

2022.gada 28.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma - **zemes vienības ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327**

- **daļas ar platību 11 552m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.1),**
- **daļas ar platību 26 104 m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.2)**
iespējamo patieso vērtību.

Pielikums pie

- nekustamā īpašuma adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327 daļas ar platību 11 552m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.1) , 2021.gada 25.novembra vērtējuma;
- nekustamā īpašuma ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327 daļas ar platību 26 104 m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.2) 2021.gada 25.novembra vērtējuma;
- 2022.gada 12. aprīļa atzinuma par nekustamā īpašuma ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327 daļas ar platību 11 552m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.1), daļas ar platību 26 104 m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.2) tirgus vērtības izmaiņām no 2021.gada 12. novembra līdz 2022.gada 12.aprīlim.

VSIA "Paula Stradiņa klīniskā universitātes slimnīca"

Godātais kungs/cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma tika noteiktas nekustamā īpašuma **Rīgā, Gardenes iela 15, Gardenes iela 8 k-4, Gardenes iela 8 k-5, Gardenes iela 11, Mārupes iela 19, Gardenes iela 11 k-2, Gardenes iela 11 k-1, Gardenes iela 8 k-18, Gardenes iela 8 k-19, Gardenes iela 8 k-23, Gardenes iela 8 k-27, Gardenes iela 8 k-31, Gardenes iela 8 k-32, Gardenes iela 8 k-33, Gardenes iela 8 k-34, Gardenes iela 8 k-35, Gardenes iela 8 k-36, Gardenes iela 8 k-38, Gardenes iela 8 k-39, Gardenes iela 8 k-41, Gardenes iela 8 k-42, Gardenes iela 8 k-6, kadastra nr. 0100 056 0402, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma nr. 100000021478**

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 056 0327 ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, nosacīti atdalītās daļas ar platību 11 552 m² (zemes ierīcības projekta plānā - Nr.1, iezīmēta rozā krāsā),**
- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 056 0327 ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, nosacīti atdalītās daļas ar platību 26 104 m² (zemes ierīcības projekta plānā - Nr.2, iezīmēta zaļā krāsā),**
iespējamās patiesās vērtības.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja informēšanai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības un patiesās vērtības definīcijām.

Tirgus vērtība kā vērtēšanas bāze ir piemērojama gadījumos, ja nekustamā īpašuma darījums tiek noslēgts brīvā tirgū savstarpēji nesaistītu personu starpā.

Savukārt, patiesās vērtības bāze paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no pusēm var rasties darījuma rezultātā.

Pamatojoties uz profesionālo pieredzi un tirgus datu izpēti, vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka nekustamā īpašuma darījumu summas starp divām konkrētām pusēm, kur vienai no pusēm (pircējam) ir savi īpaši apsvērumi konkrētā nekustamā īpašuma iegādei, mēdz būt par 10 – 80 % augstākas nekā darījumu summas ar līdzīgiem īpašumiem un līdzīgu lokāciju brīvā tirgū.

Kā piemērus var minēt darījumus ar zemes vienībām, kuras pievienojot jau esošajam īpašumam (vai savstarpēji saistītu darījumu ietvaros, ja darījuma sastāvā ir vairākas zemes vienības, kas savstarpēji robežojas, veidojot vienotu teritoriju) jaunveidotajam īpašumu kopumam ievērojami palielinās tā izmantošanas un/vai teritorijas apbūves potenciāls (šajā atzinumā ir apkopoti piemēri par darījumiem ar zemes gabaliem, kas noslēgti starp divām konkrētām pusēm).

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka zemāk minēto objektu tirgus un visvairāk iespējamās patiesās vērtības 2022.gada 12.aprīlī* aprēķinātas

- zemes vienības ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327 daļas ar platību 11 552m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.1) , tirgus vērtība ir **467 000 eiro** (40,45 EUR/kv.m);
visiespējamākā patiesā vērtība varētu būt diapazonā no **514 000 līdz 841 000 eiro** jeb **44 līdz 73 eur/kv.m.**
- zemes vienības ar adresi Rīgā, Gardenes ielā 8 k-6, kadastra apz. 0100 056 0327 daļas ar platību 26 104 m² (zemes ierīcības projekta plānā nr.2) tirgus vērtība, ņemot vērā prognozējamās izmaksas grunts piesārņojuma novēršanai, ir **783 000 eiro** (30.00 EUR/kv.m.);
visiespējamākā patiesā vērtība varētu būt diapazonā no **861 000 līdz 1 409 000 eiro** jeb **33 līdz 54 eur/kv.m.**

Mūsu viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Ar cieņu,

Marks Tarvids
SIA "Interbaltija" Valdes loceklis

Gunita Geide
LĪVA sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.126

Tatjana Aršinova
Vērtētāja palīgs

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

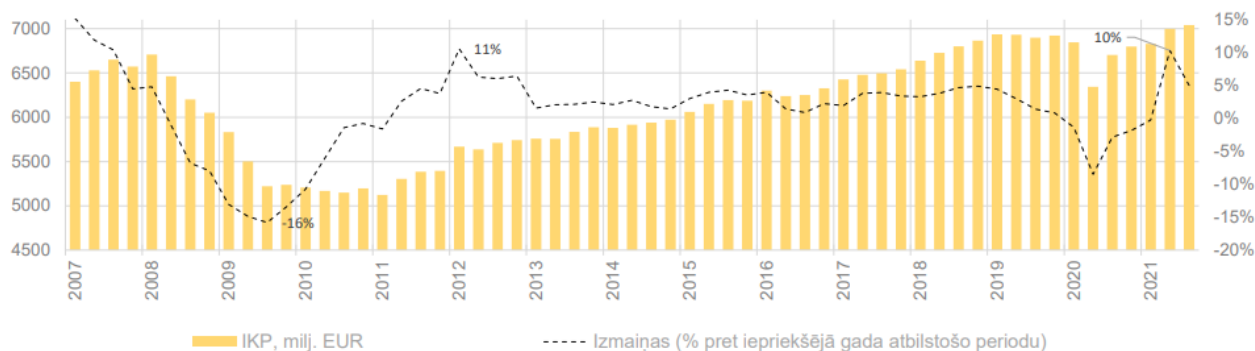
Komercapbūves zemes gabalu tirgus apskats

Sakarā ar to, ka vērtēšanas Objektu labākais izmantošanas veids ir zemes vienības ar dzīvojamās, publiskās un komerciāla rakstura apbūves potenciālu, pie būtiskākiem pieprasījumu un piedāvājumu ietekmējošiem faktoriem ir pieskaitāmi:

- ģeopolitiskie riski un makroekonomiskā situācija valstī;
- valsts ekonomiskā aktivitāte ar Covid-19 pandēmijas saistīto ierobežojumu ietekmē;
- inflācijas tempi valstī (t.sk. energoresursu un būvniecības izmaksu pieaugumu tempi);
- banku finansējums zemes gabalu iegādei;
- potenciālie ienākumi, kurus vērtēšanas objekti var nodrošināt pēc to apbūves (potenciālās ienesīguma likmes apmērs).

Covid-19 pandēmija ir būtiski ietekmējusi ekonomikas attīstību globālā mērogā un tai skaitā Latvijā. Pandēmijas ietekmē IKP 2020.gadā Latvijā saruka par 3,8%. Ceturkšņu griezumā lielākais kritums bija vērojams 2020.gada 2.ceturksnī, kad ekonomika saruka par 9,1%. Tomēr, tas bija salīdzinoši labs rādītājs, jo vidēji ES IKP 2.ceturksnī saruka par 13,8 procentiem. Saglabājoties epidemioloģiskajiem ierobežojumiem arī 2021.gada 1.ceturksnī ekonomikā bija vērojama neliela lejupslīde (kritums par 0,1%). Tomēr līdz ar pavasari, atsākoties sezonas darbiem un uzlabojoties epidemioloģiskajai situācijai, ko veicināja vakcinācija, ekonomiskā aktivitāte pakāpeniski palielinājās. 2021.gada 2.ceturksnī IKP bija par 10,6% lielāks nekā pirms gada. Izaugsme turpinājās arī 3. un 4.ceturksnī. Kopumā IKP 2021.gadā Latvijā pieauga par 4,7%, salīdzinot ar 2020.gadu, jeb par 0,7%, salīdzinot ar 2019.gadu. Pateicoties apjomīgajiem valdības un Eiropas Savienības fondu atbalsta pasākumiem, Latvijas ekonomika 2022. gadā turpina atveseļoties. Tomēr, 2022.gada 24.februārī Krievijai iebrūkot Ukrainā, ir pasliktinājusies ģeopolitiskā situācija un pastāv liela nenoteiktība attiecībā uz to, kā karš un ar to saistītās sankcijas, ietekmēs ekonomisko attīstību. Saskaņā ar Ekonomikas ministrija prognozi, 2022.gadā ekonomikas izaugsme ģeopolitisko faktoru dēļ samazināsies par vismaz 3 procentpunktiem salīdzinājumā ar iepriekš prognozēto. Tomēr izaugsme paliks pozitīva un var sasniegt 2-3% gada griezumā. (Datu avots: Ekonomikas Ministrija).

IKP 2015.gada salīdzināmās cenās (Sezon.kor.)

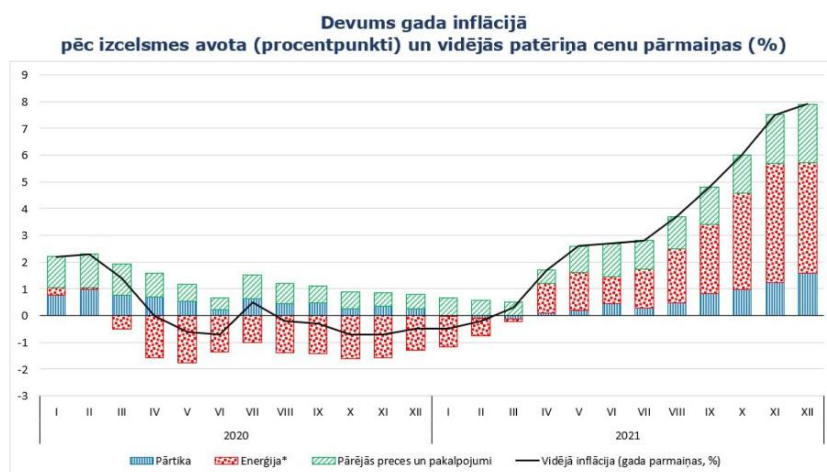


Datu avots: Latio, CSP, Finanšu un ekonomikas ministrija

Atbilstoši jaunākajiem Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pērnā gada decembrī inflācija Latvijā sasniedza 7,9% salīdzinājumā ar 2020. gada decembri, kas ir straujākais cenu pieaugums kopš 2009. gada aprīļa. Jāatzīmē, ka straujš patēriņa cenu kāpums vērojams ne tikai Latvijā, bet visā pasaulē kopumā. Ātrais novērtējums liecina, ka saskaņotais patēriņa cenu indekss eirozonā pērnā gada decembrī ir palielinājies par 5,0%, kas ir straujākais cenu pieaugums kopš eirozonas izveidošanas. Savukārt, inflācija ASV pērnā gada novembrī sasniedza 6,8% gada izteiksmē, kas ir straujākais kāpums kopš 1982. gada.

Faktorus, kas stimulē inflāciju visā pasaulē, var iedalīt trijās grupās. Pirmkārt, pasaules ekonomikas aktivitātes pieaugums, ko atbalsta labvēlīgie fiskālie un monetārie stimuli. Otrkārt, izejvielu un it īpaši naftas,

gāzes, koksnes, metālu cenu pieaugums, kas saistīts ar šo preču strauju pieprasījuma kāpumu. Energoresursu cenu pieaugumu negatīvi ietekmēja nelabvēlīgie laika apstākļi, kā arī emisiju kvotu tirgus augšupvērstās tendences Eiropas Savienībā. Treškārt, izejvielu trūkums un piegādes ķēžu traucējumi. Šajā gadījumā runa ir nevis par dabas resursiem, bet citām starppatēriņa precēm, piemēram, par pusvadītājiem jeb mikroshēmām, ko izmanto transportlīdzekļu, elektroierīču un sadzīves tehnikas ražošanā. Savukārt, degvielas cenu pieaugums un piegāžu traucējumi negatīvi ietekmē loģistikas izmaksas. Atbilstoši Starptautiskā valūtas fonda novērtējumam pasaulē straujš cenu kāpums varētu turpināties līdz šā gada vidum. Tomēr situācija atsevišķos pasaules reģionos varētu būt atšķirīga.

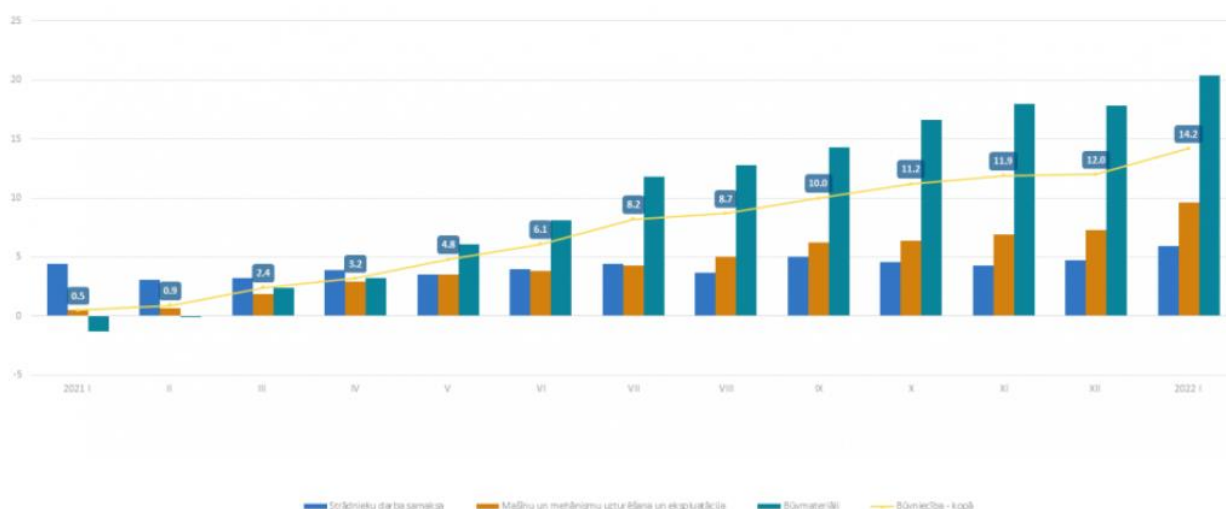


Datu avots: Finanšu ministrija

2022. gada janvārī, salīdzinot ar 2021. gada decembri, būvniecības izmaksu līmenis Latvijā palielinājās par 2,0 %. Būvmateriālu cenas pieauga par 2,7 %, mašīnu un mehānismu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas – par 2,0 %, bet strādnieku darba samaksa palielinājās par 0,4 %.

Janvārī būvniecības izmaksu vidējo līmeni visvairāk ietekmēja cenu pieaugums asfaltbetonam, dobiem dzelzsbetona pārseguma paneļiem, smiltīm, kā arī dolomīta šķembām un preču betonam.

Būvniecības izmaksu pārmaiņas (% , izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo mēnesi)



Datu avots: Lvportals.lv

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ar makroekonomisko situāciju saistītie riski iespaido ne tikai pieprasījumu, bet arī piedāvājumu, tādēļ to ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējošies, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, makroekonomiskā un ģeopolitiskā situācija un saistībā ar tām gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošiem objektiem piedāvājuma cenas neatbilst šodienas tirgus cenu līmenim. Bankas praktiski nefinansē pat kvalitatīvu zemes gabalu iegādi.

Tomēr investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitisko situāciju, gan dēļ nenoteiktības valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti ir zemes gabali ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Līdzīgu zemes gabalu darījuma cenas, kas paredzēti komercapbūvei Rīgā, mikrorajonos tiek piedāvāti un par kuriem notiek darījumi, ir robežās no 30-80 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no apbūves gabala platības, konfigurācijas, infrastruktūras, atrašanās vietas, apbūves iespējām un komunikāciju pieejamības.

Analizējot komercietelpu potenciālo ienesīgumu, ir jāuzsver, ka par ienesīgākām komerciālo platību starpā paliek industriālās un mazumtirdzniecības telpas. Saskaņā ar Colliers pētījuma datiem, to ienesīgums 2022.gada 1.ceturksnī saglabājas 6,5%-7% līmenī. Pieprasījumu pēc industriālām platībām veicināja e-komercijas attīstība Latvijā Covid-19 pandēmijas ietekmē.

Savukārt biroju platību ienesīgums 2022.gada 1.ceturksnī saglabājas 5,5% līmenī. Pēdējo divu gadu laikā pieprasījums pēc biroju platībām bija samazinājies, jo vairāki uzņēmumi pandēmijas laikā bija izvēlējušies atteikties no tām, organizējot darbu attālināti. Tomēr pēc vērtētājiem pieejamās informācijas, šajā periodā saglabājās stabils pieprasījums pēc nelielām (līdz 100m²) A klases biroju telpām Rīgas centrā, Klusajā centrā un Vecpilsētā.

Ienesīguma likmes, (%) 2022.gada 1.ceturksnī

Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	5.5%	5.5%	5.25%
Retail	6.7%	7.0%	7.0%
Industrial	6.7%	6.5%	6.5%

Datu avots: Colliers

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, vērtētāji ir apkopojuši datus par darījumiem, kuru sastāvā esošie īpašumi ir pārdoti par summām, kas ir augstākas par vidējām līdzīgu īpašumu tirgus cenām apkaimē.

Zemāk norādītajos piemēros apskatītie īpašumi ir pārdoti savstarpēji saistītu darījumu ietvaros (pēc darījumu noslēgšanas veidojot vienotu teritoriju ar lielāku attīstības potenciālu) vai arī darījuma sastāvā esošais nopirktais zemes gabals ievērojami uzlabo blakus esošā īpašuma funkcionalitāti (piemēram, lielveikals ar nepietiekamu teritoriju automašīnu novietošanai, iegādājas kaimiņu zemes gabalu papildus autostāvvietu izbūvei).

Darījumi ar zemes gabaliem, kas noslēgti starp divām konkrētām, ieinteresētām pusēm.

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Stendes ielā 6a sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2017 m².

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz). Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits – 5 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 5 stāvu apbūvē – 140%.

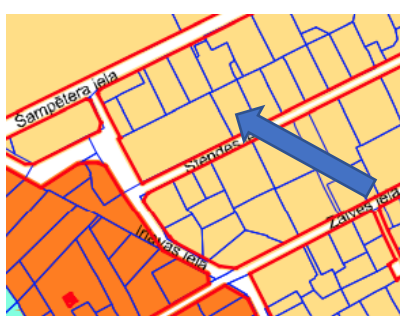
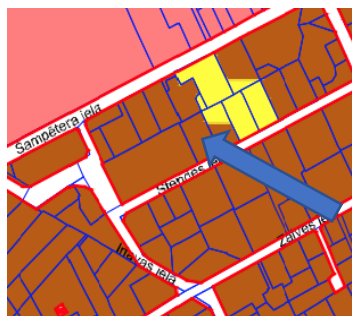
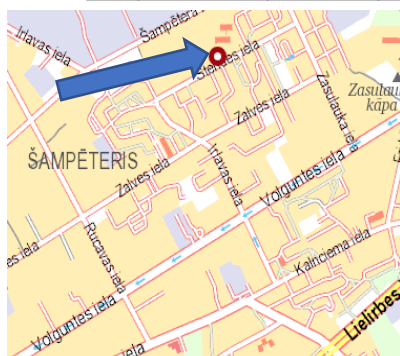
Saskaņā ar Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam (izstrādē), zemes gabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1). Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 6 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – 160%.

Piebraukšana zemes gabalam tiek organizēta no Stendes ielas puses (asfalta segums).

Pilsētas komunikāciju tīkli: gāze, elektrība, siltumtīkli, kanalizācija un ūdens – uz Stendes ielas.

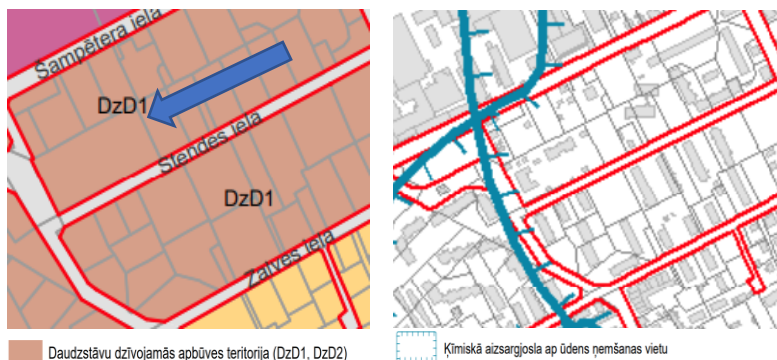
Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.01.2012	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0177	ha
2	25.01.2012	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0297	ha
3	25.01.2012	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0347	ha



Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz)

5 stāvi



Ir izstrādāts teritorijas attīstības projekts.

Īpašums pārdots 2022.gada janvārī, kopējā pārdošanas cena bija 123 500 EUR jeb 61 EUR/m².

Objekts Nr.1 un blakus esošie zemes gabali ar kadastra apzīmējumiem Nr.0100 076 0234, 0100 076 2181, 0100 076 0443, 0100 076 0221 ir būvniecības uzņēmuma SIA "BONAVA Latvija" īpašumā. Objekts Nr.1 un blakus esošie zemes gabali ir izmantojami daudzstāvu dzīvojamo māju apbūvei, autostāvvietas un bērnu laukuma izbūvei.

Ņemot vērā zemes gabala lokāciju (fasādes zemes gabals kvartāla vidū), apbūves potenciālu, nelielu autotransporta un gājēju plūsmu gar īpašumu, Objekta Nr.1 iegādes cena pārsniedz vidējo cenu līmeni līdzīgu zemes gabalu segmentā apmēram par 10%.

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Skrīnes ielā 10 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5820m².

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J). Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 3 stāvu apbūvē – 110%.

Saskaņā ar Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam (izstrādē), zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1). Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 3 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte netiek noteikta.

Piebraukšana zemes gabalam tiek organizēta no Jāņa Endzelīna ielas puses (asfalta segums).

Pilsētas komunikāciju tīkli: gāze, elektrība, siltumtīkli, kanalizācija un ūdens – uz Jāņa Endzelīna ielas.

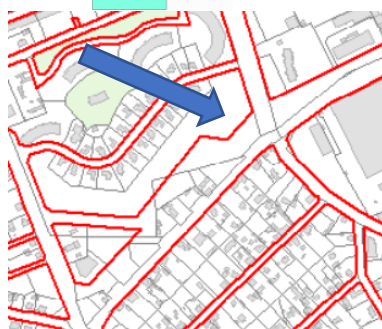
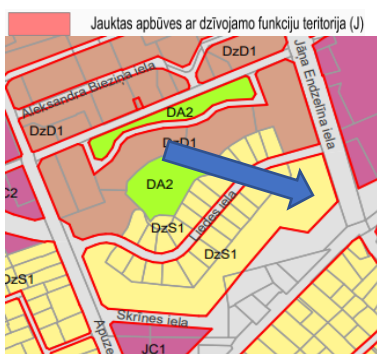
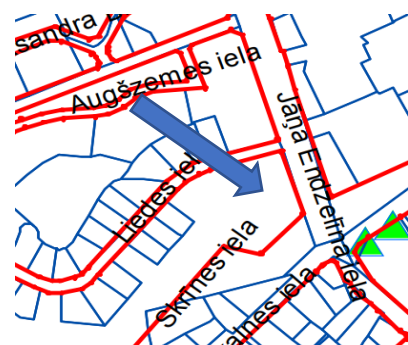
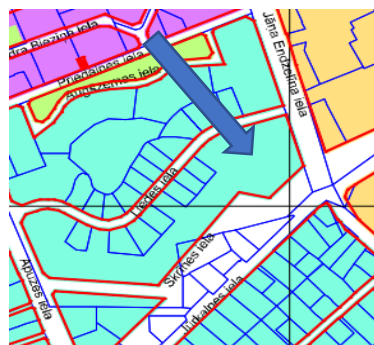
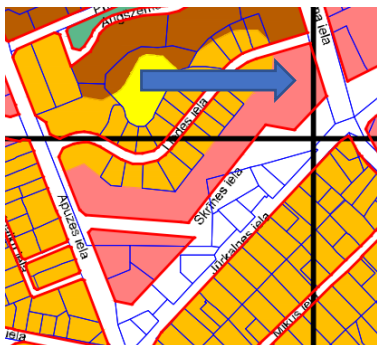
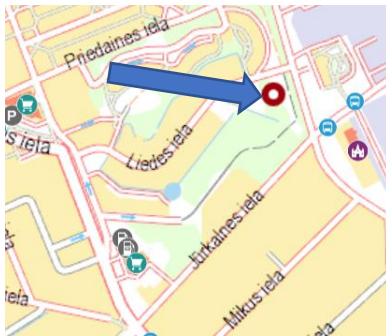
Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.02.2019	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.1217	ha
2	21.02.2019	7311050400	tauvas joslas teritorija gar mākslīgi izbūvētu kanālu	0.0142	ha
3	21.02.2019	7311050400	tauvas joslas teritorija gar mākslīgi izbūvētu kanālu	0.0140	ha
4	21.02.2019	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0042	ha
5	21.02.2019	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0060	ha

Īpašums pārdots 2021.gada novembrī, kopējā pārdošanas cena bija 734 777 EUR jeb 126 EUR/m².

Objekts Nr.2 un blakus esošie zemes gabali Skrīnes ielā 6 un Skrīnes ielā 8, Rīgā ar kadastra apzīmējumiem Nr.0100 099 0293, 0100 099 0796 ir būvniecības uzņēmuma SIA "Merks Mājas" īpašumā. Saskaņā ar VZD kadastra sistēmas datiem, blakus esošo zemes gabalu teritorijā ir uzsākta dzīvojamo māju būvniecība.

Ņemot vērā zemes gabala lokāciju (fasādes zemes gabals ielu krustojuma tuvumā), konfigurāciju, apbūves potenciālu un apgrūtinājumus (mākslīgi izbūvēta kanāla esamību zemes gabala teritorijā) Objekta Nr.2 iegādes cena pārsniedz vidējo cenu līmeni līdzīgu zemes gabalu segmentā apmēram par 80%.



Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)

3 stāvi

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Skandū ielā 5 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2083 m².

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju (JR). Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits – 5 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 5 stāvu apbūvē – 200%.

Saskaņā ar Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam (izstrādē), zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC4). Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 6 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – 220%-280%.

Piebraukšana zemes gabalam tiek organizēta no Skandū ielas puses (asfalta segums).

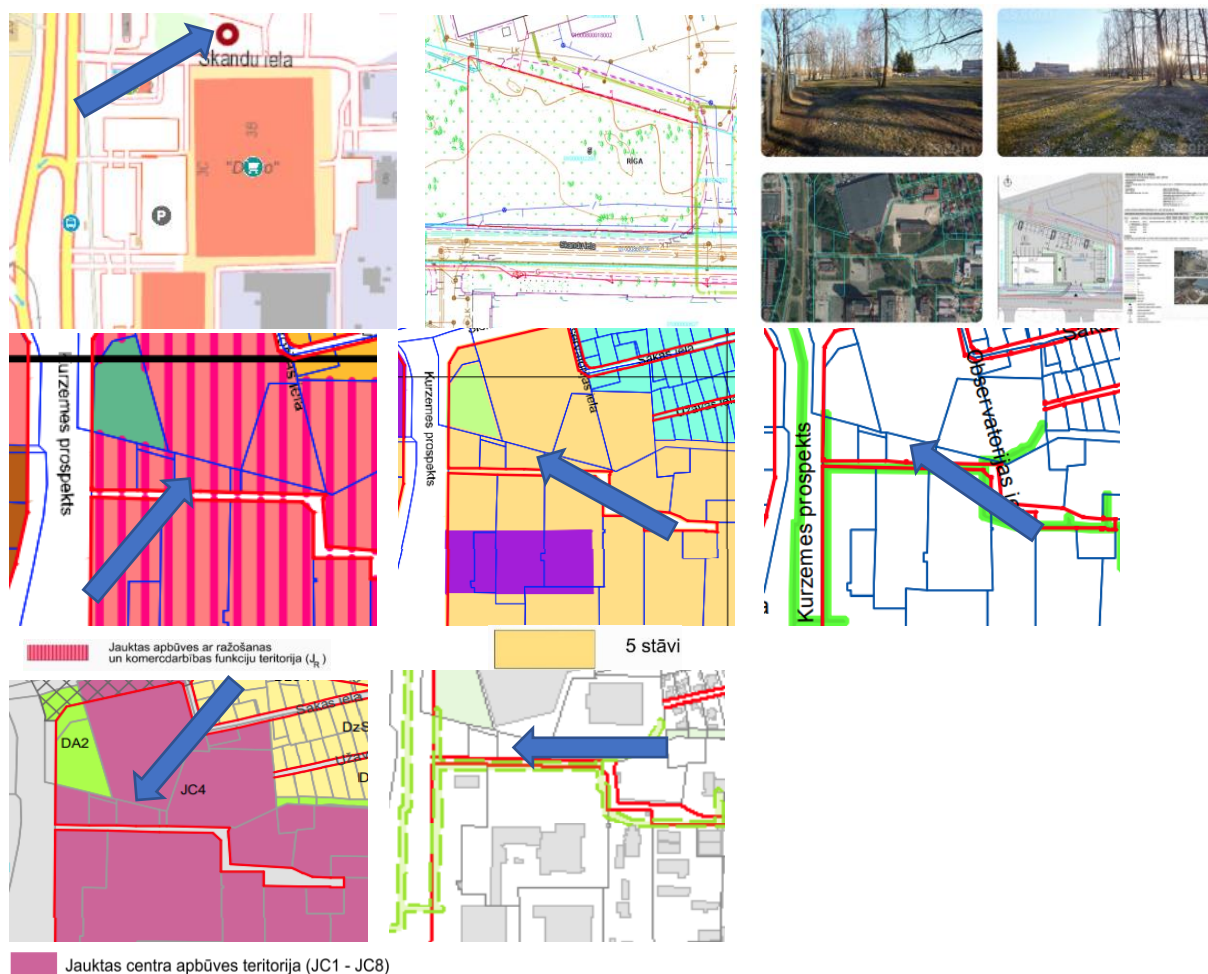
Pilsētas komunikāciju tīkli: gāze, elektrība, kanalizācija un ūdens – uz Skandū ielas.

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.06.2019	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0024	ha
2	19.06.2019	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0036	ha
3	19.06.2019	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0244	ha
4	19.06.2019	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0112	ha

Ir izstrādāta teritorijas attīstības vīzija/izpēte. Zemes gabala teritorijā ir izbūvēts stāvlaukums. Īpašums pārdots 2020.gada jūlijā, kopējā pārdošanas cena bija 150 000 EUR jeb 72 EUR/m².

Objekts Nr.3 un blakus esošais zemes gabals ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 080 0018 ir mazumtirdzniecības veikalu tīkla SIA "MAXIMA Latvija" īpašumā. Saskaņā ar VZD kadastra sistēmas datiem, Objekta Nr.3 teritorijā ir izbūvēts stāvlaukums ar mērķi uzlabot kaimiņu zemes gabala infrastruktūru. Ņemot vērā zemes gabala lokāciju (nav fasādes zemes gabals kvartāla vidū), nelielu autotransporta un gājēju plūsmu gar īpašumu, Objekta Nr.3 iegādes cena pārsniedz vidējo cenu līmeni līdzīgu zemes gabalu segmentā par 30%.



Objekts Nr.4. Nekustamā īpašuma Rīgā, Konsula ielā 21 sastāvs: zemes gabals bez pamatapbūves ar kopējo platību 8026 m².

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju (J) teritorijā. Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits – 5 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 5 stāvu apbūvē – 180%.

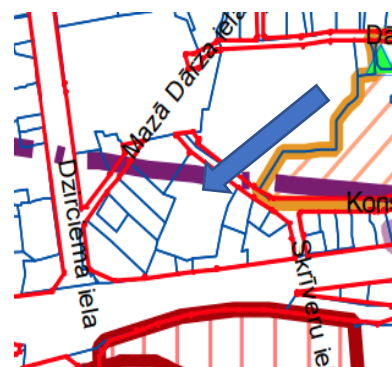
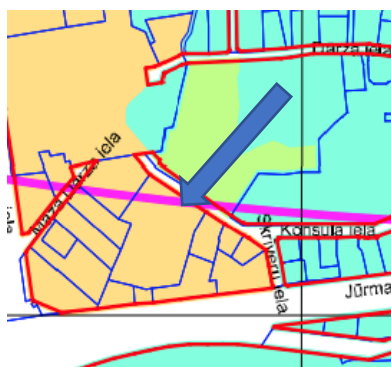
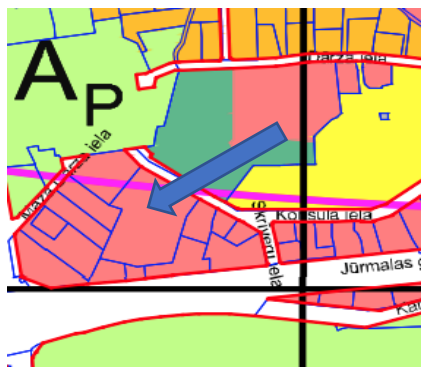
Saskaņā ar Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam (izstrādē), zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2). Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 6 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – 220%-280%.

Piebraukšana zemes gabalam tiek organizēta no Konsula ielas puses (asfalta segums).

Pilsētas komunikāciju tīkli: gāze, elektrība, siltumtīkli un ūdens – uz Konsula ielas, kanalizācija – zemes gabala teritorijā.

Apgrūtinājumi

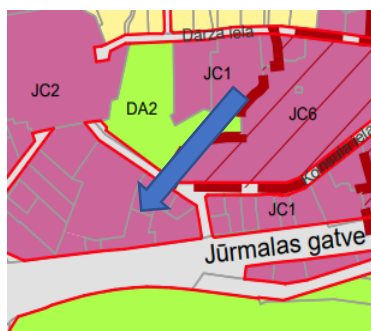
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.10.2016	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0013	ha
2	21.10.2016	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0083	ha
3	21.10.2016	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0033	ha



Jauktas apbūves ar dzīvojamu funkciju teritorija (J)

5 stāvi

5 km zona ap starptautiskās lidostas "Rīga" un projektējamā lidlauka "Spīve" kontrolpunktiem, kur objektu būvniecībai, kuru absolūtais augstums par 30 m un vairāk pārsniedz kontrolpunkta absolūto augstumu, saņemama Civiltās aviācijas aģentūras atļauja



Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)

Aizsargjosla ap kultūras pieminekli

Īpašums pārdots 2016.gada martā, kopējā pārdošanas cena bija 900 000 EUR jeb 112 EUR/m². Objekts Nr.4 un tuvumā esošie zemes gabali ar kadastra apzīmējumiem Nr. 0100 064 0056, 0100 064 0405, 0100 064 0116 ir Rīgas Stradiņa Universitātes īpašumā.

Ņemot vērā zemes gabala lokāciju (fasādes zemes gabals kvartāla vidū), nelielu autotransporta un gājēju plūsmu gar īpašumu, Objekta Nr.4 iegādes cena pārsniedz vidējo cenu līmeni līdzīgu zemes gabalu segmentā apmēram par 50%.

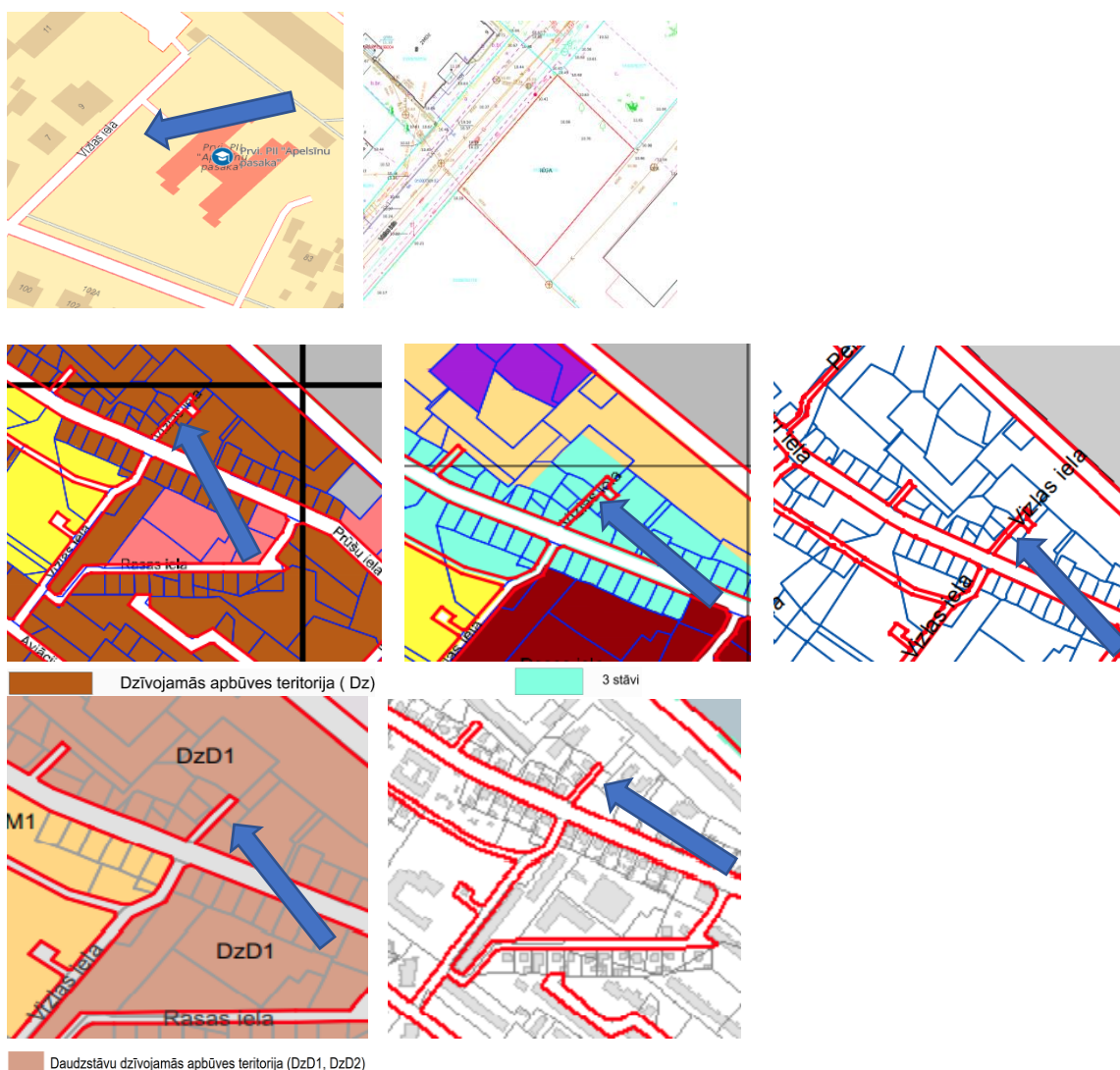
Objekts Nr.5. Nekustamā īpašuma Rīgā, Vizlas ielā b/a ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 078 2319 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 330m².

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz) teritorijā. Maksimāli pieļaujamais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte 3 stāvu apbūvē – 100%.

Saskaņā ar Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam (izstrādē), zemes gabals atrodas Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā DzD1. Maksimāli pieļaujamais apbūves augstums: 6 stāvi. Zemes gabala maksimālā apbūves intensitāte – 160%.

Piebraukšana zemes gabalam tiek organizēta no Vizlas ielas puses (asfalta segums, pašvaldības īpašums).

Pilsētas komunikāciju tīkli: gāze, elektrība, kanalizācija un ūdens – uz Vizlas ielas.



Īpašums pārdots 2021.gada maijā, kopējā pārdošanas cena bija 43 000 EUR jeb 130 EUR/m².

Kaimiņu zemes gabals ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 078 2178 tika pārdots 2021.gada maijā par 87 000 EUR jeb 67 EUR/m². Objekta Nr.5 tiešā tuvumā esošie zemes gabali ar kadastra apzīmējumiem 0100 078 2178, 0100 078 0100, 0100 078 2177 ir uzņēmuma SIA "FAIR Consulting" īpašumā, zemes gabalu teritorijā ir izbūvēts privātais bērnu dārzs "Apelsīnu pasaka".

Ņemot vērā zemes gabala lokāciju (fasādes zemes gabals kvartāla vidū), zemes gabala platību diapazonā līdz 500m², apbūves potenciālu, nelielu autotransporta un gājēju plūsmu gar īpašumu, Objekta Nr.5 iegādes cena pārsniedz vidējo cenu līmeni līdzīgu zemes gabalu segmentā apmēram par 73%.

**Apkopota informācija par neapbūvēto zemes gabalu iegādes
darījumu cenām Rīgas mikrorajonos**

Nekustamā īpašuma objekta adrese	Apkaimes nosaukums	Vidējā neapbūvēto zemes gabalu cena brīvā tirgū (vidējās tirgus darījumu summas), EUR/m²	Neapbūvēto zemes gabalu cena darījumos, kuri tika noslēgti starp divām konkrētām pusēm (patiesā vērtība), EUR/m²	Atšķirības starp neapbūvēto zemes gabalu vidējo tirgus un patieso vērtību (darījumā ar konkrētām ieinteresētām personām) (~%)
Stendes iela 6a, Rīga	Šampēteris	50-60	61	10%
Skrīnes iela 10, Rīga	Zolitūde	70	126	80%
Skandu iela 5, Rīga	Imanta	55	72	30%
Konsula iela 21, Rīga	Dzirciems	75	112	50%
Vizlas iela b/a ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 078 2319	Ķengarags	70-80 (ņemot vērā salīdzināmā objekta platību 330m ²)	130	73%

Pielikumi



PAULA STRADIŅA
KLĪNISKĀ UNIVERSITĀTES
SLIMNĪCA

Rīgā

27.04.2022 № 5-16.2/999

SIA "Interbaltija"
Martas iela 5,
Rīga, LV-1011

info@ibaltija.lv

Par patiesās tirgus vērtības noteikšanu

VSIA "Paula Stradiņa klīniskā universitātes slimnīca" (turpmāk – Slimnīca) vērsās pie SIA "Interbaltija" ar lūgumu sniegt atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes vienības Gardenes ielā 8 k – 6, Rīga (turpmāk – Nekustamais īpašums) tirgus vērtību, lai izskatītu iespējas par Nekustamā īpašuma iegādi.

2021.gada 26.novembrī saņemts SIA "Interbalija" atzinums par Nekustamā tirgus vērtību, kur norādīts, ka atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no vērtētāja rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 5.1.punktā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Slimnīca Nekustamā īpašuma pārdevējam sagatavota un nosūtīta vēstuli, kurā Slimnīca rosināja izvērtēt iespēju nodalīt un iegādāties zemes gabalu Gardenes ielā 8 k - 6, kas sastāvētu no zemes gabaliem Nr.1 un Nr.2, 37 656 m² platībā par neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus cenu.

2022.gada 5.aprīlī Maksātnespējīgās AS "PNB Banka", maksātnespējas procesa administrators Vīgo Krastiņš un SIA "Eko Forums Plus", sadarībā ar SIA "Latio", paziņoja Latvijas Vēstnesī, ka labprātīgi, cenu aptaujas veidā, tiek pārdots SIA "Eko Forums Plus" piederošais nekustamais īpašums:

- zemesgabals 1,1552 ha platībā ar kadastra apzīmējums 0100 0560 355, Liepājas ielā 42, Rīgā, kuram novērtējums un cenu aptaujas sākumcena ir **1 066 400 EUR**;
- zemesgabals 2,6104 ha platībā ar kadastra apzīmējums 010005600356, Gardenes ielā 8 k 36, Rīgā, kuram novērtējums un cenu aptaujas sākumcena ir **2 025 060 EUR**.

Nemot vērā iepriekš minēto, lūdzu, sniegt Slimnīcai skaidrojumu par krasi atšķirīgajiem vērtējumiem un kāda būtu ieguldījumu patiesā vērtība.

Valdes locekle

Agra Ločmele

D. Pokšāne, 26566524

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

VSIA "Pauza Stradiņa Klīniskā universitātes slimnīca"
Reģ.nr.40003457109
PŪM reģ.nr.LV-40003457109
Juridiskā adrese: Pilsētu iela 13. Rīga, LV-1002, Latvija

Banka: SEB, Igauškalts 9886, UNLA1V20
Konta: LV92UNLA00020209407144
Banka: SWEDBANK AS, HAZALV22
Konta: LV74HAB0351007873387

Teléfono: +371 67089831
e-posta: vinodil@vinodil.lv
vinodil.lv



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. **126**

Gunita Geide

vārds, uzvārds

130768-12762

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2011. gada 15. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

SIA «Interbaltija»

firma

Reģistrācijas Nr.

40003518352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

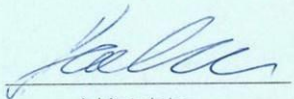
2018. gada 17. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 17. septembrim


datums



A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".