

# Vērtējuma atskaite

2024-03-18

**Gustava Zemgala gatve 57,  
Rīga**



# Saturs

<b>IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI .....</b>	<b>5</b>
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi .....	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā .	7
Neatkarības apliecinājums .....	7
<b>Novērtējamā objekta novietojuma shēma .....</b>	<b>8</b>
<b>Novērtējamā objekta fotogrāfijas .....</b>	<b>9</b>
<b>I Galvenā informācija par novērtējamo objektu .....</b>	<b>11</b>
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi .....	11
<b>II Novērtējamā objekta vērtējums .....</b>	<b>16</b>
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids .....	16
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums .....	16
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums .....	18
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins .....	18
<b>III Slēdziens .....</b>	<b>25</b>
<b>Pielikumi .....</b>	<b>26</b>

## Vērtējuma Nr.: LV-24-03-18-4613

Rīgā,

2024.gada 18.martā.

### Par novērtējamā objekta novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Gustava Zemgala gatve 57, Rīga. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2024. gada 15.martā, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

---

#### Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

apbūves īpašuma Gustava Zemgala gatve 57, Rīga, kadastra numurs 0100 589 0054, kas sastāv no garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 0100 089 0581 003, ar četriem garāžas boksiem.

Zemes gabala domājamās daļas neietilpst novērtējamā objekta sastāvā. Zemes gabals (kadastra apz. 0100 089 0143) zem garāžas ēkas pieder fiziskai personai, ar kuru šobrīd ir noslēgts zemes nomas līgums par daļas no zemes gabala nomu. Šis apstāklis vērtējams kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus zemes nomas maksājumiem.

Garāžas ēkas (kad.apz. 0100 089 0581 003) kopējā platība:	70,6 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Nedzīvojamo telpu 1B (kad.apz. 0100 089 0581 003 001) platība:	17,8 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Nedzīvojamo telpu 2B (kad.apz. 0100 089 0581 003 002) platība:	17,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Nedzīvojamo telpu 3B (kad.apz. 0100 089 0581 003 003) platība:	17,0 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Nedzīvojamo telpu 4B (kad.apz. 0100 089 0581 003 004) platība:	18,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no būves ārpusē un ar telpu grupas Nr. 001 iekštelpām 2024.gada 15.martā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar telpu grupu Nr. 002, 003 un 004 iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka pārējo garāžu iekštelpas ir apskatītajai telpu grupai Nr.001 līdzīgā, apmierinošā tehniskā stāvoklī, un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Inženierkomunikācijas:	Centrālā (pilsētas) elektroapgāde.
Pašreizējā izmantošana:	Neekspluatētas garāžas.
Labākais izmantošanas veids:	Garāžas telpas.

**Īpašuma tiesības:**

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950.  
Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000799057.

**Apgrūtinājumi:**

Nav reģistrēti.

**Vērtējuma mērķis un uzdevums:**

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma.  
Atskaite sagatavota **novērtējamā objekta pārdošanai izsolē**.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta tirgus vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam un norādītajam mērķim.  
Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

**Vērtējuma pasūtītājs:**

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme".

**Noteiktās vērtības:**

**Tirgus vērtība:**

**EUR 37 000 (trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

Pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

<b>Vēlamais noteikto vērtību aktualizācijas laiks:</b>	6 mēneši.
<b>Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:</b>	2024.gada 15.marts.
<b>Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:</b>	2024.gada 18.marts.

SIA "Newsec Valuations LV"  
Vērtēšanas nodaļas  
nekustamā īpašuma vērtētājs  
**Kaspars Dzēdulis**

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-2024-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas  
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77

Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

# IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

## Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība” (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
2. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
5. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 ( 2013. gada 26. jūnijs);
7. 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
8. 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
9. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzņēmējas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA “NEWSEC VALUATIONS LV” nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējams īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

## **Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā**

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

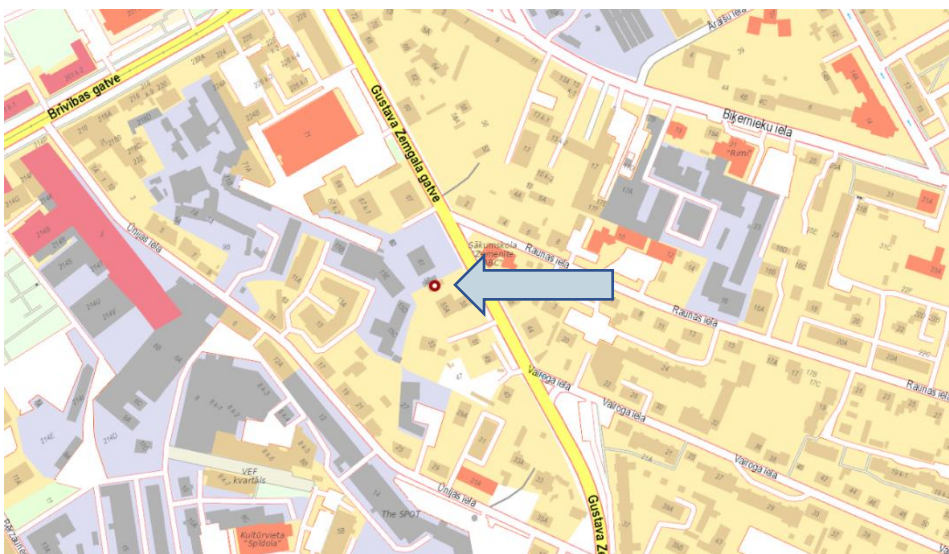
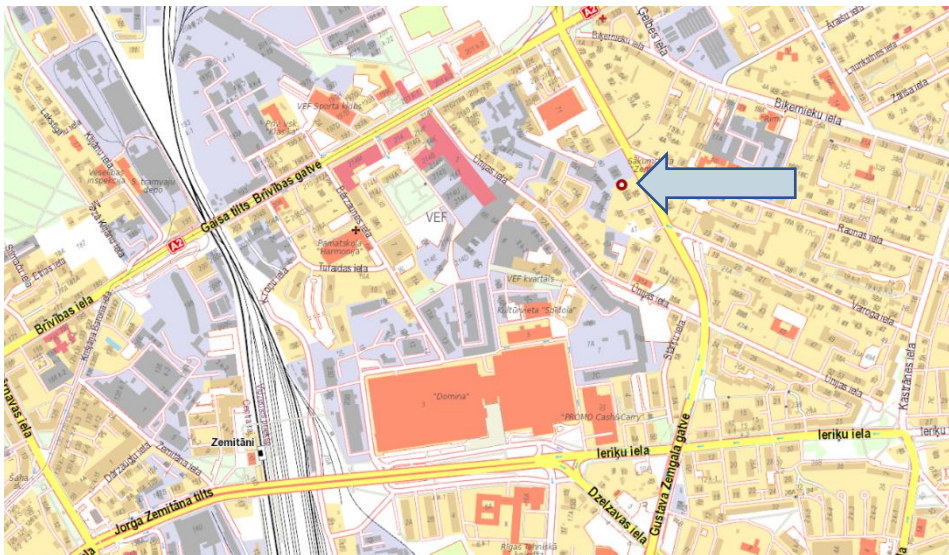
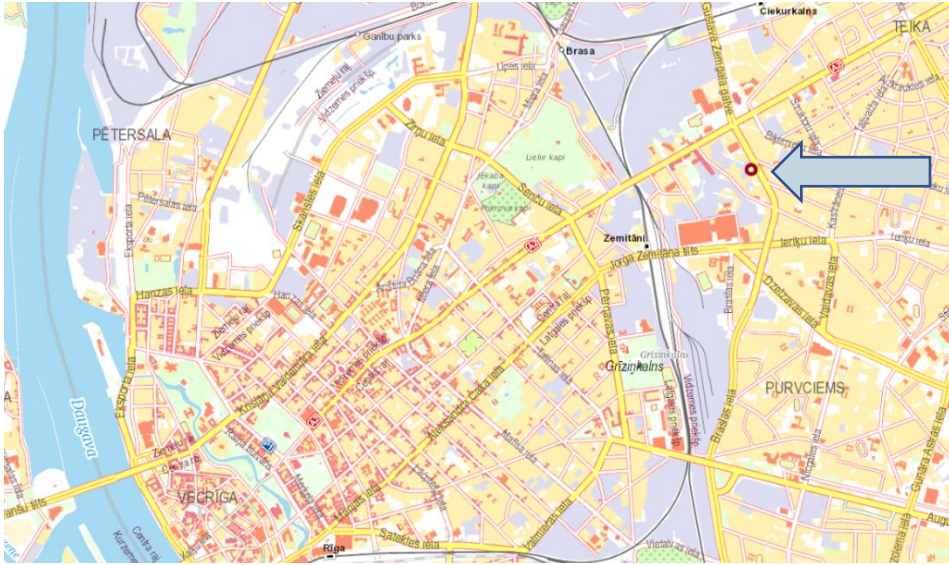
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

## **Neatkarības apliecinājums**

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

## Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta



## Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz iebrauktuvi.



Skats uz iebrauktuvi un apkārtni.



Skats uz iebrauktuvi.



Skats uz garāžas ēku.



Skats uz garāžas ēku.



Skats uz elektrības skaitītājiem.



Skats uz telpu grupu Nr. 003 un Nr. 004.



Skats uz plaisām.



Skats uz telpu grupu Nr. 001, Nr. 002 un Nr. 003.



Skats uz telpu grupas Nr.001 ieejas vārtiem.



Skats uz telpu grupas Nr. 001 iekšējām.

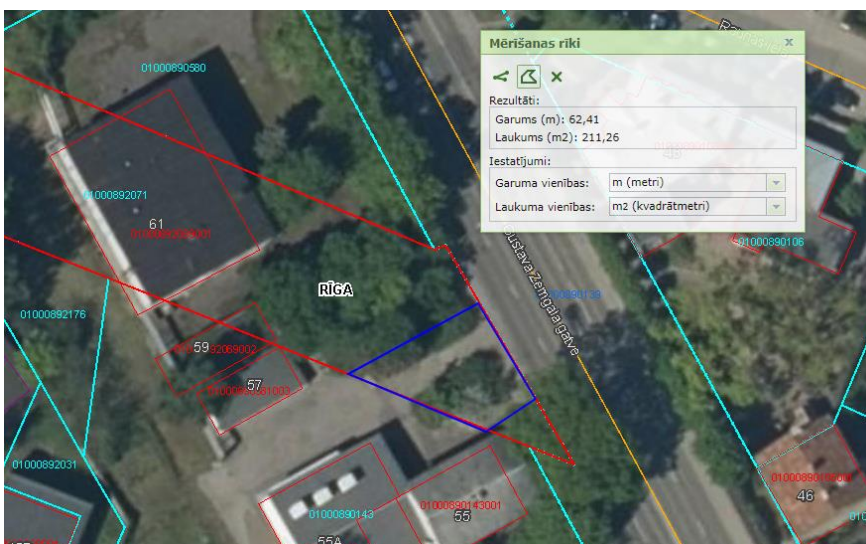


# I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

## Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi.

Novērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Teikas apkaimē. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido savrupmāju apbūve, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dažādi komercuzņēmumi. Gājēju plūsma šajā vietā ir mērena. Novērtējamais objekts atrodas aptuveni 5 km attālumā no pilsētas centrālās daļas. Novērtējamais objekts izvietots iekšpagalmā, kur tie šā tuvumā atrodas divu stāvu dzīvokļu māja un transformatoru apakšstacija. Uz Brīvības gatves, aptuveni 800 m attālumā, atrodas sabiedriskā transporta pieturas. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs.

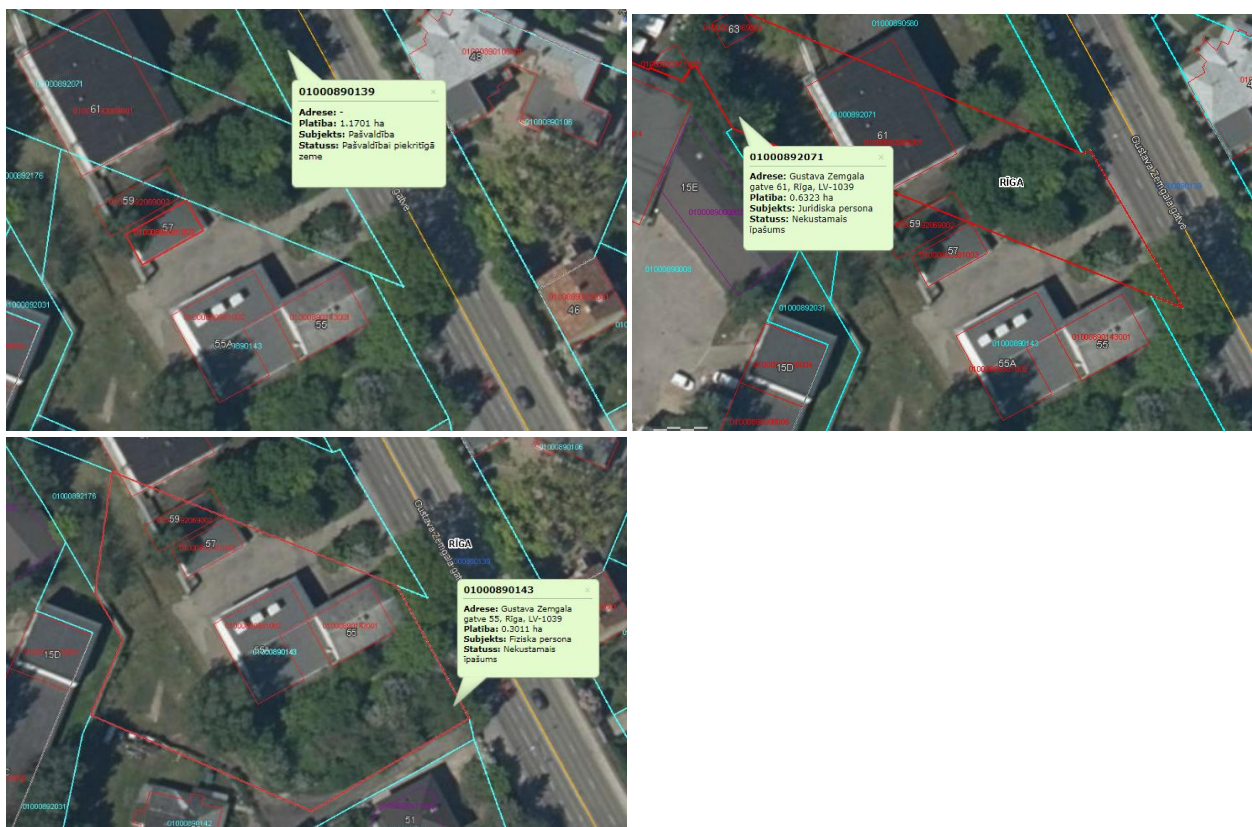
Piekluve novērtējamam objektam iespējama no Gustava Zemgala gatves puses, caur slēgtu iekšpagalmu, šķērsojot divus zemes gabalus ar kad. apz. 0100 089 2071 un 0100 089 0143. Lai piekļūtu zemes gabalam ar kad.apz. 0100 089 0143, uz kura atrodas novērtējamais objekts, ir jāšķērso juridiskai personai piederošs īpašums ar kad. apz. 0100 089 2071 ar adresi Gustava Zemgala gatve 61, Rīga, informācija par ceļa servitūta tiesībām nav VZD KR reģistrēta, taču VZD KR ir reģistrēts apgrūtinājums par ielu sarkanajām līnijām 0,0251 ha platībā).



Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	21.08.2015	7312040200	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0200	ha
2	21.08.2015	7312010300	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pašēces kanalizācijas vadu	0.1102	ha
3	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0124	ha
4	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0130	ha
5	21.08.2015	7312080101	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar gāzēvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0054	ha
6	21.08.2015	7312080701	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0006	ha
7	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0122	ha
8	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0097	ha
9	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0092	ha
10	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0148	ha
11	21.08.2015	7312050500	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0057	ha
12	21.08.2015	7316020100	zemes īpašniekam nepiederēja būve vai būves daļa	0.0033	ha
13	21.08.2015	7312050201	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0091	ha
14	21.08.2015	7312050201	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0194	ha
15	21.08.2015	7312010300	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pašēces kanalizācijas vadu	0.0201	ha
16	21.08.2015	7312060200	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0050	ha
17	21.08.2015	7316020100	zemes īpašniekam nepiederēja būve vai būves daļa	0.0400	ha
18	21.08.2015	7312050201	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0103	ha
19	21.08.2015	7312050601	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0098	ha
20	21.08.2015	7316020100	zemes īpašniekam nepiederēja būve vai būves daļa	0.0018	ha
21	21.08.2015	7312060100	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar pazemes siltumvadus, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0031	ha
22	21.08.2015	7312030100	ekspluatācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0251	ha

Avots: – [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), piekluvei faktiski nepieciešamā platība ir iezīmēta ar zilu kontūru.

Ar zemes gabala ar kad. apz. 0100 089 0143 īpašnieku (fiziska persona) novērtējamā objekta īpašnieks ir noslēdzis zemes gabala daļas nomas līgumu. Līdz ar to piekļūšana novērtējamajam objektam var tikt uzskatīta par fiziski un juridiski nodrošinātu.



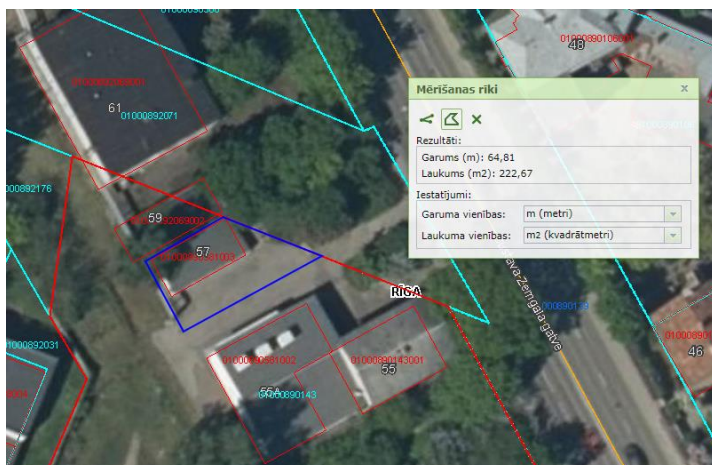
Piebraucamais ceļš un novērtējamā objekta izvietojums – [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv).

## Piesaistītās zemes un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Garāžas ēka ir izvietota uz zemes gabala ar adresi Gustava Zemgala gatve 55, Rīga, kad.apz. 0100 089 0143. Zemes gabala domājamās daļas neietilpst novērtējamā objekta sastāvā. Zemes gabals pieder vienai fiziskai personai. Pagalms ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji ieklāts cietais asfalta segums, aug dabīgs zālājs, apstādījumi. Apkaimes infrastruktūra uzskatāma par pietiekami attīstītu.

Saskaņā ar būvju īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju un iesniegto zemes nomas līgumu, būvju īpašnieks iznomā zemes gabala daļu 923 kv.m. platībā tam piederošo būvju – garāžas ēkas un transformatora apakšstacijas saimnieciskajai izmantošanai, atbilstoši zemes nomas līguma grafiskajam pielikumam. Zemes īpašniekam maksā nomas maksu 6% apmērā no kadastrālās vērtības. Zemes vienības ar kad. apz. 0100 089 0143 kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. sastāda 89 509 EUR, secīgi iznomājamā zemes gabala daļas nomas maksa gadā sastāda ~1 646,30 EUR, kas vērtējams kā samērā liela nomas maksa, ja to attiecinātu tikai uz novērtējamo objektu.

Papildus iesniegtajā zemes nomas līgumā ir minēts, ka apbūves īpašnieks bez iznomātāja saskaņošanas nevar veikt garāžas ēkas pārbūvi vai remonta darbus, tādējādi brīva pārbūve nav viennozīmīgi atļauta un garāžas īpašnieks nevar cerētu uz pārbūves vai remonta darbu veikšanu. Secīgi novērtējamā objekta potenciālā izmantošana par autoservisu ir pietiekami neskaidra, lai varētu radīt papildus vērtību novērtējamam objektam.



Avots: – [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), garāžas ēkas izmantošanai un apsaimniekošanai faktiski nepieciešamā platība ir iezīmēta ar zilu kontūru.

Faktiski gan tieši novērtējamā objekta (garāžas ēkas) izmantošanai un apsaimniekošanai būtu nepieciešama mazāka zemes gabala daļa ~ 223 kv.m. platībā, jo pārējā zemes daļa būtu nepieciešama transformatora ēkas uzturēšanai. Tas samazinātu zemes nomas maksājumu saprātīgākā apmērā.

Jebkurā gadījumā zemes īpašumā neesmība vērtējama kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus zemes nomas maksājumiem.

## Garāžas ēkas raksturojums.

### Garāža (kad.apz. 0100 089 0581 003).

Ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1971.

Garāža sastāv no četrām telpu grupām, katrā pa vienu telpai.

Ēkā ir pieejams pieslēgums elektroapgādei.

Ēkas parametri saskaņā ar VZD KR Pārlūkā reģistrēto informāciju:

Kadastra apzīmējums	0100 089 0581 003
Galvenais lietošanas veids	1242 – Garāžu ēkas
Būves tips	Smagās tehnikas garāžas
Nolietojums	25%
Kopējā ēkas platība, kv.m.	70,6
Apbūves laukums, kv.m.	80,3
Tilpums, kub.m.	205,0
Telpu griestu augstums, m.	2,30

Pamati – dzelzsbetons/betona bloki.

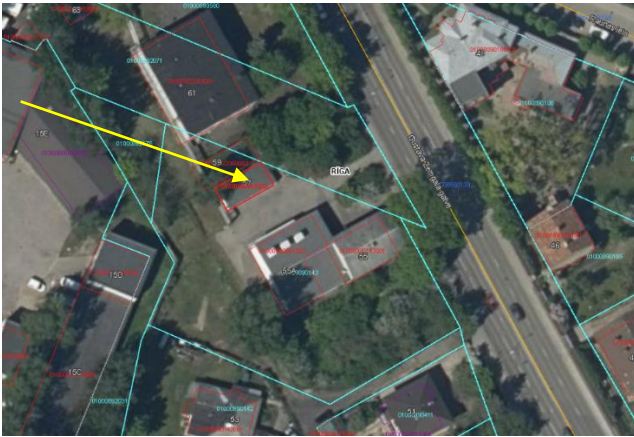
Ārsienas – ķieģeļu mūris.

Pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.

Jumts – gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds.

Virszemes stāvu skaits – 1.

Pazemes stāvu skaits – 0.



Novērtējamā objekta izvietojums – [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), novērtējamais objekts ir iezīmēts ar sarkanu kontūru.

Ēka ir apmierinošā stāvoklī. Ēkas ārsienās un telpu grupas Nr. 001 iekštelpās vietām manāmas plaisas. Saskaņā ar VZD KR datiem, telpu kadastrālā uzmērīšana veikta 16.03.2006. Vērtētājam tika iesniegta 24.03.2006. veiktā būves kadastrālās uzmērīšanas lieta.

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no būves ārpusē un ar telpu grupas Nr. 001 iekštelpām 2024.gada 15.martā.

Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar telpu grupu Nr. 002, 003 un 004 iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka pārējo garāžu iekštelpas ir apskatītajai telpu grupai Nr.001 līdzīgā, apmierinošā tehniskā stāvoklī, un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Novērtējamā objekta īpašnieks vērtētājam ir iesniedzis 16.04.2021. noslēgto vienas telpu grupas (3B) nomas līgumu. Nomnieks ir fiziska persona, nomas maksa ir 51,77 EUR mēnesī. Līgums spēkā līdz 2024. gada 16. aprīlim, un nomas tiesība Zemsgrāmatā nav reģistrēta, līdz ar to, ņemot vērā vērtēšanas datumu, šī garāža var tikt uzskatīta par juridiski brīvu. Pēc pasūtītāja pārstāvja sniegtās informācijas, pārējie trīs garāžas boksi pēdējo reizi tika iznomāti pirms pieciem gadiem.

### Garāžas ēkas telpu grupu raksturojums.

#### Telpu grupa 1B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 001:



Telpu platība	17,8 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu skaits	1
Iekštelpu stāvoklis	Apmierinošs. Vārti: metāla. Logi – nav. Griesti: krāsoti. Sienas: krāsotas. Grīda: betons.

**Telpu grupa 2B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 002:**



Telpu platība	17,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu skaits	1
Iekštelpu stāvoklis	Nav zināms iekštelpu stāvoklis. Vārti: metāla. Logi – nav.

**Telpu grupa 3B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 003:**



Telpu platība	17,0 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu skaits	1
Iekštelpu stāvoklis	Nav zināms iekštelpu stāvoklis. Vārti: metāla. Logi – nav.

Telpu grupa ir iznomāta. Līgums ir spēkā līdz 2024. gada 16. aprīlim.

**Telpu grupa 4B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 004:**



Telpu platība	18,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu skaits	1
Iekštelpu stāvoklis	Nav zināms iekštelpu stāvoklis. Vārti: metāla. Logi – nav.

## II Novērtējamā objekta vērtējums

### 1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts 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. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) to, ka zeme nav īpašumā, noslēgto zemes nomas līgumu,
- 3) pastāvošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, paredzēto funkciju un izmantošanas iespējas,
- 4) noslēgto vienas telpu grupas nomas līgumu un tā termiņu,
- 5) to, ka telpas lielākoties netiek ekspluatētas, pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas dažas no garāžām – līdz pieciem gadiem,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais, tas ir, garāžas telpas.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

### 2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

**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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)



**Īpašs pieņēmums** - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)
- Izmaksu pieeja (metode)
- Ienākumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesēn ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla

vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieēja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieēja (metode). Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

Izmaksu pieēja (metode) netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieēja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

### 3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Pēdējo divu gadu laikā Rīgā ir notikuši tikai 2 darījumi ar garāžas ēkām bez zemes, kuras sastāv no vairākiem garāžu boksiem. Viens no darījumiem notika 2023. gada jūlijā Tomsona ielā 11, kur pārdota 3 telpu grupu būve pa 20 000 EUR jeb 360 EUR/kv.m. un otrs darījums notika 2024. gada janvārī Skujenes ielā 10, kur pārdota 5 telpu grupu būve pa 11 500 EUR jeb 127 EUR/kv.m.

Garāžu tirgus ir salīdzinoši aktīvs. Tuvākās apkaimēs pēdējo divu gadu laikā ir notikuši vairāk kā 200 darījumi ar garāžu boksiem. Tipiskākais cenu līmenis garāžu īpašumiem Rīgas pilsētā 2023.gadā svārstās no 6 000 līdz 15 000 EUR atkarībā no dažādiem cenu ietekmējošiem faktoriem: novietojums pilsētā, daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves tuvums un blīvums, siltumizolācija, īpašumā esošas zemes domājamās daļas, apsardze, labiekārtojums, u.c. Garāžu īpašumiem, kuru sastāvā nav zemes komponentes, cenas ir nedaudz zemākas.

Pilsētas Teikas apkaimē diezgan reti notiek darījumi ar garāžām, pēdējo divu gadu laikā tādu darījumu ar garāžām ir notikuši 6, kur ir izvietoti garāžu kooperatīvi, to var saistīt ar cilvēku lielo pieprasījumu un ierobežotu garāžu pieejamību. Novērtējamā objekta tuvumā un salīdzināmās vietās garāžu cenu līmenis svārstās 6 000 – 14 500 EUR par vienību līmenī.

### 4. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins

Ņemot vērā novērtējamā objekta specifiku, tas ir, ēka sastāv no četriem dažādu platību garāžu boksiem, vērtētājs sākotnēji sadala tirgus vērtību četros apakšobjektos, kas atbilst katram no ēkā izvietotajiem boksiem. Tirgus vērtība tiek aprēķināta katram garāžas boksam atsevišķi, nobeigumā iegūtos rezultātus summējot un iegūstot novērtējamā objekta - visas garāžu ēkas tirgus vērtību.

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzinošie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietas.

Vērtētājs par salīdzināmajiem objektiem izvēlas darījumus ar četriem līdzīgiem īpašumiem.

<b>Salīdzināmais objekts Nr. 1</b> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1574672">https://cenubanka.lv/lv/object/1574672</a> Šmerļa iela 1 k-4, Rīga Būve   Garāžas   Ķieģeļi							
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būvei
08/02/2023	1574672	01005920088	16.2	6 900	426	nav	81/6899
Garāžas ēkai ir reģistrēts pieslēgums elektroapgādei. Garāžas telpu platība - 16,2 kv.m.							
<b>Salīdzināmais objekts Nr. 2</b> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1691248">https://cenubanka.lv/lv/object/1691248</a> Dzelzavas iela 16 k-1, Rīga Būve   Garāžas   Ķieģeļi							
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būvei
16/08/2023	1691248	01005700388	16.9	8 000	473	nav	169/26215
Garāžas ēkai ir reģistrēts pieslēgums elektroapgādei. Garāžas telpu platība - 16,9 kv.m.							
<b>Salīdzināmais objekts Nr. 3</b> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1409434">https://cenubanka.lv/lv/object/1409434</a> Dzelzavas iela 16 k-3, Rīga Būve   Garāžas   Ķieģeļi							
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būvei
15/07/2022	1409434	01005700382	17.9	8 500	475	nav	179/14108
Garāžas ēkai ir reģistrēts pieslēgums elektroapgādei. Garāžas telpu platība - 17,9 kv.m.							
<b>Salīdzināmais objekts Nr. 4</b> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1360567">https://cenubanka.lv/lv/object/1360567</a> Lielvārdes iela 136 k-15, Rīga Būve   Garāžas   Ķieģeļi							
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būvei
07/04/2022	1360567	01005920027	20.8	9 000	433	nav	209/154031
Garāžas ēkai ir reģistrēts pieslēgums elektroapgādei. Garāžas telpu platība - 20,8 kv.m.							

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais objekts	Šmerļa iela 1 k-4, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-1, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-3, Rīga	Lielvārdes iela 136 k-15, Rīga
Darījuma laiks		02.2023.	08.2023.	07.2022.	04.2022.
Kopējā cena, EUR		6 900	8 000	7 500	9 000
Garāžas ēkas kopējā platība, kv.m.	70,6				
<b>Garāžas telpu grupas 1B platība, kv.m.</b>	<b>17,8</b>	16,2	16,9	17,9	20,8
<b>Cena, EUR/kv.m.</b>		<b>425,93</b>	<b>473,37</b>	<b>418,99</b>	<b>432,69</b>
<b>Īpašuma tiesības</b>		3%	3%	3%	3%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Finansējuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Izdevumi uzreiz pēc darījuma</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma veikšanas laiks</b>		0%	0%	0%	1%
<b>Koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>438,70</b>	<b>487,57</b>	<b>431,56</b>	<b>450,13</b>
<b>Atrašanās vieta un citi parametri</b>		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		6,0% <span style="color: green;">▲</span> 26,32	-1% <span style="color: green;">▲</span> -4,88	-1,0% <span style="color: green;">▲</span> -4,32	6,0% 27,01
Novietojums, infrastruktūra		3%	0%	0%	3%
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apkārtne, dzīvojamās apbūves tuvums		3%	-1%	-1%	3%
Telpu platība		-1,6% <span style="color: green;">▲</span> -7,02	-0,9% <span style="color: green;">▲</span> -4,39	0,1% 0,43	2,0% 9,00
Telpu tehniskais stāvoklis		8% 35,10	8% 3901%	8% 3453%	8% 36,01
Garāžas remonta bedre		0,5% 2,19	0,5% 2,44	0,5% 2,16	0,5% 2,25
Garāžu skaits kooperatīvā		5% 21,94	5% 24,38	5% 21,58	5% 22,51
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<b>Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>517,23</b>	<b>544,13</b>	<b>485,94</b>	<b>546,91</b>
Kopējā neto korekcija		18%	12%	13%	22%
<b>Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.</b>	<b>524</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 1B tirgus vērtība, EUR</b>	<b>9 319</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 1B tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>	<b>9 300</b>				

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais objekts	Šmerļa iela 1 k-4, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-1, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-3, Rīga	Lielvārdes iela 136 k-15, Rīga
Darījuma laiks		02.2023.	08.2023.	07.2022.	04.2022.
Kopējā cena, EUR		6 900	8 000	7 500	9 000
Garāžas ēkas kopējā platība, kv.m.	70,6				
<b>Garāžas telpu grupas 2B platība, kv.m.</b>	<b>17,4</b>	16,2	16,9	17,9	20,8
<b>Cena, EUR/kv.m.</b>		<b>425,93</b>	<b>473,37</b>	<b>418,99</b>	<b>432,69</b>
<b>Īpašuma tiesības</b>		3%	3%	3%	3%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Finansējuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Izdevumi uzreiz pēc darījuma</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma veikšanas laiks</b>		0%	0%	0%	1%
<b>Koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>438,70</b>	<b>487,57</b>	<b>431,56</b>	<b>450,13</b>
<b>Atrašanās vieta un citi parametri</b>		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		6,0% <span style="color: green;">▲</span> 26,32	-1% <span style="color: green;">▲</span> -4,88	-1,0% <span style="color: green;">▲</span> -4,32	6,0% 27,01
Novietojums, infrastruktūra		3%	0%	0%	3%
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apkārtne, dzīvojamās apbūves tuvums		3%	-1%	-1%	3%
Telpu platība		-1,2% <span style="color: green;">▲</span> -5,26	-0,5% <span style="color: green;">▲</span> -2,44	0,5% 2,16	2,3% 10,20
Telpu tehniskais stāvoklis		8% 35,10	8% 3901%	8% 3453%	8% 36,01
Garāžas remonta bedre		0,5% 2,19	0,5% 2,44	0,5% 2,16	0,5% 2,25
Garāžu skaits kooperatīvā		5% 21,94	5% 24,38	5% 21,58	5% 22,51
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<b>Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>518,99</b>	<b>546,08</b>	<b>487,67</b>	<b>548,11</b>
Kopējā neto korekcija		18%	12%	13%	22%
<b>Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.</b>	<b>525</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 2B tirgus vērtība, EUR</b>	<b>9 139</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 2B tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>	<b>9 100</b>				

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais objekts	Šmerļa iela 1 k-4, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-1, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-3, Rīga	Lielvārdes iela 136 k-15, Rīga
Darījuma laiks		02.2023.	08.2023.	07.2022.	04.2022.
Kopējā cena, EUR		6 900	8 000	7 500	9 000
Garāžas ēkas kopējā platība, kv.m.	70,6				
<b>Garāžas telpu grupas 3B platība, kv.m.</b>	<b>17,0</b>	16,2	16,9	17,9	20,8
<b>Cena, EUR/kv.m.</b>		<b>425,93</b>	<b>473,37</b>	<b>418,99</b>	<b>432,69</b>
<b>Īpašuma tiesības</b>		3%	3%	3%	3%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Finansējuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Izdevumi uzreiz pēc darījuma</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma veikšanas laiks</b>		0%	0%	0%	1%
<b>Koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>438,70</b>	<b>487,57</b>	<b>431,56</b>	<b>450,13</b>
<b>Atrašanās vieta un citi parametri</b>		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		6,0% <span style="color: green;">▲</span> 26,32	-1% <span style="color: green;">▲</span> -4,88	-1,0% <span style="color: green;">▲</span> -4,32	6,0% 27,01
Novietojums, infrastruktūra		3%	0%	0%	3%
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apkārtne, dzīvojamās apbūves tuvums		3%	-1%	-1%	3%
Telpu platība		-0,8% <span style="color: green;">▲</span> -3,51	-0,1% <span style="color: green;">▲</span> -0,49	0,9% 3,88	2,5% 11,40
Telpu tehniskais stāvoklis		8% 35,10	8% 3901%	8% 3453%	8% 36,01
Garāžas remonta bedre		0,5% 2,19	0,5% 2,44	0,5% 2,16	0,5% 2,25
Garāžu skaits kooperatīvā		5% 21,94	5% 24,38	5% 21,58	5% 22,51
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<b>Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>520,74</b>	<b>548,03</b>	<b>489,39</b>	<b>549,31</b>
Kopējā neto korekcija		19%	12%	13%	22%
<b>Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.</b>	<b>527</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 3B tirgus vērtība, EUR</b>	<b>8 957</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 3B tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>	<b>9 000</b>				

Salīdzināmie īpašumi		Šmerļa iela 1 k-4, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-1, Rīga	Dzelzavas iela 16 k-3, Rīga	Lielvārdes iela 136 k-15, Rīga
Darījuma laiks		02.2023.	08.2023.	07.2022.	04.2022.
Kopējā cena, EUR		6 900	8 000	7 500	9 000
Garāžas ēkas kopējā platība, kv.m.	70,6				
<b>Garāžas telpu grupas 4B platība, kv.m.</b>	<b>18,4</b>	16,2	16,9	17,9	20,8
<b>Cena, EUR/kv.m.</b>		<b>425,93</b>	<b>473,37</b>	<b>418,99</b>	<b>432,69</b>
<b>Īpašuma tiesības</b>		3%	3%	3%	3%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Finansējuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma apstākļi</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Izdevumi uzreiz pēc darījuma</b>		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		438,70	487,57	431,56	445,67
<b>Darījuma veikšanas laiks</b>		0%	0%	0%	1%
<b>Koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>438,70</b>	<b>487,57</b>	<b>431,56</b>	<b>450,13</b>
<b>Atrašanās vieta un citi parametri</b>		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		6,0% <span style="color: green;">▲</span> 26,32	-1% <span style="color: green;">▲</span> -4,88	-1,0% <span style="color: green;">▲</span> -4,32	6,0% 27,01
Novietojums, infrastruktūra		3%	0%	0%	3%
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apkārtne, dzīvojamās apbūves tuvums		3%	-1%	-1%	3%
Telpu platība		-2,2% <span style="color: green;">▲</span> -9,65	-1,5% <span style="color: green;">▲</span> -7,31	-0,5% -2,16	1,6% 7,20
Telpu tehniskais stāvoklis		8% 35,10	8% 3901%	8% 3453%	8% 36,01
Garāžas remonta bedre		0,5% 2,19	0,5% 2,44	0,5% 2,16	0,5% 2,25
Garāžu skaits kooperatīvā		5% 21,94	5% 24,38	5% 21,58	5% 22,51
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<b>Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.</b>		<b>514,60</b>	<b>541,21</b>	<b>483,35</b>	<b>545,11</b>
Kopējā neto korekcija		17%	11%	12%	21%
<b>Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.</b>	<b>521</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 4B tirgus vērtība, EUR</b>	<b>9 588</b>				
<b>Novērtējamā objekta telpu grupas 4B tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>	<b>9 600</b>				

### Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins

Ņemot vērā novērtējamā objekta specifiku, tas ir, ēka sastāv no četriem dažādu platību garāžu boksiem, vērtētājs sākotnēji sadala tirgus vērtību četros apakšobjektos, kas atbilst katram no ēkā izvietotajiem boksiem. Tirgus vērtība tiek aprēķināta katram garāžas boksam atsevišķi, nobeigumā iegūtos rezultātus summējot un iegūstot novērtējamā objekta - visas garāžu ēkas tirgus vērtību.

Novērtējamais objekts sastāv no četrām telpu grupām, tas ir garāžu boksiem. Lai gan varētu tikt piemērota atlaide par apjomu jeb to, ka objekts nav viena garāža, bet četru garāžu kopums ar attiecīgi šaurāku potenciālo pircēju loku, tomēr konkrētajā gadījumā papildus negatīva korekcija netiek piemērota, jo novērtējamā objekta kopējais apjoms salīdzinoši nav liels un arī kopumā tas varētu būt samērā likvids, jo izmantojams kā atsevišķa būve, nevis, piemēram, tikai kā daļa no lielāka garāžu kooperatīva.

Pie tam šajā gadījumā nav ņemtas vērā pārbūves/rekonstrukcijas iespējas, jo, tā kā zeme nav īpašumā un, ņemot vērā noslēgtā zemes nomas līguma nosacījumus, nevar pieņemt, ka zemes īpašnieks ļaus veikt apbūves rekonstrukciju un pārbūvi, par piemēram, autoservisa telpām vai tml.

Attiecīgi kopējo novērtējamā objekta tirgus vērtību veido aprēķināto četru garāžu boksu tirgus vērtību matemātiskā kopsumma:

Telpu grupas 1B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 001 tirgus vērtība:	9 300 EUR
Telpu grupas 2B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 002 tirgus vērtība:	9 100 EUR
Telpu grupas 3B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 003 tirgus vērtība:	9 000 EUR
Telpu grupas 4B ar kad.apz. 0100 089 0581 003 004 tirgus vērtība:	9 600 EUR
<b>Kopsumma:</b>	<b>37 000 EUR</b>



## III Slēdziens

**Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta tirgus vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2024. gada 15.martā noapaļojot sastāda:**

**EUR 37 000 (trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

SIA "Newsec Valuations LV"  
Vērtēšanas nodaļas  
nekustamā īpašuma vērtētājs  
**Kaspars Dzedulis**

---

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-2024-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas  
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77

Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente  
**Arnita Fedotova**  
Tālruna numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitei ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA kompetences sertifikāts Nr. 30,
- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77,
- Tegova sertifikāts, 1 lpp.,
- Komercpilnvara, 1 lpp.,
- Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti, 1 lpp.,
- Rīgas valstspilsētas pašvaldības pilsētas attīstības departamenta 20.02.2024. paziņojums Nr. DA-24-4495-nd, 1 lpp.,
- Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma departamenta 26.02.2024. paziņojums Nr. DI-24-367-nd, 2 lpp.,
- VZD KR dati, 4 lpp.,
- Garāžas nomas līgums Nr.LIG/2021/157, 6 lpp.,
- Zemes nomas līgums Nr. LIG-ZN-2020/3, 4 lpp.,
- Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta, 6 lpp.

## Pielikumi





**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 77

*Kaspars Dziedulis*  
vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2004. gada 15. jūnija*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2019. gada 16. jūnijā*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2024. gada 15. jūnijam*  
datums

  
*Dainis Junsts*  
LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Kaspars Dzedulis REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/10  
Issued on: 01/06/2011  
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
**LĪVA**

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



**SIA "Newsec Valuations LV"**  
Reģistrācijas numurs 40103216919  
Adrese: Vešetas iela 7, Rīga, LV-1013  
Tālrunis +371 6 750 8400  
E-pasts: info@newsec.lv



## KOMERCIPILNVARA

Rīgā, 2024.gada 2.janvārī.

Nr. 5PL-2024-1

Ar šo SIA "Newsec Valuations LV" **pilnvaro** Vērtēšanas nodaļas vadītāju **Kasparu Dzeduli**, vienpersoniski pārstāvēt SIA "Newsec Valuations LV" attiecībā ar trešajām personām nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/biznesa u.c. vērtēšanas jautājumos, SIA "Newsec Valuations LV" vārdā un interesēs slēgt tiesiskus darījumus (līgumus) ar trešajām personām par nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/biznesa u.c. vērtēšanu, parakstīt nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/biznesa vērtējumus, sniegt īpašumu konsultācijas, parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktus, rēķinus.

Pilnvara stājas spēkā 2024.gada 2.janvārī.  
Pilnvara ir spēkā līdz 2024.gada 31.decembrim.

**Kaspars Dzedulis**  
SIA "Newsec Valuations LV"  
Vērtēšanas nodaļas vadītājs  
Valdes loceklis

**Reinis Ignatavičs**  
SIA "Newsec Valuations LV"  
Valdes loceklis

### Nodalījuma daļas/u noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000799057

Kadastra numurs: 01005890054

Gustava Zemgala gatve 57, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašības, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 01000890581003). 1.2. Būve atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000466931. 1.3. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000890143). Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000073174. <i>Žurn. Nr. 300006473391, lēmums 24.01.2024., tiesnese Irina Norkusa</i>		3011 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme", reģistrācijas numurs 40003619950. 1.2. Pamats: 2023.gada 12.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.8385. <i>Žurn. Nr. 300006473391, lēmums 24.01.2024., tiesnese Irina Norkusa</i>	1	

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

Informācijas prasītājs: Ginta Goļevska-Dzērve. Pleprasījums izdarīts 25.01.2024. 14:52:46.

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.



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS  
PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

Dzimumu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67105800, e-pasts pad@riga.lv

Rīgā

20.02.2024. Nr. DA-24-4495-nd

Uz 06.02.2024 Nr. KOR-IZEJ-RD/2024/36

Rīgas pašvaldības sabiedrībai ar  
ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"  
paziņošanai e-adresē

Par Rīgas pašvaldības sabiedrības ar  
ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”  
īpašumā esošā nekustamā īpašuma  
atsavināšanu Gustava Zemgala gatvē 57, Rīgā

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) ir izskatījis jūsu iesniegumu ar lūgumu sniegt viedokli par Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Rīgas satiksme” īpašumā esošās būves – garāžas Gustava Zemgala gatvē 57, Rīgā, kadastra Nr. 0100 589 0054 (turpmāk – Garāžas), kas atrodas fiziskas personas īpašumā esošā zemes vienībā Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 089 0143, atsavināšanu vai iespējamu izmantošanu pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

Informējam, ka ar Rīgas domes 2017.gada 15.decembra lēmuma Nr. 652 “Par valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskā plānojuma apstiprināšanu” apstiprinātajā Valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju tematiskajā plānojumā zemes vienība Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā, tai skaitā Garāžas, nav noteiktas kā papildus nepieciešamā teritorija valsts un pašvaldības funkcijām. Ņemot vērā to, ka Garāžas atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes, Departaments savas kompetences ietvaros pauž viedokli, ka Garāžas nav nepieciešamas pašvaldības autonomo funkciju izpildes nodrošināšanai.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības  
departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja  
p.i.

I.Staša-Šaršūne

Miķelsone 67105443

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS  
ĪPAŠUMA DEPARTAMENTS

Riharda Vāgnera iela 5, Rīga, LV-1050, tālrunis 67026138, e-pasts di@riga.lv

Rīgā

26.02.2024. Nr. DI-24-367-nd  
Uz 06.02.2024 Nr. KOR-IZEJ-  
RD/2024/36

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar  
ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"  
paziņošanai e-adresē

*Informācijai:*

Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Pilsētas attīstības departaments  
[pad@riga.lv](mailto:pad@riga.lv)

Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Ārtelpas un mobilitātes departaments  
[amd@riga.lv](mailto:amd@riga.lv)

Par Rīgas pašvaldības sabiedrības ar  
ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme"  
īpašumā esošā nekustamā īpašuma  
Gustava Zemgala gatvē 57, Rīgā,  
atsavināšanu

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā saņemta Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas satiksme", turpmāk – Sabiedrība, 06.02.2024. vēstule Nr. KOR-IZEJ-RD/2024/36 (reg. ar Nr. DI-24-217-sd) ar lūgumu sniegt viedokli par Sabiedrības īpašumā esošās būves – garāžas (kadastra apzīmējums 0100 089 0581 003) –, kas ietilpst nekustamā īpašuma Gustava Zemgala gatvē 57, Rīgā (kadastra Nr. 0100 589 0054), sastāvā, turpmāk – Garāža, un kas atrodas uz privātpersonas īpašumā esoša zemesgabala Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 089 0143), atsavināšanu vai iespējamu izmantošanu pašvaldības funkciju nodrošināšanai. Sabiedrība norāda, ka Garāža netiek izmantota Sabiedrības saimnieciskās darbības nodrošināšanai un nebūs nepieciešama nākotnes attīstības vajadzībām.

Atbilstoši ar Rīgas domes 31.05.2023. lēmuma Nr. 2607 "Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai – sabiedriskā transporta pakalpojumu organizēšanai un satiksmes

Sis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.



infrastruktūras attīstībai – nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstu apstiprināšanu” 2. punktu apstiprinātā valsts pārvaldes funkciju veikšanai – satiksmes infrastruktūras objektu uzturēšanai – nepieciešamo nekustamo īpašumu saraksta 35. punktam Garāža un transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 0100 089 0581 002), kas arī daļēji atrodas uz zemesgabala Gustava Zemgala gatvē 55, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 089 0143), un privātpersonas īpašumā esoša zemesgabala Gustava Zemgala gatvē 61, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 089 2071), ieguldītas Sabiedrības pamatkapitālā apakšstacijas darbības nodrošināšanai un Garāžas apsaimniekošanai.

Izvērtējot faktisko situāciju kopsakarībā ar spēkā esošajām tiesību normām, kā arī ņemot vērā, ka Garāža atrodas uz privātpersonas piederošā zemesgabala, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta ieskatā Garāža nav nepieciešama pašvaldības funkciju nodrošināšanai un neiebilst tās atsavināšanai.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma  
departamenta direktors

V.Ozoliņš

Morozova 67026315

3/14/24, 11:54 AM

Ekrānizdruka



### Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

#### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļējuma numurs	Administratīvā teritorija
01005890054	-	4269	100000799057	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4269
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

#### Īpašuma sastāvs

##### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000890581003	1/1	4269	Gustava Zemgala gatve 57, Rīga, LV-1039

Kadastrālā vērtība (EUR):	4269
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9037 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	70.6
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1971
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2006

##### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	70.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	70.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	70.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	70.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

##### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	25
Nolietojuma aprēķina datums:	-

3/14/24, 11:54 AM

Ekrānizdruka

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000890581003001	Gustava Zemgala gatve 57 - 1B, Rīga, LV-1039
Kadastrālā vērtība (EUR):	1076
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2278 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	17,8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17,8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17,8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,3	-	-	17,8	-

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000890581003002	Gustava Zemgala gatve 57 - 2B, Rīga, LV-1039
Kadastrālā vērtība (EUR):	1052
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2227 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	17,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17,4

3/14/24, 11:54 AM

Ekrānizdruka

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	17.4	-

01000890581003003	Gustava Zemgale gatve 57 - 3B, Rīga, LV-1039
Kadastrālā vērtība (EUR):	1028
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2176 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	17
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	17.0	-

01000890581003004	Gustava Zemgale gatve 57 - 4B, Rīga, LV-1039
Kadastrālā vērtība (EUR):	1113
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2355 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

3/14/24, 11:54 AM

Ekrānizdruka

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	18.4
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	18.4
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	18.4
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	18.4	-

Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa /elementa kods	Tipa /elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	80.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	205.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1971	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	-	1971	-	25
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veļves	-	1971	-	20
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1971	-	35

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	24.01.2024	-

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	12.12.2023	8385	Rīgas satiksme SIA

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

**LĪGUMS Nr. LIG/2021/157**  
**Par garāžas nomu Gustava Zemgala gatvē 57**

Rīgā, datums skatāms laika zīmogā

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”, vienotais reģistrācijas Nr.40003619950, tās valdes priekšsēdētājas Džinetas Innusas personā, kura rīkojas saskaņā ar valdes pilnvarojumu, turpmāk – IZNOMĀTĀJS, no vienas puses un  
turpmāk – NOMNIEKS, no otras puses, abi kopā un atsevišķi turpmāk - Līdzējs/Līdzēji, noslēdz šādu līgumu, turpmāk – Līgums:

**1. LĪGUMA PRIEKŠMETS**

- 1.1. IZNOMĀTĀJS iznomā NOMNIEKAM par maksu savā īpašumā esošo garāžu **Gustava Zemgala gatvē 57, garāžas numurs 3** (īpašuma kadastra Nr. 0100 589 0009), ar kopējo garāžas boksa platību 17,00 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – Objekts).
- 1.2. Objekta nodošana NOMNIEKA lietošanā tiek noformēta ar Līdzēju abpusēji parakstītu pieņemšanas un nodošanas aktu. Akta forma pievienota Līgumam kā 1.pielikums un ir tā neatņemama sastāvdaļa.
- 1.3. Objekta atgriešana pēc Līguma termiņa beigām tiek noformēta ar Līdzēju abpusēji parakstītu pieņemšanas un nodošanas aktu. Akta forma pievienota Līgumam kā 2.pielikums un ir tā neatņemama sastāvdaļa.

**2. CENAS UN APMAKSAS KĀRTĪBA**

- 2.1. Par tiesībām nomāt Līguma 1.1.punktā noteikto Objektu, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu **EUR 51.77 (piecdesmit viens euro, 77 eurocenti)** bez pievienotās vērtības nodokļa mēnesī.
- 2.2. NOMNIEKS maksā nomas maksu IZNOMĀTĀJAM neatkarīgi no tā, vai NOMNIEKS izmanto Objekta lietojuma tiesības.
- 2.3. Pievienotās vērtības nodoklis tiek piemērots saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 2.4. NOMNIEKS ir iemaksājīgs izsoles nodrošinājumu EUR 62.10 (sešdesmit divi euro, 10 eurocenti) apmērā, kas tiek ieskaitīts nomas maksā.
- 2.5. Līguma 2.1.punktā noteikto nomas maksu NOMNIEKS maksā par tekošo mēnesi 10 (desmit) dienu laikā pēc rēķina saņemšanas.
- 2.6. Līdzēji piekrīt, ka rēķins tiek sagatavots un nosūtīts elektroniski uz NOMNIEKA e-pasta adresi:
- 2.7. Līdzēji piekrīt, ka par rēķina saņemšanas dienu tiek uzskatīta diena, kad IZNOMĀTĀJS rēķinu nosūtījis uz Līguma 2.6.punktā norādīto NOMNIEKA e-pasta adresi.
- 2.8. Visi Līguma paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem tajā brīdī, kad IZNOMĀTĀJA bankas kontā ir ieskaitīts maksājums pilnā apmērā.
- 2.9. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības objektīvu iemeslu dēļ (uzturēšanas izmaksas, inflācija u.c.) pārskatīt Līguma 2.1.punktā noteikto nomas maksu, taču ne biežāk, kā vienu reizi gadā, par to informējot NOMNIEKU 1 (vienu) mēnesi iepriekš.
- 2.10. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības objektīvu iemeslu dēļ (komunikāciju remontdarbi u.c.) pārtraukt Objekta iznomāšanu uz laiku vai pilnībā, par to 5 (piecas) darba dienas iepriekš e-pastā informējot NOMNIEKU un attiecīgi nesāņemot maksu par konkrēto pārtraukuma periodu

**3. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**

- 3.1. IZNOMĀTĀJS apņemas nodrošināt brīvu un nepārtrauktu pieeju Objektam.
- 3.2. IZNOMĀTĀJS apņemas savlaicīgi, bet ne vēlāk kā 5 (piecas) darba dienas iepriekš, informēt NOMNIEKU par paredzamajiem tehniska rakstura darbiem, kas minēti Līguma 2.10.punktā.
- 3.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības apsekot Objektu, lai pārliecinātos par to, lai pārliecinātos par to, ka NOMNIEKS ievēro Līguma noteikumus.

#### 4. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. NOMNIEKAM ir tiesības brīvi lietot tam nomā nodoto Objektu, ievērojot šajā Līgumā noteikto kārtību un spēkā esošo normatīvu aktu prasības.
- 4.2. NOMNIEKAM ir pienākums veikt rēķinu apmaksu, ievērojot 2.5. apakšpunktā noteikto rēķina apmaksas termiņu.
- 4.3. NOMNIEKS apņemas:
  - 4.3.1. nepiesārņot Objektu, objektam piegulošo teritoriju un neveikt darbības, kas pasliktinātu tā stāvokli;
  - 4.3.2. neveikt remonta darbus Objektā bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas atļaujas saņemšanas;
  - 4.3.3. ar savām darbībām neaizskart blakus esošo ēku un zemju īpašnieku likumīgās intereses;
  - 4.3.4. nenodot savas nomas tiesības citām fiziskām vai juridiskām personām bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas;
  - 4.3.5. Līguma termiņam beidzoties, atgriezt Objektu IZNOMĀTĀJAM ne sliktākā stāvoklī, kādā tas bija nodošanas brīdī;
  - 4.3.6. savlaicīgi veikt Līgumā noteiktos maksājumus;
  - 4.3.7. nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU un organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpošanu, par avārijas situācijām, kā arī veikt neatliekamus pasākumus avāriju vai to seku likvidēšanai;
  - 4.3.8. nodrošināt brīvu piekļuvi Objektam pēc IZNOMĀTĀJA pieprasījuma;
  - 4.3.9. atbrīvojot Objektu un nodot to IZNOMĀTĀJAM Līguma 1.3. punktā noteiktajā kārtībā 10 (desmit) darba dienu laikā, ja Līgums zaudē spēku saistībā ar Līguma 6.1. punktā noteiktā termiņa notecējumu;
  - 4.3.10. atbrīvojot Objektu un nodot to IZNOMĀTĀJAM Līguma 1.3. punktā noteiktajā kārtībā 5 (piecu) darba dienu laikā, ja Līgums tiek izbeigts 6.4. vai 6.5. apakšpunktā noteiktajā kārtībā.
- 4.4. NOMNIEKAM nav tiesību Objektā sniegt jebkāda veida pakalpojumus trešajām personām.
- 4.5. Līguma darbības laikā NOMNIEKS garantē un nodrošina, ka visas no NOMNIEKA atkarīgās personas, pilnībā ievēros šī Līguma noteikumus.
- 4.6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo NOMNIEKU no pienākuma veikt Līgumā noteikto nomas maksu par Objektu līdz Līguma pirmstermiņa izbeigšanas dienai.
- 4.7. Ja Objektā ir nodrošināts elektrības pieslēgums, NOMNIEKS papildus maksā IZNOMĀTĀJAM par pakalpojumiem, kas saistīti ar 1.1. punktā minētā nomas objekta lietošanu atbilstoši pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem tarifiem atbilstoši attiecīgo skaitītāju rādījumiem (komunālo pakalpojumu maksa) un 5% no kopējās maksājuma summas par starpniecību. Mainoties komunālo pakalpojumu tarifiem, kas bija spēkā uz Līguma noslēgšanas brīdi, pakalpojumu samaksa mainās ar jaunā tarifa apstiprināšanas brīdi.
- 4.8. Ja objektā ir nodrošināts elektrības pieslēgums, IZNOMĀTĀJAM ir pienākums līdz katra mēneša 25. datumam nolasīt un nosūtīt elektrības mērāparāta rādījumus uz e-pastu [Anatolijs.Rassohins@rigassatiksm.lv](mailto:Anatolijs.Rassohins@rigassatiksm.lv)

#### 5. LĪDZĒJU ATBILDĪBA

- 5.1. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par NOMNIEKAM piederošās automašīnas, iekārtu u.c. vērtību, kas atrodas nomas objektā, saglabāšanu.
- 5.2. Līgumā noteikto saistību neizpildīšanas gadījumā vainīgais Līdzējs atlīdzina otram Līdzējam zaudējumus, bet Līgumā noteiktajos gadījumos maksā arī līgumsodus, kuru summas netiek ieskaitītas zaudējumu segšanai.
- 5.3. Par Līgumā norādītajos termiņos neveiktajiem maksājumiem NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nokavējuma naudu 0,5% apmērā no nokavēto maksājumu summas par katru nokavēto dienu.
- 5.4. Nokavējuma naudas samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no tā pienākumu pildīšanas, kā arī ar savu darbību nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas saskaņā ar šo Līgumu un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 5.5. Par Līguma 4.3. apakšpunkta neievērošanu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības piemērot līgumsodu EUR 100.00 apmērā par katru fiksēto pārkāpumu.
- 5.6. Par Līguma 4.8. apakšpunkta neievērošanu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības piemērot līgumsodu EUR 15.00 apmērā par katru fiksēto pārkāpumu.
- 5.7. Ja Objekts netiek atbrīvots Līguma 4.3.9. noteiktajā termiņā, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs patstāvīgi atbrīvot Objektu, sastādot aktu, kurā tiek uzskaitītas telpā atrodošās mantas un nomainīt šī Objekta

atslēgu. Objektā atrodošo kustamo mantu Iznomātājs uzglabā Iznomātāja īpašumā Rīgā, Tipogrāfijas ielā 1.

- 5.8. Līguma 5.7. apakšpunktā minētajā gadījumā Nomnieks maksā Iznomātājam:
  - 5.8.1. par mantu glabājumu Nomnieks maksā Iznomātājam iznomātā Objekta mēneša maksu, tai pieskaitot 25% no Objekta mēneša maksas par katru glabājuma mēnesi;
  - 5.8.2. par automašīnas pārvietošanu un glabājumu, ja tā ir nepieciešama – atbilstoši Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr.27 "Noteikumi par transportlīdzekļu piespiedu pārvietošanas uz speciālu stāvvietu un transportlīdzekļu glabāšanas speciālā stāvvietā maksu un maksāšanas kārtību" atbilstoši tajos noteiktajiem, spēkā esošajiem tarifiem;
  - 5.8.3. par mantu transportēšanu no Objekta uz IZNOMĀTĀJAM piederošajām telpām Rīgā, Tipogrāfijas ielā 1 – EUR 0.44 bez PVN par katru kilometru,
  - 5.8.4. par krāvēju pakalpojumiem – EUR 51.20 bez PVN;
  - 5.8.5. par kravas automašīnas nomu EUR 53.16 bez PVN.
- 5.9. Par Objekta neatbrīvošanu Līguma 4.3.10. noteiktajā termiņā, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu divkārtšā nomas maksas apmērā par katru neatbrīvošanas dienu.
- 5.10. Ja NOMNIEKS atkārtoti, pēc viena IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas, nepilda Līgumā noteiktās saistības, tas apmaksā IZNOMĀTĀJAM visus ar tā parāda piedziņu saistītos izdevumus (tajā skaitā, izdevumus par brīdinājumu nosūtīšanu ierakstītā pasta sūtījumā, jurista darba atlīdzību, jebkāda veida izziņu izsniegšanu un saņemšanu utt.), tie ir 250.00 EUR (divi simti piecdesmit euro un 00 centi).
- 5.11. Gadījumā, ja NOMNIEKS nepilda vai nepienācīgi pilda ar Līgumu uzņemtas saistības, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības bez NOMNIEKA īpašas informēšanas publiskot un nodot trešajām personām informāciju par tā neizpildītajām vai nepilnīgi izpildītajām saistībām. Šajā sakarā NOMNIEKS atsakās no jebkurām pretenzijām par minētās informācijas publiskošanu un/vai nodošanu trešajām personām.

## 6. LĪGUMA TERMIŅŠ UN IZBEIGŠANA

- 6.1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas datumā un ir spēkā 3 (trīs) gadus.
- 6.2. Nomas maksas aprēķina periods sākas ar Līguma 1.2.punktā minētā pieņemšanas un nodošanas akta abpusējas parakstīšanas brīdi.
- 6.3. Nomas maksas aprēķina periods beidzas ar Līguma 1.3.punktā minētā pieņemšanas un nodošanas akta abpusējas parakstīšanas brīdi.
- 6.4. Līdzējiem ir tiesības jebkurā laikā izbeigt Līgumu pirms termiņa, paziņojot par to rakstiski otram Līdzējam 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš.
- 6.5. Līdzēji vienojas, ka IZNOMĀTĀJAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma un izbeigt Līgumu nekavējoties, ja ir iestājies kāds no Civillikuma 2171. pantā noteiktajiem gadījumiem.

## 7. CITI LĪGUMA NOTEIKUMI

- 7.1. IZNOMĀTĀJA pilnvarotā persona Līguma izpildi ir Infrastruktūras daļas vadošais speciālists
- 7.2. Visi strīdi un domstarpības, kas rodas saskaņā ar šī Līguma izpildi, tiek risināti sarunu ceļā, bet, ja rakstiska vienošanās starp Līdzējiem netiek panākta – Latvijas Republikas tiesā pēc piekritības saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 7.3. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos ir spēkā tikai tad, ja tās būs noformētas rakstiski un ja tās būs parakstījuši abi Līdzēji.
- 7.4. Ja spēku zaudē kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmē Līguma pārējo noteikumu spēkā esamību. Ja tas būtiski ietekmē Līdzēju stāvokli, Līdzēji vienojas par tālākiem Līguma turpināšanas noteikumiem vai arī par Līguma izbeigšanu.
- 7.5. Pēc Līguma parakstīšanas visas iepriekšējās sarunas un sarakste, kas bija līdz Līguma parakstīšanai, zaudē spēku.
- 7.6. Visiem paziņojumiem, kuri tiks sagatavoti saskaņā ar šo Līgumu, jābūt rakstiskā veidā un tie jāpiegādā uz šajā Līgumā norādītajām adresēm personīgi, pa pastu ierakstītā vēstulē, kurjerpastu, vai elektronisko pastu, vienlaicīgi nosūtot pa pastu ierakstītā vēstulē vai kurjerpastu.



- 7.7. Līdzēju pilnvaroto personu maiņas gadījumā Līdzējs rakstiski informē otru Līdzēju 5 (piecu) darba dienu laikā.
- 7.8. Līdzēju rekvizītu maiņas gadījumā Līdzēji apņemas par to viens otru brīdināt 5 (piecu) darba dienu laikā. Ja tas netiek darīts, Līdzēji uzskata, ka nosūtītā korespondence ir saņemta.
- 7.9. Līgumattiecības, kas nav atrunātas Līguma tekstā, tiek regulētas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 7.10. Līguma nodaļu nosaukumi izmantoti teksta pārskatāmībai un tie nevar tikt izmantoti Līguma noteikumu interpretācijai un skaidrošanai.
- 7.11. Līgums ir saistošs jebkuram Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējam, pilnvarotām personām, kā arī personām, kas rīkojas Līdzēju vārdā. Iznomātāja saistību un tiesību pārņēmējam 30 (trīsdesmit) dienu laikā ir jānoslēdz pārjaunojuma Līgums.
- 7.12. Visi Līguma pielikumi ir tā neatņemamas sastāvdaļas.
- 7.13. Līgums parakstīts divos eksemplāros pa vienam eksemplāram katram Līdzējam.

## 8. LĪDZĒJU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

### 8.1. IZNOMĀTĀJS:

**RP SIA "Rīgas satiksme"**  
Vien. reģ. Nr.40003619950  
Jur. adrese: Kleistu iela 28, Rīga, LV1067  
Birojs: Vestienas iela 35, Rīga, LV1035  
Tālr.: 67104800, fakss: 67104802  
Banka: AS Citadele banka  
Kods: PARXLV22  
Konts: LV56PARX0006048641565

### 8.2. NOMNIEKS:

\_\_\_\_\_/Dž.Innusa/

Līguma Nr. LIG/2021/157 1.pielikums

**Pieņemšanas – nodošanas akts**

Rīgā, 2021. gada \_\_\_\_.

Mēs, zemāk parakstījušies, NOMNIEKS – \_\_\_\_\_, no vienas puses un IZNOMĀTĀJA – RP SIA „Rīgas satiksme” pilnvarotā persona \_\_\_\_\_, no otras puses, ar šo pieņemšanas - nodošanas aktu apstiprinām, ka:

1. IZNOMĀTĀJS nodeva, bet NOMNIEKS pieņēma nomā garāžu Nr. \_\_, Rīgā, \_\_\_\_ ielā:

Garāžas adrese	Garāžas numurs	Garāžas platība, m <sup>2</sup>

2. ~~Garāžas stāvoklis akta parakstīšanas brīdī:~~

\_\_\_\_\_

3. ~~Elektroenerģijas skaitītāja Nr. \_\_\_\_\_, rādījums \_\_\_\_\_.~~

4. Šis pieņemšanas - nodošanas akts ir parakstīts divos eksemplāros un ir pamats nomas maksas aprēķinam saskaņā ar Līguma Nr. LIG/2021/\_\_\_\_ noteikumiem un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

IZNOMĀTĀJS:  
RP SIA „Rīgas satiksme”

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

NOMNIEKS:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Līguma Nr. LIG/2021/157 2.pielikums

**Pieņemšanas – nodošanas akts**

Rīgā, 202\_\_gada \_\_\_\_\_.

Mēs, zemāk parakstījušies, NOMNIEKS – \_\_\_\_\_, no vienas puses un IZNOMĀTĀJA – RP SIA „Rīgas satiksme” pilnvarotā persona \_\_\_\_\_, no otras puses, ar šo pieņemšanas - nodošanas aktu apstiprinām, ka:

1. NOMNIEKS atgriezta, bet IZNOMĀTĀJS pieņēma garāžu:

Garāžas adrese	Garāžas numurs	Garāžas platība

Garāža un pieguļošais zemesgabals ir atbrīvots no NOMNIEKA personīgajām mantām, sakārtots un atkritumi novākti.

2. Līdzēji apstiprina, ka tie ir nokārtojuši visas saistības, kas izriet no Līguma Nr. LIG/2021/\_\_\_\_ noteikumiem, tiem nav un neradīsies pretenzijas vienam pret otru.
3. Šis pieņemšanas - nodošanas akts ir parakstīts divos identiskos eksemplāros, pa vienam eksemplāram katram Līdzējam un ir pamats 2021.gada \_\_\_\_\_ noslēgtā Līguma Nr.LIG/2021/\_\_\_\_ izbeigšanai ar 20\_\_gada \_\_\_\_\_.

Elektroenerģijas skaitītāja Nr. \_\_\_\_\_, rādījums \_\_\_\_\_

IZNOMĀTĀJS:  
RP SIA „Rīgas satiksme”

NOMNIEKS:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. LIG-ZN/2020/ 3**

RP SIA "RĪGAS SATIKSME"  
EKSEMPLĀRS

Rīgā, 2020. gada 15. septembrī

turpmāk

tekstā **IZNOMĀTĀJS**, no vienas puses un

**Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”**, reģistrēta komercreģistrā 2003. gada 20. februārī, vienotais reģistrācijas numurs 40003619950, kuras vārdā rīkojas tās valdes priekšsēdētāja Džineta Innusa, kura rīkojas saskaņā ar valdes lēmumu, turpmāk tekstā **NOMNIEKS**, no otras puses, turpmāk tekstā abi kopā un atsevišķi **pusēs**, izrādot savu labo gribu, bez viltus un maldības, saskaņā ar RP SIA “Rīgas satiksme” Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas komisijas 2020. gada 24. jūlija lēmumu, noslēdz šādu zemes nomas līgumu (turpmāk Līgums):

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. IZNOMĀTĀJS iznomā NOMNIEKAM savā īpašumā esošo, bet NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu, zemes gabala, kas atrodas **Rīgā, Gustava Zemgala gatvē 55**, kadastra Nr. 0100 089 0143 (kopējā platība 3011,00 m<sup>2</sup>), daļu 923 m<sup>2</sup> platībā, turpmāk tekstā – Zemes gabals, saskaņā ar Zemes gabala pārskata plānu, kas tiek pievienots Līgumam kā 1. pielikums.
- 1.2. IZNOMĀTĀJAM piederošā zemes gabala īpašuma tiesības nostiprinātas Zemesgrāmatā Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļā 2014. gada 20. novembrī nodalījumā Nr. 100000073174.
- 1.3. Uz NOMNIEKAM lietošanā nodotā Zemes gabala atrodas 14. apakšstacijas ēka (ēkas kadastra apzīmējums 0100 089 0581 002), garāžas ēka (ēkas kadastra apzīmējums 0100 089 0581 003) un apakšzemes komunikāciju posmi, kas uz īpašuma tiesību pamata pieder NOMNIEKAM un tiek izmantota NOMNIEKA saimnieciskajā darbībā.
- 1.4. Nomas objekta robežas NOMNIEKAM dabā ir zināmas.

### 2. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 2.1. IZNOMĀTĀJS apņemas un garantē NOMNIEKAM:
  - 2.1.1. ka ir vienīgais likumīgais īpašnieks un pilnvarotais zemes gabala pārvaldītājs, kuram ir attiecīgās pilnvaras, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības;
  - 2.1.2. ka zemes gabals nav iznomāts un nav nodots lietošanā vai valdījumā citai fiziskai vai juridiskai personai;
  - 2.1.3. ka NOMNIEKS var netraucēti izmantot Zemes gabalu bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no IZNOMĀTĀJA puses vai kādas citas personas puses, kura uz to pretendētu IZNOMĀTĀJA pilnvarotā vārdā vai ar tā starpniecību.
- 2.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības apsekot Zemes gabalu tādā apjomā, lai pārliecinātos par Zemes gabala izmantošanu atbilstoši Līguma nosacījumiem.
- 2.3. IZNOMĀTĀJAM nav atļauts iejaukties NOMNIEKA saimnieciskajā darbībā, ja šī darbība nav pretrunā ar Līgumu un Latvijas Republikas zemes normatīvajos aktos paredzētajiem noteikumiem.
- 2.4. IZNOMĀTĀJAM nav tiesību Līguma darbības laikā NOMNIEKAM Zemes gabalu iznomāt tālāk citām juridiskām vai fiziskām personām, vai grozīt un aprobežot līdzšinējos Zemes gabala lietojuma noteikumus, izņemot gadījumus, ja būtiski mainās normatīvie akti, kas regulē zemes lietošanas kārtību, par ko tiek noslēgta papildu vienošanās, kas kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

### 3. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Noslēdzot Līgumu un saņemot Zemes gabalu lietošanā, NOMNIEKS apņemas:
  - 3.1.1. Nodrošināt Zemes gabala un tam piegulošās ielas teritorijas apkopi atbilstoši spēkā esošiem noteikumiem.
  - 3.1.2. Nepieļaut darbību, kas pasliktina Zemes gabala stāvokli.
  - 3.1.3. Ar savu darbību neaizskart blakus zemes īpašnieku un lietotāju likumīgās intereses.
  - 3.1.4. Savlaicīgi kārtot Līgumā paredzētos maksājumus.
  - 3.1.5. Ievērot normatīvajos aktos paredzētos noteikumus par zemju aizsardzību un izmantošanu, kā arī Zemes gabala lietojumam noteiktos servitūtus un zemes daļējās lietošanas noteikumus.
  - 3.1.6. Pārtraucot Līgumsaistības, nodot Zemes gabalu IZNOMĀTĀJAM ar nodošanas – pieņemšanas aktu.

- 3.2. NOMNIEKS ir atbildīgs par Zemes gabalā esošo pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un to ekspluatācijas nodrošināšanu.
- 3.3. NOMNIEKAM ir tiesības, atbilstoši NOMNIEKA izstrādātajam un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā saskaņotam projektam, informējot par to IZNOMĀTĀJU, veikt apakšstacijas, garāžas ēkas un apakšzemes komunikāciju nepieciešamos pārbūves un remonta darbus, kā arī saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU, veikt papildus apbūvi saskaņā ar būvniecības noteikumiem.
- 3.4. NOMNIEKAM ir tiesības iznomāt savu īpašumu, kas atrodas uz Zemes gabala, citām fiziskām un juridiskām personām, kā arī slēgt līgumus par Zemes gabala apakšnomu.

#### 4. MAKSĀJUMI

- 4.1. Par Zemes gabala lietošanu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu, kas sastāda 6% (seši procenti) gadā no Zemes gabala kadastrālās vērtības, atbilstoši Latvijas Republikas Valsts Zemes Dienesta izsniegtajai kadastrālajai izziņai, kas pievienojama Līgumam, attiecīgajā gadā (turpmāk tekstā - Nomas maksa).
- 4.2. Papildus Līguma 4.1.punktā noteiktajiem maksājumiem NOMNIEKS maksā pievienotās vērtības nodokli, ja IZNOMĀTĀJS reģistrējas Valsts ieņēmuma dienestā, kā pievienotās vērtības nodokļa maksātājs un iesniedz NOMNIEKAM to apliecināšu dokumentu.
- 4.3. IZNOMĀTĀJS iesniedz NOMNIEKAM Latvijas Republikas Valsts Zemes Dienesta kadastra izziņu līdz katra kalendāra gada 20.janvārim.
- 4.4. Līguma 4.1. punktā noteiktie maksājumi tiek veikti pēc IZNOMĀTĀJA rēķina saņemšanas 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā reizi ceturksni, pie nosacījuma, ja IZNOMĀTĀJS ir savlaicīgi iesniedzis rēķinu un 4.3.punktā minētos dokumentus.
- 4.5. Ņemot vērā, ka NOMNIEKS Zemes gabalu faktiski lieto no 2020.gada 5.jūnija, Puses vienojas, ka NOMNIEKS veiks Nomas maksas maksājumus par faktiski lietoto periodu, no 2020.gada 5.jūnija līdz Līguma noslēgšanas brīdim, proporcionāli Līguma 4.1.punktā noteiktajai nomas maksai.
- 4.6. Visi maksājumi tiek veikti pārskaitot tos IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā, atbilstoši iesniegtajam rēķinam.
- 4.7. Ja Līgums tiek izbeigts pēc IZNOMĀTĀJA iniciatīvas, tad NOMNIEKAM ir tiesības pieprasīt uz priekšu izdarīto Nomas maksājumu atmaksu, par laika periodu no Līguma izbeigšanas dienas līdz attiecīgā ceturkšņa beigām.
- 4.8. Par nokavētiem maksājumiem NOMNIEKS saskaņā ar IZNOMĀTĀJA pieprasījumu un rēķinu maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 0,1% apmērā par katru nokavējuma dienu no laikā neiemaksātās summas. Līgumsoda samaksa neatbrīvo no saistību izpildes. NOMNIEKA iemaksātās summas sākumā dzēš aprēķināto līgumsodu un tad pamatparādu. IZNOMĀTĀJS līgumsodu par kavētiem maksājumiem no NOMNIEKA iekasē tikai tad, ja NOMNIEKS kavēto maksājumu atmaksu nav veicis trīs darba dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas.

#### 5. PUŠU ATBILDĪBA

- 5.1. Līgums neatbrīvo IZNOMĀTĀJU no saistībām ar trešajām personām. NOMNIEKS nav atbildīgs par IZNOMĀTĀJA saistībām ar trešajām personām, kā arī IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par NOMNIEKA saistībām ar trešajām personām.
- 5.2. Par nodarītajiem zaudējumiem ir atbildīga tā puse, kuras nelikumīgās rīcības dēļ šie zaudējumi radušies.

#### 6. LĪGUMA TERMIŅŠ UN IZBEIGŠANA

- 6.1. Līgums ir spēkā 5 (piecus) gadus no brīža, kad to parakstījusi pēdējā no līgumslēdzējām pusēm.
- 6.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa:
  - 6.2.1. ja Zemes gabals tiek izmantots mērķiem, kādi nav paredzēti Līgumā, piešķirot Zemes gabalu lietošanā;
  - 6.2.2. ja Zemes gabals netiek uzturēts kārtībā, kādu paredz Līguma 3.1. un 3.2.punkts;
  - 6.2.3. ja NOMNIEKS vairāk kā trīs mēnešus nav maksājis Nomas maksu;
  - 6.2.4. citos Latvijas Republikas Civillikumā paredzētos gadījumos;
  - 6.2.5. NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji izbeigt Līguma darbību, 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski paziņojot par to IZNOMĀTĀJAM.
- 6.3. Ja NOMNIEKS ir izpildījis visas saistības, ko paredz Līgums un IZNOMĀTĀJS pēc Līguma darbības izbeigšanās vēlas turpināt Zemes gabala iznomāšanu tiem pašiem mērķiem, priekšrocības tiesības slēgt jaunu Līgumu par Līguma 1.1.punktā minēto Zemes gabalu ir NOMNIEKAM.

## 7. CITI LĪGUMA NOTEIKUMI

- 7.1. Līgums ir saistošs abām pusēm, to juridiskajiem pēctečiem, tiesību pārņēmējiem, kā arī pārstāvjiem un pilnvarotajiem. Tiesību pārņēmējiem 30 dienu laikā pēc tiesību pārņemšanas jānoslēdz pārjaunojuma Līgums.
- 7.2. Jebkura izmaiņas Līguma noteikumos ir spēkā tikai tad, ja tās būs noformētas rakstiski un tās būs parakstījušas abas puses.
- 7.3. Pušu domstarpības, kas rodas Līguma izpildes gaitā, tiek izskatītas, pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, strīdus izšķir Latvijas Republikas tiesa pēc piekritības saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.4. Par Līgumā noteikto pienākumu nepildīšanu IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS atbild Latvijas Republikas spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 7.5. NOMNIEKA atbildīgā persona Līguma izpildes un kontroles jautājumos ir Infrastruktūras daļas Objektu pārvaldīšanas nodaļas vadītāja elektroniskā pasta adrese:
- 7.6. IZNOMĀTĀJA atbildīgā persona Līguma izpildes un kontroles jautājumos ir SIA "Eka-centrs" Valdes priekšsēdētājs
- 7.7. Pušu rekvizītu maiņas gadījumā puses apņemas par to viena otru brīdināt 10 (desmit) darba dienu laikā.
- 7.8. Līgums divos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku:
  1. eksemplārs – IZNOMĀTĀJAM;
  2. eksemplārs – NOMNIEKAM.

## 8. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

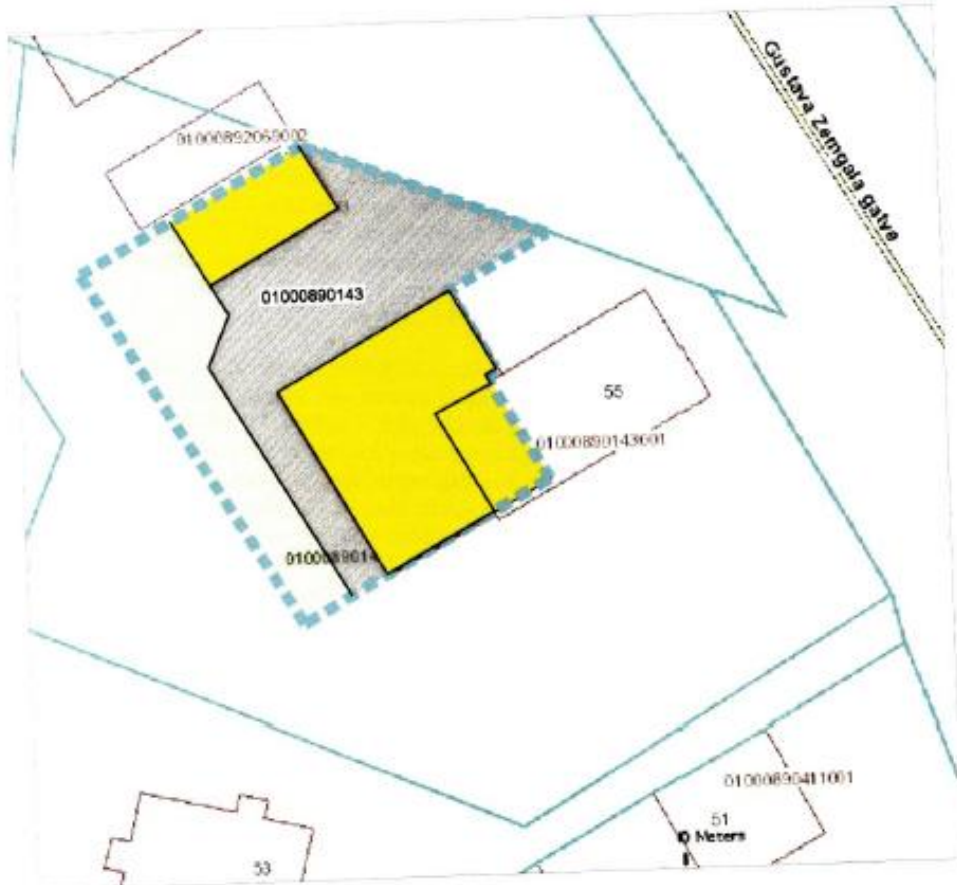
### 8.1. IZNOMĀTĀJS

### 8.2. NOMNIEKS

**RP SIA „Rīgas satiksme”**  
Vien. reģ.Nr. 40003619950  
Biroja adrese: Vestienas ielā 35, Rīgā, LV-1035  
Jur. adrese: Kleistu ielā 28, Rīgā, LV-1067  
Tālr.67104800, fakss 67104802  
AS „Citadele banka”  
Kods: PARXLV22  
Konts: LV56PARX0006048641565

  
DZ. Innusa

Plāns Nr. 1. —



**Pieņemtie apzīmējumi**

-----  
Nomājamā zemes gabala  
robeža

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS  
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS  
LIETA**

Lietas numurs	01000890581003-02
Lapu skaits	7
Kadastra apzīmējums	01000890581003
Nosaukums	Garāža
Adrese	Vairoga iela 5, Rīga

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>NAV</i> (pamatojums)	<i>[Paraksts]</i> (paraksts)	<i>I. Verro</i> (Vārds, Uzvārds)

Atzīme par registrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā



Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:  
Izpildes datums: 24.03.2006

*Violeta Ozola*  
(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:  
Pārbaudes datums: 24.03.2006

*Iveta Ošiņa*  
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas  
Rīgas birvju būvniecības kadastrālās  
uzmērīšanas darbu  
vadītāja vietniece (Vārds, Uzvārds)*

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_ . 28-03-2006

*Anita Zaķe*  
(paraksts)





### INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Rīgas satiksme Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Iesniegtie dokumenti:

27.02.2006. Nr.272375, "Rīgas satiksme" SIA, Pasūtījuma pieteikums

### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Garāža
Galvenais lietošanas veids	1242 Garāžu ēkas
Kapitalitātes grupa	1
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	4
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1971
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvalīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	25
Apsekošanas datums	16.03.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	80.3 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	205 kub.m.	

Labiēkārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

**BŪVES EKSPLIKĀCIJA**

<b>Kopējā platība</b>	70.6
<b>Lietderīgā platība</b>	70.6
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>	70.6
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	70.6

**TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA**

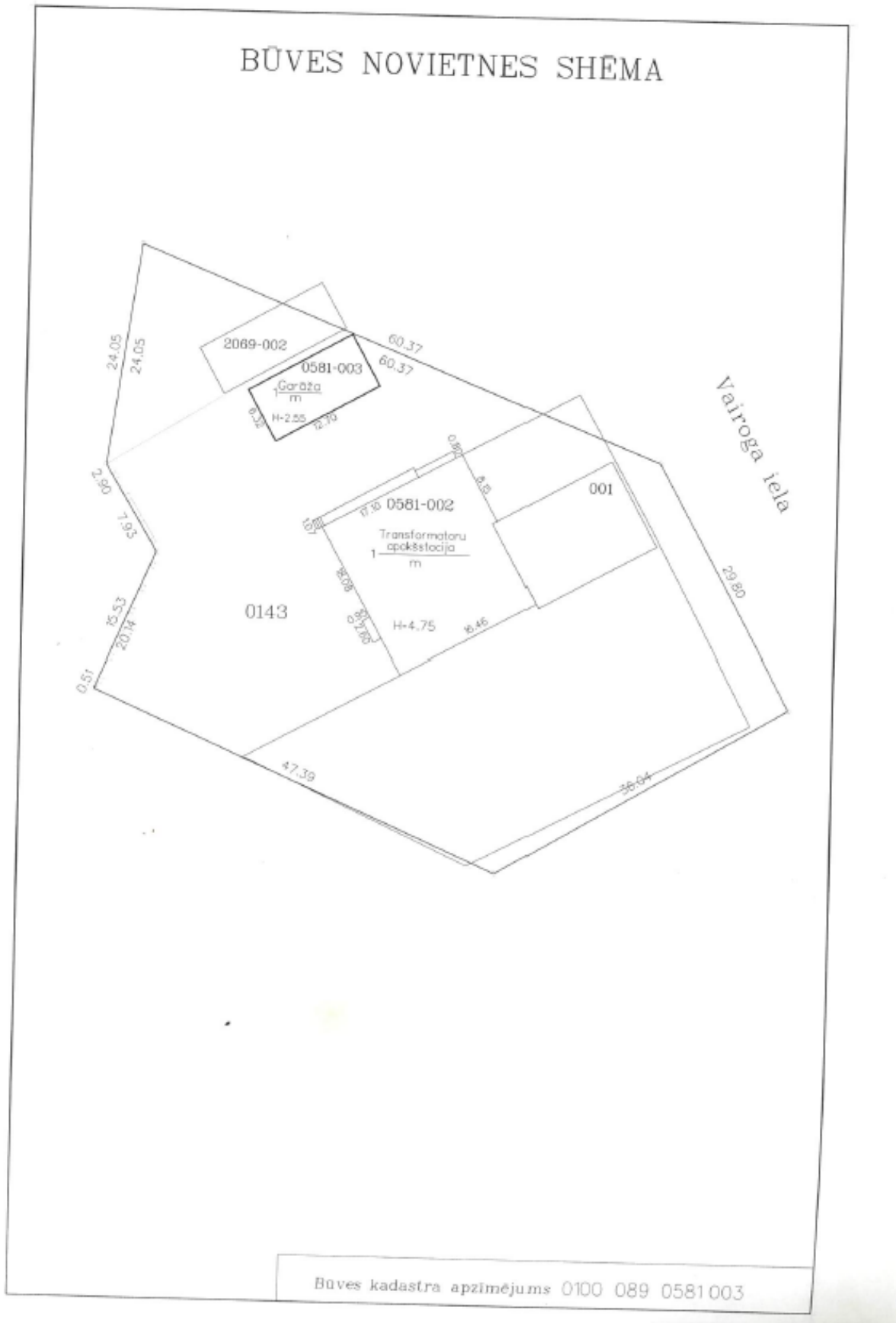
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Garāža	
002		Garāža	17.8
003		Garāža	17.4
004		Garāža	17.0
			18.4

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001		1201	Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	17.8		2.30	
<b>Kopā</b>			17.8	0.0		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>			17.8			

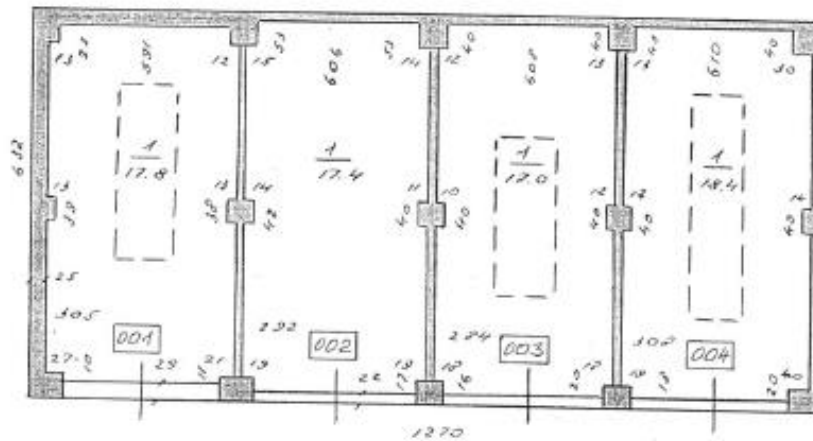
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
002		1201	Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	17.4		2.30	
<b>Kopā</b>			17.4	0.0		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>			17.4			

Telpu grupas numurs		Adrešu numurs	Telpu grupas lietošanas veids			
003		1201	Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	17.0		2.30	
<b>Kopā</b>			<b>17.0</b>	<b>0.0</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>						<b>17.0</b>

Telpu grupas numurs		Adrešu numurs	Telpu grupas lietošanas veids			
004		1201	Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Garāža	18.4		2.30	
<b>Kopā</b>			<b>18.4</b>	<b>0.0</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>						<b>18.4</b>



# BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums 0100 089 0581 003

## REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation  
Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



### LATVIA

Vesetas street 7, Riga,  
Latvia, LV-1013  
info@newsec.lv



## **Kontakti:**

**Arnita Fedotova**  
**Vērtētāja asistente**

**Mob.: +371 22031474**  
**a.fedotova@newsec.lv**

**Transforming Real Estate and beyond**

**[www.newsec.lv](http://www.newsec.lv)**

**Paldies!**

