

Nekustamā īpašuma
Rīgā, Grants ielā 35
kadastra numurs: 0100 110 2007
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 9. maijs

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Rīgā, Grants ielā 35, kadastra numurs: 0100 110 2007, - zemes gabala (kadastra apz. 0100 103 2071) 4907 kv.m. platībā, degvielas uzpildes stacijas ēkas (kadastra apzīmējums 01001102007001) ar kopējo platību 30.3 kv.m. un nojumes (kadastra apzīmējums 01001102007004) 71.5 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2026. gada 9. maijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Tirgus vērtība	EUR 110 000 (viens simts desmit tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 77 000 (septiņdesmit septiņi tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 11568 Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, Grants ielā 35, kadastra numurs: 0100 110 2007, - zemes gabalu (kadastra apz. 0100 103 2071) 4907 kv.m. platībā, būvi (kadastra apzīmējums 01001102007001) un būvi (kadastra apzīmējums 01001102007004) ir reģistrētas Rumbiņš, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003586240.
Atrašanās vietas raksturojums	<p>Vērtējamais īpašums atrodas Rīgā, Bolderājas apkaimē, blakus Lielās un Grants ielu krustojumam. Apkaimē raksturojama ar jauktu funkcionālo izmantošanu, kur dominē dzīvojamā apbūve, ko papildina lokāla mēroga komercapbūve, dažādi pakalpojumu objekti, kā arī atsevišķas industriālās teritorijas. Tuvākajā apkārtnē pieejama pamata sociālā un komerciālā infrastruktūra, tostarp izglītības iestādes, sporta infrastruktūra, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī sabiedriskā transporta pieturvietas. Apkaimē kopumā nodrošina iedzīvotāju ikdienas vajadzībām nepieciešamo pakalpojumu pieejamību, vienlaikus lielāka mēroga komercobjekti koncentrēti citās Rīgas daļās.</p> <p>Transporta pieejamība vērtējama kā apmierinoša. Apkaimi ar pilsētas centru un citām Rīgas teritorijām savieno regulāri sabiedriskā transporta maršruti, galvenokārt autobusu satiksme. Nokļūšana līdz pilsētas centram ir laikietilpīgāka salīdzinājumā ar centrālajām apkaimēm, tomēr stabila un prognozējama. Individuālā autotransporta piekļuve īpašumam ir nodrošināta pa asfaltētām ielām, un teritorijā ir iespējas transportlīdzekļu novietošanai.</p> <p>Īpašuma atrašanās vieta pie ielu krustojuma nodrošina labu redzamību un piekļuvi, kas ir pozitīvs faktors komerciālai izmantošanai. Vienlaikus jāņem vērā, ka satiksmes intensitāte un gājēju plūsma šajā apkaimē ir zemāka nekā Rīgas centrālajās vai maģistrālo ielu teritorijās.</p> <p>Kopumā vērtējamā īpašuma novietojums raksturojams kā funkcionāli nodrošināts ar pietiekamu infrastruktūru un apmierinošu transporta pieejamību. Atrašanās vieta ir piemērota lokāla mēroga komercdarbībai, taču tās investīciju pievilcību ierobežo attālums no pilsētas centra un salīdzinoši zemāka ekonomiskā aktivitāte apkaimē.</p>

Pašreizējais izmantošanas veids	Vērtējamais īpašums ir 4907 kv.m. liels zemes gabals ar 1994. gadā izbūvētu, šobrīd neekspluatētu degvielas uzpildes staciju (ēku un nojumi) sliktā tehniskā stāvoklī; teritorija pie būvēm un piebrauktuve ir ar asfaltbetona segumu, bet pārējā daļa – daļēji aizaugusi.																																																							
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabala attīstība komercdarbības objektu apbūvei pēc esošo būvju nojaukšanas.																																																							
Apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas datiem vērtējamajam īpašumam ir reģistrēti vairāki apgrūtinājumi.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7311010300</td> <td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td> <td>0.4907</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>02.08.2025</td> <td>7312040100</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td> <td>0.0083</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312040200</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>0.0141</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.05.2025</td> <td>7312010202</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td> <td>0.2102</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7316080100</td> <td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td> <td>0.3666</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317020100</td> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0233</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317030100</td> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0233</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312050602</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti</td> <td>0.0233</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312070202</td> <td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td> <td>0.4907</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317010100</td> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.4214</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Augstāk minētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmē negatīvi.</p>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4907	ha	02.08.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0083	ha	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0141	ha	01.05.2025	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.2102	ha	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3666	ha	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0233	ha	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4907	ha	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4214	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																				
01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4907	ha																																																				
02.08.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0083	ha																																																				
01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0141	ha																																																				
01.05.2025	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.2102	ha																																																				
01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3666	ha																																																				
01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha																																																				
01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha																																																				
01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0233	ha																																																				
01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4907	ha																																																				
01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4214	ha																																																				
Izmantotie informācijas avoti	<p>Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/) Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/) OpenStreetMap, VZD, LVM</p>																																																							

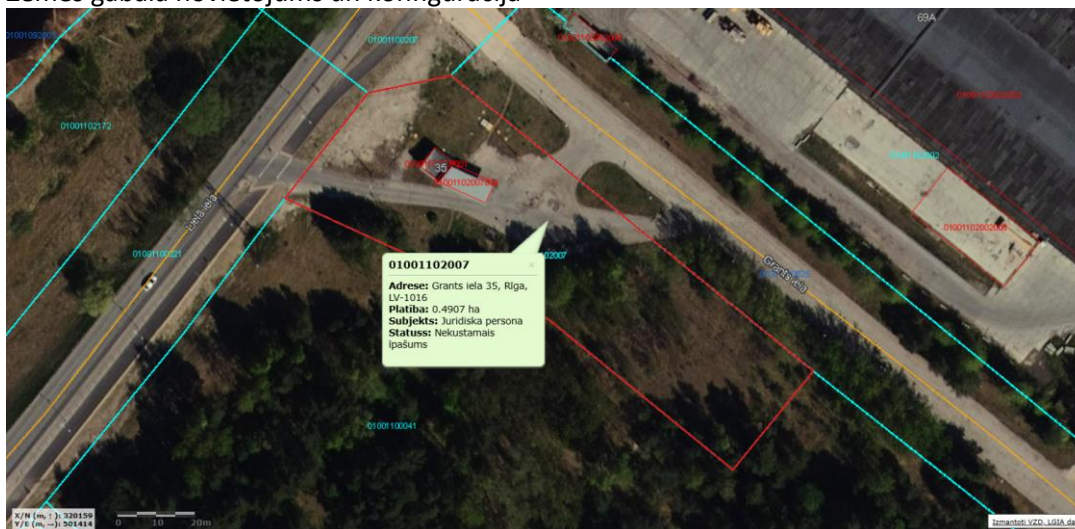
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Zemes gabals (kadastra apz. 0100 103 2071)

Zemes vienība 4 907 m² platībā, t.sk. 2734 m² aizņem teritorija zem ēkām un asfaltbetona seguma, 1539 m² veido meža zeme, savukārt pārējā platība 634 m² klasificējama kā cita veida izmantošana. Zemes gabalam ir iegarena, sešstūrveida konfigurācija, kas funkcionāli pieguļ divām ielām – Lielajai un Grants ielai. Šāds novietojums nodrošina piekļuvi īpašumam no abām ielām, kas vērtējams kā pozitīvs faktors no izmantošanas un attīstības potenciāla viedokļa.

Zemes gabala novietojums un konfigurācija

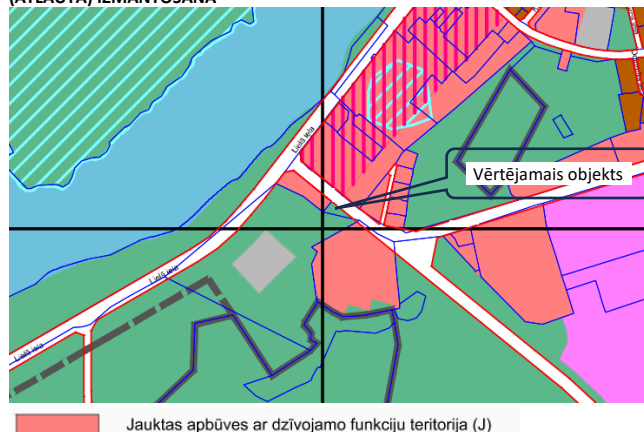


(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Piebraucamie ceļi ir ar asfaltbetona segumu, un arī teritorijas lielākā daļa ir segta ar asfaltbetonu, tomēr jāatzīmē, ka segums ir būtiski nolietojies, kas var prasīt atjaunošanas vai pārbūves darbus.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto informāciju zemes vienībai noteiktais lietošanas mērķis ir komercdarbības objektu apbūve (kods 0801), kas attiecināts uz visu zemes vienības platību – 4 907 m². Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam zemes vienība atrodas funkcionālajā zonā – Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J). Minētā funkcionālā zona paredz daudzveidīgu teritorijas izmantošanu, tostarp komerciālai darbībai, kā arī citiem ar pilsētvides attīstību saderīgiem izmantošanas veidiem, ievērojot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus paredzētos nosacījumus un ierobežojumus.

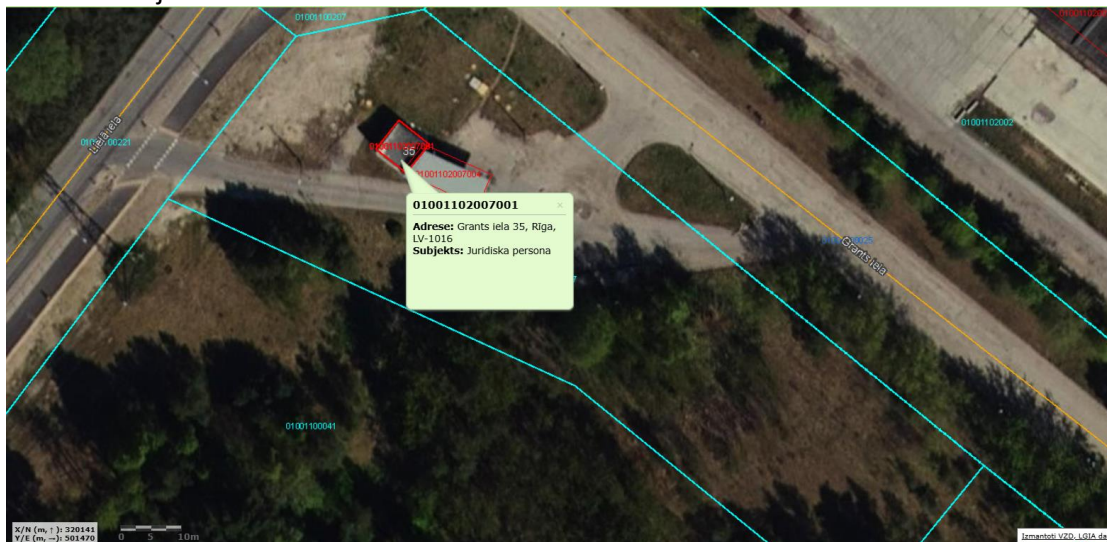
RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATLAUTĀ) IZMANTOŠANA



Degvielas uzpildes stacija (kad. apz. 01001102007001)

Degvielas uzpildes stacijas ēka ir celta 1994. gadā un pēc LR VZD lietošanas klasifikācijas atbilst vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēku grupai (kods 1230), tirdzniecības ēkai (būves tips 12300101). Ēkas kopējā platība ir 30,3 m², apbūves laukums – 78,4 m², bet būvtilpums – 108,0 m³. Tā ir neliela apjoma, četrstūra konfigurācijas būve ar slīpu jumtu, kas funkcionāli projektēta kā degvielas uzpildes stacijas operatora ēka. Ēka izvietota zemes gabala ziemeļrietumu daļā.

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ēkai izmantoti tipiski 20. gadsimta 90. gadu risinājumi: pamati izbūvēti no dzelzsbetona, nesošās sienas – no vieglbetona blokiem, savukārt pārsegumi – dzelzsbetona. Reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijai. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem ēkā ir trīs nedzīvojamās telpas: operatora telpa (veikals) ar platību 21,8 m², saimniecības telpa 6,8 m² platībā un tualete 1,7 m² platībā. Visām telpām griestu augstums ir 2,6 m.

Ēkas telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Operatoru telpa-veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	21.8
2	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	6.8
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	1.7

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Veicot ēkas vizuālo apsekošanu, konstatēts, ka tās tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ārsienu apdares slānis daudzviet ir bojāts un nodrupis. Redzamas degradācijas pazīmes pašās sienu konstrukcijās. Ēkas aillas ir demontētas, tās aizsegtas ar kokskaidu plātnēm. Durvju aila ir atlauzta, iekštelpas ir izdemolētas.

Secināms, ka ēkai ir augsts nolietojuma līmenis, kas būtiski ierobežo tās turpmāku izmantošanu bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem. Esošajā stāvoklī ēka nav uzskatāma par pilnvērtīgi ekspluatējamu, un tās atjaunošana prasītu kompleksus būvdarbus.

Nojume (kadastra apzīmējums 01001102007004)

Nojume ir celta 1994. gadā, tās platība ir 71,5 m², apbūves laukums – 77 m². Tā ir taisnstūra konfigurācijas būve ar slīpu jumta konstrukciju, kas projektēta kā degvielas uzpildes stacijas funkcionālā nojume virs degvielas uzpildes sūkņiem. Nojume izvietota blakus operatora ēkai, zemes gabala ziemeļrietumu daļā, veidojot vienotu funkcionālo kompleksu.

Nojumes novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Nojumes pamati izbūvēti no dzelzsbetona, bet konstrukcija veidota kā metāla karkass ar metāla lokšņu jumta segumu. Vizuālās apsekošanas laikā konstatēts, ka nojumes tehniskais stāvoklis ir slikts. Metāla konstrukciju elementi ir būtiski korodējuši, kas liecina par ilgstošu ekspluatāciju bez pienācīgas tehniskās apkopes un aizsargpārklājumu atjaunošanas.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek analizēti gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību potenciālo investoru un pircēju skatījumā. Šie faktori atspoguļo īpašuma stiprās un vājās puses, kā arī iespējamos riskus un papildu ieguldījumu nepieciešamību. Pozitīvie aspekti veicina īpašuma konkurētspēju tirgū un var paaugstināt tā vērtību, savukārt negatīvie faktori to ierobežo, ietekmējot pieprasījumu un cenu līmeni.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta un piekļuve: īpašums atrodas Rīgas teritorijā ar piekļuvi no divām ielām (Lielā iela un Grants iela), kas nodrošina labu sasniedzamību.
- Transporta infrastruktūra: pie īpašuma ir asfaltēti pievedceļi, kas nodrošina ērtu piekļuvi gan vieglajam, gan komerctransportam.
- Teritorijas segums: ievērojama daļa zemes gabala ir klāta ar asfaltbetona segumu, kas potenciāli samazina sākotnējo attīstības izmaksu apjomu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Būvju tehniskais stāvoklis: uz zemes gabala esošās ēkas (operatora ēka un nojume) ir sliktā tehniskā stāvoklī ar augstu fizisko nolietojumu, kas būtiski ierobežo to turpmāku izmantošanu bez ievērojamiem ieguldījumiem vai demontāžas.
- Teritorijas seguma nolietojums: asfaltbetona segums ir būtiski nolietojies, kas var radīt papildu izmaksas teritorijas sakārtošanai.
- Funkcionālais novecošanās: esošā apbūve un infrastruktūra neatbilst mūsdienu degvielas uzpildes staciju vai citu komerciālo objektu prasībām.
- Lokācijas specifika: lai gan īpašumam ir piekļuve no divām ielām, tas atrodas ārpus izteikti aktīvākajiem komercdarbības centriem, kas var ierobežot pieprasījumu.
- Attīstības izmaksu risks: potenciālajam investoram jāņem vērā izmaksas, kas saistītas ar būvju nojaukšanu un jaunas apbūves izveidi.

Kopumā vērtējamais objekts raksturojams kā komerciāli perspektīva zemes vienība ar attīstības potenciālu, tomēr ar būtiskiem ierobežojumiem, kas saistīti ar esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli un papildu ieguldījumiem.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ir ietekmējuši plašāki makroekonomiskie apstākļi, kas kopumā mainījuši gan pieprasījuma dinamiku, gan cenu attīstības virzienu. Augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas īstenotā monetārā politika un ilgstošā ģeopolitiskā nenoteiktība, kas saistīta ar karu Ukrainā, ir radījusi jūtamu ietekmi uz finanšu tirgu nosacījumiem un hipotekārās kreditēšanas vidi. Procentu likmju kāpums samazināja kreditēšanas pieejamību, kas savukārt atstāja tiešu ietekmi uz pircēju maksātspēju un pieprasījumu pēc nekustamajiem īpašumiem. Tomēr 2024. un 2025. gadā situācijā iezīmējas stabilizācijas pazīmes. Inflācijas mazināšanās un ECB lēmumi par procentu likmju stabilizēšanu, ar iespējamu pakāpenisku samazināšanu nākotnē, ir uzlabojuši tirgus noskaņojumu. Tas rada priekšnoteikumus pakāpeniskai aktivitātes atjaunošanai, īpaši dzīvojamo īpašumu segmentā, kur pieprasījums tradicionāli ir visjutīgākais pret finansēšanas izmaksām.

Savukārt komercapbūves zemes tirgus Rīgā ir daudzslāņains un ļoti cieši saistīts ar konkrēto lokāciju. Tas nav viendabīgs tirgus — cenu līmeni būtiski nosaka gan zemes gabala novietojums, gan infrastruktūras pieejamība, satiksmes intensitāte un attīstības potenciāls. Līdz ar to pat līdzīga izmēra īpašumi var ievērojami atšķirties vērtībā atkarībā no to atrašanās vietas.

Aplūkojot publiski pieejamos darījumu un sludinājumu datus par komercapbūves zemes gabaliem Rīgā aptuveni 1 000 līdz 4 500 m² segmentā, redzams ļoti plašs cenu spektrs — no apmēram 20 EUR/m² perifērijas zonās līdz pat vairāk nekā 500 EUR/m² atsevišķās izteikti stratēģiskās centra lokācijās. Tomēr šie augstākie līmeņi ir drīzāk izņēmums nekā tirgus norma. Lielākā daļa darījumu tomēr koncentrējas daudz šaurākā diapazonā - aptuveni 80 līdz 250 EUR/m², kas faktiski arī veido tirgus “kodolu”. Cenas virs 500

EUR/m² parasti ir raksturīgas tikai īpaši labām, stratēģiskām lokācijām, kurām ir augsta komerciālā intensitāte un ierobežota pieejamība, tādēļ tās nav uzskatāmas par reprezentatīvām visam tirgum.

Tirgus struktūra skaidri iezīmē vairākus segmentus. Zemākajā līmenī — aptuveni 20 līdz 80 EUR/m² — atrodas perifērijas teritorijas ar zemāku attīstības intensitāti un ierobežotu komerciālo aktivitāti, piemēram, Vecmīlgrāvis, Rumbula vai Dārziņi. Šeit cenas ir ļoti jutīgas pret konkrētā zemes gabala individuālajām īpašībām un tehnisko nodrošinājumu. Vidējais segments, kas aptver apmēram 80 līdz 200 EUR/m², veido tirgus pamatu. Tajā ietilpst plašākas Rīgas apkaimes, piemēram, Purvciems, Pļavnieki, Dārzciems, Ilģuciems un Ziepniekkalns. Šeit pieprasījums ir salīdzinoši stabils, lai gan joprojām selektīvs, un īpašumi bieži tiek vērtēti ar attīstības potenciālu jauktai vai komerciālai apbūvei. Augstākais aktīvais segments virs 200 EUR/m² - raksturīgs zemes gabaliem ar labu redzamību un piekļuvi pie maģistrālajām ielām. Šajos gadījumos īpaši būtiska ir satiksmes intensitāte un lokācijas stratēģiskā nozīme.

Kopumā Rīgas komercapbūves zemes tirgu var raksturot kā strukturāli segmentētu un jutīgu pret vairākiem riskiem. Makroekonomiskie faktori, īpaši procentu likmes un finansējuma pieejamība, būtiski ietekmē investoru aktivitāti. Vienlaikus tirgus ir salīdzinoši nelikvids, un darījumu cikli bieži ir gari, īpaši zemākajos segmentos. Nozīmīga loma ir arī lokācijas aspektam, jo pat nelielas atšķirības infrastruktūrā vai piekļuvē var būtiski ietekmēt vērtību. Tāpat būtisks ir attīstības risks, kas saistīts ar zonējumu, apbūves tiesībām un inženierinfrastruktūras pieejamību.

Apkopojot, Rīgas komercapbūves zemes tirgus šobrīd atrodas stabilizācijas fāzē, tirgus pakāpeniski atjaunojas, tas joprojām saglabā augstu jutību pret finansēšanas izmaksām un plašāku ekonomisko vidi. Vērtējumu kontekstā visreprezentatīvākie salīdzināmie darījumi joprojām atrodami perifērijas maģistrālu zonās, kas visprecīzāk atspoguļo tirgus bāzes līmeni.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Vērtētājs, nosakot labākās un efektīvākās izmantošanas veidu, balstās uz savām analītiskajām spējām un pieredzi. Analīzes rezultātā tiek pieņemts viens vai vairāki saprātīgi pamatoti izmantošanas veidi, tiek pētīts to finansiālais pamatojums. Variants, kura rezultātā Vērtēšanas objektam tiek aprēķināta visaugstākā vērtība, ir labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus faktoros, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

1. Fiziski iespējams – lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami;
2. Tiesiski atļauts – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētie izmantošanas veidi;
3. Finansiāli izdevīgs – lai būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas;
4. Maksimāli produktīvs – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tam ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma labāko izmantošanu, analizēti šādi kritēriji:

1. Fiziskā iespējamība – zemes gabala izmērs, konfigurācija un piekļuve nodrošina iespējas komercapbūves attīstībai. Esošās būves ir novecojušas un tehniski nolietotas, tādēļ tās nav uzskatāmas par ierobežojošu attīstības faktoru.
2. Atbilstība – atbilstoši teritorijas plānojumam īpašumā ir pieļaujama komercapbūves attīstība, ievērojot normatīvo aktu prasības.
3. Finansiālā pamatotība – ņemot vērā tirgus situāciju un apkaimes attīstības raksturu, komercapbūves projekti ir finansiāli iespējami, tomēr to rentabilitāte ir atkarīga no konkrētā izmantošanas veida un investīciju apjoma.

4. Maksimālā produktivitāte – no pieejamajiem izmantošanas scenārijiem lielāko ekonomisko atdevi nodrošina komercdarbības objektu attīstība, ņemot vērā zemes gabala novietojumu un esošo infrastruktūru.

Ņemot vērā iepriekš minēto, secināts, ka vērtējamā īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir zemes gabala attīstība komercdarbības objektu apbūvei pēc esošo būvju nojaukšanas, nodrošinot teritorijas pilnvērtīgu izmantošanu atbilstoši tirgus pieprasījumam. Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

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

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

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

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

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.) Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams

iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā vērtējamais objekts ir zemes vienība ar uz tās esošām būvēm, kurām ir konstatēts būtisks fiziskais un funkcionālais nolietojums. Esošā apbūve neatbilst mūsdienu komerciālās izmantošanas prasībām, un tās turpmāka izmantošana bez būtiskiem kapitālieguldījumiem nav ekonomiski pamatota. Līdz ar to no tirgus dalībnieku perspektīvas īpašums primāri uztverams kā attīstības objekts, kura vērtību nosaka zemes potenciāls, nevis esošā apbūve.

Ņemot vērā minēto, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja tika izmantota zemes vienības vērtības noteikšanai hipotētiskā stāvoklī – kā brīvam, attīstībai sagatavotam īpašumam. Šāda pieeja atbilst praksei gadījumos, kad esošās būves nerada pievienoto vērtību vai pat rada negatīvu ietekmi uz īpašuma kopējo vērtību. Savukārt ienākumu pieejas ietvaros pielietotā diskontētās naudas plūsmas metode tika izmantota, lai modelētu ekonomiski pamatotu īpašuma realizācijas scenāriju, ņemot vērā nepieciešamos priekšdarbus – būvju nojaukšanu, teritorijas sakārtošanu un īpašuma pārdošanu brīvā tirgū. Šāda pieeja ļauj integrēt gan paredzamos izdevumus, gan laika faktoru, kas būtiski ietekmē investora lēmumu un īpašuma faktiskās tirgus vērtības līmeni.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netika izmantota kā primārā, jo esošo būvju atjaunošana vai aizvietošana neatspoguļo ekonomiski racionālu rīcību tirgus dalībnieku skatījumā, ņemot vērā to augsto nolietojuma pakāpi un ierobežoto funkcionālo lietderību.

3.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINI

3.5.1. Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinu secība

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai tika veikta strukturēta aprēķinu secība, ietverot šādus galvenos posmus:

1. Zemes gabala tirgus vērtības noteikšana pēc būvju nojaukšanas

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tika noteikta zemes gabala tirgus vērtība pieņemot, ka uz tā esošās būves ir nojauktas un īpašums ir brīvs attīstībai.

2. Nepieciešamo izdevumu aprēķins

Tika aprēķināti ar īpašumu saistītie izdevumi, tostarp būvju nojaukšanas izmaksas, kā arī īpašuma uzturēšanas un realizācijas (t.sk. mārketinga) izmaksas.

3. Neto ienākumu aprēķins

No aprēķinātās zemes gabala vērtības tika atskaitīti visi ar īpašumu saistītie izdevumi, tādējādi nosakot īpašnieka prognozējamus neto ienākumus no īpašuma realizācijas.

4. Tirgus vērtības noteikšana, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi

Pielietojot diskontētās naudas plūsmas metodi, tika aprēķināta objekta tirgus vērtība, pieņemot, ka būvju nojaukšana un īpašuma pārdošana brīvā tirgū tiek realizēta viena gada laikā.

3.5.2. Zemes gabala tirgus vērtības noteikšana pēc būvju nojaukšanas

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins pēc tās teritorijā esošo būvju nojaukšanas veikts, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: platība, konfigurācija un reljefs.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

Vērtējamā objekta zemes gabala iespējamās tirgus vērtības pēc ēkas un nojumes nojaukšanas aprēķināšanai ir izmantota šāda nekustamā īpašuma tirgus informācija:

1. Nekustamais īpašums Rīgā, bez adreses, kadastra Nr. 01000802059 (Kleistu apkaimē, blakus Bullju un Virbu ielu krustojumam), - komercdarbības objektu apbūves nozīmes zemes gabala daļa 1057.6 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2021. gada februārī par cenu EUR 46800, t.i. EUR 44.25 attiecībā uz zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.

Zemes vienība 01000802059
Platība 2529 m²
Statuss nekustamais īpašums
Mērķi Komercdarbības objektu apbūve

ZEMES SADALĪJUMS

● Cita 2529 m²

instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā

nav sludinājumu 1 darījums

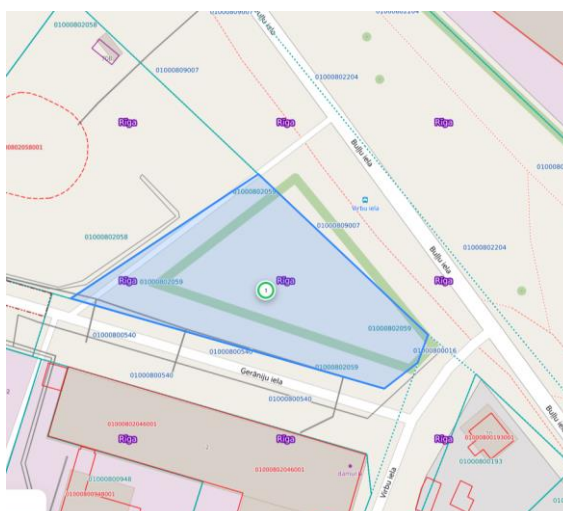
25.02.2021 **DARĪJUMS**

46 800 €
Zeme, 1057,6 m² 44 €/m²
Rīga

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: juridiska persona (LR reģistrēta uzņēmēj sabiedrība)

SASTĀVDAĻAS (1)

zeme	65% no 1635,4 m ²
01000802059	



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

2. Nekustamais īpašums Rīgā, Latgales ielā 450K, kadastra Nr. 01001251280, - komercdarbības objektu apbūves nozīmes zemes gabals 4774 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 160 100, t.i. EUR 33.54 attiecībā uz zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.

Zemes vienība	01001251280
Latgales iela 450K, Rīga, LV-1063	
Platība	4774 m ²
Statuss	nekustamais īpašums
Mērķi	Komercdarbības objektu apbūve
ZEMES SADALĪJUMS	
● Zem ēkām/ceļiem 4774 m ²	
uzmērīts LKS-92TM	01.08.2024

31.10.2025 **DARĪJUMS**

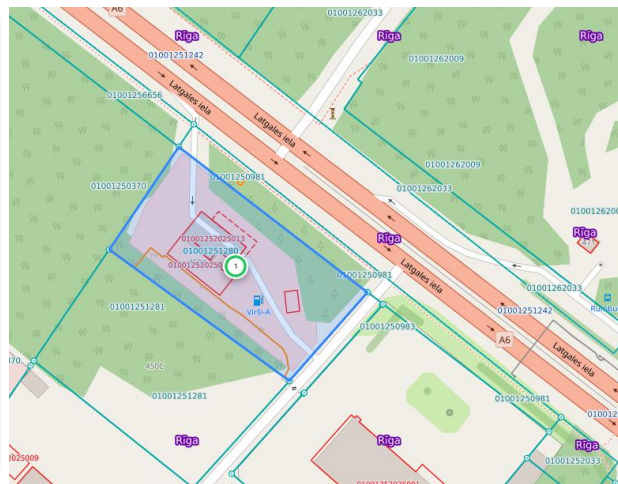
160 100 €

Zeme, 4774 m² 34 €/m²
Latgales iela 450K, Rīga, LV-1063

Pārdevējs: cits (cits)
Pircējs: juridiska persona (LR reģistrēta uzņēmēj sabiedrība)

SASTĀVDAĻAS (1)

zeme	4774 m ²
01001251369	



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

3. Nekustamais īpašums Rīgā, Krustpils ielā 50D, kadastra Nr. 01001211751, - komercdarbības objektu apbūves nozīmes zemes gabals 1615 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums piedāvāts pārdošanai 2026. gada martā par cenu EUR 60 000, t.i. EUR 37.15 attiecībā uz zemes gabala platības vienu kvadrātmetru

Zemes vienība 01001211751
Krustpils iela 50D, Rīga, LV-1057
Platība **1615 m²**
Statuss **nekustamais īpašums**
Mērķi **Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme**

ZEMES SADALĪJUMS

● Zem ēkām/ceļiem 1615 m²

uzmērīts LKS-92TM 15.07.2021

24.03.2026 **SLUDINĀJUMS**

60 000 €
Zeme, 1615 m² 37 €/m²
Krustpils 50d, Rīga


Atvērt sludinājumu ss.com



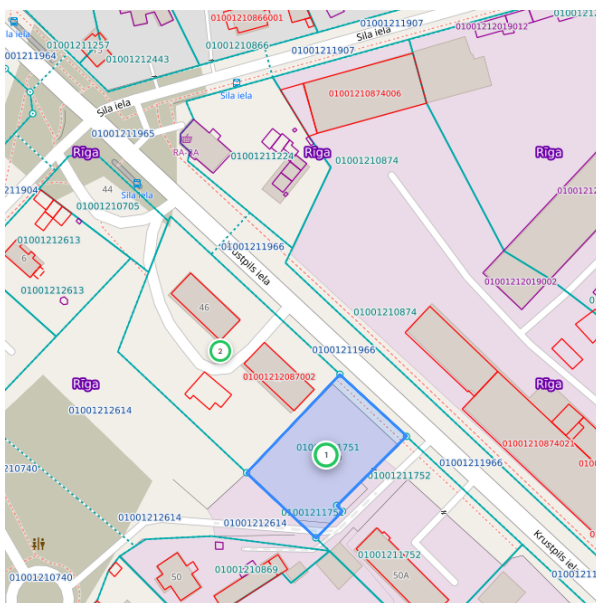
Zemesgabalu Krustpils ielā 50D, pirmajā līnijā, ar ērtu iebraukšanu teritorijā. Uzstādīts žogs ar bīdāmiem vārtiem. Zemei ir komerciāls statuss.

Rādīt vairāk

Pielietojums: Komerciāla apbūve



2 sludinājumi · 50 000 € – 60 000 €



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

4. Nekustamais īpašums Rīgā, Latgales ielā 448, kadastra Nr. 01001252043, - komercdarbības objektu apbūves nozīmes zemes gabals 5358 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2022. gada februārī par cenu EUR 129 630, t.i. EUR 24.19 attiecībā uz zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.

Zemes vienība 01001252043
Latgales iela 448, Rīga, LV-1063
Platība 5358 m²
Statuss nekustamais īpašums
Mērķi Komercdarbības objektu apbūve, Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme

ZEMES SADALĪJUMS

● Cita 5358 m²

instrumentālā uzmērīšana 02.07.1998

17.02.2022 **DARĪJUMS**

129 630 €

Zeme, 5358 m² 24 €/m²
Latgales iela 448, Rīga, LV-1063

Pārdevējs: juridiska persona (LR reģistrēta uzņēmēj sabiedrība)
Pircējs: juridiska persona (LR reģistrēta uzņēmēj sabiedrība)

SASTĀVDAĻAS (1)

zeme	5358 m ²
01001252043	



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu aprēķināt zemes gabala iespējamo tirgus vērtību pēc ēkas un nojumes nojaukšanas:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
Adrese	Grants iela 35, Rīga	Rīgā, bez adreses (Kleistu apkaimē, blakus Buļļu un Virbu ielu krustojumam)	Rīgā, Latgales ielā 450K	Rīgā, Krustpils ielā 50D	Rīgā, Latgales ielā 448
		Kadastra Nr. 01000802059	Kadastra Nr. 01001251280	Kadastra Nr. 01001211751	Kadastra Nr. 01001252043
Darījuma apstākļi		pārdevums	pārdevums	pārdevums	pārdevums
Darījuma laiks		febr.21	okt.25	marts.26	febr.22
Darījuma cena, EUR		46,800	160,100	60,000	129,630
Zemes gabala platība, kv.m.	4,907	1,058	4,774	1,615	5,358
Darījuma cena, EUR/kv.m.		44.25	33.54	37.15	24.19
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu					
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	būtiski labāka	nedaudz labāka	būtiski labāka
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Konfigurācija		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Teritorijas segums un labiekārtojums		sliktāks	līdzvērtīgs	sliktāks	sliktāks
Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Salīdzināmo faktoru ietekme					
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	-10%	0%
Atrašanās vieta		0%	-20%	-10%	-20%
Apkārtne		0%	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%	0%
Konfigurācija		0%	0%	0%	0%
Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām		0%	0%	0%	0%
Teritorijas segums un labiekārtojums		10%	0%	10%	10%
Zemes gabala platība (īpašuma likviditāte NĪ tirgū)		-20%	0%	-18%	0%
Pārreķina koeficients/procents		-10%	-20%	-28%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	28.79	39.83	26.83	26.75	21.77
Zemes gabala tirgus vērtība pēc ēkas un nojumes nojaukšanas, EUR	140,000				

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā zemes gabala iespējamā tirgus vērtība pēc ēkas un nojumes nojaukšanas ir **EUR 140 000.**

3.5.3. Nepieciešamo izdevumu aprēķins

Novērtējuma ietvaros veikta būvju nojaukšanas izmaksu aplēse īpašumā esošajai degvielas uzpildes stacijas ēkai (kadastra apzīmējums 01001102007001) ar apbūves laukumu 78,4 m² un metāla karkasa nojumei (kadastra apzīmējums 01001102007004) ar apbūves laukumu 77,0 m². Kopējais apbūves laukums ir 155,4 m². Objektu vērtējami kā fiziski un morāli novecojuši ar salīdzinoši vienkāršām konstrukcijām. Nojaukšanas izmaksu noteikšanai izmantota tirgus datu analīze, balstoties uz tipiskajiem izmaksu līmeņiem un to pielāgošanu konkrētajam objektam. Ņemot vērā Latvijas tirgus situāciju un pieaugošās būvdarbu un utilizācijas izmaksas, par pamatotu tiek pieņemts vidējais izmaksu līmenis 110 EUR/m² nelielu būvju nojaukšanai ar pilnu darbu ciklu.

Degvielas uzpildes stacijas ēkai, ņemot vērā tās konstrukciju (vieglbetona bloki), pamatu demontāžas nepieciešamību un paaugstinātās drošības prasības, piemērots izmaksu līmenis 125 EUR/m². Attiecīgi aprēķinātās nojaukšanas izmaksas sastāda 9 800 EUR (78,4 m² × 125 EUR/m²).

Metāla karkasa nojumei, kuras konstrukcija ir vienkāršāka, bet ietver pamatu un seguma demontāžu, kā arī materiālu šķirošanu un izvešanu, piemērots izmaksu līmenis 80 EUR/m². Attiecīgi aprēķinātās nojaukšanas izmaksas sastāda 6 160 EUR (77,0 m² × 80 EUR/m²).

Papildus tiešajām būvdarbu izmaksām ņemtas vērā ar nojaukšanu saistītās dokumentācijas sagatavošanas izmaksas (nojaukšanas projekts, saskaņojumi, tehniskā apsekošana u.c.), kas novērtētas 1 500 EUR apmērā. Tāpat aprēķinā iekļauta rezerve neparedzētiem darbiem 10% apmērā no nojaukšanas izmaksām, kas veido 1596 EUR, ņemot vērā iespējamus papildu darbus pamatu demontāžas laikā.

Kopējās būvju nojaukšanas izmaksas, ieskaitot izdevumus dokumentācijas noformēšanai un rezervi neparedzētiem darbiem, tiek novērtētas 19 056 EUR apmērā.

Papildus nojaukšanas izmaksām aprēķināti īpašnieka izdevumi, kas saistīti ar īpašuma turēšanu un realizāciju:

- nekustamā īpašuma nodoklis 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības – 1 222 EUR;
- ar īpašuma pārdošanu saistītie izdevumi (t.sk. mārketingi) – 2% no pārdošanas cenas jeb 2 800 EUR.

Tādējādi īpašnieka iespējamie kopējie izdevumi ir **23 358 EUR**, t.sk.:

- būvju nojaukšana – 19 056 EUR
- nekustamā īpašuma nodoklis – 1 222 EUR
- mārketinga izdevumi – 2 800 EUR

3.5.4. Diskonta likmes noteikšana

Diskonta likme atspoguļo ikgadējo peļņas normu, par kādu piesaistāms investīciju kapitāls attiecīgajā finanšu/tirgus situācijā. Ja nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls, tad šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$Y = RE * GE + RM * GM, \text{ kur}$$

Y – diskonta likme, %

RE – pašu kapitāla izmaksas jeb konkrētā projekta riskiem atbilstošs investora prasītais pašu kapitāla ienesīgums gadā, %

RM – vidējās kredītsaistību izmaksas gadā, %

GM – aizņemtā kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā, %

GE – pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā, %

Pašu kapitāla izmaksas ir noteiktas 12.6% apmērā:

Bezrisika likme, %	3.50%
Pašu kapitāla riska prēmija, t.sk.:	9.00%
<i>t.sk. tirgus prēmija</i>	3.00%
<i>t.sk. likviditātes riska prēmija</i>	3.00%
<i>t.sk. ar pārvaldīšanu saistītā riska prēmija</i>	3.00%
Izlīdzsvarotā beta	1.01
Pašu kapitāla izmaksas	12.6%

Izvērtējot līdzīgu nekustamo īpašumu finansēšanas modeļus, tika secināts, ka aizņemtā kapitāla un pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā ir šāds:

- aizņemtā kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā – 70%;
- pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā – 30%.

GM	AIZŅEMTAIS KAPITĀLS, %	70%	RM	VIDĒJĀS KREDĪTSAISTĪBU IZMAKSAS, %	5.00%
GE	PAŠU KAPITĀLS, %	30%	RE	PAŠU KAPITĀLA IZMAKSAS, %	12.6%

Ņemot vērā iepriekš norādītos nosacījumus, atbilstoši formulai $Y = RE * GE + RM * GM$ aprēķinātā diskonta likme ir **7.28%**.

3.5.5. Neto ieņēmumu diskontēšana un tirgus vērtības noteikšana

Pielietojot diskontētās naudas plūsmas metodi, īpašuma tirgus vērtība noteikta, pieņemot, ka būvju nojaukšana un īpašuma realizācija notiek viena gada laikā. Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas metodi, hipotētiski paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota formula:

$$V = \sum_{i=1}^k \frac{I_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_k}{(1+Y_k)^k},$$

kur

V – īpašuma tirgus vērtība,

i – perioda kārtas numurs,

I_i – i-tā perioda tīrais ieņēmums,

Y_i – i-tā perioda diskonta likme,

V_k – tīrais ieņēmums no īpašuma pārdošanas pēdējā perioda beigās,

k – pēdējā perioda kārtas numurs.

Darbības gada kārtas numurs	1
Ieņēmumi no īpašuma pārdošanas (zemes gabala tirgus vērtība pēc ēkas un nojumes nojaukšanas), EUR	140,000
Īpašnieka izdevumi, t.sk.:	23,078
Nepieciešamie ieguldījumi ēkas un nojumes nojaukšanai, EUR	19,056
<i>Nī nodoklis (1,5% no kad.vērtības), EUR</i>	1,222
<i>Mārketinga izdevumi, EUR</i>	2,800
Neto ieņēmumi gadā, EUR	116,922
Diskonta likme	7.28%
Diskonta koeficients	0.9322
Kopējā ieņēmumu vērtība vērtēšanas datumā (NPV), EUR	110,000

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 110 000**.

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamato to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir zemāka par tā tirgus vērtību. Šo risku izvērtēšana ļauj noteikt cenu, kas ierobežota realizācijas termiņa un citu specifisku apstākļu ietekmē būtu ekonomiski pamatota gan potenciālā pircēja, gan īpašnieka interesēs.

Vērtējamā objekta gadījumā tika identificēti šādi būtiskākie riska faktori:

1. **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašuma realizācija piespiedu pārdošanas apstākļos parasti notiek saīsinātā termiņā, kas var ierobežot pilnvērtīgu īpašuma mārketingu un potenciālo pircēju loku.
2. **Fiziskā stāvokļa faktors** – vērtējamā objekta tehniskais stāvoklis ir apskatīts un novērtēšanas ietvaros ir iespējams iepazīties ar esošās apbūves faktisko stāvokli. Vienlaikus uz zemesgabala esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, un pastāv nenoteiktība attiecībā uz prognozējamo nojaukšanas darbu apjomu un ar tiem saistītajām izmaksām, kas potenciālajam pircējam rada papildu risku.
3. **Laika faktors** – pastāv risks, ka īpašuma pārņemšana valdījumā, teritorijas sakārtošana un turpmākā izmantošana var prasīt ilgāku laiku nekā sākotnēji plānots.

Novērtējuma autora viedoklis par šo faktoru ietekmi ir atspoguļots šādā tabulā:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,7

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,7.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,7.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:

EUR 110 000 x 0,7 = **EUR 77 000.**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 77 000.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 9. maijā ir **EUR 110 000 (viens simts desmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 9. maijā ir **EUR 77 000 (septiņdesmit septiņi tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

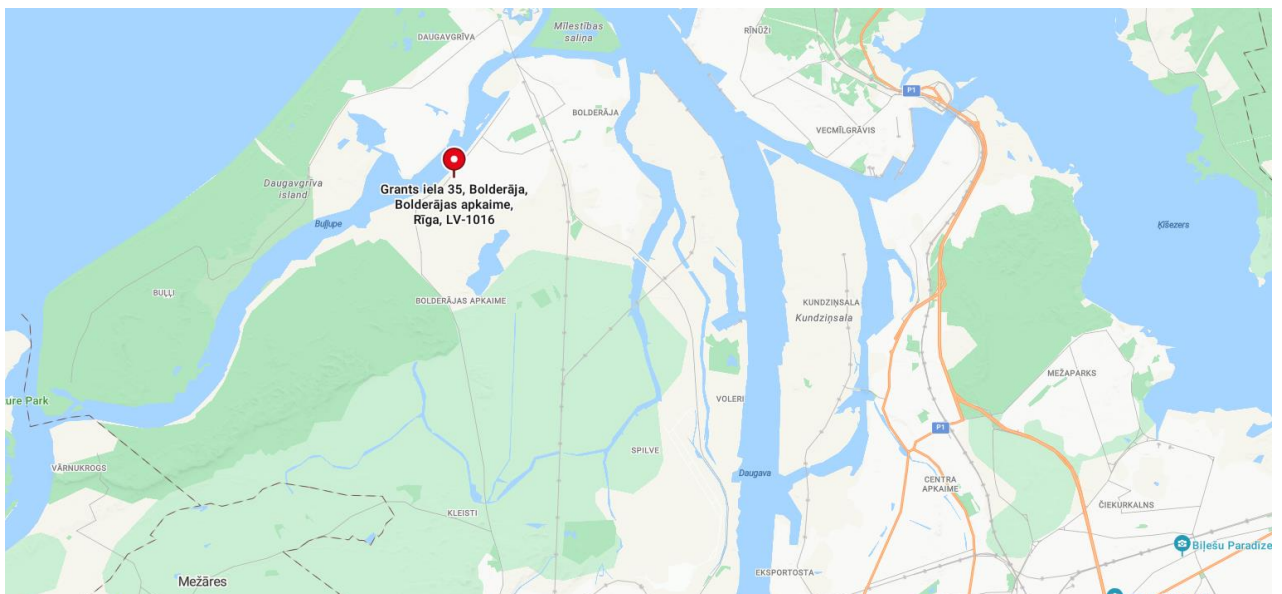
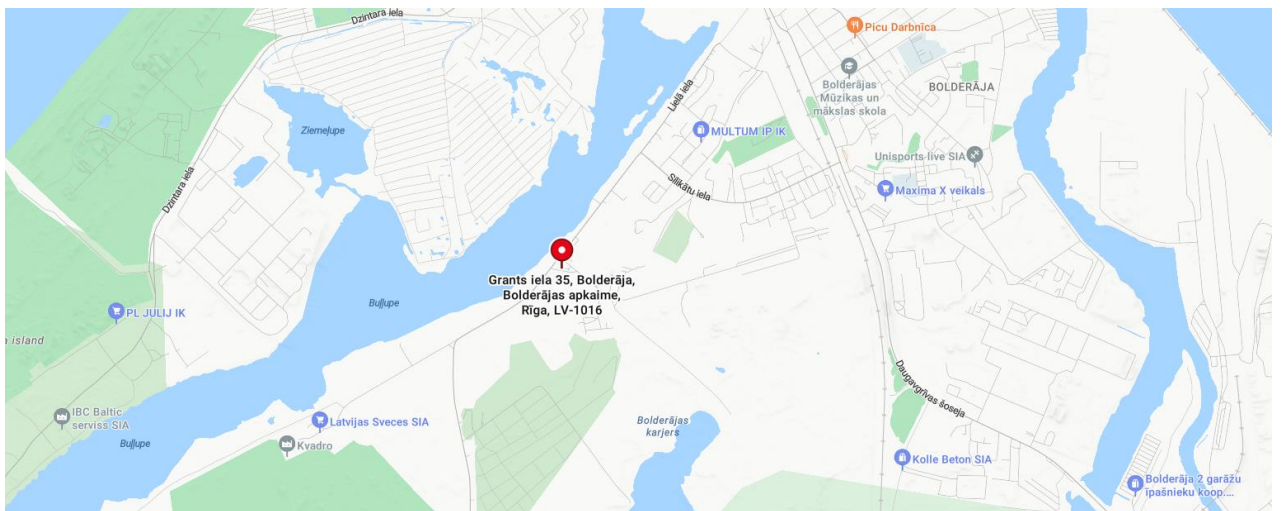
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

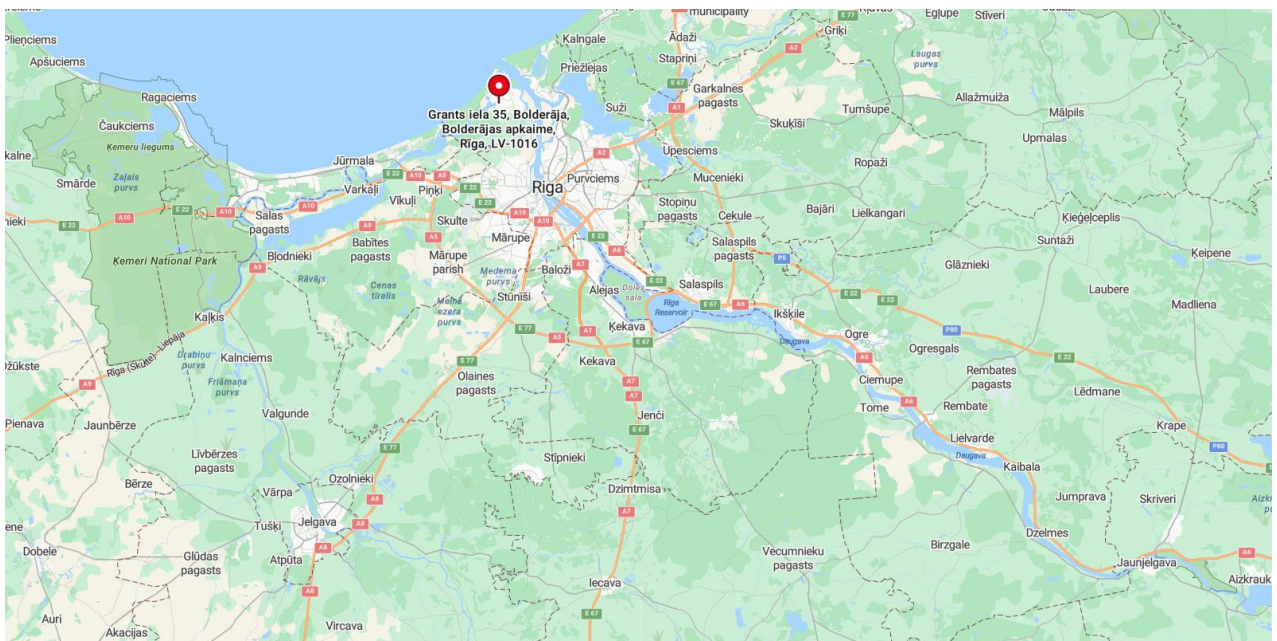
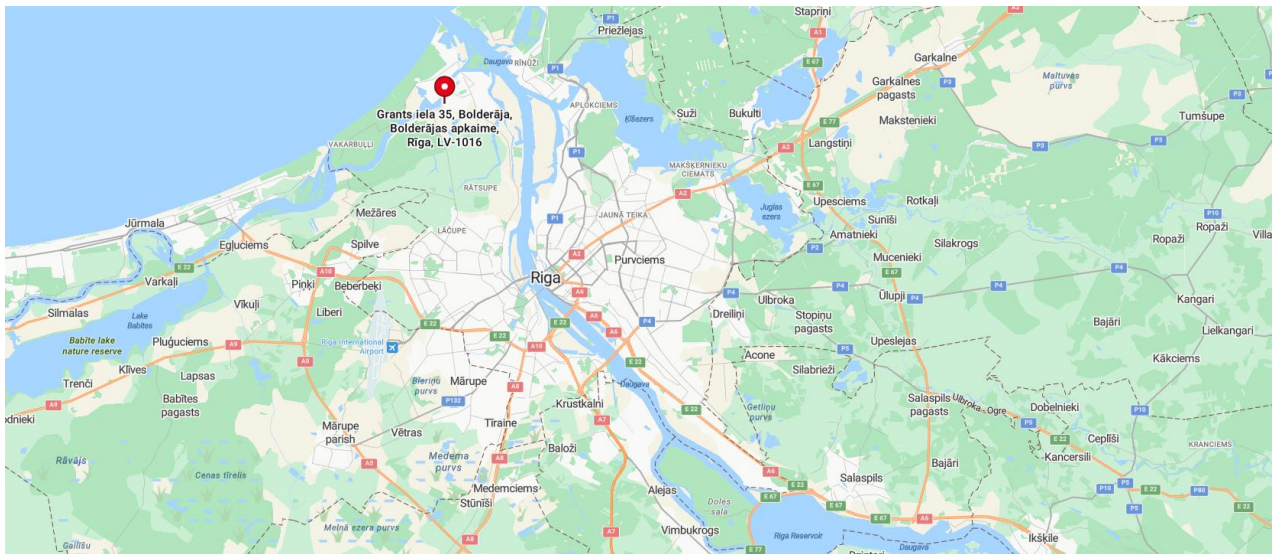
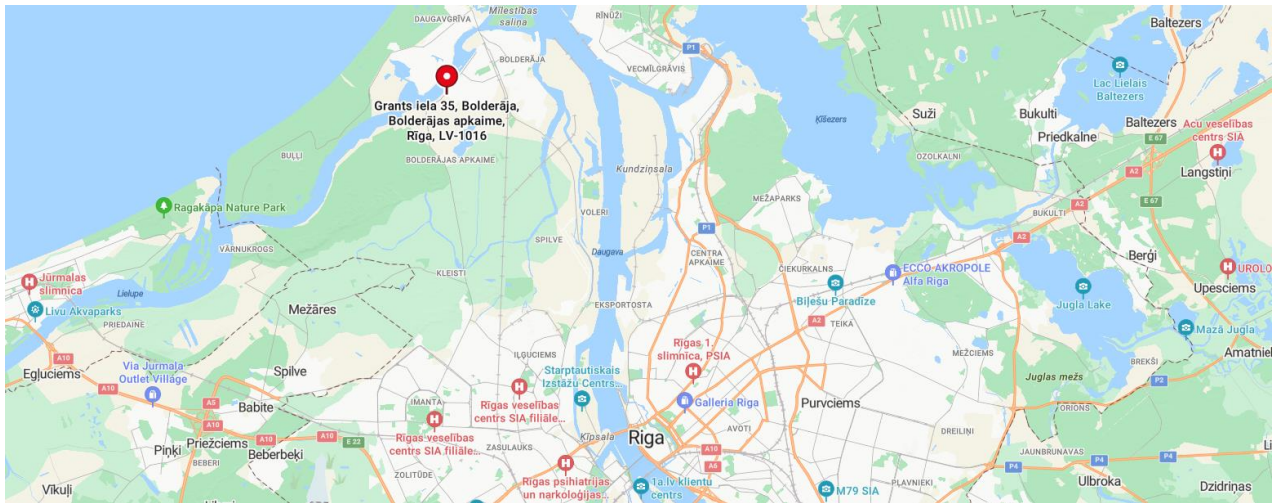
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(kartes avots: Bing Maps)



(kartes avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

Skats uz vērtējamo īpašumu no ielas puses



Pievedceļš līdz vērtējamam īpašumam



Zemes gabala teritorija un tajā esošā degvielas uzpildes stacijas ēka (kad. apz. 01001102007001) un nojume (kad. apz. 01001102007004)



Zemes gabala teritorija un tajā esošā degvielas uzpildes stacijas ēka (kad. apz. 01001102007001) un nojume (kad. apz. 01001102007004)



Zemes gabala teritorija un tajā esošā degvielas uzpildes stacijas ēka (kad. apz. 01001102007001) un nojume (kad. apz. 01001102007004)



Zemes gabala teritorija



Vērtējamā īpašuma apkārtnē un ielas



Vērtējamā īpašuma apkārtnē un ielas



Vērtējamā īpašuma apkārtnē un ielas



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 11568

Kadastra numurs: 0100 110 2007

Adrese: Grants iela 35, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 0100- 110- 2007. Žum. Nr. 3897, lēmums 21.04.1998, tiesnese Baiba Strauta		2907 m ²
2.1.	Pievienots zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 110- 2007.		2000 m ²
3.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 110- 2007. Žum. Nr. 23321, lēmums 02.06.2000, tiesnese Gita Rurāne		4907 m ²
4.1.	Pievienots nekustams īpašums (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.3603-A) visā tā sastāvā:		
4.2.	Būve (kadastra apzīmējums 01001102007001).		
4.3.	Būve (kadastra apzīmējums 01001102007004). Žum. Nr. 300004867342, lēmums 21.05.2019, tiesnese Ilze Freimane		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts bezpeļņas organizācijas valsts A/S "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA" personā. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (233098003897)	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.		
3.1.	Pamats: 1998. gada 25. marta uzziņa Nr.1.15/3795. Žum. Nr. 3897, lēmums 21.04.1998, tiesnese Baiba Strauta		
4.1.	Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS A/S "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA" PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 40003192154. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 5.1, 6.1 (233100023321)	1	
5.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.		
6.1.	Pamats: 2000. gada 22. maija uzziņa Nr.1.15/7216. Žum. Nr. 23321, lēmums 02.06.2000, tiesnese Gita Rurāne		
7.1.	Persona: PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA, Bezpeļņas organizācija valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003192154. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
7.2.	Īpašnieks: TREST OIL Co, Latvijas-Igaunijas kopuzņēmums sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods	1	35,180.00 LVL

	40003181381 Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Pamats: 2004. gada 31. augusta Valsts zemesgabala pirkuma līgums. Žum. Nr. 300000880801, lēmums 12.10.2004, tiesnese Dzintra Zītmane		
8.1.	Īpašnieks: TREST OIL, SIA, reģistrācijas numurs 40003181381.	1/10	
8.2.	Īpašnieks: Alcom Property, SIA, reģistrācijas numurs 50203173711.	9/10	
8.3.	Pamats: 2019. gada 25. aprīļa domājamo daļu pirkuma līgums Nr.T-AP-GR-25/04/2019-1. Žum. Nr. 300004856272, lēmums 10.05.2019, tiesnese Līga Grīnberga		30,000.00 EUR
9.1.	Persona: TREST OIL, SIA, reģistrācijas numurs 40003181381. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2.	Īpašnieks: Alcom Property, SIA, reģistrācijas numurs 50203173711.	1	
9.3.	Pamats: 2019. gada 14. maija domājamo daļu pirkuma līgums Nr.T-AP-GR-14/05/2019-2. Žum. Nr. 300004865694, lēmums 20.05.2019, tiesnese Irina Norkusa		3,000.00 EUR
10.1.	Pamats būvju pievienošanai: 2019. gada 14. maija domājamo daļu pirkuma līgums Nr.T-AP-GR-14/05/2019-2. Žum. Nr. 300004867342, lēmums 21.05.2019, tiesnese Ilze Freimane		1,000.00 EUR
11.1.	Īpašnieks: Alcom Property, SIA, reģistrācijas numurs 50203173711.	1/10	
11.2.	Īpašnieks: Rumbiņš, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003586240.	9/10	
11.3.	Pamats: 2019. gada 3. jūnija domājamo daļu pirkuma līgums Nr.AP-R-GR-03/06/2019-1. Žum. Nr. 300004896692, lēmums 26.06.2019, tiesnesis Dainis Locs		35,600.00 EUR
12.1.	Persona: Alcom Property, SIA, reģistrācijas numurs 50203173711. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
12.2.	Īpašnieks: Rumbiņš, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003586240.	1	
12.3.	Pamats: 2019. gada 25. jūnija domājamo daļu pirkuma līgums Nr.AP-R-GR-25/06/2019-2. Žum. Nr. 300004907867, lēmums 09.07.2019, tiesnese Mairita Zadiņa		4,300.00 EUR
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa		
	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300004854455) Dzēsts		
1.2.	Pamats: 2018. gada 31. jūlija iekļājuma līgums Nr.2.1.24.2.-08/58-IE61. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300004854455) Dzēsts		

	<p>Žum. Nr. 300004675470, lēmums 24.08.2018, tiesnese Līga Grīnberga</p>
2.1.	<p>Ieraksts Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004675470, 21.08.2018) dzēsts. Pamats: 2019.gada 30.aprīļa nostiprinājuma lūgums. Žum. Nr. 300004854455, lēmums 05.05.2019, tiesnesis Dainis Locs</p>
3.1.	<p>Noteikts aizliegums bez ABLV Bank, AS, reģistrācijas numurs 50003149401, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005775363) Dzēsts</p>
3.2.	<p>Pamats: 2019.gada 19.decembra hipotēkas līgums Nr.16-FP-0461/10. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005775363) Dzēsts</p>
4.1.	<p>Žum. Nr. 300005042218, lēmums 13.01.2020, tiesnesis Dainis Locs Ieraksti Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005042218, 03.01.2020) dzēsti. Pamats: 2022.gada 30.decembra nostiprinājuma lūgums. Žum. Nr. 300005775363, lēmums 02.01.2023, tiesnese Liāna Liepiņa</p>
5.1.	<p>Atzīme - vērsta 1686,09 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300007156570) Dzēsts</p>
5.2.	<p>Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 15.janvāra lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-24-249-lsi/7.8-2/5979-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2024.gada 2.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.03377/078/2024-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300007156570) Dzēsts</p>
6.1.	<p>Žum. Nr. 300006648794, lēmums 04.04.2024, tiesnese Līga Grīnberga Atzīme un ieraksts Nr.5.1, 5.2 (žurnāla Nr.300006648794, 02.04.2024) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2024.gada 23.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.07127/078/2024-NOS. Žum. Nr. 300007156570, lēmums 25.07.2024, tiesnese Irina Norkusa</p>
7.1.	<p>Atzīme - vērsta 100,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008528078) Dzēsts</p>
7.2.	<p>Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Administratīvās inspekcijas 2023.gada 18.aprīļa lēmums Nr.25635000041223-2, zvērinātas tiesu izpildītājas Līgitas Pētersones 2024.gada 16.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.12614/057/2024-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008528078) Dzēsts</p>

	<p>Žum. Nr. 300007803520, lēmums 30.10.2024, tiesnesis Dainis Locs</p> <p>Atzīme - vērsta 2709.96 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008399047)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 9.septembra lēmums-izpildrikojums Nr.DF-24-4256-Isi/7.8-2/4729-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus</p>
8.1.	
8.2.	<p>2025.gada 19.maija nostiprinājuma lūgums Nr.08952/066/2025-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008399047)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žum. Nr. 300008324142, lēmums 21.05.2025, tiesnese Kristīne Hartmane</p>
9.1.	<p>Atzīme - vērsta 500,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008527187)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Administratīvā inspekcijas 2023.gada 4.aprīļa lēmums Nr.16080001034223-3, zvērinātas tiesu izpildītājas Vitas Brences 2025.gada 12.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.03508/056/2025-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008527187)</p> <p>Dzēsts</p>
9.2.	
10.1.	<p>Žum. Nr. 300008383547, lēmums 14.08.2025, tiesnese Irina Norkusa</p> <p>Atzīme Nr. 8.1 un ieraksts 8.2 (žurnāla Nr. 300008324142, 19.05.2025) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2025.gada 3.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.15006/066/2025-NOS.</p>
11.1.	<p>Žum. Nr. 300008399047, lēmums 07.09.2025, tiesnese Līga Grīnberga</p> <p>Atzīme Nr. 9.1, 9.2 (žurnāla Nr. 300008383547, 12.08.2025) dzēsta. Pamats: 2026.gada 3.marta zvērinātas tiesu izpildītājas V.Brences nostiprinājuma lūgums Nr.00856/056/2026-NOS.</p> <p>Žum. Nr. 300008527187, lēmums 04.03.2026, tiesnese Ilze Freimane</p>
12.1.	<p>Ieraksti Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300007803520, 17.10.2024) dzēsti. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ligita Pētersone 2026.gada 4.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02120/057/2026-NOS.</p> <p>Žum. Nr. 300008528078, lēmums 06.03.2026, tiesnese Ieva Zabarovska</p>
13.1.	<p>Atzīme - vērsta 4021.09 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.</p> <p>Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vai voda 2026. gada 23. marta nostiprinājuma lūgums Nr. 02534/044/2026-NOS,</p>
13.2.	<p>Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2025. gada 8. novembra lēmums - izpildrikojums Nr. DF-25-4908-Isi/7.8-2/6472-PL.</p>

	Žum. Nr. 300008541079, lēmums 25.03.2026, tiesnese Kristīne Hartmane	
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme- Rīgas pašvaldības uzņēmuma "Rīgas ūdens" saimniecisko notekūdeņu kanalizācijas spiedvads; Uz zemes gabala atrodas SIA "Spars Plus" ēkas. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005042218) Dzēsts Žum. Nr. 3897, lēmums 21.04.1998, tiesnese Baiba Strauta	
2.1.	Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. Rīgas ūdens maģistrālais ūdensvads; "Latvenergo" gaisvadu elektropārvades līnijas ekspluatācijas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005042218) Dzēsts Žum. Nr. 23321, lēmums 02.06.2000, tiesnese Gita Rurāne	
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr.233098003897, 20.04.1998, 233100023321, 30.05.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žum. Nr. 300005042218, lēmums 13.01.2020, tiesnesis Dainis Locs	
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300004854455) Dzēsts Pamats: 2008.gada 2.jūnija kredīta līgums Nr.2.1.24.2.-08/58, 2008.gada 10.jūnija vienošanās Nr.1 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2009.gada 10.jūnija vienošanās Nr.2 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2009.gada 21.decembra vienošanās Nr.3 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2010.gada 11.novembra vienošanās Nr.4 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2011.gada 4.jūlija vienošanās Nr.5 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2016.gada 5.jūlija vienošanās Nr.6 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2017.gada 8.decembra vienošanās Nr.7 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2018.gada 26.jūnija vienošanās Nr.8 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2018.gada 31.jūlija vienošanās Nr.9 par 02.06.2008. kredīta līguma Nr.2.1.24.2.-08/58 grozījumiem, 2018.gada 31.jūlija iekļājuma līgums Nr.2.1.24.2.-08/58-IE61. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300004854455) Dzēsts Žum. Nr. 300004675470, lēmums 24.08.2018, tiesnese Līga Grīnberga	5,939,421.00 EUR

2.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: ABLV Bank, AS, reģistrācijas numurs 50003149401. Dzēsts Saisfīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300005775363) Dzēsts		1,837,945.00 EUR
2.2.	Pamats: 2019.gada 19.decembrī noslēgtais 2016.gada 27.maija kredīta līguma Nr.16-FP-0461 un 2017.gada 21.decembra kredīta līguma Nr.17-FP-0582 pārjaunojums, 2019.gada 19.decembra hipotēkas līgums Nr.16-FP-0461/10. Dzēsts Saisfīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300005775363) Dzēsts Žum. Nr. 300005042218, lēmums 13.01.2020, tiesnesis Dainis Locs		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004675470, 21.08.2018). Pamats: 2019.gada 30.apriļa nostiprinājuma lūgums. Žum. Nr. 300004854455, lēmums 05.05.2019, tiesnesis Dainis Locs		5,939,421.00 EUR
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300005042218, 03.01.2020). Pamats: 2022.gada 30.decembra nostiprinājuma lūgums. Žum. Nr. 300005775363, lēmums 02.01.2023, tiesnese Liāna Liepiņa		1,837,945.00 EUR



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01001102007	-	0,4907 ha	11568	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	81487	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	91000	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	81487	01.01.2025	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	91000	01.02.2025	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

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamos daļas	Adrese
01001102007	1/1	Grants iela 35, Rīga, LV-1016

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4907
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	72201	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	76942	02.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4907
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.1539
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/5

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīļiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2734
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0634

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.4907	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4907	ha
-	02.08.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0083	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0141	ha
-	01.05.2025	7312010202	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.2102	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3666	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0233	ha
-	01.02.2025	7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0233	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4907	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4214	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aigars Galzons	01.11.1999

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001102007001	1/1	Grants iela 35, Rīga, LV-1016
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	30.3	
Nosaukums:	Degvielas uzpildes stacija	
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas	
Uzbūvēšanas gads:	1994	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2001	
Būves kadastrālā uzmērīšana		
Telpu grupu skaits:	1	
Virszemes stāvu skaits:	1	
Pazemes stāvu skaits:	0	
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī	
Nolietojuma noteikšanas datums:	-	
Telpu grupas		
Kadastra apzīmējums	Adrese	
01001102007001001	-	
Nosaukums:	Operatoru telpa -veikals	

Lietošanas veids:	1230 - Vairumbirdzniecības un mazumbirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	30.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	30.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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	Operatoru telpa-velkals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	21.8	-
2	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	6.8	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	1.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	78.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	108.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	1994
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1994
Pārsegumi	Betona, dzelzbetona, ķieģeļu mūra velves	1994
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1994

Reģistrētie labiekārtojumi

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

01001102007004	1/1	Grants iela 35, Rīga, LV-1016
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	71.5	
Nosaukums:	Nojume	
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:	12740204 - Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu	

Uzbūvēšanas gads:	1994
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	71.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	71.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	71.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	71.5
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001102007004001	-

Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	71.5
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.):	71.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	71.5
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	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	71.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa /elementa kods	Tipa /elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	77.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1994
Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas	1994
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1994

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.07.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.06.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.05.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	20.05.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.05.2019	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.10.2004	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.06.2000	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.04.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.01.2019	-	Trest Oil SIA;p.p.Maksimovs Andrejs;Cernikovs Oļegs
Apgrūtinājumu plāns	17.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Kaspars Lazdiņš
Zemes robežu plāns	17.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Kaspars Lazdiņš
Situācijas plāns	17.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Kaspars Lazdiņš
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	12.08.2014	BV-14-679-ls	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
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	14.03.2000	1.15/4277	VAS "Privatizācijas aģentūra "
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	01.11.1999	-	SIA "Merko"
Personas iesniegums	20.10.1999	03-1/9632	Valsts a/s " Valsts nekustamā īpašuma aģentūra "
Cita veida dokuments	07.10.1999	3362-09/110	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārvalde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	21.04.1998	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	16.03.1998	03-4/3206	Valsts A/S "Valsts Nekustamā Īpašuma Aģentūra"
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	14.02.1998	-	SIA "Merko"
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	04.11.1997	5-JP-23340	Latvijas Valsts vēstures arhīvs
Zemes komisijas izziņa	09.10.1997	2765	Rīgas pilsētas zemes komisija
Cita veida dokuments	17.07.1995	1082-09/110	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Arhitektūras pārvalde

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

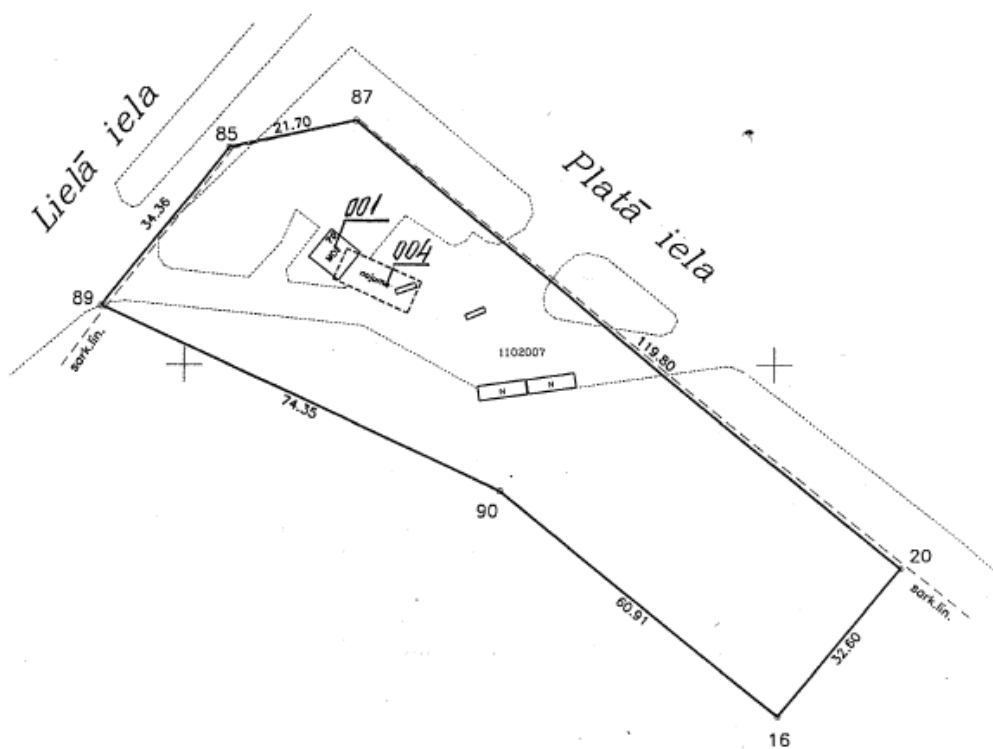
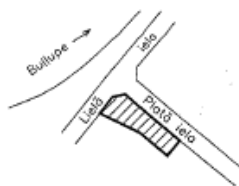
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ
MĒROGA KOEFICIENS 0.999600

	X	Y
89	320109.81	501486.08
85	320136.78	501507.34
87	320141.23	501528.57
20	320065.55	501621.39
16	320040.29	501800.79
90	320078.77	501553.60

Plotība 4907 m²

Tai skaitā sarkano līniju robežs 26 m².

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Mērogs 1:1000
pilsēta grupa grunts

kods	0100	110	2007

SIA "NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SERVISS"

Direktors	I.Ābulis		10.08.2001
uzmērīja	N.Prohorovs		04.08.2001