

1/5000 domājamās daļas
no nekustamā īpašuma -

Rīgā, Sliežu ielā 1 (lietošanā telpa Nr.200)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Valsts nekustami īpašumi"

Novērtējuma datums: 2025. gada 14. marts

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 1/5000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma –
zemes gabala un neapdzīvojamās ēkas Rīgā, Sliežu ielā 1
(lietošanā telpa Nr.200 ar kopējo platību 1,3 m²), novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši 1/5000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 017 2063	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	100000426573
Domājamās daļas no apbūves:	1/5000	Domājamās daļas no zemes:	1/5000

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā (1/5000 dom. daļas).
------------	--

Neapdzīvojamās telpas raksturojums:

Ēkas nosaukums, kurā atrodas Objekts:	renovēts ražošanas korpuss	Telpas kopējā platība:	1,3 m ²
---------------------------------------	----------------------------	------------------------	--------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma daļas apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	14.03.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 14. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma daļas:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 14. martā ir **400 EUR** (četri simti eiro);
tai skaitā zemes gabala domājamo daļu vērtība ir **100 EUR** (viens simts eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS.....	6
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	6
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	7
3.1. TIRGUS ANALĪZE	7
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	8
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	8
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	9
4. SLĒDZIENS	10
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	11
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12

PIELIKUMI

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Ēka, kur atrodas vērtējamais Objekts, izvietota Rīgas pilsētas Sarkandaugavā, Sliežu ielas malā, kvartālā ko veido Sliežu, Sīmaņa un Patversmes ielas. Apkārtnējo apbūvi pārsvarā veido komerciālas nozīmes objekti. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pa Sliežu ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamās ielas asfaltētas un labā tehniskā stāvoklī, gar ielām izbūvēti asfaltēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana iespējama uz Sliežu ielas. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamās īpašuma daļas apkārtnē ir laba. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs, pavisam netālu izvietotas vairākas sabiedriskā transporta pieturvietas. Netālu atrodas dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un darījumu iestādes u.c.). Īpašuma daļas atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Informācija par ēku

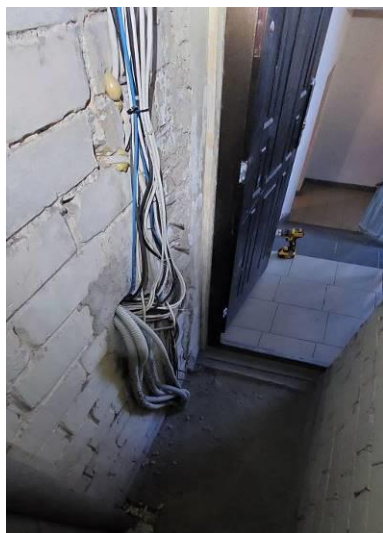
Projekts	Stāvu skaits	Uzcelšanas gads	Ērtības
renovēts ražošanas korpuss	7	1960.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	monolītais dzelzsbetons, betons	daļēji labs
sienas:	dzelzsbetona paneli, ķieģeļu mūris	daļēji labs
pārsegumi:	dzelzsbetona	daļēji labs
jums:	ruberoīds	daļēji labs

*Nekustamā īpašuma daļas Rīgā, Sliežu ielā 1
(lietošanā telpa Nr.200 ar kopējo platību 1,3 m²), novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 14. martā



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība. Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos neapdzīvojamo telpu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamā īpašuma daļu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komunikāciju telpa un noliktava.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

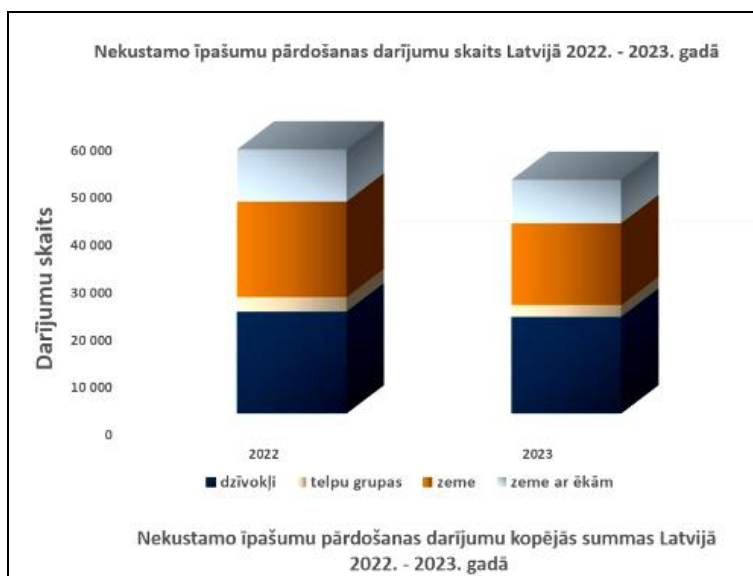
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemi, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: Immostate

2023. gada laikā būtiski augusi Euribor jeb Eiropas starpbanku tirgus procentu likme, kas palielina visu kredītņēmēju ikmēneša maksājumus. Šobrīd jau parādās ziņas par Euribor likmju pakāpenisku samazināšanu. Kā liecina Luminor bankas veiktā iedzīvotāju aptauja, teju piektā daļa (18%) Latvijas iedzīvotāju atzīst, ka viņus ietekmē Euribor likmes kāpums, visvairāk to izjūt Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji. Daļa iedzīvotāju norāda, ka kredītmaksājumi joprojām ir salīdzinoši lieli, citi šī iemesla dēļ atlikuši plānus par jauna īpašuma iegādi, tomēr kopumā 2025. gadā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Izdalot atsevišķi telpu, kas izvietotas Rīgas pilsētas Sliežu ielā 1, tika secināts, ka telpas ir vidēji pieprasītas nekustamo īpašumu tirgū. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir minamās robežās no 5 000 līdz 35 000 EUR, jeb no 100 līdz 800 EUR/m², atkarībā no telpu lieluma, novietojuma un tehniskā stāvokļa.

*Nekustamā īpašuma daļas Rīgā, Sliežu ielā 1
(lietošanā telpa Nr.200 ar kopējo platību 1,3 m²), novērtējums*

Apskatot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Sliežu ielā 1, tika konstatēts, ka pašlaik komunikāciju vai noliktavu telpas netiek piedāvātas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Rīgas pilsētas Sarkandaugavā, renovētā ēkā;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Negatīvie:

- nepastāv Objekta alternatīvas izmantošanas iespējas;
- vērtējamais Objekts ir domājamās daļas no īpašuma.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamā īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamā īpašuma daļu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar neapdzīvojamām telpām Rīgā, Sliežu ielā 1, ražošanas korpusā ar kad. apz. 0100 017 0002 059. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Vērtētājiem ir zināmi šādi nedzīvojamo telpu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Telpu platība, m²	Darījuma summa par 1 EUR/m²
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	09.2024.	9 500	16,6	572
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	12.2023.	38000	46	821
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	08.2023.	21 150	26	813
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	10.2022.	7 500	37	201
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	09.2022.	12 000	30	396
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	09.2022.	7 000	16	429
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	02.2022.	19 500	35	557
Sliežu iela 1, Rīga (kad. nr. 01000172063)	01.2021.	36 375	317	115
			Vidēji	390

*Nekustamā īpašuma daļas Rīgā, Sliežu ielā 1
(lietošanā telpa Nr.200 ar kopējo platību 1,3 m²), novērtējums*

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura neapdzīvojamo telpu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta ēkā ir aptuveni 100 – 800 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā telpas fiziskās īpašības (platību, formu, pielietojamību) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā neapdzīvojamās telpas tirgus vērtība vidēji ir ~ 300 EUR/m². Tādējādi neapdzīvojamās telpas noteiktā vērtība ir:

$$300 \text{ EUR/m}^2 \times 1,3 \text{ m}^2 = 390 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā neapdzīvojamās telpas tirgus vērtība ir 390 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma daļas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 400**.

3.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā vērtība	20.0%	100
Apbūves nosacītā vērtība	80.0%	300
Kopā:	100%	400

4. SLĒDZIENS

Veicot 1/5000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās ēkas Rīgā, Sliežu ielā 1 (lietošanā noliktavas bokss Nr. N91), novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 14. martā ir **400 EUR** (četri simti eiro);
tai skaitā zemes gabala domājamo daļu vērtība ir **100 EUR** (viens simts eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmā īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamā īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamās īpašuma daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Pielikums

pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2453R/22
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4517)

Informācija par nekustamo īpašumu
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 017 2063)
Sliežu ielā 1, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā 1/5000 domājamās daļas pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamā daļa, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2022. gada 18. janvāra lēmumu Nr. 6-12/2814/1, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemta valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 017 2063) sastāv no:
 - 2.1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 017 2063) 0,2158 ha jeb 2 158 m² platībā, Sliežu ielā 1, Rīgā, attiecīgi 1/5000 domājamai daļai atbilst 0,00004316 ha jeb 0,4316 m². Tās lietošanas mērķis: rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001);
 - 2.2. būves (skurstenis), būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 030, bez adreses;
 - 2.3. būves (ražošanas korpuss), būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 059, Sliežu ielā 1, Rīgā.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000426573 (II daļas 1. iedaļas ieraksts nr. 99.2.) uz 1/5000 domājamo daļu (lietošanā telpa nr. 200 (1,30 m² platībā)) nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „CB Dev”, reģistrācijas Nr. 40103705093 vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2022. gada 18. janvāra lēmumu Nr. 6-12/2814/1 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 0100 017 0002 030 un 0100 017 0002 059) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:
 - 4.1. būve (skurstenis), būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 030:

Nr. p.k.	Rādītājs	būve (skurstenis) būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 030
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē.	Nav
4.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna/duša.	Nav
5.	Elektroapgāde	Nav
6.	Kanalizācija	Nav
7.	Karstā ūdens apgāde	Nav
8.	Dzīvokļu skaits	Nav
9.	Liftu skaits	Nav
10.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	-
11.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
12.	Kopējā platība (m ²)	-
13.	Apbūves laukums (m ²)	-

14.	Virszemes stāvu skaits	0
15.	Pazemes stāvu skaits	-
16.	Telpu grupu skaits	-
17.	Telpu skaits	-
18.	Lietošanas veids	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
19.	Būves tips	-
20.	Pamati	-
21.	Ārsienu materiāls	Silikātķieģeļi
22.	Pārsegumi	-
23.	Jumts (segums)	-
24.	Diametrs	-
25.	Augstums	65 m
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 40%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	-
26.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	27 746 (attiecīgi 1/5000 domājamai daļai atbilst 5,55 EUR)
27.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	03.06.2002.

4.2. būve (ražošanas korpus), būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 059:

Nr. p.k.	Rādītājs	būve (ražošanas korpus) būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 059
1.	Apkures sistēma	Ir
2.	Ūdens apgādes sistēma	Ir
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē.	Pēc kadastra datiem: Apvidū ir konstatēts
4.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna/duša.	Pēc kadastra datiem: Apvidū ir konstatēts
5.	Elektroapgāde	Ir
6.	Kanalizācija	Ir
7.	Karstā ūdens apgāde	Ir
8.	Dzīvokļu skaits	Pēc kadastra datiem: Nav Pēc vizuālās apsekošanas: ēkā atrodas dzīvokļi
9.	Liftu skaits	1
10.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960
11.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
12.	Kopējā platība (m ²)	5 042.70 (1/5000 domājamai daļai atbilst 1,01 m ²)
13.	Apbūves laukums (m ²)	1088.50
14.	Virszemes stāvu skaits	8
15.	Pazemes stāvu skaits	1
16.	Telpu grupu skaits	10
17.	Telpu skaits	331
18.	Lietošanas veids	Pēc kadastra datiem: 1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas Pēc vizuālās apsekošanas atbilstu: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
19.	Būves tips	Pēc kadastra datiem: 12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m Pēc vizuālās apsekošanas atbilstu: 11220104 - Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas
20.	Pamati	Monolītais dzelzsbetons
21.	Ārsienu materiāls	Dzelzsbetona paneli, Silikātķieģeļi
22.	Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, Metāla sijas
23.	Jumts (segums)	Ruberoīds, Bitumena plātnes (šindeļi)
24.	Diametrs	-
25.	Augstums	-
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 16 %

25.	Nolietojuma aprēķina datums	07.12.2013.
26.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	300 541 (attiecīgi 1/5000 domājamai daļai atbilst 60,11 EUR)
27.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	28.10.2013.

5. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu, atbilstoši Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamai daļai:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Skurstenis, 0100 017 0002 030	0	53	0	Nē
2.	Ražošanas korpuss (pēc fakta dabā - Daudzdzīvokļu ēka), 0100 017 0002 059	1 513	18	1 240	Nē

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir noteikta EUR 369 985 (trīs simti sešdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti astoņdesmit pieci eiro), attiecīgi Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamai daļai atbilst EUR 74,00 (septiņdesmit četri eiro un 00 centi), tajā skaitā:
- 6.1. būvei – skurstenis (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 030) EUR 5,55 (pieci eiro un 55 centi);
- 6.2. būvei – ražošanas korpuss (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 059) EUR 60,11 (sešdesmit eiro un 11 centi);
- 6.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 017 2063) EUR 8,34 (astoņi eiro un 34 centi).
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma sastāvā esošai zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 017 2063) esošie apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	20.12.2006.	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0058	ha
2.	20.12.2006.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0095	ha

9. Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamo daļu pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Ar Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamām daļām nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/2814/1	2022. gada 18. janvāris	Oriģināls (edoc formātā)	2

11. Nekustamā īpašuma 1/5000 domājamās daļas pieņemtas Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Aivars Ziedīšs

E-pasts: Aivars.Ziedins@vni.lv

1.	Vispārēja informācija	
1.1.	Vispārēja informācija	
1.1.1.	Nekustamais īpašums	1/5000 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 017 2063) Sliežu ielā 1, Rīgā. Lietošanā telpa Nr.200 1,3 m ² platībā.
1.1.2.	Nekustamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība 2158 m ² platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 017 2063); Skurstenis (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 030); Ražošanas korpus 5042,7 m ² platībā (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 059)
1.1.3.	Nekustamā īpašuma īpašnieki	1/5000 domājamā daļa - Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā Pamatojums: 2023.gada 18.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2453R/22. Lēmuma datums: 19.12.2023.
1.1.4.	Saistītie objekti	Ar nekustamā īpašuma sastāvā esošo zemes vienību vēl saistīti: - daļa no būves - galerija (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 015), kas ietilpst nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 017 0002) Patversmes ielā 19, Rīgā, sastāvā, īpašnieks - juridiska persona; - daļa no būves - biroja ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 017 0002 052), kas ietilpst nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 017 2060) Sliežu ielā 3, Rīgā, sastāvā, īpašnieks - juridiska persona.
2.	Nekustamā īpašuma izmantošana	
2.1.	Nav spēkā esošu nomas līgumu.	
3.	Finanses	
3.1.	Rentabilitāte un balance	
3.1.1.	Rentabilitāte: Zaudējumi 2023.gadā - 16,56 EUR, 2024.gada sešos mēnešos (bez struktūrvienību un pieskaitāmām izmaksām) - 0,54 EUR, t.sk. nekustamā īpašuma nodoklis - 0,54 EUR.	
3.1.2.	Balances vērtība 26.07.2024 - 72,92 EUR, t.sk: - zemes vienībai (kadastra apzīmējums 0100 017 2063) - 8,34 EUR; - būvei (būves kadastra apzīmējums 60100 017 0002 030) - 5,19 EUR; - būvei (būves kadastra apzīmējums 60100 017 0002 030) - 59,39 EUR	
4.	Tehniskais stāvoklis un ieguldījumi	
4.1.	Skurstenis - būvēts no silikātkieģeļiem 65 m augstumā, fiziskais nolietojums pēc KIS datiem - 40%. Ražošanas korpus - pēc apsekošanas datiem ēkā ir dzīvokli, pēc kadastra datiem - nav. Būves tips pēc kadastra datiem:12510102 - ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m, pēc vizuālās apsekošanas tas atbilstu: 11220104 - Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas. Fiziskais nolietojums pēc KIS datiem - 16%.	
5.	Juridiskie jautājumi	
5.1.	Normatīvais regulējums	

	Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma: - 4.panta pirmo daļu: Valsts mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai.
5.1.1.	- 4.panta otro daļu: Publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt attiecīgās iestādes vadītājs, kā arī cita institūcija (amatpersona), kuras valdījumā vai turējumā atrodas publiskas personas manta. 9.panta pirmo daļu: Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”, izņemot šā panta 1.¹, 1.² un 1.³ daļā minētos gadījumus.
6.	Nekustamā īpašuma tirgus situācija un izmantošanas iespējas
6.1.	Tirgus situācija un izmantošanas iespējas
6.1.1.	Nekustamais īpašums, no kura valstij pieder 1/5000 domājamā daļa, sastāv no zemes vienības un divām būvēm. Tas nav perspektīvs VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī VNĪ rīcībā nav informācijas par nekustamā īpašuma nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu. Ņemot vērā VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā noteiktos pamatkritērijus, proti, ka nekustamo īpašumu portfelī saglabājami un attīstāmi publisko funkciju veikšanai nepieciešamie, rentablie un vērtīgie īpašumi, bet pārējie īpašumi ir ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā, ir atbalstāma nekustamā īpašuma atsavināšana.
7.	Cita informācija
7.1.	Apgrūtinājumi
7.1.1.	Apgrūtinājumi NĪVKIS: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,0058 ha; - ceļa servitūta teritorija - 0,0095 ha.
7.2.	Papildus informācija
7.2.1.	Apsekojot nekustamo īpašumu, konstatēts, ka tam atbilst nedzīvojamā telpa bez loga 1,3 m ² platībā, ieeja no trepju telpas, atrodas starpsāvē.
7.2.2.	Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma: - kadastrālā vērtība 01.01.2024. - 369 985 EUR, t.sk. valsts 1/5000 domājamā daļa - 74,00 EUR. - lietošanas mērķis - rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.



RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

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

Rīgā

16.07.2024. Nr. DA-24-18441-nd

Uz 12.07.2024 Nr. 2/9-3/5263

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu par zemes vienību
Sliežu ielā 1, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu
0100 017 2063

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) ir izskatījis jūsu iesniegumu ar lūgumu sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Sliežu ielā 1 ar kadastra apzīmējumu 0100 017 2063 (turpmāk – Zemes vienība), kādi atļautās izmantošanas veidi ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā, vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem; vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu; vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Informējam, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP, apstiprināts ar Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”) Funkcionālā zonējuma karti Zemes vienība lielākajā daļā platības atrodas jauktas centra apbūves teritorijā ar indeksu JC2 un ~60 m² platībā transporta infrastruktūras teritorijā ar indeksu TR1 un Sliežu ielas sarkanajās līnijās.

Atbilstoši RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.5.2. apakšnodaļā noteiktajam jaukta centra apbūves teritorijā (JC2) galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir uzskaitīti zemāk.

- Savrupmāju apbūve.
- Rindu māju apbūve.
- Daudzdzīvokļu māju apbūve.
- Biroju ēku apbūve.
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts

izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve.
- Kultūras iestāžu apbūve.
- Sporta būvju apbūve.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve.
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve: reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- Labiekārtota ārtelpa: labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijā noteikti šādi, zemāk uzskaitītie papildizmantošanas veidi.

- Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve: ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra: stāvparki un termināļi, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

Atbilstoši RTP TIAN 4.7.1. apakšnodaļā noteiktajam transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir uzskaitīti zemāk.

- Inženiertehniskā infrastruktūra.
- Transporta lineārā infrastruktūra: transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra: būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

Teritorijā noteikts papildizmantošanas veids:

- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido īslaicīgas lietošanas būves – tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti.

Izvērtējot, vai uz Zemes vienības atsavināšanu ir attiecināmi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi, Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka Zemes vienība neatrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā vai citu publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu un Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

No teritorijas plānojuma viedokļa Zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve.

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

I.Staša-Šaršūne

Miķelsone 67105443



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000172063	-	0.2158 ha	100000426573	-	Rīga

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000172063	1/1	Sliežu iela 1, Rīga, LV-1005
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2158
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000170002030	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-
Nosaukums:		Skurstenis
Galvenais lietošanas veids:		2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:		-
Uzbūvēšanas gads:		-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		03.06.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā		
01000170002059	1/1	Sliežu iela 1, Rīga, LV-1005
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		5042.7
Nosaukums:		Ražošanas korpus
Galvenais lietošanas veids:		1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:		12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m
Uzbūvēšanas gads:		1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		28.10.2013

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1960
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas, Metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra	1960
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons, Koks	1960
Jumta segums	Ruberoīds, Bitumena loksnes (šindelī)	1960

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifts. Pasažieru		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	28.10.2013
---------	------------

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.05.2016	BV-16-242-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	13.12.2013	10-02/281606-1/4	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	28.10.2013	281606-1/3	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.09.2013	-	fiziskas personas
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.08.2013	-	Fiziskas personas
Cits dokuments	15.02.2007	PIP-07-1134-ls/08-05-1	Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	20.12.2006	-	SIA "Ģeodēzija"
Cita izziņa	23.02.2006	RGM-06-494-iz	SIA "Rīgas ĢeoMetr"
Pirkuma līgums	01.02.2006	968	Zvērināta notāre Inga Muciņa
Projekta dokumentācija	31.01.2006	512Z	Rīgas pilsētas Būvvalde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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