



**Atskaite**  
par nekustamā īpašuma  
**Hipokrāta ielā 4,**  
**Rīgā**  
kadastra Nr. 0100 122 2117  
tirgus novērtējumu

Rīga, 2022. gada 5. maijs

Rīgā,  
2022. gada 12. maijā

SIA "Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca"

## Par nekustamā īpašuma Hipokrāta ielā 4, Rīgā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir sagatavots novērtējums nekustamajam īpašumam – zemes gabalam ar adresi Hipokrāta iela 4, Rīga, kadastra Nr. 0100 122 2117. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2022. gada 5. maijs.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala 47 185 m<sup>2</sup> platībā. Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (slimnīcas ēka).

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.

Nekustamā īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Īpašuma vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas par novērtējamo nekustamo īpašumu, nekustamo īpašumu tirgus situācijas un citu īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīzi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā **tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē** novērtēšanas datumā ir aprēķināta: **526 000 EUR (Pieci simti divdesmit seši tūkstoši eiro)**.

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

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā tehniskā un juridiskā stāvoklī, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri minēti vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtējums ir izmantojams informatīvai lietošanai pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī vērtējuma atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu.

SIA „IMMO REALTY”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Tas ir neatkarīgs uzņēmums un šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā pieejamo informāciju un laika ierobežojumus. SIA „IMMO REALTY” ir izsniegts Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas kompetences sertifikāts Nr. 40 nekustamo īpašumu vērtēšanā.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

SIA „IMMO REALTY” vārdā  
Uz pilnvaras pamata

G. Apsītis  
sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

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

## SATURS

	Lpp.
<b>1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU .....</b>	<b>5</b>
2.1. Novērtējamais īpašums .....	5
2.2. Īpašuma adrese.....	5
2.3. Īpašuma kadastra numurs .....	5
2.4. Vērtējuma pasūtītājs.....	5
2.5. Vērtēšanas uzdevums .....	5
2.6. Novērtēšanas datums .....	6
2.7. Īpašuma tiesības .....	6
2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids .....	6
2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi .....	7
2.10. Īpašuma apskate.....	7
2.11. Izmantotie informācijas avoti .....	7
<b>3. ĪPAŠUMA APRAKSTS .....</b>	<b>8</b>
3.1. Atrašanās vietas apraksts .....	8
3.2. Zemes gabala apraksts.....	8
3.3. Teritorijas zonējums .....	9
<b>4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
4.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts .....	10
4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze .....	11
4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums.....	12
4.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	13
4.6. Slēdziens par īpašuma vērtību .....	16
<b>PIELIKUMS.....</b>	<b>17</b>
1. Īpašuma fotoattēli.....	17
2. Īpašuma atrašanās vieta .....	19

## 1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

<b>Vērtējamais objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes gabals zem citam īpašniekam piederošas apbūves.
<b>Īpašuma adrese</b>	<b>Hipokrāta iela 4, Rīga.</b>
<b>Īpašuma kadastra numurs</b>	Nr. 0100 122 2117.
<b>Īpašuma vērtības noteikšanas datums</b>	2022. gada 5. maijs.
<b>Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums</b>	2022. gada 12. maijs.
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	SIA "Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca".
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē noteikšana.
<b>Noteiktā īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>526 000 EUR</b> (Pieci simti divdesmit seši tūkstoši eiro).
<b>Īpašuma tiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000220731, īpašnieki ir 14 fiziskas personas.
<b>Īpašuma apraksts</b>	Zemes gabals ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 0100 122 2117, platība 47 185 m <sup>2</sup> . Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam (Latvijas valstij Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā) piederoša apbūve – slimnīcas ēka.
<b>Īpašuma atrašanās vieta</b>	Rīgā, Mežciema apkaimē, pie Hipokrāta un Gaiļezera ielu krustojuma, Rīgas Austrumu klīniskās universitātes slimnīcas kompleksa teritorijā.
<b>Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids</b>	Zemes gabals zem citam īpašniekam piederošas apbūves (slimnīcas ēkas), tas ir iznomāts apbūves īpašniekam.
<b>Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Zemes gabals esošās apbūves uzturēšanai (zemes un apbūves īpašuma tiesību apvienošana).
<b>Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi</b>	Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša būve.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

---

### 2.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala 47 185 m<sup>2</sup> platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 122 2117).

Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam (Latvijas valstij Latvijas Republikas Veselības ministrijas personā) piederoša apbūve – slimnīcas ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 122 2006 001).

### 2.2. Īpašuma adrese

Hipokrāta iela 4, Rīga.

### 2.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 0100 122 2117.

### 2.4. Vērtējuma pasūtītājs

SIA "Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca".

### 2.5. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **tirgus vērtību sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanai** novērtēšanas datumā.

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS401:2013 **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.

Īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām nosaka divi normatīvie akti: "Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums" (spēkā no 01.01.2011.) un 2011. gada 15. marta Ministru kabineta noteikumi Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu".

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajām rekomendācijām taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā definētās tirgus vērtības, kuru paredzēts izmantot sabiedriskām vajadzībām atsavināma īpašuma kompensācijas aprēķinam, **bāzes definīcija**:

1. Atsavināšanas darījums nenotiek starp hipotētiskiem indivīdiem vai organizācijām ar tipiska tirgus dalībnieka raksturīgajām pazīmēm (atsavinātājs ir valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana, kas atsavina konkrētam īpašniekam piederošu nekustamo īpašumu);
2. Netiek ievērots arī tirgus vērtības definīcijā paredzētais "labprātīga pārdevēja un labprātīga pircēja, un bez piespiešanas princips", jo pārdevējs daudzos gadījumos nejūt vēlmi īpašumu pārdot, savukārt pircējs ir spiests pirkt (to nosaka sabiedrības vajadzības). Minētais apstāklis

jūtami maina darījuma nosacījumus, liekot vērtētājam atteikties no tradicionālā veselīgi skeptiskā skatījuma izteikti neitrālas pieejas virzienā;

3. Netiek ievērots arī tirgus vērtības definīcijā paredzētais “bez piespiešanas princips”, jo, ja netiek panākta labprātīga vienošanās par īpašuma atsavināšanu, tad tā notiek piespiedu kārtā;
4. “Tirgus vērtība” tiek noteikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā (institūcijas paziņojuma par atsavināšanu datumā), nevis atbilstoši nekustamā īpašuma labākajai un efektīvākajai izmantošanai (tā kā atsavināšana tiek veikta konkrētu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, un par nekustamā īpašuma nepieciešamību šim mērķim tiek pieņemts attiecīgs normatīvais akts, tas ir vienīgais tiesiski atļautais izmantošanas veids);
5. Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, un šim nolūkam novērtējot nekustamo īpašumu, tā vērtējumā norādāma un analizējama visa informācija, kas raksturo nekustamo īpašumu, tai skaitā nekustamā īpašuma īpašnieka sniegtā informācija, turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā;
6. Likums paredz, ka nosakot “tirgus vērtību”, ir jāņem vērā tikai tie pierādījumi, kas apliecina, ka nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai;
7. Likums paredz atsevišķi noteikt atsavināmā nekustamā īpašuma “tirgus vērtību” un Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus, ko nosaka saskaņā ar Civillikumu, t.sk. par negūto peļņu un nespēju pildīt līgumsaistības ar trešajām personām, kas vispārējā gadījumā tiek ietverti nekustamā īpašuma novērtējumā.

Līdz ar to noteiktā vērtība ir definējama kā **“tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē”** – ar to saprotot to jēdzienu, kas sabiedrības vajadzībām atsavināmā īpašuma likumā tiek minēta kā Tirgus vērtība bez sīkākiem paskaidrojumiem.

## 2.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2022. gada 5. maijs**.

## 2.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000220731, īpašnieki ir 14 fiziskas personas.

## 2.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Zeme zem citam īpašniekam piederošas apbūves. Zemes gabals ir iznomāts apbūves īpašniekam

(Rīgas Austrumu klīniskai universitātes slimnīcai), nomas līguma termiņš līdz 2025. gada 31. decembrim. Nomas līgums zemesgrāmatā nav nostiprināts.

### **2.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi**

Saskaņā ar zemesgrāmatu nodalījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamajam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša būve. Šis apgrūtinājums rada negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību, jo ierobežo zemes izmantošanas iespējas.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu radīt ietekmi uz īpašuma vērtību.

### **2.10. Īpašuma apskate**

Novērtējamā īpašuma apskati 2022. gada 5. maijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis.

### **2.11. Izmantotie informācijas avoti**

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. Zemes robežu plāns;
3. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv);
4. Īpašuma vizuālās apsekošanas rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

### 3. ĪPAŠUMA APRAKSTS

#### 3.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgā, Mežciema apkaimē, pie Hipokrāta un Gaiļezera ielu krustojuma.

Mežciema apkaime atrodas Rīgas pilsētas austrumu daļā starp Juglas, Šmerļa un Biķernieku mežiem, kas mikrorajonā nodrošina priežu meža svaigo gaisu. Mežciemā un tā tuvumā atrodas vairāki ezeri – Velnezers, Dūņezers, Linezers un Gaiļezers. Mežciemā atrodas vairāki pilsētas un valsts nozīmes objekti – Biķernieku kompleksā sporta bāze, Rīgas motormuzejs, Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca, u.c. Mežciemā ir labi attīstīta dzīvojamā infrastruktūra – šeit atrodas visu lielāko pārtikas tīklu veikali, IKEA mājas preču lielveikals, tirdzniecības centrs Sāga, Mežciema tirgus, dažādi citi veikali un pakalpojumu uzņēmumi, vairākas skolas un pirmsskolas izglītības iestādes, u.c. Rajons ir labi nodrošināts ar sabiedriskā transporta satiksmi (trolejbuss, autobuss, ekspresbuss) ar Rīgas centru un citiem mikrorajoniem.

Novērtējamais īpašums atrodas teritorijā starp Hipokrāta ielu un Juglas meža masīvu, Rīgas Austrumu klīniskās universitātes slimnīcas kompleksa teritorijā. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido padomju gados celtas medicīnas iestāžu ēkas un vairākas citas komerciāla rakstura ēkas un būves. Hipokrāta ielas pretējā pusē atrodas sērijveida daudzdzīvokļu ēku apbūve ar dzīvojamās infrastruktūras objektiem.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa Hipokrāta ielu, kas ir klāta ar asfalta segumu, blakus īpašumam atrodas sabiedriskā transporta pietura, automašīnu novietošana iespējama autostāvvietā zemesgabala teritorijā.

#### 3.2. Zemes gabala apraksts

Zemes gabals ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 0100 122 2117, tā kopējā platība 47 185 m<sup>2</sup>.

Zemes gabalam plānā ir neregulāras konfigurācijas forma ar desmit lauzuma punktiem. Zemes gabala rietumu mala robežojas ar Hipokrāta ielu, dienvidu mala robežojas ar piebraucamo ceļu, ziemeļu un austrumu malas robežojas ar Rīgas Austrumu klīniskās universitātes slimnīcas teritoriju.



Uz zemes gabala atrodas desmitstāvu onkoloģiskās slimnīcas ēka ar apbūves laukumu 13 772,6 m<sup>2</sup>, kā arī ierīkotas vairākas autostāvvietas.

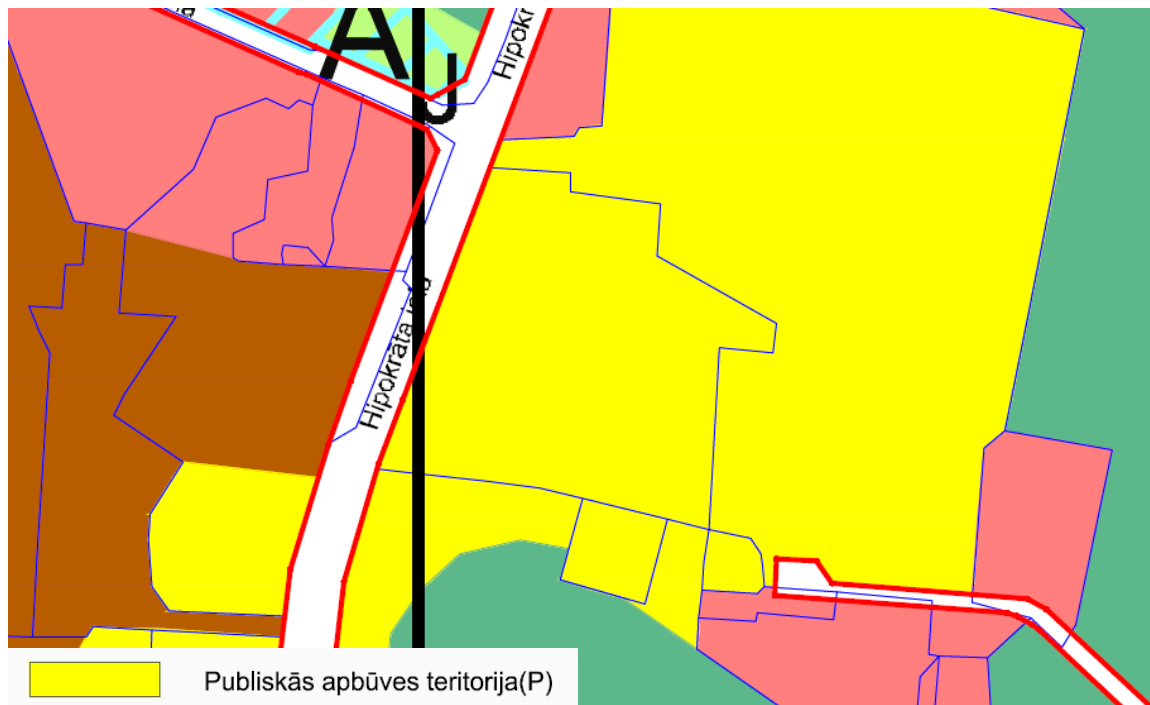
Zemes gabala reljefs ir līdzens, perimetrs nav norobežots, laukumi un ceļi teritorijā klāti ar asfalta un betona plātņu segumu, neapbūvēto teritoriju klāj zālājs, teritorijā aug vairāki koki.

Zemes gabalam ir pievadītas visas centralizētās pilsētas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, siltumapgāde, gāzes apgāde, telekomunikācijas.



### 3.3. Teritorijas zonējums

Saskaņā ar novērtēšanas brīdī spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu 2006. – 2018. gadam, novērtējamais īpašums atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P) ar atļauto apbūves stāvu skaitu līdz 17 stāviem.



Saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, publiskās apbūves teritorija (P) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir tādu būvju būvniecība, kuras izmanto publiskiem, sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem, un kas paredzēta valsts vai pašvaldības iestāžu, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes un rehabilitācijas un citu līdzīgu nekomerciāla rakstura iestāžu izvietošanai.

Publiskas apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- sabiedriska iestāde;
- izglītības iestāde;
- kultūras iestāde;
- zinātnes iestāde;
- ārstniecības iestāde;
- sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
- sporta būve;
- transporta infrastruktūras objekts;
- izlietotā iepakojuma pieņemšanas punkts un atsevišķu veidu bīstamo atkritumu savākšanas punkts ārstniecības iestādēs.

Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 250%, minimālā brīvā teritorija 25%.

Saskaņā ar izstrādāto un apstiprināto, bet novērtēšanas brīdī vēl spēkā neesošo jauno Rīgas teritorijas plānojumu, īpašums atradīsies jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) ar atļauto apbūves stāvu skaitu līdz 6 stāviem.

## 4. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### 4.1. 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 vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums 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 īpašumu 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 atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

### 4.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Latvijas nekustamo īpašumu tirgū 2020. gada pirmajā ceturksnī nekustamo īpašumu pirkumu darījumu skaitā saglabājās stabilitāte un neliela izaugsme, otrajā ceturksnī Covid-19 pandēmijas dēļ bija novērojams būtisks kritums (atkarībā no teritorijas un īpašumu segmenta 30 – 40% apmērā), kam trešajā un ceturtajā ceturksnī sekoja ievērojams darījumu skaita pieaugums, maksimumu sasniedzot decembrī. 2021. gada sākumā atkārtoti bija novērojams darījuma skaita

samazinājums, kas saistīts gan ar sezonālo tirgus aktivitātes kritumu gada nogales svētku ietekmē, gan ar atjaunotajiem ierobežojumiem saistībā ar Covid-19 pandēmiju. Sākot ar pavasara mēnešiem atsākās darījumu skaita pieaugums, 2021. gada otrajā pusgadā sasniedzot un pārsniedzot 2020. gada attiecīgā perioda pirkuma darījumu skaitu. Kopējais pārdošanas darījumu skaits ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā 2021. gada laikā, salīdzinot ar 2020. gadu, palielinājās par aptuveni 10%, kopējais nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu skaits Rīgas pilsētā 2021. gadā, salīdzinot ar 2020. gadu, pieauga par 14%. Kopējais pārdošanas darījumu skaits ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā 2022. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada pirmo ceturksni, palielinājās par aptuveni 5%, kopējais nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu skaits Rīgas pilsētā 2022. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada pirmo ceturksni, pieauga par 18%.

Aktīvākais nekustamo īpašumu tirgus segments nemainīgi ir mājokļu – dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgus, kā arī individuālajai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu pārdošana, lielākais darījumu skaits notiek Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē, kam seko lielākās Latvijas pilsētas. Latvijas reģionos lielākā aktivitāte joprojām saglabājas mājokļu, lauksaimniecības un mežu zemju segmentā. Komerccīpašumu tirgū saglabājas interese par lielu investīciju objektu iegādi, pārsvarā tirdzniecības, biroju un loģistikas sektoros, vērojams investīciju aktivitātes pieaugums arī mājokļu sektorā.

Apbūvētu zemes gabalu pārdošana ir šaura un specifiska nekustamo īpašumu tirgus niša, kur darījumi notiek salīdzinoši nelielā skaitā. Pārdošanas darījumi visbiežāk notiek zemes un uz tās esošās apbūves īpašnieku starpā, apbūves īpašniekam nopērkot zem tās esošo zemi vai zemes īpašniekam nopērkot uz tā esošo apbūvi, ļoti reti ir darījumi kad zemi zem citam īpašniekam piederošas ēkas iegādājas trešā persona, jo saskaņā ar spēkā esošo likumisko regulējumu, pastāvot dalītām īpašuma tiesībām uz zemi un apbūvi, attiecīgās saistītās īpašuma daļas pārdošanas gadījumā otrās puses īpašniekam ir pirmpirkuma tiesības. Zemes pārdošanas cenas šādos darījumos mēdz atšķirties visai lielā diapazonā, tomēr raksturīgākā tendence ir šai pārdošanas cenai būt tuvu vai līdzīgai ar zemes gabala kadastrālo vērtību. Ņemot vērā šādu zemes gabalu esošo apgrūtinājumu – citam īpašniekam piederošu apbūvi, kas būtiski ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas, šādu īpašumu pārdošanas cenas objektīvi ir zemākas, nekā līdzīga izvietojuma neapbūvētu zemes gabalu cenas.

#### **4.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze**

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajām rekomendācijām taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, šādu īpašumu „tirgus vērtība” tiek noteikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā (institūcijas paziņojuma par atsavināšanu datumā), nevis atbilstoši nekustamā īpašuma labākajai un efektīvākajai izmantošanai (tā kā atsavināšana tiek veikta konkrētu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, un par nekustamā īpašuma nepieciešamību šim mērķim tiek pieņemts attiecīgs normatīvais akts, tas ir vienīgais tiesiski atļautais izmantošanas veids).

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā esošajai izmantošanai – uz zemes gabala esošās slimnīcas ēkas uzturēšanai.

#### 4.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu – zemes zem citam īpašniekam piederošas apbūves pārdošanas darījumiem.

Novērtējamais īpašums ir raksturojams kā iznomājams un ienākumus ģenerējošs nekustamais īpašums un tas novērtēšanas brīdī ir iznomāts, kā arī uz zemes gabala esošās apbūves īpašnieku novērtēšanas brīdī saskaņā ar grozījumiem likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” ir attiecināmas zemes likumiskās lietošanas tiesības ar likumā noteikto nomas maksu 4% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Zemes gabala kadastrālā vērtība novērtēšanas brīdī ir 447 111 EUR, plānotā kadastrālā vērtība no 2025. gada – 229 319 EUR. Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajām rekomendācijām taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem, ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai – “Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”. Esošā (paredzamā) zemes gabala nomas kārtība nav uzskatāma par šai tirgus nomas definīcijai pilnībā atbilstošu, jo to regulē divi valsts noteikti ierobežojumi nomas maksas apmēra un zemes gabala kadastrālās vērtības ziņā, kā arī šobrīd nav skaidrības un vienprātības par prognozēto īpašumu kadastrālo vērtību apmēru un stāšanās spēkā laiku, jo tas vairākas reizes jau ir mainīts un pārcelts. Tāpat arī Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajās rekomendācijās taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem ieteiktais atbilstošo diskonta un kapitalizācijas likmju apmērs, kas zemes nomas gadījumā varētu būt tuvu bezriskai likmei (kā bezriskai likmei var tikt izmantota Eiropas Centrālās interneta vietnē [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu) ikmēneša publicētā Latvijas valdības 10 gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme 5 gadu periodā), šobrīd strauji pieaugušās inflācijas un sagaidāmo ECB procentu likmju kāpuma dēļ nav droši prognozējams. Ņemot vērā šos iepriekš minētos apsvērumus, ienākumu pieeja novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanā novērtēšanas brīdī nevar tikt uzskatīta par pietiekami objektīvi un ticami izmantojamu un netiek pielietota.

Izmaksu pieeju zemes gabalu vērtības noteikšanai neizmanto.

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu atsavinošā iestāde veic visus ar īpašuma pārreģistrāciju saistītos izdevumus, tiek atsavināts viss zemes gabals un šis īpašums nav esošo īpašnieku dzīvesvieta, papildus kompensācija par iespējamiem zaudējumiem saistībā ar zemes gabala atsavināšanu netiek aprēķināta.

#### 4.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

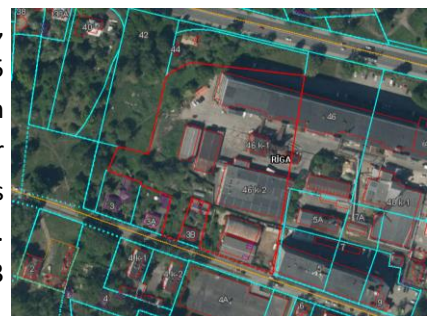
Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo zemes gabalu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo zemes gabalu konfigurācijas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no zemes gabala zonējuma;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no zemes gabaliem pieejamām komunikācijām;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no piebraukšanas iespējām pie īpašuma;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem zemes gabalu, kas atrodas zem citam īpašniekam piederošas apbūves, pārdošanas darījumiem:

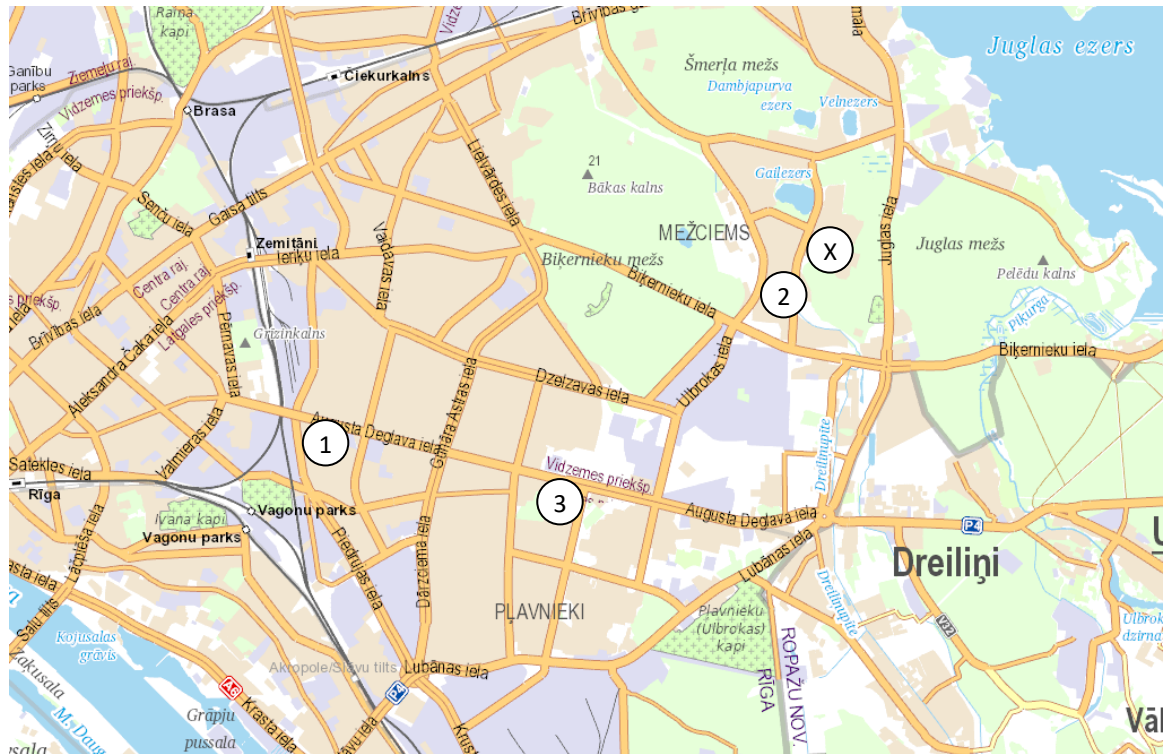
1. Zemes gabals Augusta Deglava ielā 46 k-2, Pļavniekos, Rīgā, kadastra Nr. 0100 071 1442. Zemes gabals ar platību 19 435 m<sup>2</sup>. Uz zemes gabala atrodas vairākas citām personām piederošas komerciāla rakstura ēkas un būves. Saskaņā ar esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā. Īpašums pārdots 2021. gada maijā par cenu 180 000 EUR (9,3 EUR/m<sup>2</sup>);
2. Zemes gabals Hipokrāta ielā 27, Mežciemā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 122 0214. Zemes gabals ar platību 42 878 m<sup>2</sup>. Uz zemes gabala atrodas trīs pašvaldībai piederošas skolas ēkas. Saskaņā ar esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2017. gada jūnijā par cenu 645 754 EUR (15,1 EUR/m<sup>2</sup>);



3. Zemes gabals Augusta Deglava ielā 130, Pļavniekos, Rīgā, kadastra Nr. 0100 121 2991. Zemes gabals ar platību 13 782 m<sup>2</sup>. Uz zemes gabala atrodas vairākas citai personai piederošas sporta ēkas un tenisa korti. Saskaņā ar esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2020. gada jūnijā par cenu 305 000 EUR (22,1 EUR/m<sup>2</sup>).



### Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



- X – novērtējamais īpašums  
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt īpašuma galīgo vērtību. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Īpašumu pārdošanas laiks	-	maijs. 2021	jūn. 2017	jūn. 2020
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	-	180 000	645 754	305 000
Zemes platība, m <sup>2</sup>	47 185	19 435	42 878	13 782
Vidējā zemes vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	-	9,3	15,1	22,1
<b>Salīdzināmo īpašuma raksturlielumi attiecībā pret novērtējamo īpašumu</b>				
Īpašuma atrašanās vieta	-	labāka	līdzvērtīga	labāka
Zemes platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
Spēkā esošais teritorijas zonējums	Publiskās apbūves teritorija (P), 17 stāvi	Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J), 5 stāvi	Publiskās apbūves teritorija (P), 4 stāvi	Publiskās apbūves teritorija (P), 4 stāvi
Plānotais teritorijas zonējums	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2), 6 stāvi	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2), 6 stāvi	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1), 6 stāvi	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1), 6 stāvi
Piebraucamais ceļš	asfaltēts	asfaltēts	asfaltēts	asfaltēts
Komunikācijas	pilsētas centralizētās komunikācijas	pilsētas centralizētās komunikācijas	pilsētas centralizētās komunikācijas	pilsētas centralizētās komunikācijas
Apgrūtinājumi	uz zemes atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve	uz zemes atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve	uz zemes atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve	uz zemes atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve
Citi vērtību ietekmējošie faktori	nav	nav	nav	nav
<b>Salīdzināmo faktoru ietekme</b>				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	-10%	0%	-10%
Zemes platība	-	-20%	-3%	-30%
Spēkā esošais teritorijas zonējums	-	-10%	0%	0%
Plānotais teritorijas zonējums	-	0%	0%	0%
Piebraucamais ceļš	-	0%	0%	0%
Komunikācijas	-	0%	0%	0%
Apgrūtinājumi	-	0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējošie faktori	-	0%	0%	0%
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>-40%</b>	<b>-3%</b>	<b>-40%</b>
Vidējā koriģētā īpašuma vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	11,1	5,6	14,6	13,3
<b>Novērtējamā īpašuma vērtība, EUR</b>				<b>526 000</b>

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **526 000 EUR**.

#### 4.6. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma, kas atrodas Hipokrāta ielā 4, Rīgā, kadastra Nr. 0100 122 2117, un sastāv no zemes gabala 47 185 m<sup>2</sup> platībā, uz kura atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē 2022. gada 5. maijā ir aprēķināta:**

**526 000 EUR** (Pieci simti divdesmit seši tūkstoši eiro).

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

#### Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem 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;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Nekustamā īpašuma vērtētājs  
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas  
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94  
nekustamā īpašuma vērtēšanā

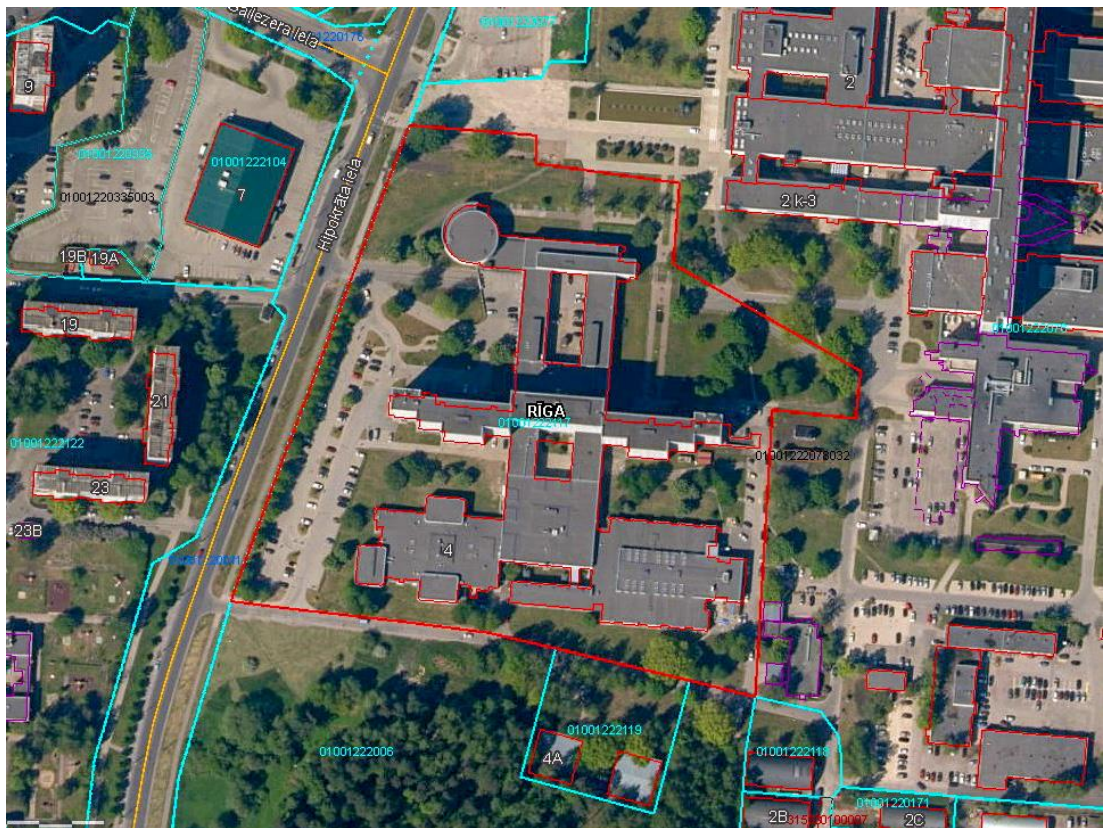
G. Apsītis

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



## PIELIKUMS

### 1. Īpašuma fotoattēli



Zemes gabala aerofoto

*Nekustamā īpašuma Hipokrāta ielā 4, Rīgā novērtējums*



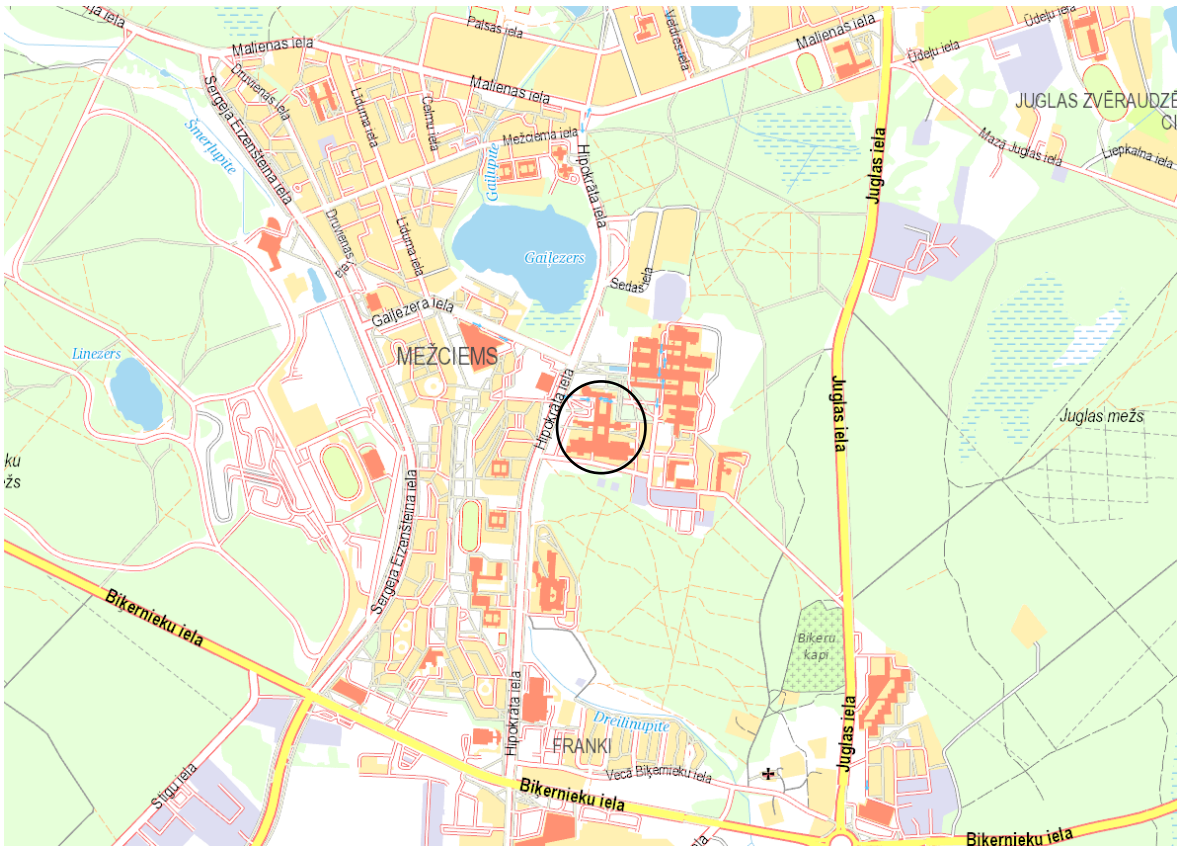


Īpašuma fotoattēli

*Nekustamā īpašuma Hipokrāta ielā 4, Rīgā novērtējums*



2. Īpašuma atrašanās vieta



Nekustamā īpašuma Hipokrāta ielā 4, Rīgā novērtējums

## Nodalījuma noraksts

**Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa**

**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000220731**

**Kadastra numurs: 01001222117**

**Hipokrāta iela, Rīga**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 122 2117.		47185 m <sup>2</sup>
1.2. Atdalīts no nekustama īpašuma Hipokrāta iela, Rīga (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1877). <i>Zurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ILGA ZELMENE, personas kods .	1/4	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu.		
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Zurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		132118.00 LVL
2.1. Īpašnieks: AINA SMITE, personas kods .	1/8	
2.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
2.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454916, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
3.1. Īpašnieks: DZIDRA MEŽSĒTA, personas kods .	1/8	
3.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
3.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454919, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
4.1. Īpašnieks: JĀNIS BRŪVERIS, personas kods .	1/8	
4.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
4.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454922, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
5.1. Īpašnieks: ULDIS BRŪVERIS, personas kods .	1/8	
5.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
5.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454923, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
6.1. Īpašnieks: JĀNIS BUŠS, personas kods .	1/12	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
6.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
6.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454928, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
7.1. Īpašnieks: MAIJA BERLANDE, personas kods .	1/12	
7.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
7.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454932, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
8.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods .	1/36	
8.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
8.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454934, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
9.1. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods .	1/36	
9.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
9.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454936, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
10.1. Īpašnieks: ZIGRĪDA BUŠA, personas kods .	1/36	
10.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
10.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454940, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
11.1. Persona: DZIDRA MEŽSĒTA, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
11.2. Īpašnieks: ULDIS MEŽSĒTS, personas kods .	1/8	
11.3. Pamats: 2008.gada 14. februāra dāvinājuma līgums, reģistrācijas Nr.1206-1207. <i>Zurn. Nr. 300002392452, lēmums 27.03.2008., tiesnese Vita Vjātere</i>		
12.1. Persona: AINA SMITE, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
12.2. Īpašnieks: MĀRTIŅŠ JANSONS, personas kods .	1/8	
12.3. Pamats: 2008.gada 14. februāra dāvinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300002397490, lēmums 02.04.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
13.1. Persona: ILGA ZELMENE, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
13.2. Īpašnieks: LĪGA ŽIMANTE, personas kods	3/24	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
. Nekustams īpašums ir laulātāatsevišķa manta.		
13.3. Īpašnieks: INESE TILGALE, personas kods .	1/24	
13.4. Īpašnieks: RUTA KALNIŅA, personas kods . . Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.	1/24	
13.5. Īpašnieks: ILMĀRS TILGALIS, personas kods .	1/24	
13.6. Pamats: 2008.gada 17. jūlija dāvinājuma līgums. 2005.gada 22.jūlija laulības līgums, reģ. Nr.9540. <i>Žurn. Nr. 300002496905, lēmums 06.08.2008., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i>		
14.1. Atzīme-Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 17.10.2008. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1008210 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: LĪGA ŽIMANTE, personas kods , un AIVARS ŽIMANTS, personaskods . Pamats : 2008.gada 17. oktobrapaziņojums Par laulāto mantisko attiecību reģistrāciju. <i>Žurn. Nr. 300002559050, lēmums 29.10.2008., tiesnese Una Melamedā Aizstāts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 15.1 (300002556376)</i>		
15.1. Atzīmi Nr. 14.1 (žurnāla Nr. 300002559050, 22.10.2008) aizstāt ar ierakstu: Laulātajiem ir visas mantas šķirtība. Laulātie: LĪGA ŽIMANTE, personas kods , un AIVARS ŽIMANTS, personas kods . Pamats: 2008.gada 10. oktobralaulības līgums, iereģistrēts aktu un apliecinājumureģistrā ar Nr. 5695. <i>Žurn. Nr. 300002556376, lēmums 31.10.2008., tiesnese Una Melamedā</i>		
16.1. Persona: ULDIS BRŪVERIS, personas kods . . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
16.2. Īpašnieks: ILZE ERIS, personas kods .	1/16	
16.3. Īpašnieks: KASPARS BRŪVERIS, personas kods .	1/16	
16.4. Pamats: 2010.gada 26. jūlija mantojuma apliecība (part tiesībām uz mantojumu pēc likuma)reģistrēta aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 2788, 2010.gada 26. jūlija līgums par mantojuma sadali, iereģistrēts reģistrā ar Nr.2794. <i>Žurn. Nr. 300002884887, lēmums 03.08.2010., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		43646.13 LVL
17.1. Persona: JĀNIS BRŪVERIS, personas kods . . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
17.2. Īpašnieks: ANITA TRAPĀNE, personas kods .	1/8	
17.3. Pamats: 2012.gada 4. decembra dāvinājuma līgums.		
17.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 314252.- <i>Žurn. Nr. 300003348810, lēmums 12.12.2012., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		
18.1. Persona: JĀNIS BUŠS, personas kods . . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
18.2. Īpašnieks: ZINA TAMSONE, personas kods .	1/12	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
18.3. Pamats: 2013.gada 25.janvāra dāvinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003387159, lēmums 25.02.2013., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
19.1. Persona: MAIJA BERLANDE, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
19.2. Īpašnieks: MĀRTIŅŠ BERLANDS, personas kods .	1/12	
19.3. Pamats: 2014.gada 4.jūnija dāvinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003671139, lēmums 10.07.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i>		
20.1. Persona: ZINA TAMSONE, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
20.2. Īpašnieks: MIRDZA PURVAINE, personas kods .	1/12	
20.3. Pamats: 2018.gada 19.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), Nr.13919. <i>Zurn. Nr. 300004722925, lēmums 06.11.2018., tiesnese Irina Norkusa</i>		
21.1. Persona: MIRDZA PURVAINE, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
21.2. Īpašnieks: DAINIS PURVAINIS, personas kods .	1/12	
21.3. Pamats: 2018.gada 13.novembra dāvinājuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300004731303, lēmums 22.11.2018., tiesnese Ineta Škutāne</i>		
22.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods .	1/54	
22.2. Īpašnieks: KINTIJA BUŠA, personas kods .	1/108	
22.3. Pamats: 2021.gada 29.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.4204. <i>Zurn. Nr. 300005463511, lēmums 21.10.2021., tiesnese Baiba Strauta</i>		
23.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods .	1/108	
23.2. Īpašnieks: NIKOLA BUŠA, personas kods .	1/108	
23.3. Pamats: 2021.gada 22.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr. 4077. <i>Zurn. Nr. 300005480221, lēmums 09.11.2021., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
24.1. Persona: ULDIS BUŠS, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
24.2. Īpašnieks: EVELĪNA BUŠA, personas kods .	1/108	
24.3. Pamats: 2021.gada 19.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.4487. <i>Zurn. Nr. 300005482195, lēmums 11.11.2021., tiesnese Gita Lilo</i>		
25.1. Persona: KINTIJA BUŠA, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
25.2. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods . Domājamā daļa nekustamā īpašumā	1/27	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
palielinās par 1/108.		
25.3. Lauļātajiem ir visas mantas šķirtība.		
25.4. Pamats: 2022.gada 26.janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums, 2005.gada 23.novembra laulības līgums par visas laulāto mantas šķirtību Nr.4493, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2005.gada 29.novembrī ar Nr.1004508.		2000.00 EUR
<i>Žurn. Nr. 300005536940, lēmums 03.02.2022., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
26.1. Persona: EVELĪNA BUŠA, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
26.2. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods .Domājamā daļa palielinājusies par 1/108.Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.	5/108	
26.3. Pamats: 2022.gada 14.februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums, 2005.gada 23.novembra laulības līgums par visas laulāto mantas šķirtību Nr.4493, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2005.gada 29.novembrī ar Nr.1004508.		1800.00 EUR
<i>Žurn. Nr. 300005546409, lēmums 17.02.2022., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Zemes īpašniekam nepiederoša būve (kadastra apzīmējums 01001222006001)		
<i>Žurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005463511)</i>		
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 (žurnāls Nr.300001454907, 09.05.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
<i>Žurn. Nr. 300005463511, lēmums 21.10.2021., tiesnese Baiba Strauta</i>		

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

Informācijas prasītājs: Gints Apsītis. Pieprasījums izdarīts 05.05.2022. 15:29:11.

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.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001222117	-	447111	100000220731	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	447111
Kopplatība:	4.7185
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001222117	1/1	447111	Hipokrāta iela 4, Rīga, LV-1079

Kadastrālā vērtība (EUR):	447111
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.7185
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.7185
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:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	4.7185
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

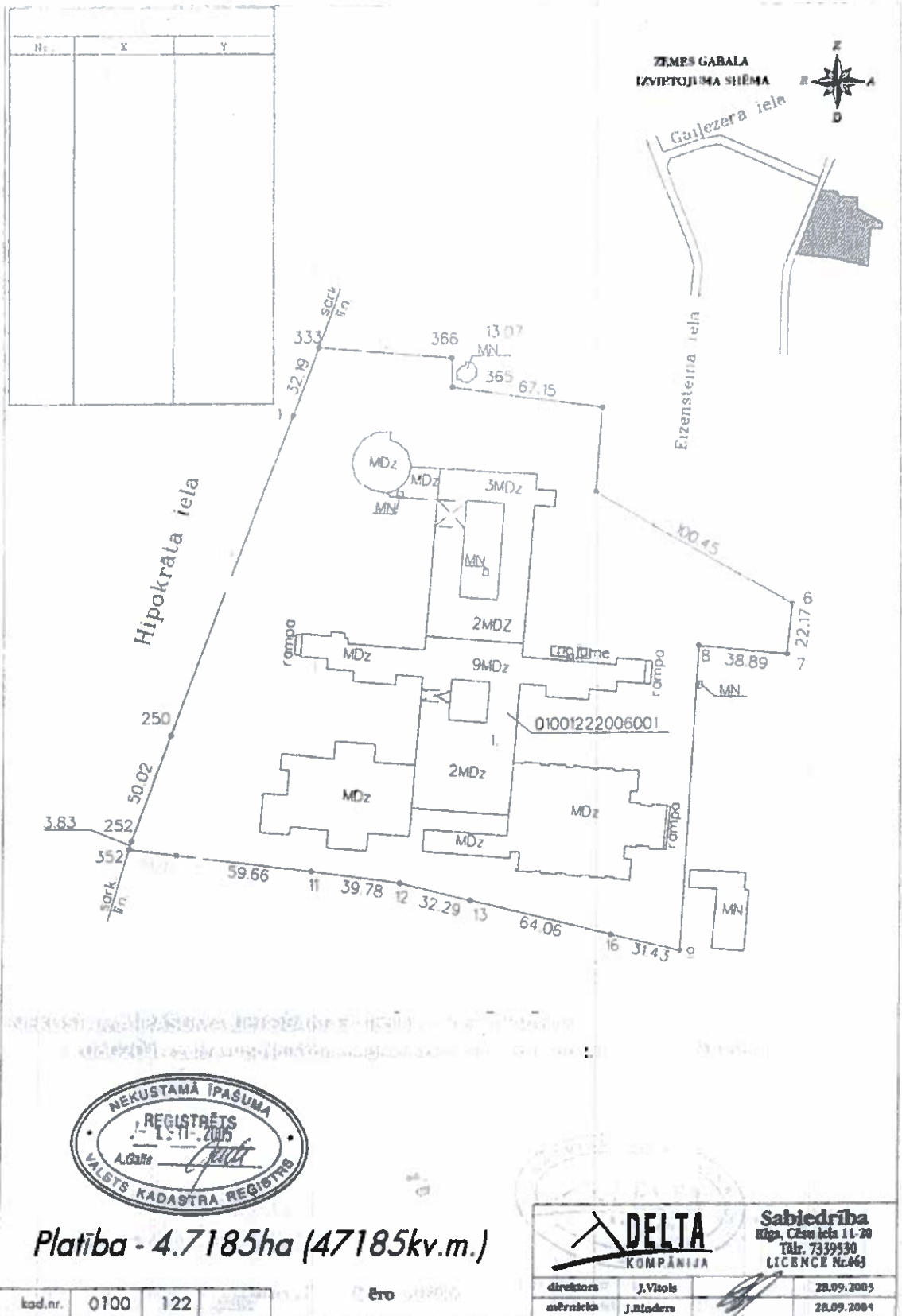
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	4.7185	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-

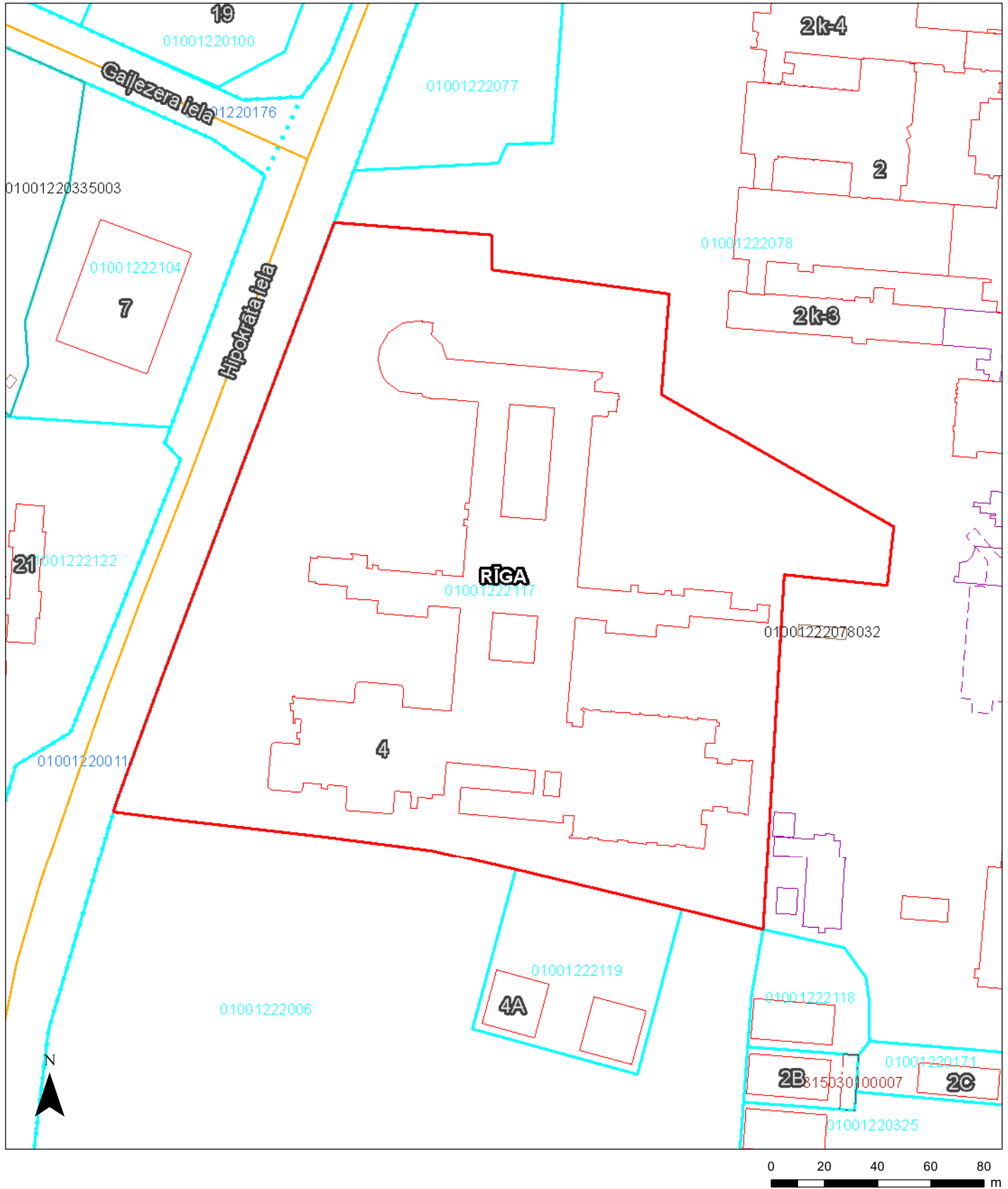
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

PIELIKUMS Nr.1  
nomājamā zemesgabala plāns  
kadastra Nr. 0100 122 2117





# Kartes skata izdrukā



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

## Autortiesības

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads  
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2022.gads





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *94*

*Gints Apsītis*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2005. gada 22. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts  
*2021. gada 11. februārī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2026. gada 10. februārim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *40*

Izsniegts

*SIA "Immo Realty"*

firma

Reģistrācijas Nr.

*40203179337*

Darbība sertificēta no

*2019. gada 5. decembra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2019. gada 5. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2024. gada 5. decembrim*

datums

A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".