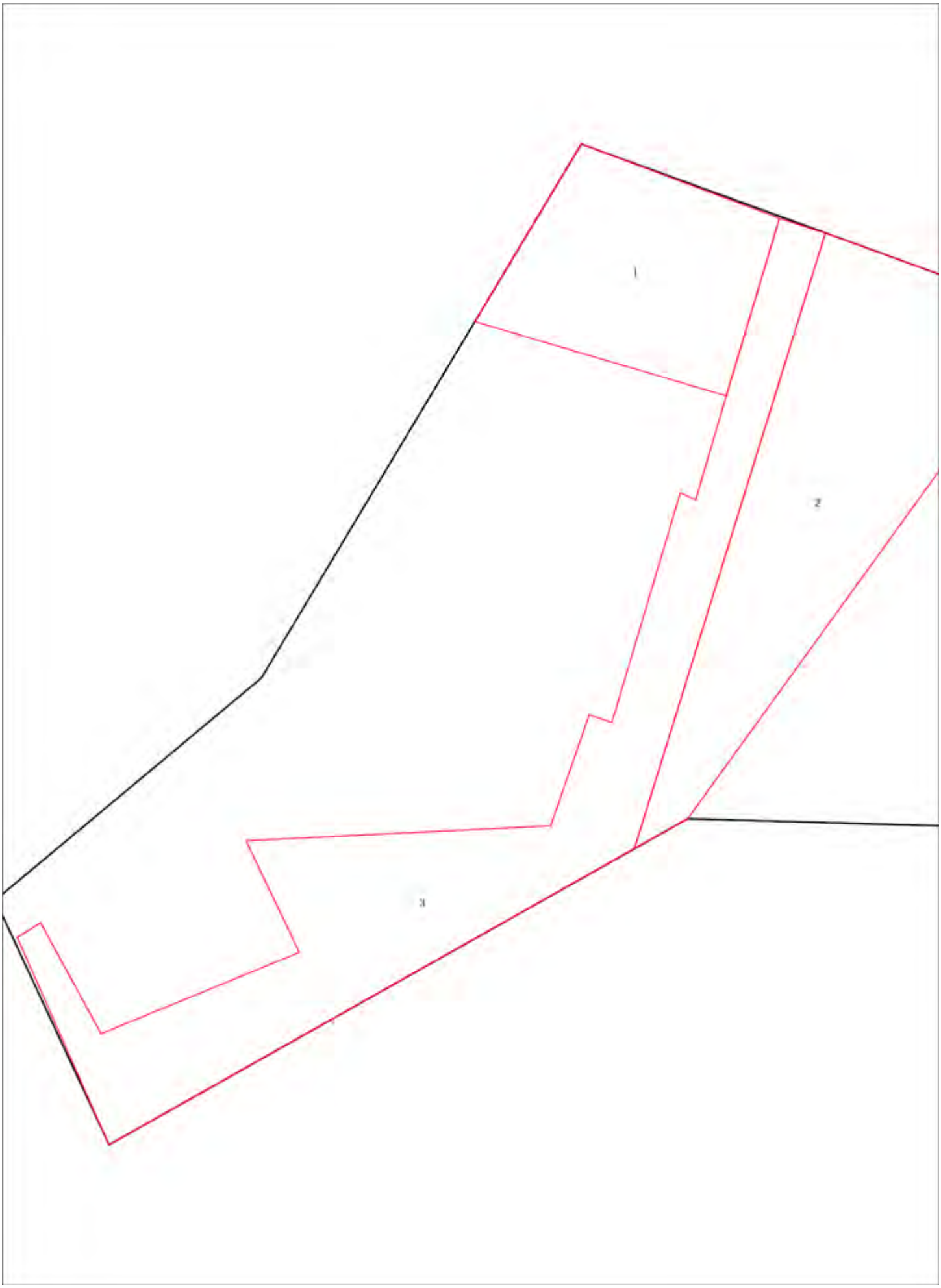
Datums: 25.03.2025

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:
Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";
Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 01001042042

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 01001040240			**inv. veikta 2025. gadā**		**Īpašums - 01001042042 - -**								
					Saimniecība: -								
1. kvartāls													
1	0.08	Mežaudze	Ln	7P141 3B81	D	III	25	40	141	7	23		269
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.08									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.08 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.13	Mežaudze	Dm	10A36	D	Ia	22	27	36	8	26		278
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.13									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.18	Mežaudze	Ap	6M3B81 1A71	D	I	26	31	81	7	26		306
				Aizs.paz.- 4004000000081 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.18									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.18 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									
Kopā platība kadastrā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									
Pavisam kopā (ha):			**0.39**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha**									



Zemes vienība: 01001040240 Mērogs: 1:584

Saimniecība **Rātsupītes iela 5A**
Rīga
Rīga
Zemes
vienības
kadastrs 1 001 040 240

Galveno ciršu un meža atjaunošanas plāns, mežaudžu tīrās tagadnes vērtības aprēķins

	Zemes vien. Kad.nr.	Cirtes veids	Kv-nog-anog.	Izstrādes gads	Platība, ha	Valdošā suga	Vecums	Likvidā krāja, m3	Vērtība, EUR	Izstrādes izmaksas, EUR	Atjaunošanas (t.sk. kopšanas) izmaksas, EUR	Mežaudzes vērtība galv. cirtes gadā, EUR	Gadi līdz galvenai cirtei	Diskontētā mežaudzes aptuvenā tīrā tagadnes vērtība EUR	Diskonta likme	Gads
															5,00%	2025
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-2-0	2030	0,13	Apse	41	22	1574	704	0	870	5	682		
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-1-0	2025	0,08	Priede	141	12	1151	384	0	767	0	767		
	1001040240	Galvenā-izlases cirte	1-3-0	2025	0,18	Melnalksnis	81	31	1623	992	0	631	0	631		
periodā kopā					**0,39**			**65**	**4348**	**2080**	**0**	**2268**		**2080**		

Piezīmes:Aizsardzības pazīmes- meži pilsētu administratīvajās teritorijās, iespējama tikai Galvenā izlases cirte.

Mežaudzes celma vērtība kopā EUR **2080**

Īpašumu apsekoja: Jānis Jansons
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikācijas biroja sertifikāts Nr. 613 M

Vērtējumu sagatavoja: Jānis Gobiņš
LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.9

Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu