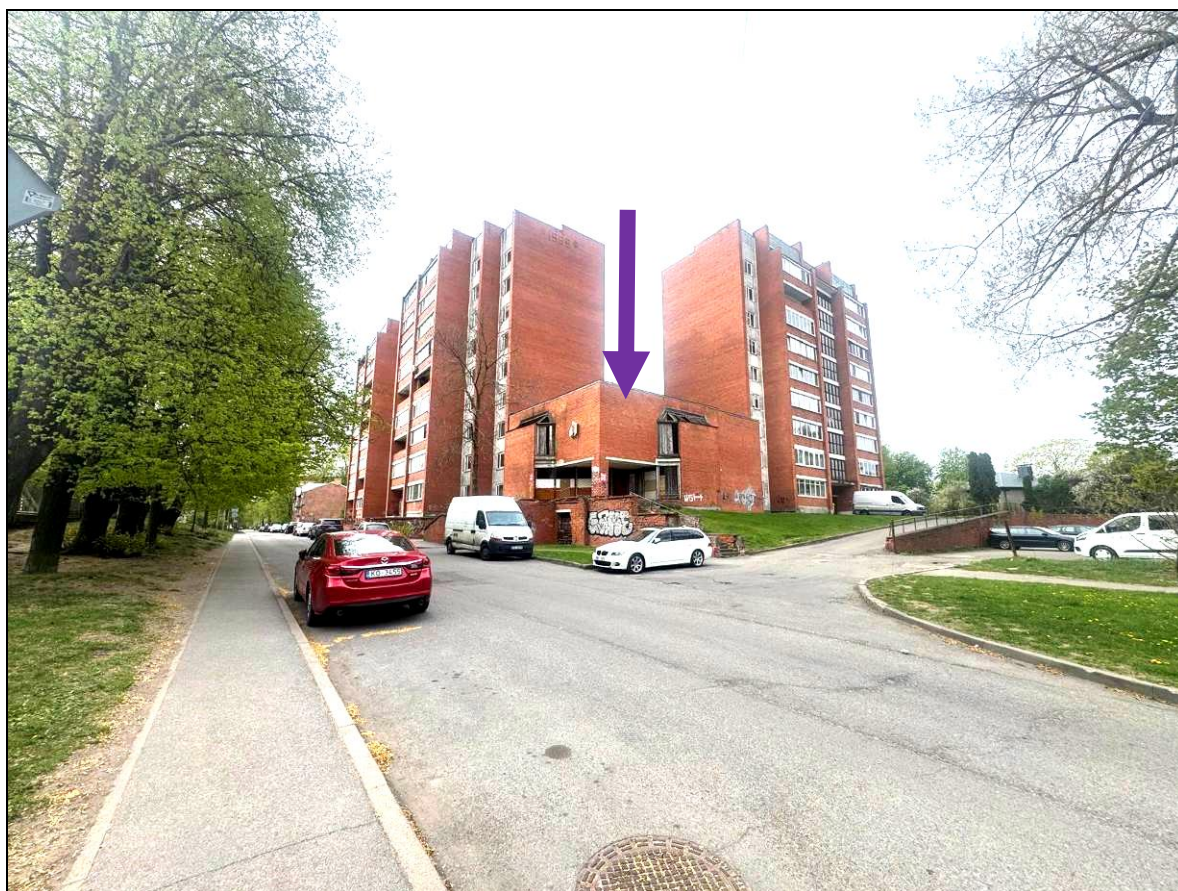


Nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas
un zemes domājamo daļu

**Rīgā,
Baltā ielā 16 – 601**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. maijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas un zemes domājamo daļu

Rīgā, Baltā ielā 16 – 601, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 916 9138	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	20784 - 601
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kad.apz. 0100 077 0021 001:	kadastrā 57410/711900	Domājamās daļas no zemes gabala ar kad.apz. 0100 077 0021:	kadastrā 57410/711900
Telpu (veikala) kad.apz.:	0100 077 0021 001 106		
Piezīmes:	<i>Pasūtītājs ir iesniedzis SIA “NĪA Nami” rēķinu uz 2026. gada februāri, kurā norādīts, ka uz attiecīgo datumu uz Objektu ir izveidojies parāds 3 315,94 EUR apmērā. Vērtētājs apzinās, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma regulējumu, tai skaitā ar 2025. gada 16. jūlija grozījumiem, ieviesto principu “parāds seko dzīvoklim”, kas piemērojams arī neapdzīvojamām telpām atbilstoši minētā likuma 3. pantam, ar īpašumu saistītās maksājumu saistības noteiktos gadījumos var pāriet uz jauno īpašnieku. Vienlaikus vērtētājs pieņem, ka īpašnieks īpašuma atsavināšanas gadījumā nokārtos visas esošās parādsaistības, līdz ar to minētās saistības netiek iekļautas tirgus vērtības aprēķinā.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Neapdzīvojamo telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	-1/1/2 no 10	Kopējā platība:	574.1 m ²
Telpu skaits:	22	Ēkas sērija, arhitektūra:	„specprojekts”
Piezīmes:	<i>Vērtētājam netika iesniegts Objekta tehniskais atzinums, līdz ar to nav zināma precīza nolietojuma pakāpe un tehniskā stāvokļa detalizēts raksturojums. Vērtētājs veica Objekta vizuālu apskati. Vērtēšanas ietvaros netiek veikta apbūves vai inženierkomunikāciju tehniskā izpēte, vērtētājs nevar konstatēt apslēptus defektus, bojājumus, nolietojumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana neietilpst vērtēšanas uzdevumā. Vienlaikus Pasūtītājs iesniedza Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4579R/25, kurā norādīts, ka faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā ir 73%.</i>		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

	Nav zināmi.
--	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.05.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel.nr.:	29644269
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 12. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. maijā ir
46 600 EUR (četrdesmit seši tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā zemes gabala domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **6 200 EUR** (seši tūkstoši divi simti eiro),
apbūves domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **40 400 EUR** (četrdesmit tūkstoši četri simti 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.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS ANALĪZE	12
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU NOSACĪTO TIRGUS VĒRTĪBU NOTEIKŠANA	16
4. SLĒDZIENS	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanas līgums	- 7 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informatīvās izdrukas	- 3 lapas;
4. pielikums	Rēķins numurs 719055-2602	- 1 lapa;
5. pielikums	Pielikums pie mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4579R/25	- 6 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: balticmaps.eu

Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas daudzdzīvokļu ēkā, Rīgas pilsētas Ilģuciemā, kvartālā ko veido Baltā, Cementa un Dzirčiema ielas. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido padomju laika sērijveida dzīvojamās ēkas. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā un labā tehniskā stāvoklī, pa Balto ielu ir vidējās intensitātes transporta plūsma. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī. Autotransporta novietošana iespējama pie īpašuma. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir laba, sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, darījumu iestādes u.c.) atrodas netālu. Pieejamas sabiedriskā transporta pieturvietas. Objekta atrašanās vieta ir laba.

Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

Sērija:	Stāvu skaits:	Uzbūvēšanas gads:	Ērtības:
„specprojekts”	10	1989.	Visas.

Ēkas daļas, kur atrodas telpas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	slikts
sienas:	arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	slikts
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi, sijas	slikts
jumts:	ruberoīds	daļēji apmierinošs
Piezīmes:	Pēc VZD Kadastra datiem, ēkai Baltā ielā 16 nolietojums ir klasificēts kā V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī. Tomēr ēkas daļa, kurā atrodas Objekts, pēc vizuālās apskates nevar tikt raksturota kā labā tehniskā stāvoklī esoša. Minēto apstiprina arī Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4579R/25, kurā faktiskais nolietojums novērtēts 73% apmērā. Vizuālās apskates laikā konstatēts būtisks konstrukciju un apdares elementu nolietojums un bojājumi. Ārsienās novērojams ķieģeļu mūra sadrupums, plaisas un lokāli materiāla zudumi. Pamatu daļā konstatējamās caurejošās plaisas un deformācijas pazīmes, kā arī betona konstrukciju izdrupumi. Iekštelpās konstatēts, ka vietām trūkst starpstāvu pārsegumu konstrukciju elementu, tostarp dzelzsbetona plātņu, kā rezultātā izveidojušies atvērumi starp stāviem. Redzamas arī bojātas un daļēji demontētas konstrukcijas, kā arī būvgružu uzkrājumi. Konstrukciju tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Kopumā ēkas daļa, kurā atrodas Objekts, ir sliktā tehniskā stāvoklī un tai nepieciešami būtiski atjaunošanas darbi.	

Vērtējamo neapdzīvojamo telpu apraksts

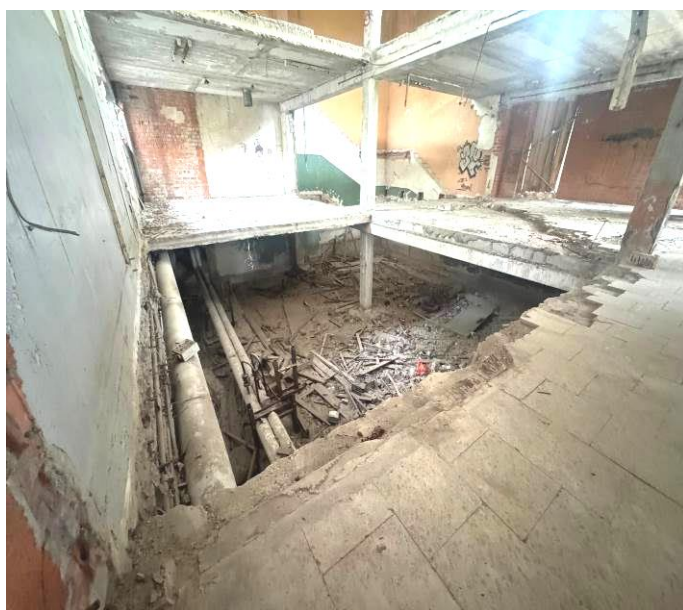
Telpu skaits	Stāvs	Platība			
22	-1/1/2 no 10	574.1m ²			
Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā:					
Neapdzīvojamās telpas ir izvietotas trijos stāvos un piekļuve tām tiek nodrošināta caur vairākām atsevišķām ieejām.					
Labiekārtojums:					
Telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija un gāze. Komunikācijas atslēgtas.					
Neapdzīvojamo telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:					
Neapdzīvojamo telpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Sienu un griestu apdare ir nolietota, vietām bojāta vai pilnībā zudusi. Konstrukciju virsmās novērojamas plaisas, apmetuma atslāņošanās, kā arī mitruma ietekmes pazīmes. Grīdas segums ir bojāts, nevienmērīgs un vietām pilnībā demontēts. Vietām starpstāvu pārsegumos trūkst dzelzsbetona plātņu. Telpās nav apkures, kā arī logiem trūkst stiklojuma. Kopumā neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.					
Telpu plānojums:					
Nr.	Telpas nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m ²)
1	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	1.6
2	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	1.8
3	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	11.0
4	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	8.3
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	1.1
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	1.5
7	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	57.2
8	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	79.7
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	23.3
10	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	13.2
11	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	23.7
12	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	4.1
13	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	179.7

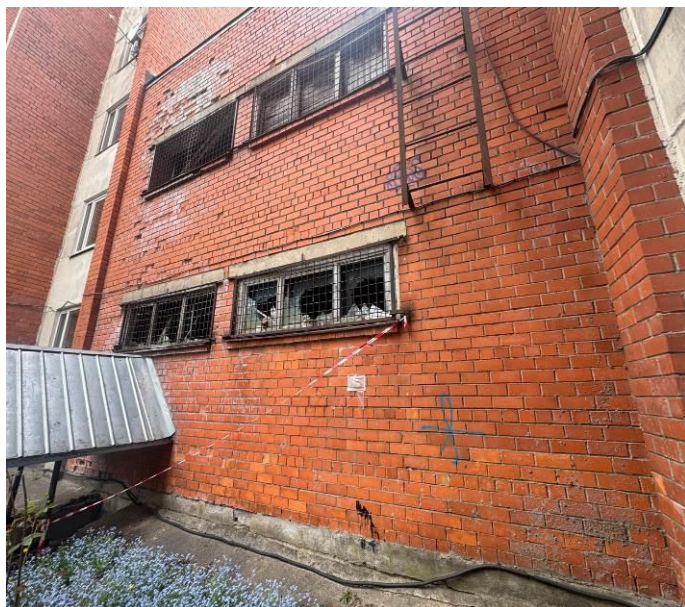
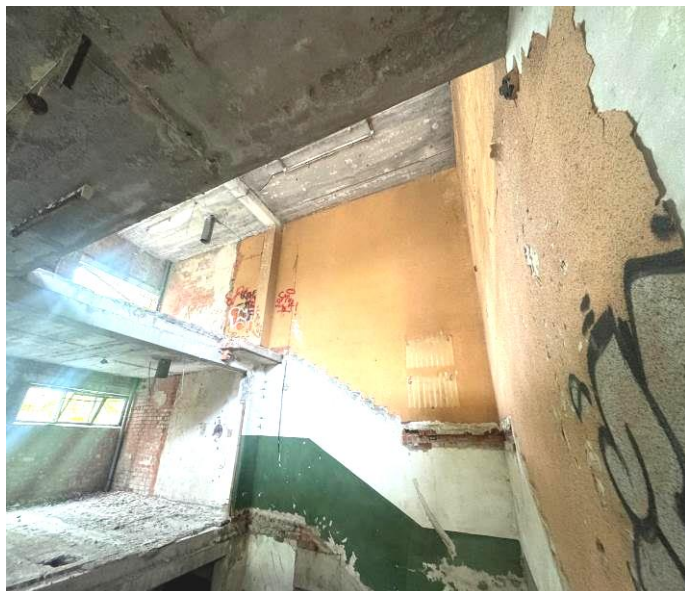
14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	13.1
15	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	81.1
16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	21.0
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	9.0
18	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	6.6
19	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	18.8
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	2.3
21	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	11.0
22	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	5.0

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









2. ĪPAŠUMA 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 līdzīgu 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 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 vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem 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 komercietpas un zemes daļa apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒKINS

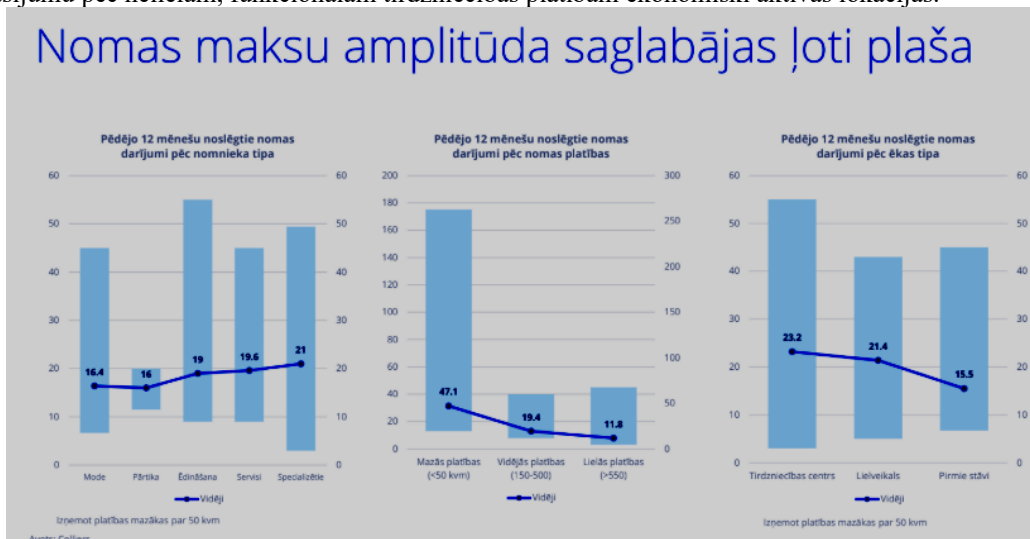
3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Lai nodrošinātu objektīvu un pamatotu nekustamā īpašuma vērtējumu, vērtētājs ir veicis padziļinātu aktuālās tirgus situācijas izpēti, analizējot nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences un to saistību ar ģeopolitisko situāciju, makroekonomiskajiem un mikroekonomiskajiem rādītājiem, tautsaimniecības cikliskumu, kā arī monetārās politikas izmaiņām eirozonā.

Rīgas mazumtirdzniecības telpu tirgū pēdējos gados saglabājas stabila attīstība un nomas tirgus aktivitāte. Saskaņā ar tirgus pārskatu datiem, mazumtirdzniecības platību apjoms pēdējos gados kopumā saglabāties relatīvi nemainīgs, vienlaikus jauno projektu attīstībai galvenokārt koncentrējoties ap jau esošajiem tirdzniecības centriem un komerciāli attīstītām teritorijām. Tirgū dominē tādi lielākie tirdzniecības centri kā "Akropole Alfa", "Akropole Rīga", "Domina", "Spice", "Rīga Plaza", "Sāga" un citi, kas turpina piesaistīt gan apmeklētāju plūsmu, gan nomnieku interesi.

Mazumtirdzniecības telpu nomas maksas Rīgā saglabājas salīdzinoši plašā amplitūdā, atkarībā no telpu atrašanās vietas, platības, tehniskā stāvokļa, ēkas kvalitātes, nomnieku plūsmas intensitātes un konkrētā tirdzniecības segmenta. Tirgus datus novērojams, ka specializēto un ēdināšanas segmenta telpu nomas maksas parasti ir augstākas nekā ikdienas pakalpojumu vai pārtikas segmentā. Vienlaikus neliela izmēra telpām līdz 50 m² raksturīgas būtiski augstākas nomas maksas uz vienu kvadrātmetru, kas skaidrojams ar augstāku pieprasījumu pēc nelielām, funkcionālām tirdzniecības platībām ekonomiski aktīvās lokācijās.



Vienlaikus tirgus datus novērojama pozitīva tendence brīvo tirdzniecības platību samazinājumam. Pēdējo gadu laikā brīvo platību īpatsvars pakāpeniski samazinājies gan centrālajos, gan pārējos tirdzniecības centros, kas norāda uz stabilu pieprasījumu pēc kvalitatīvām mazumtirdzniecības telpām. Brīvo platību samazinājums tirgū kopumā vērtējams kā pozitīvs faktors īpašumu īpašniekiem, jo tas veicina nomas maksas stabilitāti un atsevišķos segmentos rada priekšnoteikumus mērenam nomas maksas pieaugumam.

Ņemot vērā analizēto tirgus informāciju, secināms, ka Rīgas mazumtirdzniecības telpu tirgus saglabā stabilu attīstības tendenci, savukārt kvalitatīvām tirdzniecības telpām ekonomiski aktīvās lokācijās joprojām pastāv stabils pieprasījums. Tas kopumā pozitīvi ietekmē līdzīgu komercplatību tirgus nomas maksas līmeni un uztur salīdzinoši augstu tirgus aktivitāti mazumtirdzniecības segmentā.

Kopumā situācija komercīpašumu segmentā būs atkarīga no valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņām. Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības un biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgākas un atbilst nomnieku maksāspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām, visticamāk, netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma dēļ.

Izdalot atsevišķi no 200 līdz 1 000 m² platības tirdzniecības telpas, tika secināts, ka līdzīga rakstura telpas galvenokārt tiek pirktas, nevis nomātas ilgtermiņā, kas galvenokārt saistīts ar salīdzinoši lieliem ieguldījumiem saimnieciskās darbības uzsākšanai. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir minamās robežās no 38 000 EUR līdz 665 000 EUR jeb no 101 EUR/m² līdz 1 665 EUR/m², atkarībā no novietojuma, telpu platības, plānojuma, komunālo un apsaimniekošanas maksu apmēra, tehniskā stāvokļa, automašīnu novietošanas iespējām un citiem faktoriem.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētas Ilģuciemā, ēkas 1. stāvā, ar atsevišķām ieejām;
- laba piekļūšana pie vērtējamā Objekta;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- ir pieslēgumi centralizētiem inženiertīkliem.

Negatīvie:

- nepieciešams veikt telpu remonta darbus;
- telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamo telpu platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots 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 vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas un zemes domājamās daļas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

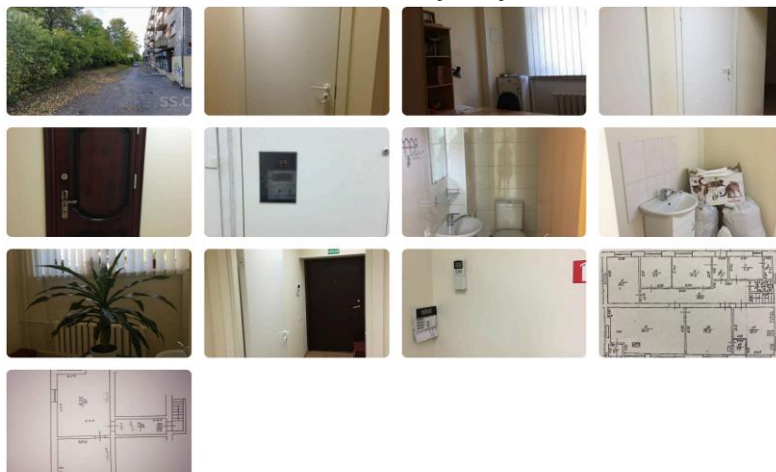
Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums Grīvas iela 25 - 1C, Rīga.
Telpu kopējā platība: 226.9 m².
Atrašanās vieta: -1 - 1 /5 stāvs.
Uzbūvēšanas gads: 1965.
Būves daļas: 1631/16134 d.d.
Zemes gabala daļa: nav.
Ēkas konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris.
Pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, centralizētā elektroapgāde, centralizētā apkure.
Piebraucamais ceļš ar asfalta segumu.
Telpu kopējais tehniskais stāvoklis: labs.
Īpašums pārdots 04.2025. par 32 300 EUR.

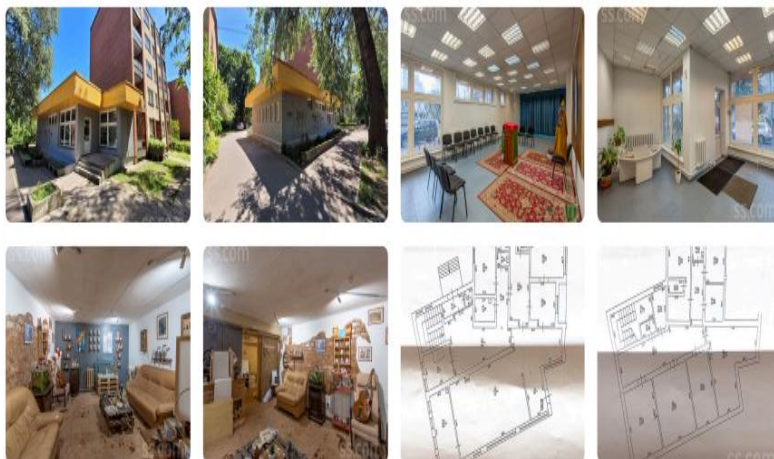
Salīdzināmo objektu fotoattēli*



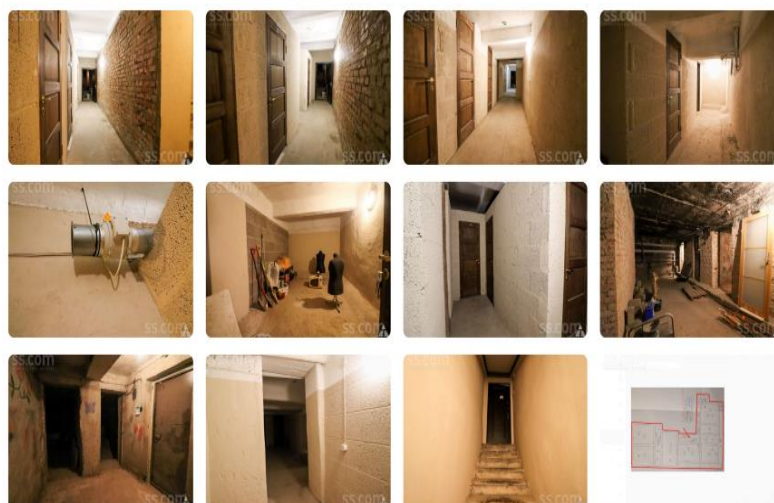
2. Īpašums *Sarkandaugavas iela 26 k-9, Rīga*.
 Telpu kopējā platība: 353.5 m².
 Atrašanās vieta: -1 - 1 /5 stāvs.
 Uzbūvēšanas gads: 1964.
 Būves daļas: 7070/45007 d.d.
 Zemes gabala daļa: 7070/45007 d.d.
 Ēkas konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris.
 Pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, centralizētā elektroapgāde, centralizētā apkure.
 Piebraucamais ceļš ar asfalta segumu.
 Telpu kopējais tehniskais stāvoklis: apmierinošs.
 Īpašums pārdots 04.2026. par 56 500 EUR.



3. Īpašums *Kandavas iela 12 - 70, Rīga*.
 Telpu kopējā platība: 380.7 m².
 Atrašanās vieta: -1 - 1 /5 stāvs.
 Uzbūvēšanas gads: 1985.
 Būves daļas: 3846/40367 d.d.
 Zemes gabala daļa: nav.
 Ēkas konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris.
 Pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija, centralizētā elektroapgāde, centralizētā apkure.
 Piebraucamais ceļš ar asfalta segumu.
 Telpu kopējais tehniskais stāvoklis: daļēji labs.
 Īpašums pārdots 12.2024. par 70 000 EUR.



4. Īpašums *Brīvības gatve 356 - 55, Rīga*.
 Telpu kopējā platība: 384.5 m².
 Atrašanās vieta: -1/5 stāvs.
 Uzbūvēšanas gads: 1955.
 Būves daļas: 38463/397210d.d.
 Zemes gabala daļa: nav.
 Ēkas konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris.
 Centralizētā elektroapgāde.
 Piebraucamais ceļš ar asfalta segumu.
 Telpu kopējais tehniskais stāvoklis: daļēji apmierinošs.
 Īpašums pārdots 07.2025. par 15 000 EUR.



*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju					
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
Adrese	Baltā iela 16 - 601, Rīga	Grīvas iela 25 - 1C, Rīga	Sarkandaugavas iela 26 k-9, Rīga	Kandavas iela 12 - 70, Rīga	Brīvības gatve 356 - 55, Rīga
Īpašuma sastāvs	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas
Raksturojums	tirdzniecības telpas	tirdzniecības telpas	tirdzniecības telpas	tirdzniecības telpas	biroju telpas
Īpašumtiesības uz zemes gabalu d.d.	ir	nav	ir	nav	nav
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	32 300	56 500	70 000	15 000
Telpu kopējā platība, m ²	574.1	226.9	353.5	380.7	384.5
Telpu tehniskais stāvoklis:	sliktis	labs	apmierinošs	daļēji labs	daļēji apmierinošs
Darījuma laiks	x	04.2025.	04.2026.	12.2024.	07.2025.
Telpu kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	142	160	184	39
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas			
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	0%	0%	-5%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	-EUR 2
4. Neapdzīvojamo telpu novietojums		0%	0%	0%	25%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Inženierkomunikācijas		0%	0%	0%	15%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 6
6. Funkcionālie parametri:					
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- telpu kopējā platība		-10%	-7%	-7%	-7%
- telpu tehniskais stāvoklis		-30%	-25%	-30%	0%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		5%	0%	5%	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-35%	-32%	-32%	-2%
		-EUR 50	-EUR 51	-EUR 59	-EUR 1
Pārreķinu koeficients		-35%	-32%	-32%	33%
Pārreķinu korekcija		-EUR 50	-EUR 51	-EUR 59	EUR 13
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 20,995	EUR 38,420	EUR 47,600	EUR 19,950
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 93	EUR 109	EUR 125	EUR 52
Salīdzināmā objekta svara koeficienti		0.4	0.1	0.1	0.4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR		81			
Telpu un zemes d.d. tirgus vērtība, EUR		46 581			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 46 581.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma 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 46 600**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU NOSACĪTO TIRGUS VĒRTĪBU NOTEIKŠANA

Apbūvēta zemes gabala domājamo daļu nosacītās tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem līdzvērtīgās Rīgas teritorijās. Analīzē izmantotajiem salīdzināmajiem objektiem raksturīga līdzīga apbūves struktūra, savukārt jaunas apbūves attīstības iespējas konkrētajās teritorijās dažādu faktoru (t.sk. apbūves blīvuma, funkcionālā zonējuma un faktiskās izmantošanas) dēļ ir ierobežotas.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem, zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 077 0021 kopējā platība ir 4 591 m². Ņemot vērā, ka vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 57410/711900 domājamās daļas no minētā zemes gabala, domājamo daļu platība tiek aprēķināta proporcionāli, izmantojot matemātisko sadalījumu:

$$4\,591\text{ m}^2 / 711900 \times 57410 = \sim 307\text{ m}^2$$

Turpmāk vērtējumā tiek veikta zemes gabala domājamo daļu nosacītās tirgus vērtības noteikšana, balstoties uz tirgus datu analīzi un salīdzināmo darījumu korekcijām, ņemot vērā attiecīgā īpašuma specifiskās īpašības un tirgus dalībnieku rīcības tendences.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Baltā iela 16/601 zemes gabala 57410/711900 d.d.	Līvcieņa iela 9 k-1, Rīga 17/100 d.d.		Riekstu iela 22 k-2, Rīga		Buļļu iela 33 k-3, Rīga	
Zemes gabala platība, m²	307	383		102		94	
Pārdevuma cena, EUR		6000		2450		2500	
Darījuma laiks		04.2026.		10.2025.		11.2025.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		15.7		24.0		26.6	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15.67		EUR 24.02		EUR 26.60	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15.7		EUR 24.0		EUR 26.6	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15.67		EUR 24.02		EUR 26.60	
4. Īpašuma novietojums		slīktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 16.45		EUR 24.02		EUR 26.60	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	-15%	mazāks	-15%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		-15%		-15%
		EUR 16.45		EUR 20.42		EUR 22.61	
Pārreķinu koeficients		5%		-15%		-15%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0.78		-EUR 3.60		-EUR 3.99	
Salīdzināmo zemju koriģētā cena		6300		2082.5		2125	
Salīdzināmo zemju kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		16.4		20.4		22.6	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3				0.4	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena		20.1					
Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība		EUR 6 171					

Zemes gabala domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **6 200 EUR** (noapaļoti).

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Rīgā, Baltā ielā 16 – 601, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. maijā ir
46 600 EUR (četrdesmit seši tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā zemes gabala domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **6 200 EUR** (seši tūkstoši divi simti eiro),
apbūves domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **40 400 EUR** (četrdesmit tūkstoši četri simti 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

(personiskais paraksts*)

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 apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma 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 jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma 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 novērtējamo īpašumu, 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 atskaides 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 atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 20784 - 601

Kadastra numurs: 01009169138

Baltā iela 16 - 601, Rīga

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 601. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000475044, lēmums 13.05.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	5741/71190	574.1 m ²

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: V UN K, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību tirdzniecības rūpniecības kompānija, nodokļu maksātāja kods 40003172001.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz neapdzīvojamām telpām Nr. 601.		
1.3. Pamats: 2001. gada 18. septembra pirkuma līgums 22/5-60-5473/1. <i>Žurn. Nr. 300000475044, lēmums 13.05.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		56895.00 LVL
2.1. Persona: V UN K, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību tirdzniecības rūpniecības kompānija, nodokļu maksātāja kods 40003172001. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SERGEJS SOLDATENKO, personas kods 270369-10605.	1	
2.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz neapdzīvojamām telpām Nr.601.		
2.4. Pamats: 2003. gada 23. maija pirkuma līgums.		20001.80 LVL
2.5. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 300000494646, lēmums 12.06.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		135604.00 LVL
3.1. Persona: SERGEJS SOLDATENKO, personas kods 270369-10605. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2025.gada 11.jūlija Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4579R/25, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 28.februāra spriedums lietā Nr.C771667324. <i>Žurn. Nr. 300008418381, lēmums 07.10.2025., tiesnesis Juris Taukulis</i>		

<i>II daļas 2.iedaļa</i> <i>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</i>
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2001. gada 18. septembra pirkuma līgums 22/5-60-5473/1, 2001. gada 18. septembra līgums par privatizācijas objekta iekļāšanu 22/5-60-5473/1. <i>Žurn. Nr. 300000475044, lēmums 13.05.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300000494612)
2.1. Līdz ar Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000475044, 08.05.2003) dzēst. Pamats: 2003. gada 3. jūnija pazņojums par ķīlas tiesību dzēšanu. <i>Žurn. Nr. 300000494612, lēmums 11.06.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>
3.1. Noteikts aizliegums bez ELMĀRS LAIZĀNS, personas kods 171162-11477 rakstiskas

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 23. jūlija ķīlas/hipotēkas/iekļājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000529701, lēmums 06.08.2003., tiesnese Ģita Grišāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008418381) 4.1. Dzēsts ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000529701, 29.07.2003). Pamats: 2025.gada 30.septembra nostiprinājuma līgums Nr.2/9-3/6909. <i>Žurn. Nr. 300008418381, lēmums 07.10.2025., tiesnesis Juris Taukuls</i>	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Nostiprināta nomas tiesība uz neapdzīvojamo telpu Nr.601 līdz 2018.gada 10.jūlijam. Nomnieks :Sabiedrība ar ierobežotu atbildību " SKL īpašumi", nodokļu maksātāja Nr.40003635391. Pamats: 2003. gada 10. jūlija neapdzīvojamo telpu nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000529693, lēmums 05.08.2003., tiesnese Ģita Grišāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001981508)	574.1 m²
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000529693, 29.07.2003). Pamats: 2005. gada 1. jūlija Vienošanās par 10.07.2003.noslēgtā neapdzīvojamo telpu nomas līguma izbeigšanu. <i>Žurn. Nr. 300001981508, lēmums 11.04.2007., tiesnese Līga Eglīte</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Atmaksas termiņš: 2006. gada 15. jūnijs. Pamats: 2001. gada 18. septembra pirkuma līgums 22/5-60-5473/1, 2001. gada 18. septembra līgums par privatizācijas objekta iekļāšanu 22/5-60-5473/1. <i>Žurn. Nr. 300000475044, lēmums 13.05.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000494612)	19912.50 LVL
2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: bezprocentu. Līgumsods: 0,1% dienā no termiņā neatmaksātās aizdevuma summas par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2004. gada 23. jūlijs. Kreditors: ELMĀRS LAIZĀNS, personas kods 171162-11477. Pamats: 2003. gada 23. maija aizdevuma/kredīta līgums, 2003. gada 23. jūlija ķīlas/hipotēkas/iekļājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000529701, lēmums 06.08.2003., tiesnese Ģita Grišāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300008418381)	75000.00 LVL
3.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Biedrība BALTĀ 16, nodokļu maksātāja kods 40008088525. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas lēmums lietā Nr.C27188010/5. <i>Žurn. Nr. 300002937319, lēmums 10.11.2010., tiesnese Agnese Skulme</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 4.1 (300003537753); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300008418381)	4352.90 LVL
4.1. Atzīmi Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002937319, 05.11.2010) aizstāt ar ierakstu: Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300008418381)	
4.2. Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: Biedrība Baltā 16, nodokļu maksātāja kods 40008088525.Parādnieks: SERGEJS SOLDATENKO, personas kods 270369-10605. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300008418381)	9115.42 LVL
4.3. Pamats: 2013.gada 28.oktobra Rīgas apgabaltiesas izpildu raksts lieta Nr. C27188010, CA-1233-13/22, 2013.gada 19.jūnija Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta Nr. C27188010, Nr. CA-1233-13/22, stājies likumīgā spēkā 2013.gada 13.augustā, 2013.gada	

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
3. oktobra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta Nr. C27188010, Nr. CA-1233-13/22, stāties likumīgā spēkā 2013.gada 15.oktobrī. Žurn. Nr. 300003537753, lēmums 15.11.2013., tiesnese Inese Kazjonova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300008418381)	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000475044, 08.05.2003). Pamats: 2003. gada 3. jūnija pazņojums par ķīlas tiesību dzēšanu. Žurn. Nr. 300000494612, lēmums 11.06.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa	19912.50 LVL
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300000529701, 29.07.2003). Pamats: 2025.gada 30.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/6909.	106715.39 EUR
2.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 4.1, 4.2, 4.3, žurnāla Nr. 300002937319, 05.11.2010, 300003537753, 08.11.2013). Pamats: 2025.gada 30.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/6909. Žurn. Nr. 300008418381, lēmums 07.10.2025., tiesnesis Juris Taukuls	12970.07 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 07.05.2026 15:20:49.

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.

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4579R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/1637)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –
nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 01009169138)
Baltā ielā 16 – 601, Rīgā (turpmāk – Nekustamais īpašums) –
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 28. februāra spriedumu civilīetā Nr. C771667324, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no nedzīvojamās telpas – veikals (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106), kas ir 5741/71190 domājamās daļas no būves (dzīvojamā ēka, veikals (būves kadastra apzīmējums 01000770021001)), kas ir daļēji sadalīts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 01000770021) dzīvokļu īpašumos, 5741/71190 domājamās daļas no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000770021).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 01000770021001) un tās sastāvā ietilpstošām 5741/71190 domājamām daļām, kas atbilst Nekustamam īpašumam – nedzīvojamai telpai – veikals (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā ēka, veikals) būves kadastra apzīmējums 01000770021001	Nedzīvojamā telpa (veikals) telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106
1.	Apkures sistēma	Centralizētā	Centralizētā
2.	Ūdens apgādes sistēma	Centralizētā	Aukstā ūdensapgāde
3.	Elektroapgāde	Centralizētā	Ir
4.	Kanalizācija	Centralizētā	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Centralizētā	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	104	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	1	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1989	1989
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	18.06.2024	04.01.1999.
12.	Kopējā platība (m ²)	9864,9	574,1

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā ēka, veikals) būves kadastra apzīmējums 01000770021001	Nedzīvojamā telpa (veikals) telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106
13.	Apbūves laukums (m ²)	1413,2	Nav noteikts
14.	Virszemes stāvu skaits	10	Nav noteikts
15.	Pazemes stāvu skaits	1	Nav noteikts
16.	Telpu grupu skaits	164	1
17.	Telpu skaits	-	22
18.	Lietošanas veids	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas	1230 – Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
19.	Būves tips	11220105 - Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas	Nav noteikts
20.	Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
21.	Ārsienas materiāls	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
22.	Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	Dzelzsbetona paneļi, sijas
23.	Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds
24.	Nolietojums	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī	Pēc vizuālās apsekošanas dabā 73%
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	22.11.2023	-
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. (EUR)	2539953	190944
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. (EUR)	4730622	372017

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

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.	Nedzīvojamā telpa (veikals), telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106	833 593	73%	225 070	Jā

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 20784 601 uz fiziskas personas – Sergejs Soldatenko – vārda.

6. Ar Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 28. februāra sprieduma civillietā Nr.C771667324 motīvu daļā secina, ka:

“[...]”[6] Lietā noskaidrots, ka pieteicējs ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Baltā ielā 16, Rīgā dzīvokļu īpašnieku dibināta biedrība, kas apsaimnieko minēto daudzdzīvokļu māju.

No lietas materiālos esošās Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.20784-601 izriet, ka Baltā ielā 16, Rīgā, neapdzīvojamai telpai Nr.601 un kopīpašuma domājamai daļai 5741/71190 no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala īpašuma tiesības ir nostiprinātas 2003.gada 12.jūnijā Sergejam Soldatenko.

No lietas materiālos esošā Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2014.gada 18.februāra lēmuma lietā Nr.C32207214 izriet, ka ir apstiprināts 2013.gada 25.novembrī notikušās maksātnespējīgās fiziskās personas Sergeja Soldatenko nekustamā īpašuma izsoles akts. Ar minēto lēmumu nolemts nostiprināt uz SIA "Jaunā robeža", reģistrācijas Nr.40103480224, vārda īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Baltā ielā 16-601, Rīgā, kura sastāvā ietilpst neapdzīvojamā telpa un pie īpašuma piederošā 5741/71190 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.20784 601. Tiesas lēmums ir stājies likumīgā spēkā 2014.gada 1.martā.

No lietas materiālos esošā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma izriet, ka SIA "Jaunā robeža" īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nav reģistrētas zemesgrāmatā.

No lietas materiālos esošās Uzņēmumu reģistra tīmekļvietnes izdrukas ir konstatējams, ka SIA "Jaunā robeža", reģistrācijas Nr.40103480224, ir likvidēta un izslēgta no reģistra 2017.gada 1.decembrī.

[6.1] Saskaņā ar Civillikuma 930.panta piezīmi nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij. Likumā noteiktos gadījumos nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt pašvaldībai.

[6.2] Lietas izskatīšanā konstatētais liecina, ka pieteikuma iesniegšanas brīdī neviena persona nav pieteikusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – Baltā iela 16-601, Rīgā, kura sastāvā ietilpst neapdzīvojamā telpa un pie īpašuma piederošā 5741/71190 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala.

Atbilstoši Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2014.gada 18.februāra lēmumam lietā Nr.C32207214 īpašuma tiesības ir noteiktas SIA "Jaunā robeža". Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā īpašuma nodošana nav nepieciešama (Civillikuma 992.pants), bet īpašuma tiesību iegūst ar iegūšanas tiesiskā pamata ierakstīšanu zemesgrāmatās (Civillikuma 993.panta pirmā daļa). Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantam nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta.

Ņemot vērā, ka jaunais Nekustamā īpašuma īpašnieks SIA "Jaunā robeža" ir likvidēts, savukārt iepriekšējā īpašnieka Sergeja Soldatenko maksātnespējas procesa ietvaros Nekustamais īpašums tika pārdots izolē, par ko ir saņemta samaksa, tiesa atzīst, ka šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930.pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu. [...]

[9] Tiesai ir pietiekams pamats secināt, nekustamais īpašums Baltā ielā 16-601, Rīgā, kura sastāvā ietilpst neapdzīvojamā telpa un pie īpašuma piederošā 5741/71190 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.20784-601, ar kadastra numuru 01009169138, ir bezīpašnieka lieta, kādēļ ir konstatējams juridiskais fakts nolūkā reģistrēt īpašumu zemesgrāmatā uz valsts vārda. [...]"

7. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 7.1. fiskālā vērtība ir EUR 224667,00 (divi simti divdesmit četri tūkstoši seši simti sešdesmit septiņi eiro, 00 centi) apmērā;
 - 7.2. universālā vērtība ir EUR 423644,00 (četri simti divdesmit trīs tūkstoši seši simti četrdesmit četri eiro, 00 centi) apmērā.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar:
 - 8.1. NĪVKIS datiem nav noteikti;
 - 8.2. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 20784 601 II daļas 2. iedaļas un IV daļas 1., 2. iedaļas esošiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
3.1.	Atzīme – noteikts aizliegums bez Elmārs Laizāns, personas kods 171162-11477 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 23. jūlija ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums.	
	<i>Žurn. Nr. 300000529701, lēmums 06.08.2003., tiesnese Ģīta Grišāne</i>	
	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
2.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: bezprocentu. Līgumsods: 0,1% dienā no termiņā neatmaksātās aizdevuma summas par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2004. gada 23. jūlijs. Kreditors: ELMĀRS LAIZĀNS, personas kods 171162-11477. Pamats: 2003. gada 23. maija aizdevuma/kredīta līgums, 2003. gada 23. jūlija ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums.	75000.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300000529701, lēmums 06.08.2003., tiesnese Ģīta Grišāne</i>	
3.1.	Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Biedrība BALTĀ 16, nodokļu maksātāja kods 40008088525. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas lēmums lietā Nr.C27188010/5. <i>Aizstāts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 4.1 (300003537753)</i>	4352.90 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300002937319, lēmums 10.11.2010., tiesnese Agnese Skulme</i>	
4.1.	Atzīmi Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002937319, 05.11.2010) aizstāt ar ierakstu:	
4.2.	Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Biedrība Baltā 16, nodokļu maksātāja kods 40008088525.Parādnieks: SERGEJS SOLDATENKO, personas kods 270369-10605.	9115.42 LVL
4.3.	Pamats: 2013.gada 28.oktobra Rīgas apgabaltiesas izpildu raksts lieta Nr. C27188010, CA-1233-13/22, 2013.gada 19.jūnija Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta Nr. C27188010, Nr. CA-1233-13/22, stājies likumīgā spēkā 2013.gada 13.augustā, 2013.gada 3. oktobra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta Nr. C27188010, Nr. CA-1233-13/22, stājies likumīgā spēkā 2013.gada 15.oktobrī.	
	<i>Žurn. Nr. 300003537753, lēmums 15.11.2013., tiesnese Inese Kazjonova</i>	

9. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

10. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

11. Piezīmes:

11.1.būves (būves kadastra apzīmējums 01000770021001) un tās sastāvā ietilpstošām 5741/71190 domājamām daļām, kas atbilst Nekustamam īpašumam – nedzīvojamai telpai – veikals (telpu grupas kadastra apzīmējums 01000770021001106) tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;

11.2.saskaņā ar NĪVKIS datiem zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000770021).

11.2.1. lietošanas mērķis:

11.2.1.1. “Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve”, kods 0703;

11.2.1.2. “Komercedarbības objektu apbūve”, kods 0801;

11.2.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 150607,00 (viens simts piecdesmit tūkstoši seši simti septiņi eiro, 00 centi) apmērā;

11.2.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 118862,00 (viens simts astoņpadsmit tūkstoši astoņi simti sešdesmit divi eiro, 00 centi) apmērā;

11.2.4. apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	7312040300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0,0059	ha
2.	01.02.2025	7312010300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0056	ha
3.	01.02.2025	7312080101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0,0166	ha
4.	01.02.2025	7312030100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0,0030	ha
5.	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0811	ha
6.	01.02.2025	7312050201	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0038	ha
7.	01.02.2025	7312010102	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0,0954	ha
8.	01.02.2025	7312040700	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0,0003	ha
9.	01.02.2025	7312040200	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0,0811	ha
10.	01.02.2025	7312040600	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārējo virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārējo kabeļu sadales skapi un kasti ar ierakstu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes	0,0011	ha
11.	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0030	ha
12.	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0030	ha
13.	01.02.2025	7312040100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0081	ha
14.	01.02.2025	7312070202	Navigācijas tehniskās līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0,4591	ha

12. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 28. februāra spriedums civillietā Nr. C771667324 ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 21. martā	2025. gada 24. marts	Orģināls (edoc formātā)	6

13. Nekustamais īpašums pieņemts 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 6 (sešām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
Īpaša statusa un komercobjektu
apsaimniekošanas sektora
NĪ pārvaldniece Natālija Jaunzeme
E-pasts: natalija.jaunzeme@vni.lv



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009169138	-	574.1 m ²	20784	601	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	223056	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	423644	18.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	223056	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	423644	18.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000770021001106	-
Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Ēkas apsekošanas datums:	04.01.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	190944	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	372017	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	574.1
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.):	574.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	574.1
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	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.6	-
2	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.8	-
3	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.0	-
4	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	8.3	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.1	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.5	-
7	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	57.2	-
8	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	79.7	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	23.3	-
10	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	13.2	-
11	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	-	-	23.7	-
12	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	-	-	4.1	-
13	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.9	-	-	179.7	-
14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	13.1	-
15	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	81.1	-
16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	21.0	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	9.0	-
18	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	6.6	-
19	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	18.8	-
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	2.3	-
21	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	11.0	-
22	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	5.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000770021	Baltā iela 16, Rīga, LV-1055	57410/711900

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000770021001	Baltā iela 16, Rīga, LV-1055	57410/711900	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.10.2025	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.06.2003	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.05.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	12.06.2003	-	Zemesgrāmatu nodaļa
Cita veida dokuments	03.06.2003	22/5-60-5473/1 kd	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Pirkuma līgums	18.09.2001	22/5-60-5473/1	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
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

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