



**ZEMESGABALA DZIRNUPES IELĀ, RĪGĀ, PĀLES IELĀ, RĪGĀ
(KADASTRA Nr.0100 092 2232)
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13161/ER/2023

SIA „RĪGAS SATIKSME”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši zemesgabala Dzirnupes ielā, Rīgā, Pāles ielā, Rīgā (kadastra Nr.0100 092 2232), novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt zemesgabala (turpmāk – Objekts) tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta tirgus vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.

Aprēķini pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 2023.gada 11.decembrī ir

3 123 000 EUR (tīs miljoni viens simts divdesmit trīs tūkstoši eiro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” valdes loceklis,

Sertifikāts Nr.2 biznesa vērtēšanā,

Sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	4
Zemes vienības raksturojums.....	5
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	6
Novietnes shēma.....	7
Foto fiksācija.....	7
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	8
Vērtības aprēķins.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Tirgus situācijas raksturojums	8
Izvēlētais vērtēšanas pieejas	9
Vērtību ietekmējošie faktori	9
Objekta tirgus vērtības aprēķins	10
Slēdziens.....	14
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	15
Zemes vērtības aprēķins.....	15
PIELIKUMI	16

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamā objekta adrese		Dzirņupes iela, Rīga, Pāles iela, Rīga
Novērtējamā objekta kadastra numurs		0100 092 2232
Novērtējamā objekta īpašnieks		SIA „RĪGAS SATIKSME”, reģistrācijas Nr.40003619950
Novērtējamā objekta sastāvs		Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 092 2232 un platību 20 761 m ² .
Vērtēšanas datums		11.12.2023.
Vērtējuma pasūtītājs		SIA „RĪGAS SATIKSME”
Vērtēšanas uzdevums		noteikt zemesgabala tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Objekta tirgus vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām
Īpašuma tiesības		Īpašuma tiesības uz zemi nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000066822. Pamats: 2009.gada 17. februāra Rīgas domes lēmums Nr. 4735, 2009.gada 9. septembra Uzņēmumu reģistra lēmums.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		nav
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	nav
	aizliegumi	nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederoši kabeļu tīkli 120kv.m. platībā un gaisvadu tīkli 159kv.m. platībā. Kadastrā: eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0120 ha; aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.0159 ha.
Esošais izmantošanas veids		Netiek izmantots
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Apbūves veidošana saskaņā ar apbūves noteikumiem
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		11.12.2023.
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Haralds Ermalis, sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.22

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Jugla, kvartāls starp Juglas krastmalu, Dzirņupes ielu un Braila ielu. Blakus zemesgabalam atrodas Strazdumuižas parks.
Apkārtejā apbūve	Juglas krastmalas pretējā pusē daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Blakus atrodas Valsts sociālās aprūpes centrs „Rīga”.
Piebraukšana	No Juglas krastmalas pa Braila vai Dzirņupes ielu.
Sabiedriskais transports	Pa Juglas krastmalu kursē sabiedriskais transports (autobuss), pieturvietā blakus zemesgabalam.

Zemes vienības raksturojums

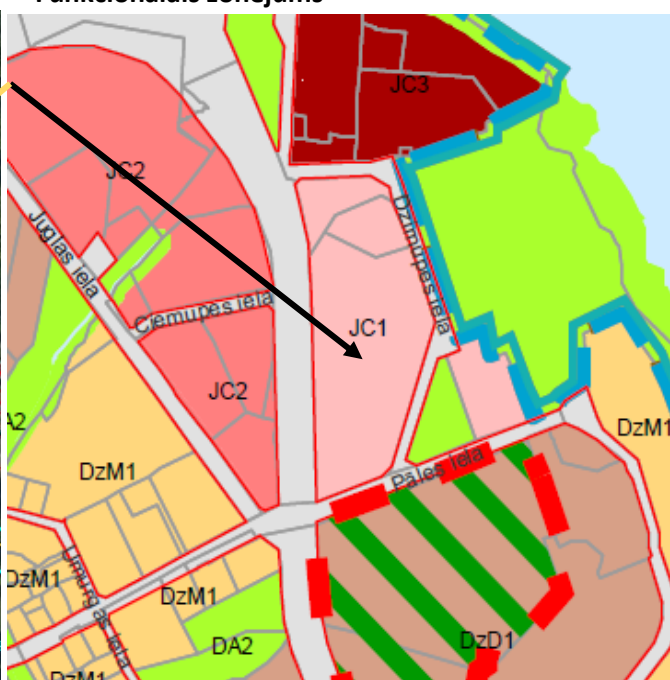
Kadastra apzīmējums:	0100 092 2232
Platība:	20 761 m ² .
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas funkcionālo zonējumu zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1).
Inženierkomunikācijas:	
Elektroapgāde	Pieejama no pilsētas tīkliem
Gāze	nav
Ūdensapgāde	Pieejama no pilsētas tīkliem
Kanalizācija	Pieejama no pilsētas tīkliem
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	līdzens
Forma	neregulāra
Nožogojums:	nav
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	asfaltēti
Ietves	ir
Ielu apgaismojums	ir
Papildus piezīmes par zemes vienību:	
Zemesgabalā aug koki	

Situācijas plāns



Izdruka no Kadastra pārlūka datiem

Funkcionālais zonējums



Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Rindu māju apbūve (11005).
- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- Biroju ēku apbūve (12001).
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tostarp degvielas un gāzes uzpildes stacijas ar pazemes rezervuāriem (uzglabāšanai) un transportlīdzekļu, tostarp, ūdens transporta līdzekļu apkopes uzņēmumi, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda nepārsniedz 500 kilogramu dienā, veļas mazgātavas, kuru jauda nepārsniedz 1000 kilogramu dienā, atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu objekti.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido aizsardzības spēku dienesti, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, bet, ja nepieciešams – izstrādājot lokālpārplānojumu vai detālpārplānojumu – soda izciešanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves.
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu - reliģisko organizāciju ēku apbūve.
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – dzīvnieku viesnīca.

Teritorijas papildizmantošanas veidi

- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ar transporta apkalpojošo infrastruktūru saistīta apbūve: garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātas autonovietnes, tostarp autonovietnes ar autostāvvietu skaitu virs 300, daudzstāvu autonovietnes, starppilsētu dzelzceļa stacijas, autoostas, lidostu un ostu apbūve, izstrādājot lokālpārplānojumu - apbūve, ko veido laivu un jahtu ostu un piestātņu sauszemes infrastruktūra.
- Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 11. pielikuma "Vieglās rūpniecības apbūves (13001) darbību veidi" 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 11. pielikuma "Vieglās rūpniecības apbūves (13001) darbību veidi" 2. tabulā un 12. pielikumā "Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūves (13002) darbību veidi" un kuras pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

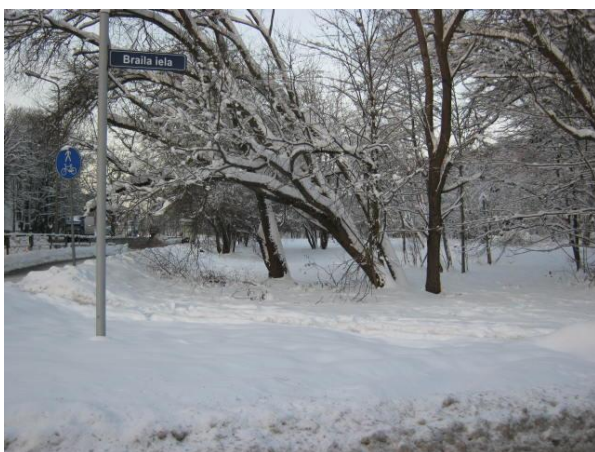
- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.

Novietnes shēma



Avots: www.balticmaps.eu

Foto fiksācija



Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

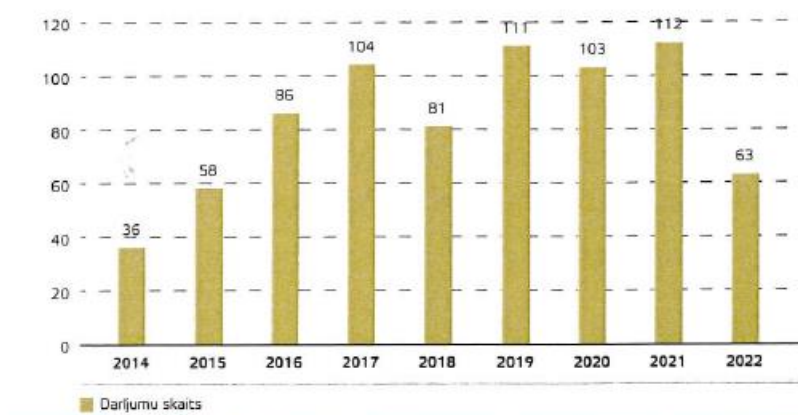
Par labāko izmantošanas veidu pieņemts – apbūves veidošana saskaņā ar apbūves noteikumiem.

Tirgus situācijas raksturojums

Kommercapbūvēss zemju (biroju ēkas, tirdzniecības centri) segmentā Rīgā 2022.gadā darījumu skaits pret iepriekšējo gadu ir samazinājies. Darījumos reģistrēto cenu diapazons ļoti plašs. Lētākie neapbūvētie zemesgabali bija pārdoti Šķīrotavā, Rumbulā un citās pilsētas nomalēs (zemākās reģistrētās cenas bija 5 – 7 EUR/m²). Dārgākie darījumi reģistrēti pilsētas centrā, kur darījumu cenas

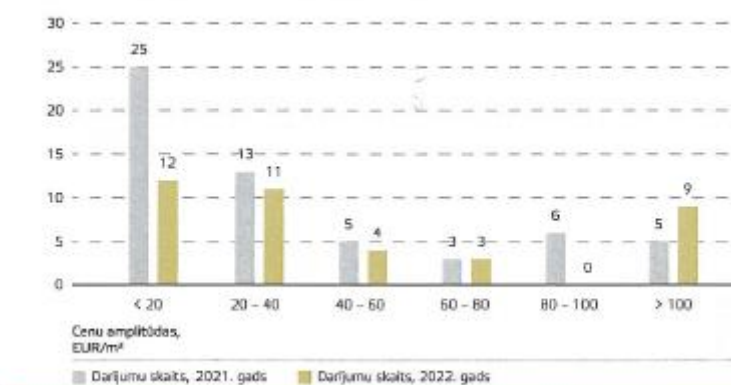
sasniedza 300 - 800 EUR/m². Samazinājies arī darījumu skaits ar daudzdzīvokļu mājām piemērotiem zemesgabaliem. 2022.gadā šādu zemju pārdevumu skaits bija 39, bet 2021.gadā – 57.

KOMERCIĀLAJ UN DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU APBŪVEI ATBILSTOŠAS ZEMES DARĪJUMU SKAITS



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

DARĪJUMI AR DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU APBŪVEI PAREDZĒTIEM ZEMESGABALIEM



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Piedāvājumā Rīgā šobrīd vairāk kā 60 daudzdzīvokļu māju apbūves gabali ar prasīto cenu diapazonu no 3,45 līdz 1 170 eiro (zemesgabals Brīvības un Bruņinieku ielu stūrī) par kvadrātmētru. Komerccapbūves zemju piedāvājumu skaits svārstās ap 50, prasīto cenu diapazons no 10 līdz 267 EUR/m².

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieejas.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas zemes vērtēšanai netiek lietotas.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Zemesgabals robežojas ar Juglas krastmalu;
- Pieejamas visas pilsētas centralizētās komunikācijas (izņemot gāzi).

Negatīvie

- Lielā zemesgabala platībā aug koki.

Objekta tirgus vērtības aprēķins

Salīdzināšanai izmantoti pārdoti lielas platības zemesgabali daudzdzīvokļu māju un jauktas centra apbūves teritorijā. Informācijas avots: cenubanka.lv

Nr.1:**Brīvības gatve 382, Rīga**

Zeme | Dzīvokļu mājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²
03/10/2023	1709982	01000922564	36 017	3.6	8 000 000	222

Komentārs

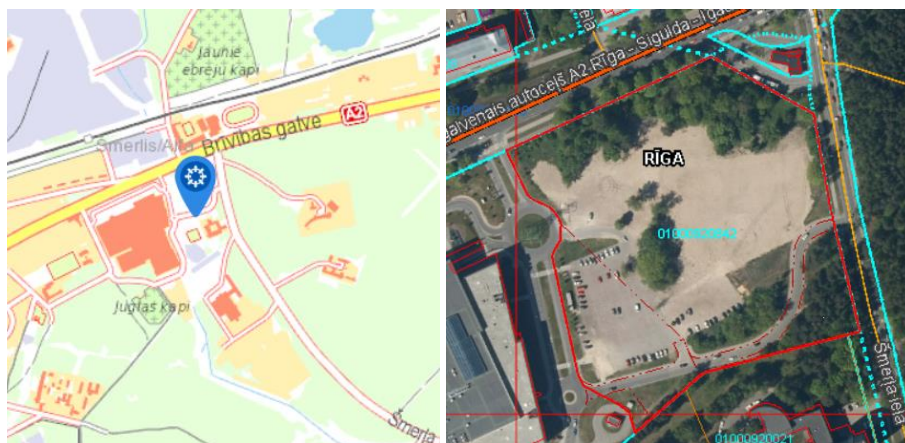
Šis ir lielākais zemes darījums pēc platības un vērtības 2023. gadā Rīgā. Saskaņā ar *Colliers* datiem, šogad zemes tirgus ir diezgan neaktīvs – Rīgā ir pārdoti vien 21 nozīmīgi (ar cenu virs 400 000 eiro) attīstības zemes gabali ar kopējo vērtību aptuveni 18 mlj eiro, salīdzinoši 2022. gadā tika pārdoti 33 nozīmīgi zemes gabali ar kopējo vērtību gandrīz 60 mlj eiro. Turklāt, Rīgas robežās liel, stratēģiski izvietoto zemes gabalu kopumā nav palicis daudz.

“Zemesgabala iegāde bija stratēģisks lēmums, vērtējot kopējo situāciju nekustamo īpašumu un tirdzniecības centru segmentā konkrētajā apkaimē. Šajā lokācijā saredzam perspektīvu nākotnē papildināt esošo piedāvājumu ar tirdzniecības platībām, kas iedzīvotājiem nodrošinātu ērtu un ātru ikdienas iepirkšanās pieredzi. Esam pateicīgi nekustamo īpašumu uzņēmumam *Linstow Baltic* kā mūsu ilgtermiņa sadarbības partnerim par profesionālu un konstruktīvu sadarbību, kā arī nekustamo īpašumu konsultāciju uzņēmumam *Colliers Baltic* par profesionālu darījuma vadību,” piebilst Māris Gailītis, *Rimi Latvia* nekustamo īpašumu un attīstības direktors.

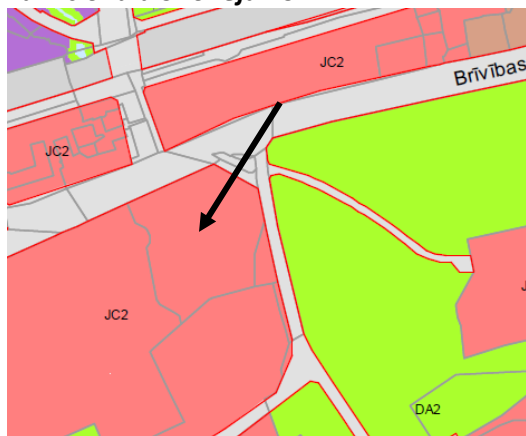
Colliers

Publicēts 20.10.2023

Colliers | Mājokļu tirgus | Nekustamais īpašums | Komerctatības | Investīcijas un kredīti



Funkcionālais zonējums



Nr.2:

Baltinavas iela 3, Rīga

Zeme | Dzīvokļu mājām | Lauksaimniecības zeme |  

Darījuma informācija

Datums
31/01/2023

Jaunais ID
1573796

Zemes informācija

Kadastra numurs
01000922543

Platība, m²
32 846

Platība, ha
3.3

Cena

EUR
2 430 604

EUR/m²
74

Sludinājums pirms pārdošanas

Lokālpārdojumā tiek paredzēta plānotā atļautā izmantošana: Jaukta centra apbūves teritorija.

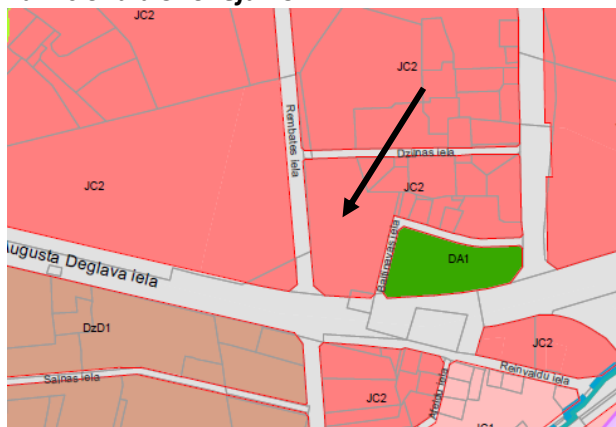
- Daudzdzīvokļu māju apbūve.
- Biroju ēku apbūve
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve
- Sporta ēku un būvju apbūve
- Kultūras iestāžu apbūve
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve
- Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (var ietvert noliktavas)

Apbūves parametri:

- Stāvu skaits: 9 stāvi
- Apbūves intensitāte: 260%
- Brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 21%
- Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība: 1200 kv. m.



Funkcionālais zonējums



Nr.3:

Sergeja Eizenšteina iela 47, Rīga

Zeme | Komercoobjektiem | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija

Datums
07/11/2022

Jaunais ID
1539072

Zemes informācija

Kadastra numurs
01001222120

Platība, m²
5 670

Platība, ha
0.6

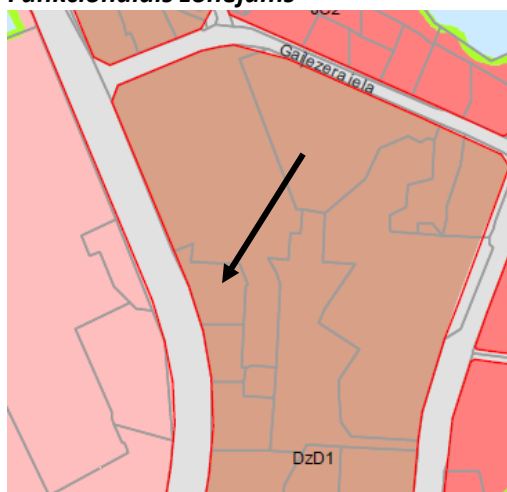
Cena

EUR
1 016 400

EUR/m²
179



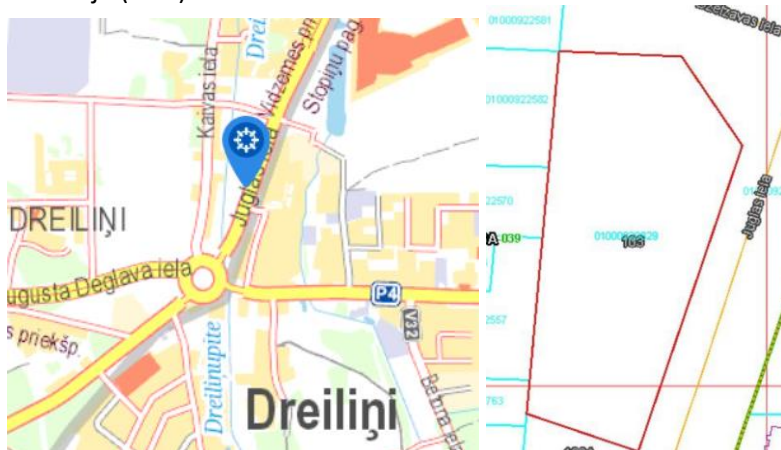
Funkcionālais zonējums



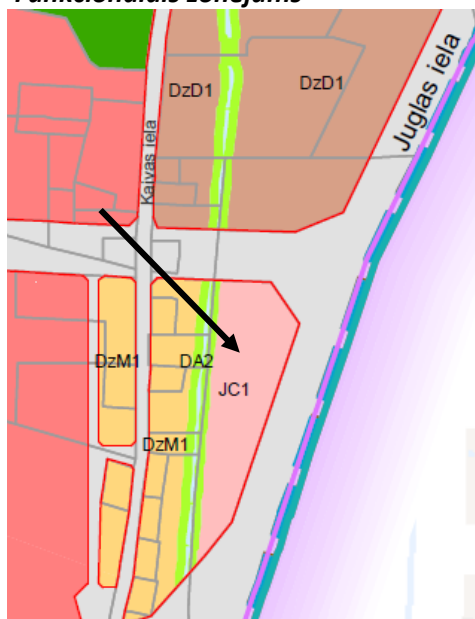
Nr.4:

<

Zemesgabals atrodas daļēji jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), daļēji dabas un apstādījumu teritorijā (DA2).



Funkcionālais zonējums



Aprēķinu tabula

	vērtējamais īpašums	Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Pārdošanas cena EUR		8 000 000	2 430 604	1 016 400	2 598 450
Platība, m ²	20 761	36 000	33 000	5 670	17 323
Cena EUR/m ²		222,22	73,65	179,26	150,00
Funkcionālais zonējums	JC1	JC2	JC2	DzD1	JC1
Atļautais stāvu skaits	3	6	6	6	3
Darījuma laiks		10.2023.	01.2023.	11.2022.	10.2021.
Korekcijas koeficienti:					
atraššanās vieta rajonā		-	-	-	-
novietojums pret galvenajām ielām		-3%		-	-
funkcionālais zonējums					
infrastruktūra		-	-	-	-
zemesgabala forma		-3%			-
atļautais stāvu skaits		-3%	-3%	-3%	-
zemes platības ietekme		4%	3%	-3%	-1%
darījuma laiks					
piekļuve pie īpašuma					
Pārrēķina koeficients		-5%	0%	-6%	-1%
Reducētā vērtība EUR/m ²		211,11	73,65	168,50	148,50
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	150,44				
zemesgabala vērtība, EUR	3 123 334				
Noapaļojot, EUR	3 123 000				

Slēdziens

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 2023.gada 11.decembrī ir 3 123 000 EUR (tīs miljoni viens simts divdesmit trīs tūkstoši eiro)

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Haralds Ermalis
Sertifikāts Nr.22
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek korigēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40008650852

Darbība sertificēta no

2008. gada 1. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandels

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Ziemeļis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 08.03.2019. Noteikumiem.
Tas attiecinās uz šīs asociācijas noteiktajiem noteikumiem, noteikumiem.



LĪVA VERTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS
ĪPAŠUMU VERTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **22**

Haralds Ermalis

vārds, uzvārds

060850-10649

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1999. gada 14. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 19. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 18. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000922232	-	368133	100000066822	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	368133
Kopplatība:	2.0761
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	345120 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	243527 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	345120 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	243527 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000922232	1/1	368133	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	368133
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	08.08.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.0761
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	345120 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	243527 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	2.0738	ha
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodaļuma joslā un ceļu zemes nodaļuma joslā	1101	0.0023	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
2	-	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0120	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0159	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003619950	Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"	1/1	juridiska persona	01000922232	Kleistu iela 28, Rīga, LV-1067

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000066822

Kadastra numurs: 01000922232

Dzirrupes iela, Rīga;

Pāles iela, Rīga

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 092 2232. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>		20761 m²

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3. Pamats: 2002. gada 25. janvāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1632. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>		
2.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA "Transporta infrastruktūras attīstība", nodokļu maksātāja kods 40003960688.	1	
2.3. Pamats: 2008.gada 13. maija Rīgas domes lēmums Nr. 3696. <i>Žurn. Nr. 300002529419, lēmums 17.09.2008., tiesnese Una Melamedā</i>		
3.1. Persona: SIA "Transporta infrastruktūras attīstība", nodokļu maksātāja kods 40003960688. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RĪGAS SATIKSME", nodokļu maksātāja kods 40003619950.	1	
3.3. Pamats: 2009.gada 17. februāra Rīgas domes lēmums Nr. 4735, 2009.gada 9. septembra Uzņēmumu reģistra lēmums. <i>Žurn. Nr. 300002751391, lēmums 19.10.2009., tiesnese Baiba Strauta</i>		

<i>III daļas 1.iedaļa</i> <i>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</i>	Platība, lielums
1.1. Valsts a/s "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederoši kabeļu tīkli 120kv.m. platībā un gaisvadu tīkli 159kv.m. platībā. <i>Žurn. Nr. 300000241452, lēmums 14.05.2002., tiesnese Smaida Grava</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 06.12.2023. 13:49:40.

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.