



**BŪVJU ĪPAŠUMA –
Tvaika iela 2, Rīga
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs, VSIA

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L11055/ER/2022

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – Tvaika iela 2, Rīga, kadastra nr. 01005160066, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem tirgus faktoriem.

Objekta patiesā (tirgus) vērtība 2022.gada 17.maijā varētu būt:

EUR 472 000 (četri simti septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtētāju darba sākotnējais darba uzdevums bija noteikt apbūves tirgus vērtību. Tā kā apbūve atrodas uz zemesgabala, kas nepieder apbūves īpašniekiem, secināts, ka vērtējamās apbūves atsavināšanas gadījumā galvenā ieinteresētā puse apbūves iegādei ir zemes īpašnieki, atsavināšanas darījums notiek starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses un darījumā ir pazīmes, kas norāda uz īpašas vērtības elementu, interešu apvienošanas rezultātā. Tādejādi secināms, ka darījums notiek starp divām ieinteresētām pusēm un darījumu ietekmē arī netirgus apsvērumi. Tādēļ tiek noteikta patiesā vērtība, vērtējums ir veikts atbilstoši Patiesās vērtības definīcijai.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11)

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013, 3.15.1.punkts)..

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas.

Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamo īpašumu,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	4
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	4
Vērtējamā objekta raksturojums	5
Vispārējs raksturojums	5
Apbūves identifikācija	5
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	5
Apbūves raksturojums.....	9
Vērtības aprēķins.....	18
Aprēķina teorētiskais pamatojums	18
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	19
Tirgus situācijas raksturojums.....	21
Vērtību ietekmējošie faktori	23
Pašreizējā saimnieciskā darbība	24
Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	25
Objekta vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	27
Vērtības noteikšanai ar izmaksu pieeju.....	32
Iegūto rezultātu apkopojums	35
Slēdziens.....	36

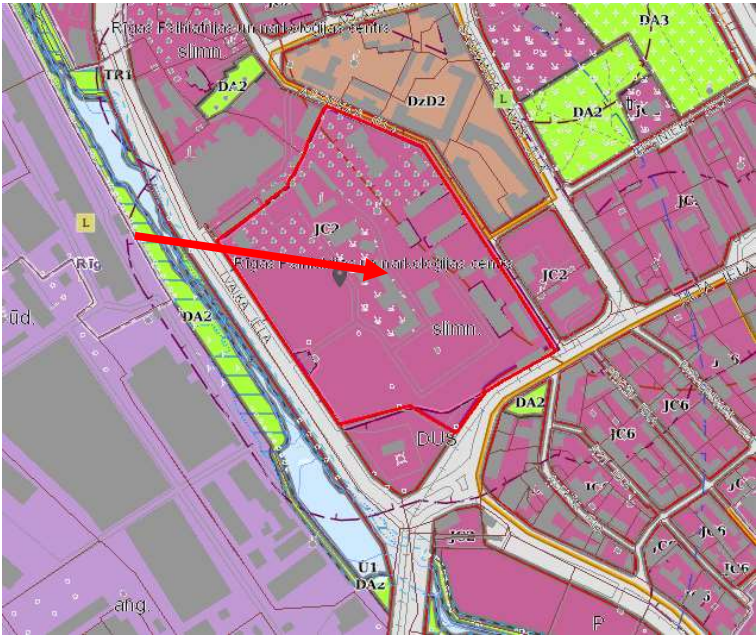
Pielikumi

Pielikums Nr.1 SIA EIROEKSPERTS apdrošināšanas polise, vērtētāju profesionālās darbības sertifikāti.

Pielikums Nr. 2 Īpašumtiesības apstiprinoša dokumentācija un tehniskā informācija

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta adrese	Tvaika iela 2, Rīga
Vērtējamā objekta kadastra numurs	01005160066
Vērtējamā objekta sastāvs	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja, kad.apz. 01000160053074) un garāža, kad.apz. 01000160053014 Vērtējamo Objektu veido zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas divas ēkas (būves), līdz ar to šajā atskaitē tiek pieņemts, ka vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošie nekustamie īpašumi un inženierbūves tiek atsavinātas kā viens veselums.
Vērtējamā objekta īpašnieks	SIA "RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA", reģ. nr. 40003069867.
Vērtēšanas datums	2022.gada 17.maijs
Vērtējuma pasūtītājs	RĪGAS PSIHIATRIJAS UN NARKOLOĢIJAS CENTRS, VSIA
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt Objekta tirgus vērtību, darba uzdevuma izpildē jāizmanto vismaz divas vērtēšanas (izmaksu, ieņēmumu) pieejas īpašuma tirgus vērtības noteikšanai. Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts speciālas nozīmes objekts ar ierobežotu tirgu, kas atrodas teritorijā ar ierobežotu piekļuvi un noteiktu izmantošanu (iespējams izvietot ierobežota profila uzņēmumus), zeme nav īpašuma sastāvā, tiek noteikta nekustamā īpašuma patiesā vērtība.
Vērtēšanas mērķis	Atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un standartam LVS 401:2013 "Īpašuma vērtēšana", veikt atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu.
Noteiktā tirgus (patiesā) vērtība	472 000 EUR
Īpašie pieņēmumi	Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu un tiek izmantota vērtējamā bez īpašas pārbaudes. Veikta daļēja ēku iekštelpu apskate izlases kārtībā. Saskaņā ar īpašnieka pārstāvja mutiski sniegto informāciju pārējo telpu tehniskais stāvoklis ir līdzīgs un līdz ar to šī vērtējuma ietvaros, pēc funkcijas līdzīgu telpu tehniskais stāvoklis pieņemts atbilstošs uzrādītajām telpām. Īpašnieka pārstāvis vērtētājam nesniedza informāciju, par ēku nomniekiem, īrniekiem, pieņemts, ka ēkās nav nomnieki, īrnieki. Patvalīga būvniecība tiek saskaņota, nodota ekspluatācijā, laika gaitā ņemot vērā paredzēto. Vērtējamo Objektu veido Būvju īpašumi, zeme nav īpašuma sastāvā, līdz ar to šajā atskaitē tiek pieņemts, ka vērtējamā Objekta īpašniekiem funkcionāli saistīto zemesgabalu iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, nomas maksa atbildīs vidējiem tirgus rādītājiem.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000101306 Informācijas avots 05.04.2022. datorizdruka
īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti

Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	hipotēka	Zemesgrāmatā nav reģistrēta.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Nav reģistrētas. VZD Kadastrā: Nav reģistrētas.
	citi	Nav
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Ēkas saistītas ar zemesgabalu Tvaika iela 2, Rīga., kadastra numurs 0100 016 0053, zemes vienību ar kad.apz. 01000160053 Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3793. Zemes īpašnieks Latvijas valsts Veselības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90001474921. Starp ēku (būvju) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku nav noslēgti zemes nomas līgumi.	
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar izstrādē/ apstiprināšanā esošo teritorijas plānojumu Rīgas teritorijas plānojums (3.1 redakcija) novērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorija (JC2):  Teritorija ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14) Teritorijā - Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	

Esošais izmantošanas veids	Apskates brīdī ēkas tiek izmantotas nakts patversmes, darbnīcas, dzīvokļu, biroju telpu, noliktavu vajadzībām.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Netiek analizēts Ņemot vērā teritorijas plānojumos noteiktos teritorijas attīstības iespējas un apbūves veidu, esošā izmantošana nav pretrunā ar atļauto.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	2022.gada 17.maijs
Apskati veica	Nekustamo īpašumu vērtētājs Aina Kamradze, sertifikāts Nr. 28.
Atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētājs Aina Kamradze, sertifikāts Nr. 28.

Papildus informācija	<p>Novērtējamā objekta identifikācija tiek veikta balstoties uz ierakstiem zemesgrāmatā un VZD kadastra datiem, atbilstoši apsekošanas laikā dabā uzrādītām/konstatētām ēkām (būvēm).</p> <p>Vērtētājiem netika iesniegti uzskaitīti, ar komisiju saskaņoti pieteiktie zaudējumi, izdevumi, kas varētu rasties īpašniekam Objekta atsavināšanas rezultātā, tai skaitā un ne tikai – pārcelšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi, līdz ar to tie netiek analizēti, ņemti vērā.</p>
-----------------------------	---

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- Būves tehniskās kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
- Rīgas pilsētas teritorijas plānojumi.
- Zemes robežu plāns
- Administratīvās tiesas spriedums 11/01/2021 lietā nr.A420307218 A00049-21/2;
- Veselības ministrijas Nr. 01-31.1/1394 uzaicinājums Par nekustamā īpašuma atsavināšanu, Aptiekas iela 1 k-5 un Aptiekas iela 1 k-12, Rīgā
- arī cita informācija, ko vērtētājiem ir sniedzis Klients (vai īpašnieks), t.sk., elektroniskā sarakste, sarunas, komentāri u.c.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Vērtējamās apbūves inženiertehniskais nodrošinājums un aprīkojums, vērtējumā tiek uztverts kā viens vesels, kāds tas ir noteikts, veicot tā apskati dabā. Tie ir neatdalāmie ieguldījumi (Neatdalāmie ieguldījumi – īpašumam nepieciešamie un derīgie uzlabojumi, ko nevar atdalīt, nebojājot īpašumu), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas un nevar tikt realizēts brīvi konkurējošā tirgū.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

- Celtniecība ir tikusi veikta atbilstoši tam, kas ir paredzēts, izmantojot piemērotus materiālus, būvniecība ir tikusi uzraudzīta, atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajam, objekts nodots ekspluatācijā bez atkāpēm.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- 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.
- Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtējamā objekta raksturojums

Vispārējs raksturojums

Novērtējamās ēkas atrodas „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritorijā.

Apbūves identifikācija

Apzīmējums kadastrā	01000160053014	01000160053074
Kadastrālā vērtība	7882	333868
Adrese	Aptiekas iela 1 k-12, Rīga, LV-1005	Aptiekas iela 1 k-5, Rīga, LV-1005
Nosaukums	Garāža	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja
Apbūves laukums, m ²	145.7	571.5
Tilpums, m ³	457	5849
Telpu platība, m ²	123.1	1448.4
Celšanas gads	1952	1980

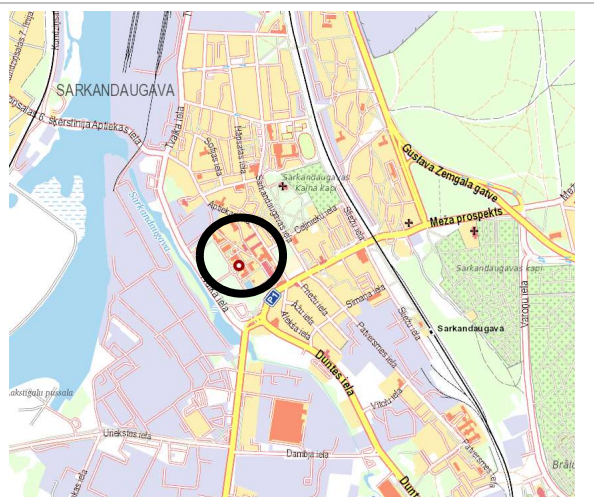
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts izvietots Rīgas pilsētas Sarkandaugavas apkaimē, Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centra teritorijā.
Apkārtējā apbūve	Slimnīcas infrastruktūras apbūve, ar medicīniskiem pakalpojumiem saistītas ēkas un inženierbūves, attālāk daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, stāvlaukumi, degvielas uzpildes stacija.
Piebraukšana	Piebraukšana pie apbūves organizēta no Tvaika ielas pa slimnīcas teritoriju, caur apsargājamiem vārtiem, rezerves piekļuve no Aptiekas ielas. Kājāmgājējiem piekļuve no Aptiekas un Tvaika ielas

Sabiedriskais transports	Pieejams, tramvaju, trolejbusu, autobusu – savienojošie maršruti uz Rīgas pilsētas centru, taksometru satiksme, pieturvietā atrodas Tilta un Tvaika ielā ~200m līdz 500m attālumā.
Teritorijas izmantošanas veids	Slimnīcas teritorija, Jauktas centra apbūves teritorija (JC2):



Avots: <https://www.balticmaps.eu>



Avots: <https://www.balticmaps.eu>



Ar apbūvi saistītās zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	Kopējai zemes vienībai 01000160053 Nomai zemes vienības daļas nav izdalītas, nav piešķirts kadastra apzīmējums
Platība:	Kopējai zemes vienībai - 7.6155ha Saskaņā ar darba uzdevumu Objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai, lietošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771 m ² , tai skaitā, 1104 m ² – ražošanas ēkai un 667 m ² – garāžu ēkai. Saskaņā ar SIA „PROJEKTS 77” izstrādāto zemes ierīcības projektu Tvaika ielā 2, Rīgā, atbilstoši kuram paredzēts sadalīt zemesgabalu (kadastra numurs 0100 016 0053), atdalot privatizācijai piekritošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0214 - 692m ² platībā, un kadastra apzīmējumu 0100 016 0215 - 2646m ² platībā, kas aprēķinots netiek izmantotas
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots

	attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas					
Vai pašreizējie zemesgabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?			Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē	
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		Stūra		Iekškvartāls	<input checked="" type="checkbox"/>
Labākais un efektīvākais zemesgabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)			
Inženierkomunikācijas	Municipālās		Citas (norādīt, kādas)			
Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>		no slimnīcas tīkla, centralizētie tīkli izvietoti uz Aptiekas un Tvaika ielām			
Gāze			centralizētie tīkli izvietoti uz Aptiekas un Tvaika ielām			
Ūdensapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>		no slimnīcas tīkla centralizētie tīkli izvietoti uz Aptiekas un Tvaika ielām			
Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>		no slimnīcas tīkla, centralizētie tīkli izvietoti uz Aptiekas un Tvaika ielām			
Vājstrāvas tīkli un telefons	<input checked="" type="checkbox"/>					
Zemesgabala raksturojums:						
Reljefs	Abas zemes vienības daļas ar reljefu, sociālo grupu kopdzīvojamā māja izvietota nogāzē, nogāzes kritums ~5m					
Forma	Piesaistīto zemesgabalu formas nav zināmas					
Izskats	Kopumā sakārtota slimnīcas teritorija, pie garāžas ēkas norobežota teritorija, kas tiek izmantota ekstensīvi, pie sociālo grupu kopdzīvojamās mājas brīvi pieejama teritorija .					
Grunts apstākļi	Nav informācijas, paaugstināts mitruma līmenis nav konstatēts.					
Apzaļumojums	Kopts zālājs, koki, daudzgadīgie stādījumi – košumkrūmi					
Nožogojums:	Zemes vienības daļas – pie garāžas nožogota ar metāla drāšu žogu, kas iekārts betona stabos (vecs). Zemes vienība - slimnīcas teritorija nožogota ar metāla drāšu un kaluma, vai betona žogu					
Apkārtnes uzlabojumi						
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfaltētas					
Ietves	Teritorijā ir gājēju celiņi					
Ielu apgaismojums	Ir gan ielās, gan teritorijā					
Notekūdeņu kanalizācija	Teritorija nodrošināta ar lietus kanalizāciju					
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:						
Autotransporta novietošana tiešā slimnīcas teritorijas tuvumā, ielas malā, iespējama tikai Aptiekas ielā. Gar slimnīcas teritoriju auto transporta satiksme pa Tvaika ielu intensīva, gājēju plūsma ekstensīva, pa Aptiekas ielu - auto transporta satiksme un gājēju plūsma ekstensīva. Zemes vienība atrodas - Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti: "Slimnīcas apbūve" (valsts aizsardzības Nr. 6679). Zemesgrāmatā reģistrēta atzīme - Zemesgabala daļa sarkanās līnijas robežās 1047 kvm platībā ir bez jaunas kapitālās apbūves tiesībām. Zemesgabalā atrodas termofikācijas pārvaldes siltumtīkli; "Rīgas elektrotīklu" transformatori, kabeļu tīkli un piebraucamie ceļi 2226 kvm platībā.						



Novērtējamās ēkas nav pieminekļa objektu sarakstā.

Teritorija ar paaugstinātu apzaļumojuuma īpatsvaru (TIN14)

Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)

Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Zemes vienības shēma



Avots: kadastrs.lv

Apbūves raksturojums

Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (kad.apz. 01000160053074)

Ēka celta 1980.gadā.

Ēkas parametri:

	<i>Saskaņā ar Kadastra datiem</i>
Stāvu skaits	4 stāvi
Kopējā platība, m ²	1448.4
Iekštelpu platība, m ²	1448.4
Dzīvokļu kopējā platība, m ²	1203.9
Būvtilpums, m ³	5849
Apbūves laukums, m	571.5

Konstruktīvais risinājums:

	<i>Saskaņā ar Kadastra datiem</i>
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, apdare – apmetums
Sienas	Ķieģeļi, dekoratīvs izšuvējums
Pārsegumi	Monolītais dzelzsbetons
Jumts	Monolītais dzelzsbetons ar ruberoīda klājumu (salīdzinoši nesekmīgi veikti remonta darbi)
Logi	Koka savietotie, koka dubultie, PVC ar pakešu stiklojumu
Durvis	Koka

Labiekārtojums:

Apkure – centrālā, no slimnīcas tīkla, ūdensapgāde; kanalizācija – no slimnīcas tīkla, elektroapgāde, ventilācija – piespiedu sistēma un dabiskā, uzstādīti papildus karstā ūdens boileri. Funkcionē.

Funkcionālais pielietojums:

1.stāvā, pēc kadastra datiem (kopējā platība 445.6m²):

Telpas veids	Platība, m²	raksturojums	Piezīmes
Dzīvojamās telpas	252.3	Atpūtas/dzīvojamās telpas, koplietošanas telpas - virtuve, sanmezglis	Telpu plānojums dabā daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam, mainīts atsevišķu telpu lietošanas veids. Telpas daļēji tika apsektas Telpas izmanto bezpajumtnieku nakts patversmei
Noliktavas telpas	111.4	4 telpas bez logiem	Telpas netika apsektas
Tehniskās telpas	81.9	Koplietošanas telpas – 2 kāpņu telpas, vējtveris, lifta šahta	<i>Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam.</i>

2.stāvā, pēc kadastra datiem (kopējā platība 461.9m²):

Telpas veids	Platība, m²	raksturojums	Piezīmes
Dzīvojamās telpas	582.8	Atpūtas/dzīvojamā telpa, virtuves telpa, sanmezglis	Telpu plānojums dabā daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam, mainīts atsevišķu telpu lietošanas veids. Telpas izmanto bezpajumtnieku nakts patversmei Telpu apdare vienkārša
Dzīvokļa telpas	~37	Dzīvojamā istaba – virtuve, sanmezglis	Telpu plānojums dabā neatbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Izbūve veikta pirms dažiem gadiem, saskaņojuma nav, izveidots papildus logs fasādē, lietošanas veida maiņa. Telpu apdare mūsdienīga, vairāk vai mazāk nolietota, konstatēti mitruma bojājumi
Darbnīcu telpas	81.9	Plašas darbnīcas telpas, kabineti	Telpu plānojums daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Telpu apdare vienkārša Telpas izmanto rokdarbu darbnīcas, noliktavas vajadzībām
Tehniskās telpas	110.4	Koplietošanas telpas – 2 kāpņu telpas, lifta šahta	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam

3.stāvā, pēc kadastra datiem (kopējā platība 462.6m²):

Telpas veids	Platība, m ²	raksturojums	Piezīmes
Dzīvokļa telpas	~139	Dzīvojamās istabas, virtuve, 3 sanmezglī	Telpu plānojums dabā neatbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Izbūve veikta pirms vairākiem gadiem, saskaņojuma nav, izveidots papildus logs fasādē, iebūvēts kamīns, lietošanas veida maiņa. Telpu apdare mūsdienīga, vairāk vai mazāk nolietota, konstatēti mitruma bojājumi Telpas izmanto kā dzīvokli
Darbnīcu telpas	257.3	Plašas darbnīcas telpas, kabineti	Telpu plānojums daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Telpu apdare vienkārša Telpas izmanto rokdarbu darbnīcas vajadzībām
Tehniskās telpas	111.4	Koplietošanas telpas – 2 kāpņu telpas, lifta šahta	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam

4.stāvā, pēc kadastra datiem (kopējā platība 78.3m²):

Telpas veids	Platība, m ²	raksturojums	Piezīmes
Tehniskās telpas	78.3	Koplietošanas telpas – kāpņu telpa, lifta šahta	Telpas netika apsektas

Tehniskais stāvoklis:

Ēkas tehniskais stāvoklis apmierinošs, vietām ēkas fasādē konstatēti bojājumi

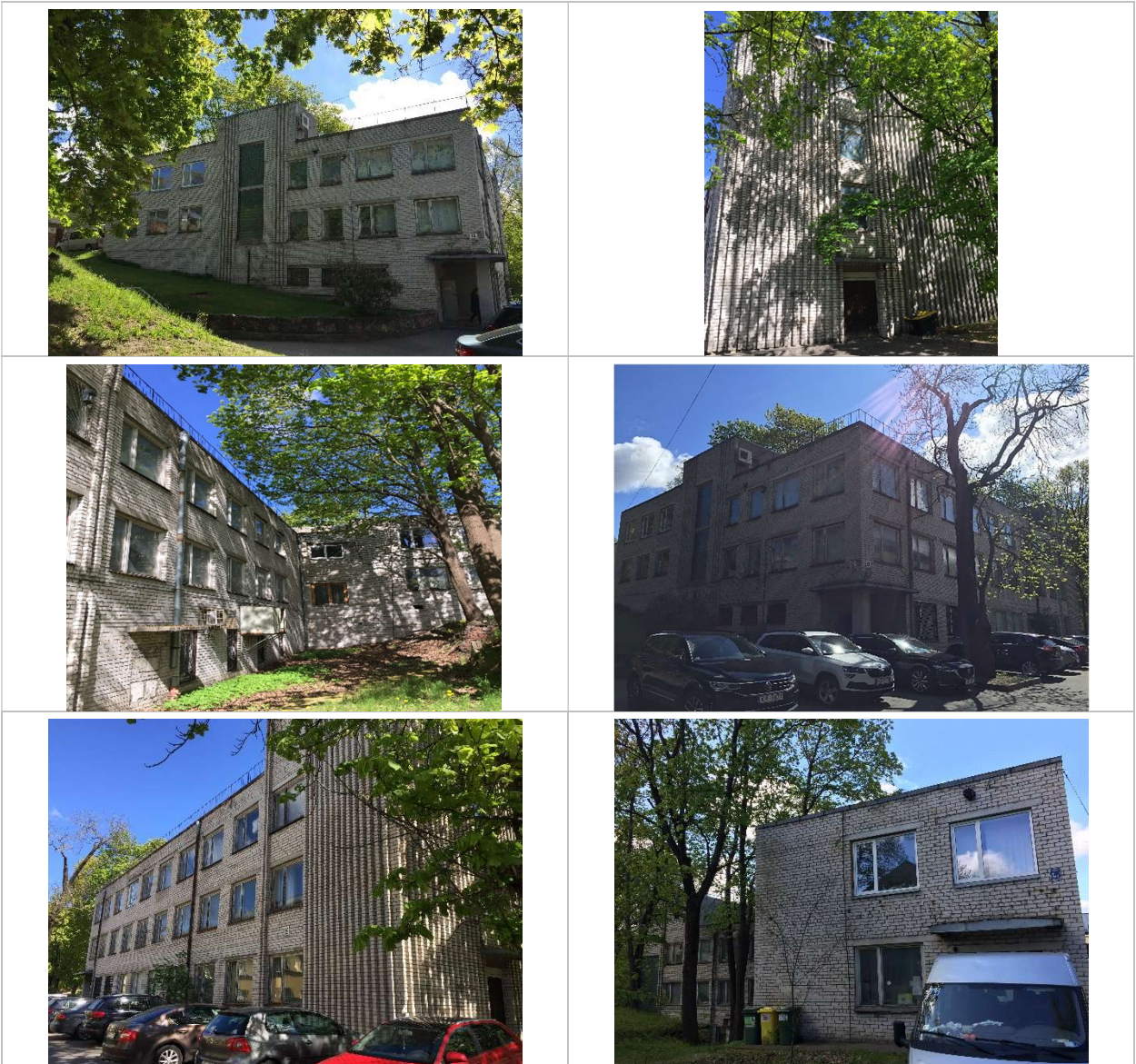
Kopumā ēkas telpas ir apmierinošā stāvoklī. Telpas, kas tiek izmantotas kā dzīvokļi tehniskais stāvoklis labāks, nomainīti logi, telpu apdarē izmantoti mūsdienīgi materiāli.

Patversmes un darbnīcu, koplietošanas telpu apdare vienkārša, vairāk vai mazāk nolietota, telpām vecie koka savietotie logi, kas nav uzturēti.

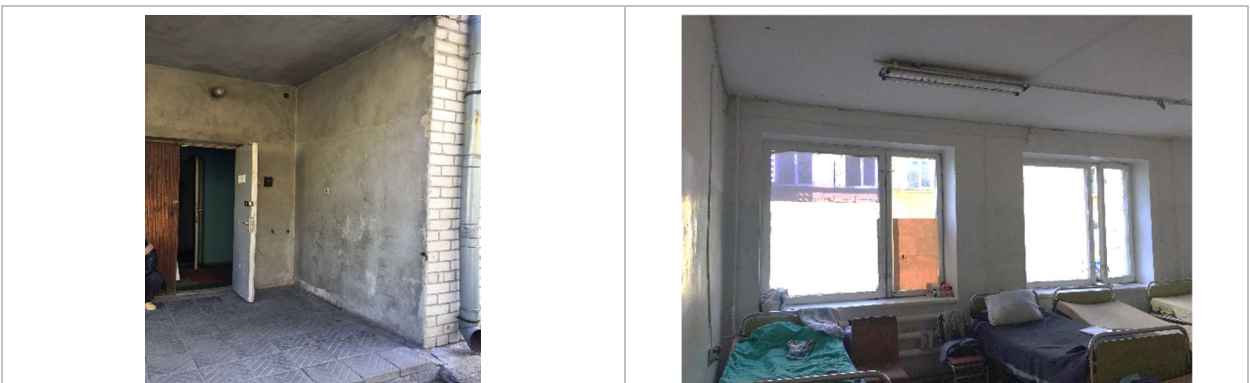
Ēkas izvietojums zemesgabalā



Foto fiksācija

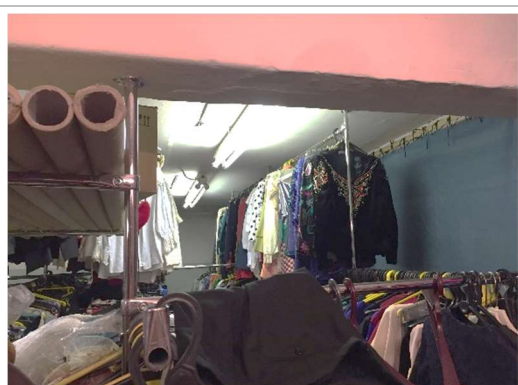
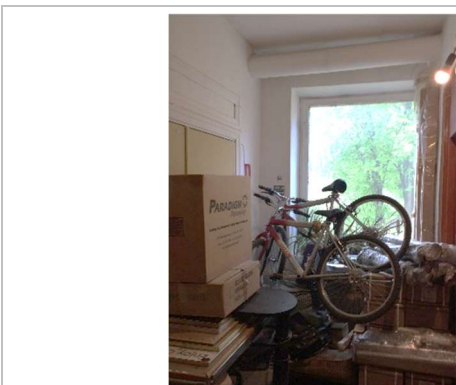


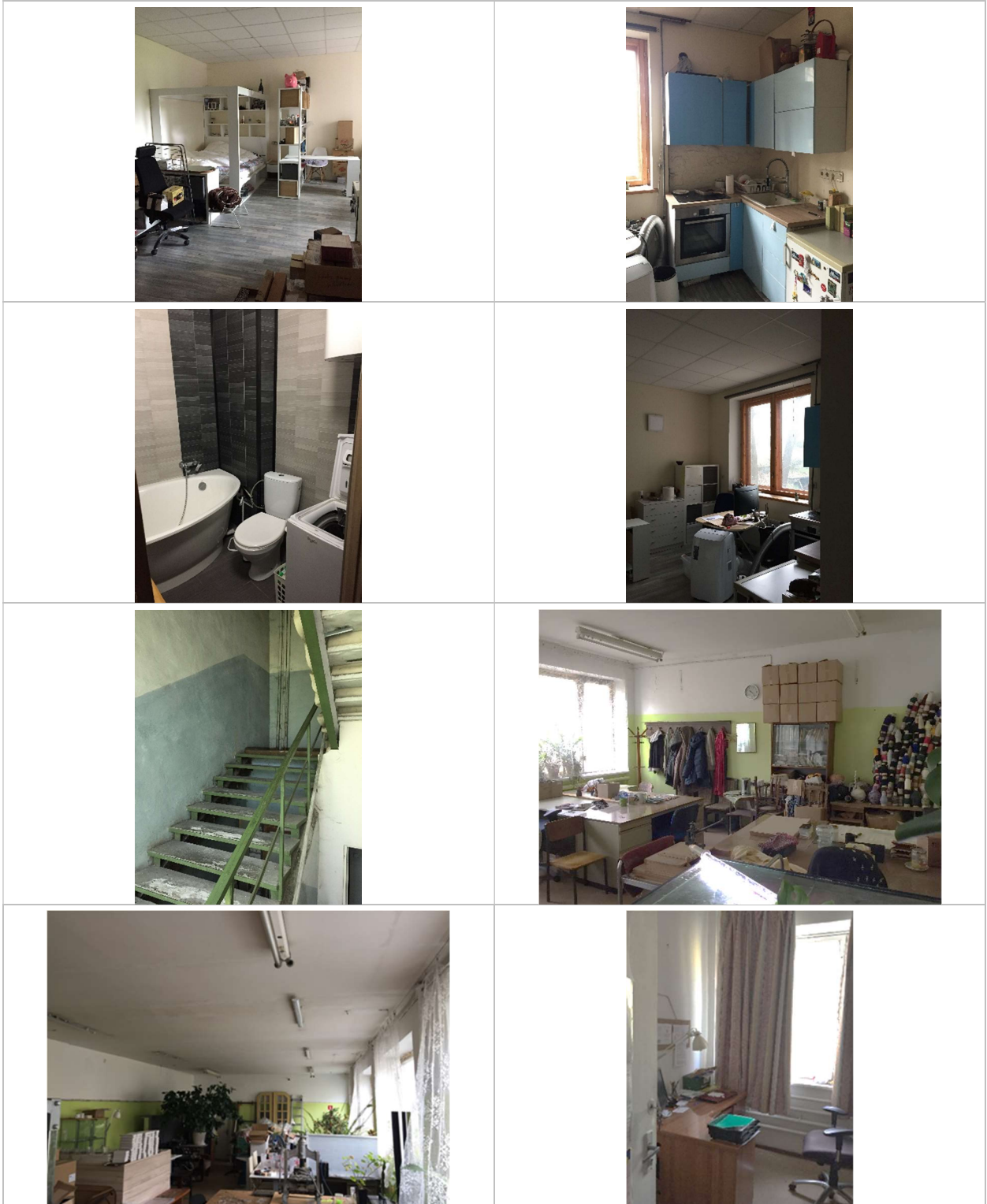
Telpas ēkas 1.stāvā





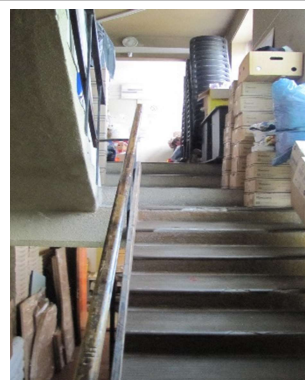
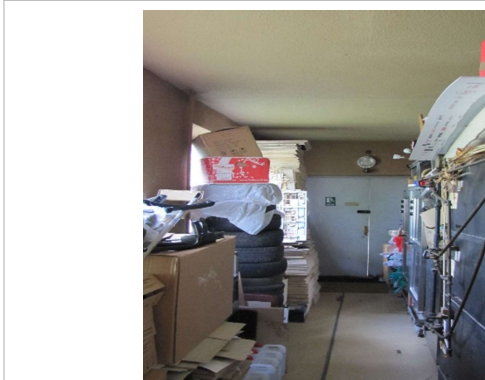
Telpas ēkas 2.stāvā

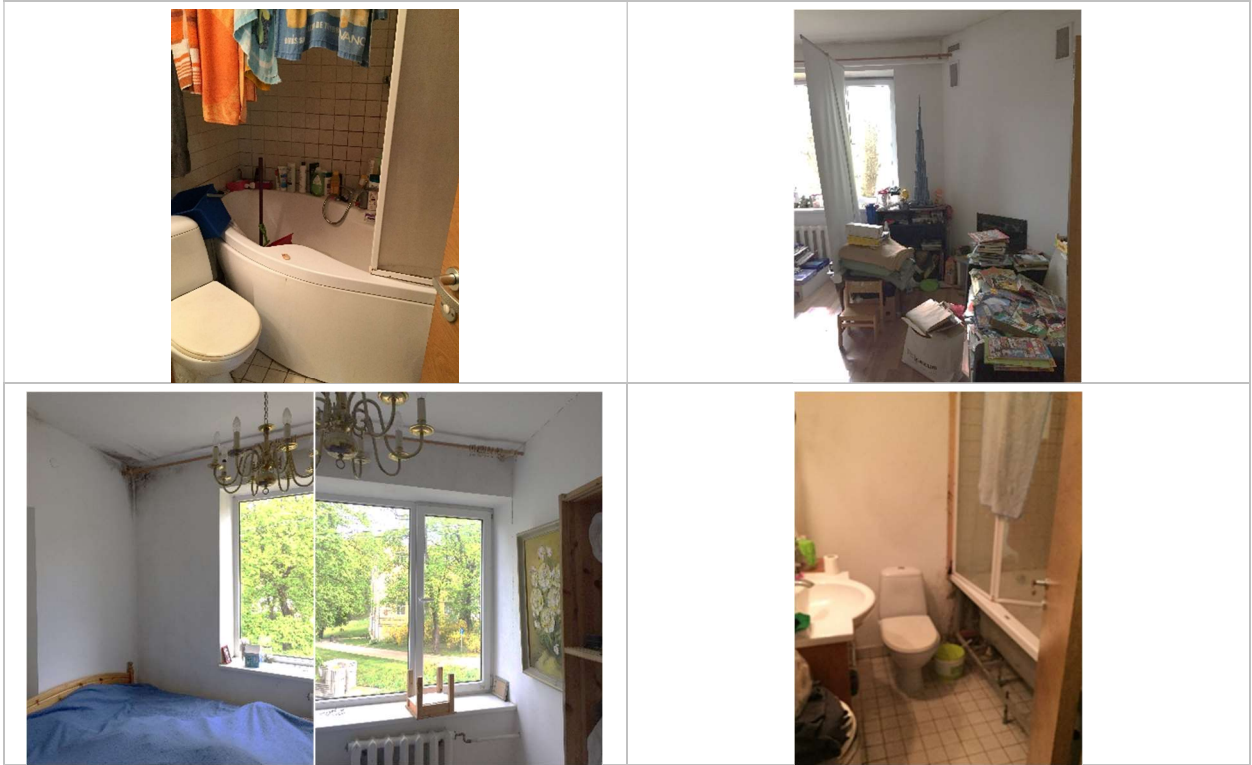






Telpas ēkas 3.stāvā





Skats uz jumtu un 4.stāva telpām



Garāža (kad.apz. 01000160053014)

Ēka celta 1952.gadā.

Ēkas parametri:

	Saskaņā ar Kadastra datiem
Stāvu skaits	1 stāvs
Kopējā platība, m ²	123.1
Būvtilpums, m ³	457
Apbūves laukums, m	145.7

Konstruktīvais risinājums:

	Saskaņā ar Kadastra datiem
Pamati	Dzelzsbetons
Sienas	Vieglbetoni
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts	Monolītais dzelzsbetons ar ruberoīda klājumu
Logi	koka ar pakešu stiklojumu
Durvis	Koka vārti

Labiekārtojums:

Apkure – centrālā (no slimnīcas tīkla) – atslēgta, nedarbojas, elektroapgāde (no slimnīcas tīkla) – atslēgta.

Funkcionālais pielietojums:

Četri garāžas boksi (19.1m², 17.9m², 19.5m² un 22.2m²) un darbnīcas 2 telpas ar kopējo platību - 44.4m².

Telpas nav apsektas. Pēc mutiskas informācijas tehniskais stāvoklis apmierinošs, apdare atbilstoša lietošanas veidam, tiek izmantotas kā noliktavas, plānojums dabā atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam.

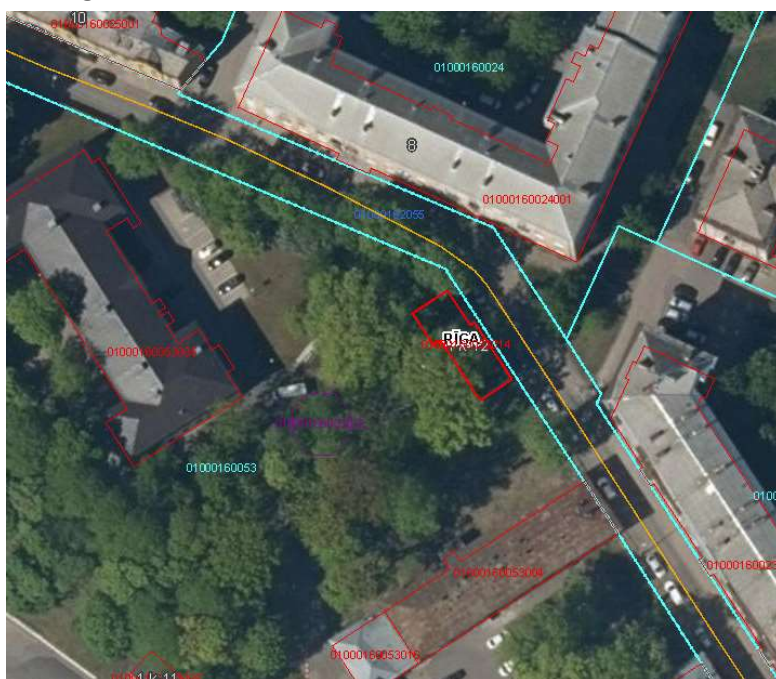
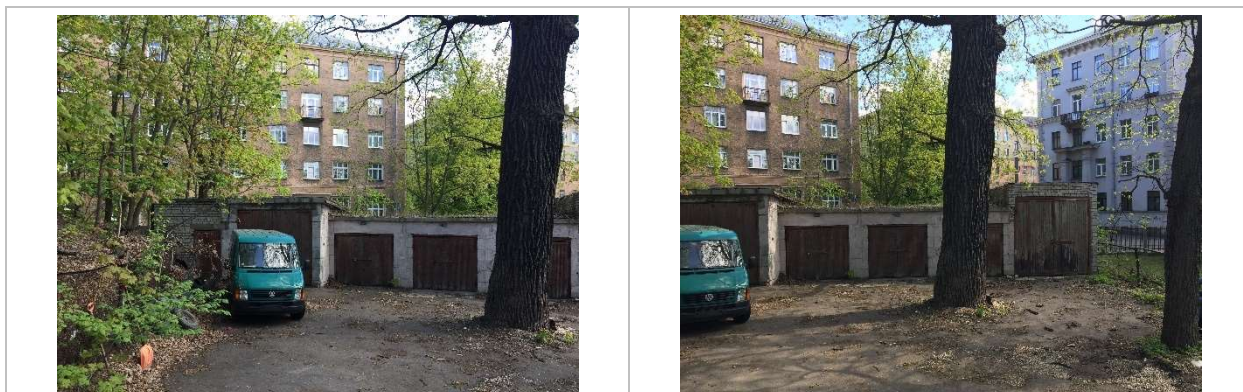
Ēkas izvietojums zemesgabalā

Foto fiksācija**Vērtības aprēķins****Aprēķina teorētiskais pamatojums****Tirgus vērtības definīcija**

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11)

Patiesās vērtības definīcija

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013, 3.15.1.punkts).

Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elementu, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā. (LVS 401:2013, 3.15.punkts).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4)

Vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids netiek analizēts, taču ņemot vērā apbūves veidu, izmantošanas nosacījumus, teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) izmantošanu, esošais izmantošanas veids nav pretrunā ar atļauto.

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemesgabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemesgabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemesgabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemesgabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.
Konkrētā gadījumā, kad zeme nav objekta sastāvā, tās vērtība netiek noteikta.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemesgabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojumā, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nmoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji,

ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemesgabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemesgabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktoros, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ieņēmumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Pieejas būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restruktūrizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restruktūrizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Izvēlētās pieejas

Novērtējot šo objektu, saskaņā ar darba uzdevumu izpildē izmanto divas vērtēšanas - izmaksu, ieņēmumu pieejas.

Tirgus pieeja tieši netiek izmantota, jo pēdējo divu gadu laikā nav notikuši atbilstoši darījumi ar līdzīga rakstura īpašumiem.

Tirgus situācijas raksturojums

Ražošanas/noliktavu nomas likmes telpām.

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un kvalitatīviem zemesgabaliem. Pieprasīti galvenokārt labas kvalitātes īpašumi. No centrālās pilsētas daļas attālinātajos rajonos tirgus aktivitāte zema. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

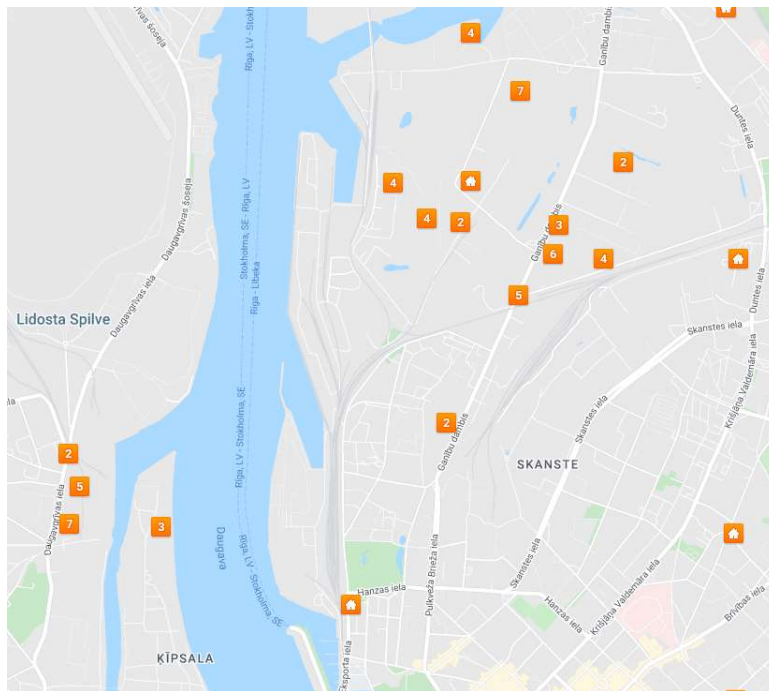
Neapdzīvojamo telpu tirgū, aptuveni 80% veido tieši nomas piedāvājums, bet atlikušos ~ 20% gadījumu ir iespēja iegādāties telpas īpašumā, kas pierāda, ka nomas tirgus ir aktīvākais neapdzīvojamo telpu tirgus segments. Tas izskaidrojams gan ar tirgū pastāvošām, nomniekam pieņemamām nomas maksām, gan ar to, ka slēdzot nomas līgumu nav jāpiesaista banku finansējums, turklāt nomas gadījumā līdzekļi tiek ieguldīti ražošanā un uzņēmējdarbības paplašināšanā. Nereti attīstītājs projektē un būvē jaunus objektus tieši potenciālā nomnieka vajadzībām, pielāgojot ēku un labiekārtojumu speciālām prasībām.

Industriālo telpu nomas tirgū, pieprasījums galvenokārt ir tendēts uz mūsdienīgām noliktavu un ražošanas telpām platībās no 500 līdz 1000 m². Saglabājusies interese par ražošanas un noliktavu telpu iegādi savām vajadzībām un arī šeit, noteicošais ir labas kvalitātes un optimālas platības ēkas uz 5000 līdz 10 000 m² lieliem zemes gabaliem ar labu atrašanās vietu. Pēdējā laikā ir samazinājies "padomju" laikā celtu, lielu industriālu īpašumu un noliktavu piedāvājums, kuras tika piedāvātas par salīdzinoši zemām nomas maksām. Saskaņā ar masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, pēdējo gadu laikā ir ievērojami palielinājies jaunu industriālo objektu būvniecība. Jaunu industriālo platību pieaugums prognozējams arī turpmākajos gados. Turpmākajos gados, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, gaidāms būtisks modernu industriālo platību pieaugums Rīgā un Pierīgā. Šobrīd būvniecības stadijā atrodas vairāki industriālie parki Rīgā, kur visas platības tiek būvētas iznomāšanai. Būtiski pieaugusi uzņēmumu interese iegādāties zemes gabalus industriālo ēku būvniecībai savām vajadzībām. Intereses pieaugums saistīts ar vairākiem faktoriem: ļoti ierobežots piedāvājums nomas tirgū, kredīšanas vides un ekonomiskās situācijas uzlabošanās, kā arī uzņēmumu īpašnieku vēlme brīvos līdzekļus investēt nekustamajā īpašumā.

Analizējot nomas likmju līmeni, secināms, ka vidējais nomas likmju līmenis mūsdienu prasībām atbilstošām noliktavu telpām Rīgā un tās apkārtnē svārstījās no 4,5 EUR/m² līdz 6,0 EUR/m² mēnesī; renovētām telpām nomas maksas svārstījās no 3,0 EUR/m² līdz 4,5 EUR/m², savukārt mūsdienu prasībām neatbilstošām telpām nomas maksa bija 1,5 – 2,8 EUR/m². Tipiskos līdzīgos nomas darījumos, nomas objekts ir 50 – 100 m² plašas telpas. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju jaunām telpām brīvo telpu īpatsvars bija 3,5 – 4,5 % robežas, savukārt renovētām ēkām aptuveni 7%. Industriālo telpu nomas tirgum ir tendence augt, galvenokārt pieprasījums ir pēc telpām energoefektīvās un kvalitatīvi celtās vai atjaunotās ēkās. Šādu telpu piedāvājums bija nepietiekošs lieliem uzņēmumiem, jo pārsvarā piedāvājumā bija "padomju" laika ražošanas ēkas vai industriālie parki. "Padomju" laika ražošanas/noliktavu ēku turpmākā izmantošana lielā mērā būs atkarīga no īpašnieka velmes investēt ēku energoefektivitātes uzlabošanai un inženierkomunikāciju atjaunošanai. Paredzams, ka nākotnē pieaugs pieprasījums pēc augstākas kvalitātes telpām, kas atbilst ārvalstu nomnieku prasībām. Tāpat pieprasītāka kļūst ilgtspējīgākas ēkas, tādējādi radot kvalitatīvu, videi un veselībai draudzīgu ikdienas telpu.

Analizējot piedāvājumu cenu līmeni vērtējuma sagatavošanas laikā, tika fiksēti vairāki noliktavu telpu nomas piedāvājumi Objekta tuvumā:

Sludinājumi DOMImaps:



	<p>Noliktava Rīga, Centrs, Ilzenes iela 2 193 m² 1/1st.</p>	<p>386 EUR 2 EUR/m² 25.11.2020</p>		<p>Noliktava Rīga, Centrs, Ganību dambis 7A 289 m² 1/2st.</p>	<p>1.878 EUR 6,5 EUR/m² 23.07.2021</p>
	<p>Noliktava Rīga, KĪPSALA, Matrožu iela 105 m² 1/1st.</p>	<p>368 EUR 3,5 EUR/m² 20.11.2020</p>		<p>Noliktava Rīga, Centrs, Eksporta iela 6 582 m²</p>	<p>1.455 EUR 2,5 EUR/m² 04.03.2021</p>
	<p>Noliktava Rīga, Centrs, Ilzenes iela 2 171 m² 1/1st.</p>	<p>342 EUR 2 EUR/m² 25.11.2020</p>		<p>Noliktava Rīga, Centrs, Ganību dambis 24D 799 m² 1-2/2st.</p>	<p>2.397 EUR 3 EUR/m² 09.04.2022</p>
	<p>Noliktava Rīga, Centrs, Tallinas iela 1 8 m²</p>	<p>50 EUR 6,3 EUR/m² 19.06.2021</p>		<p>Noliktava Rīga, Centrs, Bukultu iela 22 882 m² 1/1st.</p>	<p>2.646 EUR 3 EUR/m² 13.02.2021</p>

Papildus nomas maksai nomnieki sedz nekustamā īpašuma nodokli, apdrošināšanu, apsaimniekošanas maksa (open book) un komunālos maksājumus.

Pēc tirgus speciālistu prognozēm, turpmāka nomas maksu samazināšanās nav gaidāma. Tuvākajos gados nav gaidāma būtiska līdzīgu objektu piedāvājuma palielināšanās, tādējādi brīvo platību piedāvājums pakāpeniski samazināsies.

Izvērtējot biroju nomas maksas un piedāvājumu, novērtējamam objektam tuvākajā apkārtnē, var izdalīt divas kategorijas. Lētāko kategoriju veido biroji ar vienkāršu interjeru, nefunkcionālu plānojumu un ar aprūtinātu auto transporta novietošanu tiešā tuvumā. Ir zināmi darījumi, kur iznomātas biroju telpas ap 2.3 līdz 5 EUR/m². Piedāvājumā nomas maksas svārstās no 2.3EUR/m² līdz 5.8EUR/m²

Nomas maksu diapazons svārstības būtiski ietekmē ne vien nomas telpu lielums, bet arī nomas līguma nosacījumi, piemēram, nomas ilgums (ilgtermiņa vai īstermiņa līgums).

Analizējot zemesgrāmatas informāciju par pārdotajiem vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgiem nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētas dzīvojamajos rajonos un pilsētas perifērijā – dienesta viesnīcu ēkas/izglītības ēkas, var secināt, ka aktivitāte pēdējos gados ir zema. Pārdoto funkcionāli līdzvērtīgo īpašumu pārdošanas cenu amplitūda samērā plaša: sākot no 120 EUR/m² līdz 400EUR/m², atkarībā no īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem (galvenokārt īpašuma atrašanās vietas, tehniskās kvalitātes, autotransporta piebraukšanas un novietošanas iespējām, apbūves un piesaistītā zemesgabala platības, apkārtējās vides kvalitātes, u.c.). Pašlaik līdzvērtīgi īpašumi pārdošanai netiek piedāvāti.

Investīciju atdeve industriālajiem īpašumiem

Publiski pieejamie dati (tirgus pārskati, tirgus dalībnieku prognozes, industriālu kompleksu pārdošanas sludinājumi) norāda uz kvalitatīvu, modernu ražošanas telpu ienesīguma likmes ir augstākas nekā mazumtirdzniecības segmentā. Saskaņā ar Colliers International apkopoto informāciju par situāciju nekustamo īpašuma / investīciju tirgū Baltijas valstīs 2022.gada 1.ceturksnī ienesīgums (prime yields) biroju segmentā Latvijā norādīts 5.5%, tirdzniecībā – 7%, industriālajiem objektiem – 6.5%, kas ir stabils.

Laikā, kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta “globālā pandēmija”, ir iestājies samērā liels saspringums un nenoteiktība, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmēs arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu.

Nekustamo īpašumu tirgus šobrīd ir piesardzīgs, taču nav apstājies. Nekustamo īpašumu pārdošana noris. Starptautiskās politiskās situācijas radīto izmaiņu sekas pašlaik nav novērotas uz pārdošanai piedāvātiem nekustamajiem īpašumiem. Sekas sāk izjust attīstāmajiem un perspektīvajiem objektiem, kuru nākotnes potenciālu ietekmē būvmateriālu cenu kāpums un ierobežotā materiālu pieejamība. Potenciālie un esošie telpu nomnieki/īrnieki sākuši daudz rūpīgāk izvērtēt ēku energoefektivitāti un uzturēšanas aspektus

Līdz ar to šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties.

Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība.

Izmantotie avoti: SIA Eiroeksperts datu bāze un citi publiski pieejamie avoti.

Vērtību ietekmējošie faktori

Objekta tirgus vērtībai:

Pozitīvie

- Augsts ekonomisko aktivitāšu rādītājs tuvākajā apkārtnē;
- pieejamas nepieciešamās inženierkomunikācijas.
- piebraucamie ceļi ir kvalitatīvi;

Negatīvie

- zeme nav īpašuma sastāvā, ierobežotas attīstības iespējas;
- tirgū ir ierobežots pieprasījums pēc specializētiem īpašumiem, šaurš ieinteresēto pircēju loks, iegādē pārsvarā dominē dažādi subjektīvie faktori, tādēļ ir grūti prognozēt objektīvu īpašuma realizācijas laiku;
- grūti prognozējamas tirgus tendences, īpašuma specifikas dēļ.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana

Nemot vērā, ka novērtējamās būves atrodas speciālas nozīmes teritorijā, ar ierobežotām izmantošanas iespējām, tās atbilst specializētam īpašumam. Specializētie aktīvi un aktīvi, kuru

noieta tirgus ir ierobežots to izvietojuma dēļ, ļoti reti pāriet pie cita īpašnieka atklātā tirgū, izņemot gadījumus, kad tie tiek pārdoti kā neatņemama uzņēmējdarbības daļa, un to vērtības aprēķina process nav balstīts uz tirgus datiem.

Analizējot informāciju par Būvju īpašumiem, secināts, ka darījumi ar apbūvi ir ierobežoti, pamatā tie notiek starp zemesgabala un realizējamās apbūves īpašnieku, retos gadījumos pircējs ir trešā persona, taču šiem gadījumiem ir "netirgus" raksturs.

Atsavināšanas darījums notiek starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses un darījumā ir pazīmes, kas norāda uz īpašas vērtības elementu, interešu apvienošanas rezultātā. Tādejādi secināms, ka darījums notiek starp divām ieinteresētām pusēm un darījumu ietekmē arī netirgus apsvērumi.

Tādēļ vērtētājs secina, ka atsavināšanas darījumā, vērtējamajam objektam ir patiesās vērtības pazīmes un tiek noteikta patiesā vērtība, jo tirgus vērtības koncepcija paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā, vērtējums ir veikts atbilstoši Patiesās vērtības definīcijai, kas paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Būvju īpašumu tirgus - patiesās vērtības noteikšanai tika izmantota Izmaksu pieeja un ieņēmumu pieeja. Tirgus pieeja tieši netiek pielietota, jo objekts nav uzskatāms par tipisku tirgus objektu.

Būvju īpašumu vērtība tiek noteikta pieņemot, ka:

- Vērtējamais objekts ir patstāvīgs nekustamais īpašums, katrai ēkai ir nodrošināti savi inženierkomunikāciju autonomi pieslēgumi.
- Pieņemts, ka dabā esošie tehniskie parametri atbilst VZD Kadastra datos reģistrētam un īpašnieka pārstāvja sniegtai informācijai.
- vērtējamā objektā veiktās izbūves ir iespējams legalizēt - nodot ekspluatācijā, reģistrēt Kadastra sistēmā.
- Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo objektu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.
- Funkcionāli saistītais - nomas zemesgabals ir ar platību 1771m², kas atrodas slimnīcas teritorijā, nomas maksa un nosacījumi par zemes lietošanu atbilst tirgus situācijai – 1.5% no kadastrālās vērtības, papildus sedzot nekustamā īpašuma nodokli, un tā tuvākā laikā nemainīsies.
- Vērtējamam Objektam ar izmaksu pieeju tiek aprēķināta patiesā vērtība.

Pašreizējā saimnieciskā darbība

Saskaņā ar īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju:

- dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māju (kad.apz. 01000160053074) izmanto īpašnieks - nakts patversmes, darbnīcu, dzīvokļu vajadzībām – nomas, īres līgumu nav. Apskates brīdī, ēkas izmantošana – vidēja;
- garāžu (kad.apz. 01000160053014) izmanto īpašnieks - noliktavas vajadzībām, nomas līgumu nav. Apskates brīdī, ēkas izmantošana – ekstensīva.

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Nemot vērā, ka novērtējamais objekts ir īpašums ar ierobežotu tirgu, tad salīdzināmo darījumu pieeja tika pielietota salīdzinot netieši, apzināti darījumi ar sociālo mītņu/ dienesta viesnīcu/bijušām izglītības ēkām, kas notikuši pēdējos gados, tie paredzēti, lai ilustrētu tendences darījumos ar sociālām ēkām Rīgas pilsētā.

Kā atbilstošākie īpašumi tika izvēlēti darījumi/informācija par sekojošām ēkām, kas tālāk analizēti:

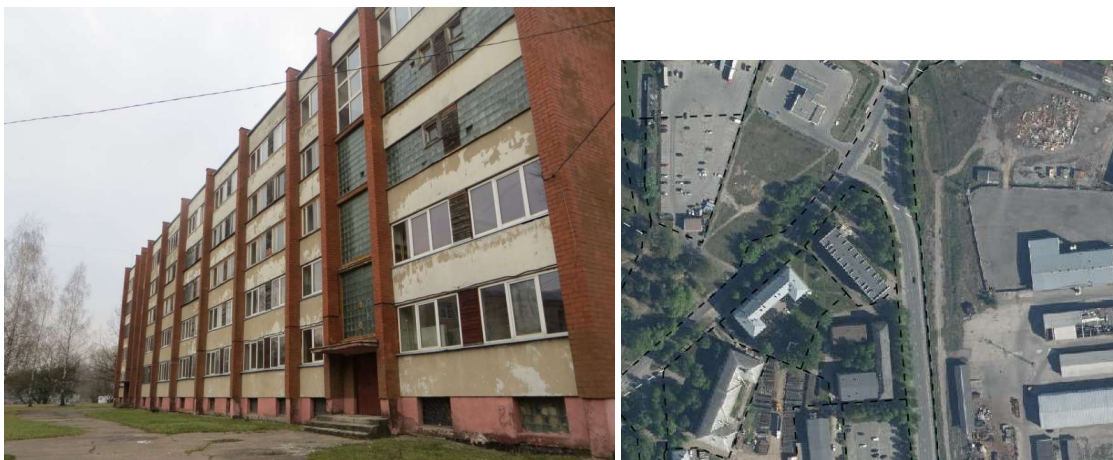
Nr.1: Ezermalas iela 4, Rīga, kadastra Nr. 01005910138. Īpašums sastāv no 5-stāvu mūra, kopmītnes ēkas, Ēkas kopējā platība 3768m², t.sk. pagrabs 634m², zemes nav īpašuma sastāvā, piesaistītais zemesgabals – 3888m², pieder juridiskai personai. Īpašums pārdots labprātīgā izsolē par 217400 EUR; Datums: 06.2018.



Nr.2: Čiekurkalna 7. šķērslīnija 7A, Rīga, kadastra Nr. 01005880045, 01000880110, 01000880062 un 01005880041. Īpašums sastāv no 4-stāvu mūra, biroja ēkas, sardzes ēkas. Ēkas kopējā platība 5165m², t.sk. pagrabs 1033m², un 82.7m², zemesgabalu kopējā platība – 8097m². Īpašumu kopums pārdots labprātīgā izsolē par 643 000 EUR; Datums: 11.2019.



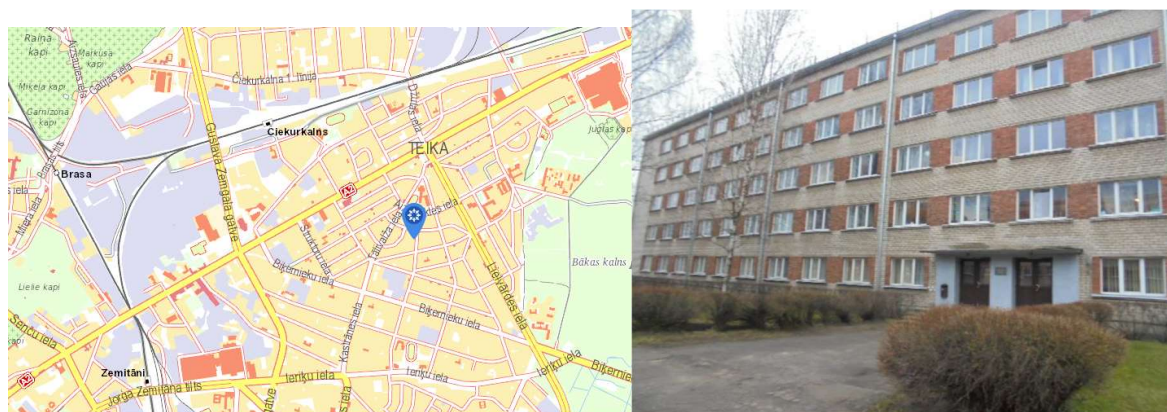
Nr.3: Gāles iela 17, Rīga, kadastra Nr. 01001130490. Īpašums sastāv no 5-stāvu mūra, kopmītnes ēkas. Ēkas kopējā platība 4651.2m², t.sk. pagrabs 662m², zemesgabals platība – 3658m². Īpašums pārdots labprātīgā izsolē par 571 000 EUR; Datums: 04.2018.



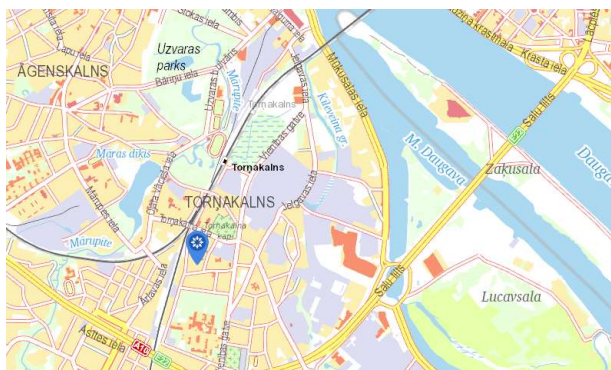
Nr.4: Skuju iela 29, Rīga, kadastra Nr. 01001110471. Īpašums sastāv no 4-stāvu mūra, skolas ēkas. Ēkas kopējā platība 3686m² un 82.7m², zemesgabalu kopējā platība – 8097m². Īpašums pārdots par 442 000 EUR; Datums: 04.2019.



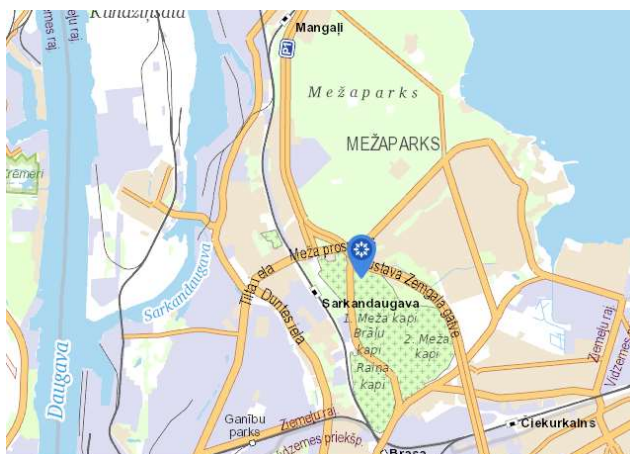
Nr.5: Burtnieku iela 1, Rīga, kadastra Nr. 0100 1150 298. Īpašums sastāv no 5-stāvu mūra, kopmītnes ēkas. Ēkas kopējā platība 5005m², zemesgabalu kopējā platība – 7094m². Īpašums pārdots par 1 551 000 EUR; Datums: 12.2020.



Nr.6: Indriķa iela 8B, Rīga, kadastra Nr. 01000542004. Īpašums sastāv no 5-stāvu mūra, kopmītnes ēkas. Ēkas kopējā platība 2573m², zemesgabala platība – 1022m². Īpašums pārdots par 679 000 EUR; Datums: 08.2019.



Nr.7: Inčukalna iela 2, Rīga, kadastra Nr. 01000900019. Īpašums sastāv no 5-stāvu mūra, skolas ēkas. Ēkas kopējā platība 2667m², zemesgabalu kopējā platība – 4787m². Īpašums pārdots par 1 040 000 EUR; Datums: 03.2021.



Pamatā izvēlētajiem darījumiem sastāvā ir zeme (konstatēts tikai viens darījums ar Būvju īpašumiem), kā arī, šādu objektu tirgus ir ierobežots, izvēlētiem darījumiem ir informatīvs raksturs.

Vērtētāji uzskata, ka apskatītais datu apjoms ļauj apstiprināt izvirzīto hipotēzi, ka Objekta vērtība ir orientējoši robežās no 360 000EUR līdz 540 000EUR.

Objekta vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Vērtētāji uzskata, ka objekta vērtības noteikšanai ir izmantojama diskontētās naudas plūsmas metode.

Vērtības aprēķinā izmantoti sekojoši apsvērumi:

- ēkas var izmantot vairāki nomnieki/lietotāji dažādām vajadzībām.
- par ēku izmantošanu - garāžas, noliktavas, dzīvošanas (īstermiņa uzturēšanās), darbības vajadzībām, tiek maksāta tirgus situācijai atbilstoša nomas maksa;
- šobrīd telpas ir iespējams iznomāt, nomas ieņēmumu stabilizācija iespējama 3.gados, tāpēc pielietota 3 gadu naudas plūsma, ar reversiju 3.gada beigās.
- pēc tirgus speciālistu prognozēm, turpmāka nomas maksu samazināšanās ilgtermiņā nav gaidāma, neskatoties uz īstermiņa nomas brīvdienām, tagad. Patlaban vidējais nomas maksu fiksēšanas termiņš līgumos ir viens gads, tomēr, tiek arī slēgti līgumi uz ilgāku laiku.

- saskaņā ar tirgū esošu, vērtējamam objektam līdzvērtīgas kvalitātes garāžas telpu nomas gadījumiem Rīgā:

Iela	Noma mēnesī, EUR	platība, m ²	Noma EUR/m ²
Čaka 41	100	30	3.3
Kurbada 1	70	18	3.9
Tomsona 40	90	19.2	4.7
Dombrovska 5	80	20.4	3.9
Viestura pr. 55	70	18	3.9
Viestura pr.	80	19.2	4.2
Sliežu 33A	80	19.2	4.2
Patversmes 26	80	18	4.4
Artilērijas 65	50	15	3.3

var iznomāt par 3.4 EUR/m² mēnesī; Nomas maksai papildus tiek veikti maksājumi par apsaimniekošanu un segti komunālie maksājumi, PVN;

- saskaņā ar tirgū esošu, vērtējamam objektam līdzvērtīgas kvalitātes darbnīcu/biroju telpu, ar atbilstošiem plānojumiem, labiekārtojumiem, nomas gadījumiem tuvākajā apkārtnē:

Adrese	Telpu platība	Izvietojums, stāvs/stāvu skaits	Nomas maksa €/mēn.	Nomas maksa €/m ² mēn.
Ganību d. 26A	65	3//6	162	2.5
Ganību d. 22d	47	2//3	165	3.5
Ganību d. 22d	20	1//2	76	3.8
Uriekstes 1	275	4//4	1200	4.4
Ganību d. 21b	47	2//3	211	4.5
Ganību d. 26A	16	2//6	80	5.0
Ganību d. 36	14	9//9	75	5.4
Rankas 13	16	2//3	92	5.8
Ganību d. 23A	18	3//3	105	5.8
Uriekstes 1	20	2//2	120	6.0
Rankas 13	17	2//3	105	6.2
Rankas 13	71	3//3	445	6.3
Ceļinieku iela 4	456.8	1//3	2387	5.2
Ceļinieku iela 4	258.1	2//3	1916	7.4
Ceļinieku iela 4	350.6	3//3	1584	4.5

aprēķinos pieņemts, ka ēkas darbnīcu/biroju telpas var iznomāt par 4.5 EUR/m² mēnesī; Nomas maksai papildus tiek veikti maksājumi par apsaimniekošanu un segti komunālie maksājumi, PVN;

- saskaņā ar tirgū esošu, vērtējamam objektam līdzvērtīgas kvalitātes apkurināmu, nelielu noliktavas telpu, nomas gadījumiem tuvākajā apkārtnē, kas ir robežās no 2.5 EUR/m² līdz 4EUR/m² mēnesī, aprēķinos pieņemts, ka ēkas noliktavas telpas var iznomāt par 3 EUR/m² mēnesī; Nomas maksai papildus tiek veikti maksājumi par apsaimniekošanu un segti komunālie maksājumi, PVN;
- Ņemot vērā apkopotu informāciju, secināts, ka sociālās dzīvojamās telpas un dzīvokļa telpas var iznomāt naktsmītnes/dienesta viesnīcas vajadzībām (līdz 1 gadam, paredzot, ka pieprasījums ir stabils, mainība minimāla). Apzinātie nomas gadījumi – studentu viesnīcas, uzņēmumu darbinieku naktsmītnēs:

Adrese	istabas platība, m ²	EUR/m ² mēn
Burtnieku iela	17	11.3
Jūrmalas gatve	20	10.5
Salamandras iela	11. -17	6
Škodas iela	20	7
Olaines ielā 4	19	6.87
Meža ielā 5	17	15.1
Laimdotas ielā 2a	20	17.94
Āzenes ielā 8	17	11.76

Aprēķinos pieņemts, ka sociālās dzīvojamās telpas par 7.5EUR/m² mēnesī bez PVN, dzīvokļa telpas par 13EUR/m² mēnesī bez PVN. Cena par dzīvošanu dienesta viesnīcā ir fiksēta un tā ietver maksu par izmantotajiem komunālajiem pakalpojumiem (apkure, ūdens, elektrība un citas administrēšanas, uzturēšanas izmaksas).

- vidējā telpu noslodze 1.gadā garāžām noteikta 90% (nemaksāšanas risks, atlaides); pārējos periodos 95%; noliktavas telpām - 1.gadā noteikta 60%, attiecīgi pārējos periodos pieaugot, līdz 3.gadā un pēcperiodā sasniedzot – 80%; darbnīcu telpām - 1.gadā noteikta 70%, attiecīgi pārējos periodos pieaugot, līdz 3.gadā un pēcperiodā sasniedzot – 85%; dzīvojamajām telpām noslodze noteikta 90% apmērā.
- ieguldījumi telpās netiek paredzēti, pielāgošanu veic nomnieki par saviem līdzekļiem.
- Atbilstoši tirgus situācijai, ar nekustamo īpašumu saistītos nodokļus un ēkas apdrošināšanu sedz īpašnieks;
- Apdrošināšanas prēmija paredzēta, 0.025% no ēku aizvietošanas vērtības 800EUR/m² (aizvietošanas /atjaunošanas vērtība pieņemta, pamatojoties uz līdzīgu objektu apdrošināšanas polisēs minētajām vērtībām, izdalot uz vienu ēkas kvadrātmetru. Prēmijas lielumu nosaka īpašuma izmantošanas veids, tā tehniskais stāvoklis, konkrētā gadījumā izmantoti vidējie lielumi), proti 290EUR/gadā, sedz īpašnieks;
- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% no kadastrālās vērtības, konkrētā gadījumā NĪN apmērs ņemts no īpašnieka sniegtās informācijas; nosakot NĪN apmēru, plānotās kadastrālo vērtību/nodokļa izmaiņas netiek ņemtas vērā, sedz īpašnieks.
- Zemes noma, paredzēts, ka nomājamās zemes platība ir 1771m² (1104m² un 667m²), nomas maksa ir 1.5% no zemes kadastrālās vērtības (76155m² - kadastrālā vērtība 2022.g. EUR 592510), papildus sedzot arī nekustamā īpašuma nodokli par zemi 1.5% apmērā, kas kopā sastāda 413EUR.
- Papildus zemes nomai Objekta īpašniekam jāsedz maksa par teritorijas infrastruktūras uzturēšanu (piebraucamo ceļu uzturēšana, teritorijas apsardze, inženiertīklu uzturēšana), proporcionāli aizņemtai zemes platībai, kas saskaņā ar sniegto informāciju gadā sastāda 4577 EUR.
- komunālie izdevumi (apkure, ūdens, elektrība u.tml.) tiek sadalīti starp nomniekiem un īpašnieku (proportionāli neiznomātajām telpām, izņemot dzīvojamās telpas), to apmērs vidēji pieņemts - pirmajā gadā 2.0EUR/m²+PVN (saskaņā ar sniegto informāciju 2021.gada periodā vidēji - 1.2EUR/m² mēnesī);
- Apsaimniekošanas izmaksas (administrācija, teritorijas uzturēšana, algas, apsardze u.tml.) pieņemtas aptuveni 0,60 EUR/m² mēnesī (uz iznomājamām ēkām). Īpašnieks apsaimniekošanas maksu sedz proporcionāli neiznomātai platībai (izņemot dzīvojamās telpas);

- Sociālo dzīvojamo telpu un dzīvokļu telpu uzturēšanas izdevumi noteikti vidēji 4225EUR/mēn., jeb 50707EUR, tajā skaitā arī apkure.
- diskontēšanas periodā izmaksu pieauguma indeksācija tiek paredzēta, ikgadējās vidējās inflācijas apmērā 2%;
- diskontēšanas periodā nomas maksu pieauguma indeksācija tiek paredzēta sākot no trešā perioda, plānotās ikgadējās vidējās inflācijas apmērā 2%;
- uzkrājumi, neparedzēti izdevumi paredzēti – 3EUR/m² gadā attiecinot uz iznomājamo platību
- objekta pārdošanas izmaksas, perioda beigās, vērtējamās 2%+PVN apmērā no telpu pārdošanas bruto ieņēmumiem. Vidēji tirgū tās šobrīd šādu projektu pārdošanas gadījumā sastāda 1-3%+PVN;
- Aprēķini, izejas dati, izmaksas ir bez PVN.
- Diskonta likme tiek aprēķināta:

Komponente	Likme	Avots
Bezriskā likme	1.3122%	Vācijas valdības parādzīmju 10 gadu vidējais ienesīgums
Valsts prēmija	1.02%	Damodaran
Tirgus prēmija	6.50%	Ibbotson Associates
Izmēra prēmija	3.39%	Duff&Phelps
Nesvērta beta	0.44	
Uzņēmuma ienākumu nodokļa efektīvā likme	20%	
Tirgus D/E struktūra	122%	Damodaran
Svērta beta	0.87	
Uzņēmuma specifiskie riski	6%	
Aprēķinātā pašu kapitāla cena	17.38%	
Aizņemtā kapitāla cena	2.93%	LB dati +0.5%
Uzņēmuma ienākumu nodokļa efektīvā likme	0.59%	
Pēcnodokļu aizņemtā kapitāla cena	2.34%	
Mērķa kapitāla struktūra:		
% pašu kapitāls	45.00%	Saskaņā ar Damodaran
% aizņemtais kapitāls	55.00%	
WACC	9.11%	
Ilgtermiņa pieauguma prognoze	2.0%	
Kapitalizācijas likme	7.11%	

Analizējot visu apkopoto informāciju, ņemot vērā visus faktoros – šajā gadījumā kapitalizācijas likme reversijas aprēķinam noteikta – 7.11% apmērā, diskonta likme 8.6% apmērā.

- No iegūtās vērtības tiek atskaitīta kustamās mantas (dienesta viesnīcas aprīkojuma atlikusī aizvietošanas vērtība) vērtība, kas, aprēķinos ir iznomāta kopā ar telpām, ņemot vērā, ka telpas pilnībā ir aprīkotas. Aprīkojuma atlikusī vērtība noteikta 5000 EUR apmērā .
- No rezultāta tiek atskaitīti minimālie Dažādu sociālo grupu kopsdzīvojamās mājas pārbūvju legalizācijas izdevumi – 5000EUR.

Ieņēmumu un noslodzes prognoze:

	1. gads	2. gads	3. gads	Pēcperiods
Iznomājamo telpu platība ēkā 01000160053014	123.1	123.1	123.1	123.1
Vidējā nomas likme, EUR	3.38	3.38	3.45	3.45
Noslodze, %	90%	95%	95%	95%
01000160053014 ēkas noma gadā	4499	4749	4844	4844
Iznomājamo noliktavas telpu platība ēkā 01000160053074	82	81.9	81.9	81.9
Vidējā nomas likme, EUR	3.00	3.00	3.06	3.06
Noslodze, %	60%	70%	80%	80%
Iznomājamo sociālo dzīvojamo telpu platība ēkā 01000160053074	384.4	384.4	384.4	384.4
Vidējā nomas likme, EUR	7.50	7.50	7.65	7.65
Noslodze, %	90%	90%	90%	90%
Iznomājamo dzīvokļu platība ēkā 01000160053074	176.3	176.3	176.3	176.30
Vidējā nomas likme, EUR	13.00	13.00	13.26	13.26
Noslodze, %	90%	90%	90%	90%
Iznomājamo darbnīcu telpu platība ēkā 01000160053074	468.9	468.9	468.9	468.90
Vidējā nomas likme, EUR	4.50	4.50	4.59	4.59
Noslodze, %	70%	80%	85%	85%
01000160053074 ēkas noma gadā	75382	78209	81366	81366
<u>Noma gadā, EUR</u>	<u>79881</u>	<u>82958</u>	<u>86210</u>	<u>86210</u>
Neiznomātas telpas bez apkures, m2	12	6	6	6
Neiznomātas telpas ar apkuri, m2	173	174	143	143
Sociālās dzīvojamās telpas	561	561	561	561
uz īpašnieku attiecināmie apsaimniekošanas izdevumi, EUR	1337	1326	1116	1116
uz īpašnieku attiecināmie apkures izdevumi, EUR	4162	4270	3565	3565

Vērtības aprēķins atspoguļots tabulā:

	1. gads	2. gads	3. gads	Pēcperiods
Ieņēmumi				
Būves	79881	82958	86210	86210
Kopā:	79 881	82 958	86 210	86 210
Izdevumi				
NI nodoklis, noma par zemi, EUR	413	413	413	413
NI nodoklis par būvēm, EUR	513	513	513	513
Līdzdalības maksa teritorijas infrastruktūras uzturēšanai, EUR	4577	4577	4 668	4 668
apdrošināšana, EUR	290	290	295	295
Sociālo telpu apsaimniekošanas izdevumi	50 707	50 996	51 291	51 291
Īpašnieka apsaimniekošanas izdevumi, EUR	1 337	1 326	1 116	1 116
Īpašnieka komunālie izdevumi, EUR	4 162	4 270	3 565	3 565
uzkrājumi, neparedzēti izdevumi EUR	3 335	3 335	3 401	3 401
Kopā:	65 333	65 719	65 263	65 263
Neto ieņēmums, EUR	14 548	17 239	20 946	20 946
Gada diskonta likme	8.6%	8.6%	8.6%	
Diskonta koeficients	0.92073	0.84774	0.78053	
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	13 395	14 614	16 349	
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	44 358			
Pēcperioda ieņēmums, EUR	20 946			
Kapitalizācijas likme	7.1%			
Reversija, ņemot vērā pārdošanas	288 712			
Reversijas diskonta koeficients	0.78053			
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR	225 349			
Īpašuma vērtība, EUR	269 707			
Kustamās mantas atlikusī vērtība, EUR	5000			
Izdevumi legalizācijai	5000			
Nekustamā īpašuma vērtība, EUR	260 000			

Vērtības noteikšanai ar izmaksu pieeju

Apbūves vērtības noteikšanai tika izmantota izmaksu pieeja.

Vērtību veido šī brīža analogas mantas aizvietošanas vērtība pie tās pašreizējās izmantošanas, korigēta ar uzlabojumu vērtību, un no kuras atņemts fiziskais nolietojums un citi vērtības zudumi. Rezultāts ir vērtības novērtējums mantai, kura vērtēšanas datumā tiek izmantota noteiktā veidā, pieņemot, ka tas tā tiks izmantots arī turpmāk.

Atlikušās aizvietošanas izmaksas – „pašreizējās izmaksas esošā aktīva aizvietošanai ar tam ekvivalentu modernu aktīvu, no kurām atskaitīti ar fizisko nolietojumu, visiem novecošanās veidiem un optimizāciju saistītie vērtības zudumi”.

„Izmaksa” ir cena, kas samaksāta par precēm vai pakalpojumiem, vai arī naudas summa, kas nepieciešama preces vai pakalpojuma ražošanai vai radīšanai. Beidzoties radīšanas (piemēram, būvniecības) procesam vai pirkšanas - pārdošanas aktam, izmaksa kļūst par notikušu faktu – izgatavošanas vai iegādes izmaksām.

Īpašuma kopējās izmaksas ietver visas tiešās un netiešās izmaksas, kas saistītas ar tā radīšanu, tajā skaitā arī projekta administratīvās izmaksas un attīstītāja peļņu.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas, lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus vai līdzīgus materiālus, ja identiski materiāli nav pieejami. Aizvietošanas izmaksu aprēķins paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, kura radīšanai izmanto šobrīd tirgū lietotās konstrukcijas, tehnoloģijas un materiālus. Izmaksu pašreizējo vērtību – atlikušās aizvietošanas vai atjaunošanas izmaksas – aprēķina, atskaitot atbilstošus visu trīs veidu nolietojumus.

Aprēķina pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar analogu - radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus vai līdzīgus materiālus Precīzas un objektīvas informācijas par celtniecības darbu izmaksām nav. Dažādu avotu sniegtās ziņas ir atšķirīgas, darba gaitā vairāk tika izmantota vērtētāju savāktā informācija par reāli uzbūvētu vai rekonstruētu īpašumu būvzīdības izmaksām. Apskatot informāciju masu saziņas līdzekļos par līdzīgu ēku 1 m² būvzīdības izmaksām, vidējās 1 m² izmaksas ir minētas robežās no 700 EUR/m² līdz 1200 EUR/m², neskaitot PVN. Izmaksu robežu plaša amplitūda ir izskaidrojama ar ēku/būvju platību, veicamo zemes un celtniecības darbu apjomu un daudzveidību.

Pilnas atjaunošanas izmaksas aprēķina kā izmaksas vērtēšanas brīža cenās vērtējamās apbūves aizvietošana, izmantojot tai ekvivalentus modernus materiālus un to pašu būvdarbu kvalitāti, tātad, - ietverot arī visus esošās apbūves trūkumus, neatbilstības un funkcionālo novecošanos, atkārtotai uzbūvēšanai.

Konkrētā gadījumā būvinženieris – Leonīds Ozoliņš (Būvprakses sertifikāts Nr.20-5187) noteicis apbūves kopējās aizvietošanas/atjaunošanas izmaksas (tiešās un netiešās), no kurām tiek atņemts fiziskais nolietojums un funkcionālie, ārējie vērtības zudumi. Nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvzīdības izmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvzīdības izmaksas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmitu celtniecības izmaksu aprēķinus. saskaņā ar vidējiem tirgus datiem, pielietojot apvienotus izcenojumus, ņemot vērā kopējās izmaksas (tiešās un netiešās), t. sk. darba devēja sociālais nodoklis (24,09%) virsizdevumus un peļņu, bez PVN.

Lai aprēķinātu apbūves elementu normatīvo (ekonomiski pamatoto) kalpošanas laiku, mēs ievācām informāciju par līdzīgu ēku būvniecības elementu normatīvo kalpošanas ilgumu.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Fiziskais nolietojums noteikts vadoties no būves /aprīkojuma ekonomiskā mūža un normatīvo kalpošanas laiku / fiziskais dzīves ilgumu, nosakot atlikušo ekonomisko mūžu 2022.gadā, kā arī vadoties no apsekošanā vizuāli konstatētām elementu nolietojuma pazīmēm, ja tas bija iespējams. Konkrētā gadījumā, kalpošanas ilgums būvēm noteikts – 100 gadi.

Sīkāk ēkas fiziskā nolietojuma aprēķins parādīts sekojošā tabulā.

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Fiziskais nolietojums (%)	Nolietojuma īpatsvars (%)
Pamati	6	35%	2.1%
sienas starpsienas	20	30%	6.0%
pārsegums	27	30%	8.1%
jumts	4	10%	0.4%
grīdas	7	50%	3.5%
Ailes	10	60%	6.0%
Apdare	6	50%	3.0%
pārējie darbi	3	40%	1.2%
inženiertīkli	8	40%	3.2%
Elektr. Apgaismojums	9	30%	2.7%

KOPĀ 100 36.2%

Garāžas ēkai :

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Fiziskais nolietojums (%)	Nolietojuma īpatsvars (%)
Pamati	0.12	40%	4.8%
Karkass, pamatkonstrukcija	0.46	40%	18.4%
Ailas (logi, durvis)	0.05	60%	3.0%
Apdare	0.05	60%	3.0%
Speciālie darbi (inženiertīkli)	0.07	70%	4.9%
Jumts	0.15	40%	6.0%
Labiekārtošana	0.1	40%	4.0%

KOPĀ 100% 44.10%

Funkcionālais nolietojums veidojas no ēku konstrukciju, plānojuma, energoefektivitātes un apjomu neatbilstības mūsdienu tendencēm. Ņemot vērā, ka ēkas ir celtas 1952.gadā un 1980.gadā, garāžas ēkai funkcionālais nolietojums netika konstatēts, tikai dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai ir konstatēts funkcionālais nolietojums – plānojuma funkcionalitāte - liels tehnisko, koplietošanas telpu īpatsvars, energoefektivitātē u.tml. Funkcionālais nolietojums noteikts – 10% apmērā.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums – tiek izvērtēts, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētās apbūves vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu, ņemot vērā ekonomiskās situācijas izmaiņas, ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgus situācijā, finanšu jomā, tiesiskie apstākļi, politiskā situācija valstī, vides parametri, globālajā ekonomikā, utt.

Ekonomiskais nolietojums ir ārpus īpašnieka ietekmes un kontroles jomas, tas var skart aktīvus jebkurā laikā. Ņemot vērā, ka novērtējamais objekts atrodas speciālas nozīmes teritorijā, ar ierobežotām izmantošanas iespējām, ekonomiskais nolietojums noteikts 30% apmērā.

Šī vērtējuma ietvaros, ņemts vērā, ka novērtējamais objekts ir īpašas nozīmes objekts, tā tirgus stāvoklis - ir ierobežots šādu pakalpojuma sniedzēju skaits, tirgū pastāv barjeras jaunu uzņēmumu iesaistīšanai konkrētā vietā, nav konkurences, zeme nav īpašuma sastāvā.

Vērtības aprēķini atspoguļots tabulā:

Apzīmējums kadastrā	01000160053014	01000160053074
Kadastrālā vērtība	7882	333868
Adrese	Aptiekas iela 1 k-12, Rīga, LV-1005	Aptiekas iela 1 k-5, Rīga, LV-1005
Nosaukums	Garāža	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja
Apbūves laukums, m²	145.7	571.5
Tilpums, m³	457	5849
Telpu platība, m²	123.1	1448.4
Izmājamā platība, m²	123.1	1111.5
Celšanas gads	1952	1980
Kopējās būvzmaksas, EUR/m²	600	1134
Aizvietošanas izmaksas, EUR uz 2022.gadu	73860	1642485.6
Ekonomiskais mūžs, gadi	100	100
Atlikušais ekonomiskais mūžs 2022.gadā	30	58
Fiziskais nolietojums uz 2022. gadu, %	44.1%	36.2%
Funkcionālais nolietojums, %	0%	10%
Ekonomiskais nolietojums, %	30%	30%
Aprēķināta tirgus (patiesā) vērtība, ie vērtējot iespējamus nolietojumus uz 2022. gadu, EUR	28901	660181
Izdevumi legalizācijai, EUR		5000
Aprēķinātā vērtība kopā, EUR	684082	

Aprēķinātā apbūves patiesā (tirgus) vērtība ar izmaksu pieeju ir EUR 684 000

Iegūto rezultātu apkopojums

Svērtās vērtības aprēķinā, izvēloties ietekmes koeficientus, vadījāmiem pēc sekojošiem apsvērumiem: novērtējamās būves atrodas speciālas nozīmes teritorijā, ar ierobežotām izmantošanas iespējām, un atbilst specializētam īpašumam, kuru noieta tirgus ir ierobežots to izvietojuma dēļ, abas aprēķinu pieejas balstās uz reāliem tirgus datiem, gan reāliem un tirgū esošiem nomas ieņēmumiem, kas atbilst telpu nomas tirgus situācijai, gan tirgū esošām būvniecības izmaksām, un vērtība nosakām atsavināšanas vajadzībām, līdz ar to, rezultātiem, kas iegūti ar ieņēmumu pieeju un izmaksu pieeju piešķirti vienādi ietekmes koeficienti - 0,5;

	Aprēķinātā vērtība		
Salīdzināmo darījumu pieeja, EUR	360000 - 540000		
Ieņēmumu pieeja, EUR	260 000	50%	130000
Izmaksu pieeja, EUR	684 000	50%	342000

Aprēķinātā vērtība noapaļojot, EUR

472000

Galīgā aprēķinātā īpašuma vērtība noapaļojot ir **EUR 472 000**

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā **Tvaika iela 2, Rīga, kadastra nr. 01005160066 patiesā (tirgus) vērtība 2022.gada 17.maijā varētu būt**

EUR 472 000 (četri simti septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas” un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Aina Kamradze

Sertifikāts Nr.28

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

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

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr.

40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

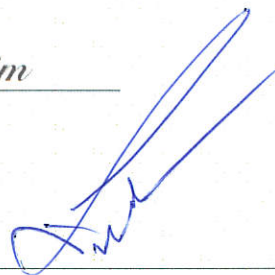
datums



A. Kandeļa

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".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *28*

Aina Kamradze

vārds, uzvārds

1 1 1 1 1 1

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV21-L4-00001951-7

Apdrošināšanas periods

No: **11.07.2021, 00:00** Līdz: **10.07.2022, 23:59**

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**
Reģ. Nr.: **40003650352**
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9,
Rīga, LV-1010, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**
Reģ. Nr.: **40003650352**
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga,
LV-1010, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	756.60

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 650 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 13
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	433.14
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2006. - 10.07.2021.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **756.60 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **16.07.2021** 756.60 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/lv/private/visi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000160053014	1/1	7882	Aptiekas iela 1 k-12, Rīga, LV-1005

Kadastrālā vērtība (EUR):	7882
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12556 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	123.1
Nosaukums:	Garāža
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.02.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	123.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	123.1
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.):	123.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	123.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	5
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005160066	Tvaika iela 2	341750	100000101306	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000160053014001	-
01000160053014002	-
01000160053014003	-
01000160053014004	-
01000160053014005	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	457.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	145.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Būvvaldes izziņa	09.06.2014	BV-14-6813-nd	Rīgas pilsētas būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1952	-	20
Ārsienas un karkasi	Vieglbetoni	-	1952	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1952	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1952	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Elektroapgāde		

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000160053074	1/1	333868	Aptiekas iela 1 k-5, Rīga, LV-1005

Kadastrālā vērtība (EUR):	333868
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	886421 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1448.4
Nosaukums:	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1130 - Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas
Būves tips:	11300101 - Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.02.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1448.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	1203.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1203.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1203.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	313.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	890
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	244.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	244.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	11
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005160066	Tvaika iela 2	341750	100000101306	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000160053074001	-
01000160053074002	-
01000160053074003	-
01000160053074004	-
01000160053074005	-
01000160053074006	-
01000160053074007	-
01000160053074008	-
01000160053074009	-
01000160053074901	-
01000160053074902	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	5849.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	571.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Būvvaldes izziņa	09.06.2014	BV-14-6813-nd	Rīgas pilsētas būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1980	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1980	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

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

Zemesgrāmatas informācija par īpašumu

RĪGAS PILSĒTAS VIDZEMES PRIEKŠPILSĒTAS TIESA
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000101306
Kadastra numurs: 0100 516 0066
Adrese: Tvaika iela 2, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no ražošanas ēkas (kadastra apzīmējums 0100016 0053 074), garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 01000160053014). <i>Spēkā esošs</i>		
1.2.	Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgā Tvaika iela 2, kadastra numurs 01000160053, nodalījuma Nr.3793.Zemes īpašnieks: Latvijas valsts Labklājības ministrijas personā. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300000484756, lēmums 05.06.2003, tiesnese Liāna Liepiņa		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJAS UZŅĒMUMS, Bezpeļņas organizācija valsts uzņēmums, nodokļu maksātāja kods 40003069867. Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300002933826) <i>Grozīts</i>	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām. <i>Spēkā esošs</i>		
1.3.	Pamats:2001. gada 8. augusta LR Ministru kabineta rīkojums Nr.387, Bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācijas uzņēmums"privatizācijas noteikumi apstiprināti ar Privatizācijas aģentūras valdes 2002. gada 4. aprīļa lēmumu Nr.97/970 <i>Spēkā esošs</i>		
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: ēkas un būves - Ls 38803 <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300000484756, lēmums 05.06.2003, tiesnese Liāna Liepiņa		
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000484756, 22.05.2003) un izteikts šādā redakcijā: Īpašnieks: RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003069867. <i>Spēkā esošs</i>		
2.2.	Pamats: 2010.gada 29.oktobra Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra izziņa Nr. 7-3-140931. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300002933826, lēmums 03.11.2010, tiesnese Ieva Ilze		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		

1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Privatizācijas aģentūras rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2002. gada 4. aprīļa lēmums Nr.97/970 apstiprināto bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācijas uzņēmums"privatizācijas noteikumu 14.1.1. punktu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300001567369) <i>Dzēsts</i>		
	Žurn. Nr. 300000484756, lēmums 05.06.2003, tiesnese Liāna Liepiņa		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300000484756, 22.05.2003) dzēsts. Pamats: VAS "Privatizācijas aģentūra" 2006.gada 1.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300001567369, lēmums 03.08.2006, tiesnese Kitiņa Garā		
3.1.	Noteikts aizliegums bez AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007.gada 30. novembra ķīlas līgums Nr. 8494/7GL24-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002328953) <i>Dzēsts</i>		
	Žurn. Nr. 300002316477, lēmums 04.12.2007, tiesnese Ieva Zabarovska		
4.1.	Ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002316477, 03.12.2007) dzēsts. Pamats: 2007.gada 12. decembra AS DnB NORD Banka nostiprinājuma lūgums Nr. 18371. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300002328953, lēmums 13.12.2007, tiesnese Antra Zute		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1-2.iedaļa Ķīlas tiesība un tā pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: par kredīta izmantošanu - gada procentu likme 2,5% no summas, par kuru ir izsniegts galvojums. Līgumsods: 0,3% no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu, 10% no neatmaksātās kredīta summas, 3% no neatmaksātās kredīta summas, Ls 50,00, Ls 200,00 saskaņā ar 2007.gada 30. novembra līgumu par galvojuma izsniegšanu Nr. 8494/7GL24. Samaksas termiņš - procentu samaksa - katra kalendārā mēneša 25.datumā. Kreditors: AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2007.gada 30. novembra Līgums par galvojuma izsniegšanu Nr. 8494/7GL24, 2007.gada 30. novembra ķīlas līgums Nr. 8494/7GL24-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300002328953) <i>Dzēsts</i>		62,870.40LVL
	Žurn. Nr. 300002316477, lēmums 04.12.2007, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4-5.iedaļa Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300002316477, 03.12.2007). Pamats: 2007.gada 12. decembra AS DnB NORD Banka nostiprinājuma lūgums Nr. 18371. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300002328953, lēmums 13.12.2007, tiesnese Antra Zute		

Datu apstrādes pakalpojuma cena: 5.60 EUR

© Lursoft IT 1997-2022 Lursoft ir Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistra informācijas atkalizmantotājs. Lietotājs, lietojot sistēmas, apņemas ievērot Autortiesību likumu, Fizisko personu datu apstrādes likuma prasības un Lursoft sistēmas izmantošanas noteikumus. Lietotājam aizliegts izmantot jebkādas automatizētas sistēmas vai robotus piekļuvei sistēmai bez rakstiskas saskaņošanas ar Lursoft. Pakalpojumos ietvertā informācija, ko Lursoft kā atkalizmantotājs saņem no datu pirmavota, lietotājam tiek sniegta, nodrošinot informācijas satura pareizību un precizitāti (informācijas būtības nemainīgumu). Lursoft nenes nekādu atbildību par darbībām vai lēmumiem, kas balstīti uz saņemto pakalpojumu.

Zemesgrāmatas informācija par īpašumu

RĪGAS PILSĒTAS VIDZEMES PRIEKŠPILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3793

Kadastra numurs: 0100 016 0053

Adrese: Tvaika iela 2, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 83 565 (astoņdesmit trīs tūkstoši pieci simti sešdesmit pieci) kv m platību, uz kura atrodas divas 3-stāvu ēkas (lit. Nr.1, 2), trīs 2-stāvu ēkas (lit. Nr.3, 4, 5) un divas 1-stāva slimnīcas ēkas (lit. Nr.6, 16) un sešas saimniecības ēkas (lit. Nr.7, 8, 10, 13, 14, 15). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300003206892) <i>Grozīts</i>		83565 m ²
	Žum. Nr. 1502, lēmums 14.05.1996, tiesnese Ilga Neimane		
2.1.	Uz zemes gabala atrodas ēkas (būves) lit.Nr.17, 20, 21, 26, 32, 56, 58, 59, 57, 60, 61, 70, 9, 11, 12, 18, 19, 27, 34, 35, 36, 37, 38, 69, 71, 72, 73, 74 un 24.pagalma izbūves. Grozīts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 4.2 (300003206892), 6.1 (300004993718) <i>Grozīts</i>		
	Žum. Nr. 6301, lēmums 10.10.1997, tiesnese Ilga Neimane		
3.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Spēkā esošs</i>		76155 m ²
	Žum. Nr. 56421, lēmums 29.11.2000, tiesnese Līga Eglīte		
4.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 1502, 1996) un izteikt šādā redakcijā: zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053, uz zemes gabala atrodas būves: divas 3-stāvu ēkas (kadastra numuri 0100 016 0053 001 un 0100 016 0053 002), trīs 2-stāvu ēkas (kadastra numuri 0100 016 0053 003, 0100 016 0053 004 un 0100 016 0053 005), divas 1-stāva slimnīcas ēkas (kadastra apzīmējumi 0100 016 0053 006 un 0100 016 0053 016) un četras saimniecības ēkas (kadastra apzīmējumi 0100 016 0053 007, 0100 016 0053 013, 0100 016 0053 014 un 0100 016 0053 015). No nekustamā īpašuma sastāva izslēgtas ēkas ar kadastra apzīmējumiem 0100 016 0053 008 un 0100 016 0053 010. Pamats: 2012.gada 13. marta nostiprinājuma lūgums Nr.1876, 2012.gada 15. marta akts par būves neesamību Nr.10-02-R/22755-1, 2011.gada 15. marta akts par būves neesamību Nr.10-02-R/22755-1, 2012.gada 16. februāra Kadastra izziņa Nr.10-02-R/102521-1. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.1 (300005560541) <i>Grozīts</i>		
4.2.	Grozīt ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 6301, 1997) un izteikt šādā redakcijā: uz zemes gabala atrodas ēkas ar kadastra numuriem 0100 016 0053 017, 0100 016 0053 020, 0100 016 0053 021, 0100 016 0053 026, 0100 016 0053 032, 0100 016 0053 056, 0100 016 0053 058, 0100 016 0053 059, 0100 016 0053 057, 0100 016 0053 060, 0100 016 0053 061, 0100 016 0053 070, 0100 016 0053 009, 0100 016 0053 011, 0100 016 0053 012, 0100 016 0053 018, 0100 016 0053 019, 0100 016 0053 027, 0100 016 0053 034, 0100 016 0053 035, 0100 016 0053 036, 0100 016 0053 037, 0100 016 0053 076, 0100 016 0053 069, 0100 016 0053 071, 0100 016 0053 072, 0100 016 0053 073, 0100 016 0053 074 un 0100 016 0053 024. No nekustamā īpašuma sastāva izslēgtas ēkas ar kadastra apzīmējumiem 0100 016 0053 034, 0100 016 0053 035 un 0100 016 0053 061. Pamats: 2012.gada 13. marta nostiprinājuma lūgums Nr.1876, 2011.gada 15. marta akts par būves neesamību Nr.10-02-R/22755-1, 2011.gada 15. marta akts par būves neesamību Nr.10-02-R/102521-1, 2012.gada 16. februāra Kadastra izziņa Nr.10-02-R/102521-1. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žum. Nr. 300003206892, lēmums 28.03.2012, tiesnese Inguna Helmane		
5.1.	Pievienota būve (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 043) <i>Spēkā esošs</i>		

5.2.	Pamats: 2013.gada 8.novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā kods 13 03483 0010096. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300003568752, lēmums 20.01.2014, tiesnese Gita Lilo		
6.1.	Grozīts ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 233097006301, 09.10.1997) un izteikts šādā redakcijā: uz zemes gabala atrodas būves ar kadastra apzīmējumiem 0100 016 0053 017, 0100 016 0053 020, 0100 016 0053 021, 0100 016 0053 026, 0100 016 0053 032, 0100 016 0053 056, 0100 016 0053 058, 0100 016 0053 059, 0100 016 0053 057, 0100 016 0053 060, 0100 016 0053 061, 0100 016 0053 070, 0100 016 0053 009, 0100 016 0053 011, 0100 016 0053 027, 0100 016 0053 034, 0100 016 0053 035, 0100 016 0053 036, 0100 016 0053 037, 0100 016 0053 069, 0100 016 0053 071, 0100 016 0053 072, 0100 016 0053 073, 0100 016 0053 074 un 0100 016 0053 024. No nekustamā īpašuma sastāva izslēgtas būves ar kadastra apzīmējumiem 0100 016 0053 012, 0100 016 0053 018, 0100 016 0053 019 un 0100 016 0053 076. Grozīts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.2 (300005560541) <i>Grozīts</i>		
6.2.	Pamats būvju izslēgšanai no nekustamā īpašuma sastāva: 2019.gada 10.septembra Rīgas pilsētas būvvaldes izziņa Nr. BV-19-839-iz par būvju ar kadastra apzīmējumiem 0100 016 0053 012, ...018, ...019, ...076 Tvaika ielā 2, Rīgā neesību. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300004993718, lēmums 25.11.2019, tiesnese Jolanta Uminska		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīts zemes gabals Rīgas pilsēta, Tvaika iela 2a, kadastra numurs: 0100- 016- 2034. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr.29317-. Pamats: 2000. gada 13. oktobra nostiprinājuma lūgums iereģistrēts ar Nr.14339. <i>Spēkā esošs</i>		7410 m ²
	Žurn. Nr. 56421, lēmums 29.11.2000, tiesnese Līga Eglīte		
2.1.	Grozīts 1.daļas 1.iedaļas ieraksts Nr.4.1 (žurnāla Nr.300003206892, 22.03.2012), dzēšot būvi ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 014. <i>Spēkā esošs</i>		
2.2.	Grozīts 1.daļas 1.iedaļas ieraksts Nr.6.1 (žurnāla Nr.300004993718, 25.11.2019), dzēšot būvi ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 074. <i>Spēkā esošs</i>		
2.3.	Pamats: 2022.gada 28.februāra iesniegums. Ieraksti izdarīti, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300005560541, lēmums 08.03.2022, tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Uz Latvijas Republikas Labklājības ministrijas 1996.gada 20.marta uzziņas Nr.2-578 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij Labklājības ministrijas personā. Zemesgabals bez pašreizējā novērtējuma. Namīpašuma vērtība Ls: 230 314,32 (divi simti trīsdesmit tūkstoši trīs simti četrpadsmit lati un 32 santīmi). <i>Spēkā esošs</i>	1	
	Žurn. Nr. 1502, lēmums 14.05.1996, tiesnese Ilga Neimane		
2.1.	Uz Latvijas Republikas Ministru kabineta 1995.gada 2.augusta Rīkojuma Nr.438 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz ēkām, būvēm Latvijas valstij Labklājības ministrijas personā. Ēku (būvju) novērtējums Ls 299939,69. <i>Spēkā esošs</i>	1	
	Žurn. Nr. 6301, lēmums 10.10.1997, tiesnese Ilga Neimane		
3.1.	Persona: Latvijas valsts Labklājības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022064, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Spēkā esošs</i>	0	
3.2.	Īpašnieks: Latvijas valsts Veselības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90001474921, personā. <i>Spēkā esošs</i>	1	
3.3.	Pamats: 2006. gada 23. maija Latvijas Republikas Ministru kabineta rīkojums Nr. 370, 2006. gada 5. jūlija akts Nr.13.5-10.05/68. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300001744525, lēmums 01.11.2006, tiesnese Kitija Garā		

Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Ievērot LR likuma "Par telekomunikācijām" 19.panta noteikumus. Atzīme - Zemesgabala daļa sarkanās līnijas robežās 1047 kvm platībā ir bez jaunas kapitālās apbūves tiesībām. Zemesgabalā atrodas termofikācijas pārvaldes siltumtīkli, "Rīgas elektrotīklu" transformatori, kabeļu tīkli un piebraucamie ceļi 2226 kvm platībā. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žum. Nr. 1502, lēmums 14.05.1996, tiesnese Ilga Neimane		
2.1.	Nostiprinātas nomas tiesības uz 7410 kv.m.lielu zemes gabalu uz 20. gadiem līdz 2017.gada 21.maijam. Nomnieks : SIA "LATVIJA STATOIL", nodokļu maksātāja kods 40003064094. Pamats: 1997. gada 21. maija Valsts zemes nomas līgums, reģistrēts Labklājības ministrijas Administratīvajā departamentā 1997.gada 20.augustā ar Nr.13.5-11/107. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS LR LABKLĀJĪBAS MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000022064 Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (233100056421) <i>Dzēsts</i>		7410 m ²
	Žum. Nr. 351, lēmums 12.03.1998, tiesnese Gita Rurāne		
3.1.	Atzīme- Zemes gabala daļa atrodas ielas sarkanajās līnijās. <i>Spēkā esošs</i>		1025 m ²
	Žum. Nr. 56421, lēmums 29.11.2000, tiesnese Līga Eglīte		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Pāņests uz nodalījumu Nr.29317 un dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2 (1998.gada žurnāls Nr.351, 12.03.1998). Pamats: 2000. gada 13. oktobra nostiprinājuma lūgums ieregistrēts ar Nr.14339. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žum. Nr. 56421, lēmums 29.11.2000, tiesnese Līga Eglīte		

Datu apstrādes pakalpojuma cena: 5.15 EUR

© Lursoft IT 1997-2022 Lursoft ir Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistra informācijas atkalizmantotājs. Lietotājs, lietojot sistēmas, apņemas ievērot Autortiesību likumu, Fizisko personu datu apstrādes likuma prasības un Lursoft sistēmas izmantošanas noteikumus. Lietotājam aizliegts izmantot jebkādas automatizētas sistēmas vai robotus piekļuvei sistēmai bez rakstiskas saskaņošanas ar Lursoft. Pakalpojumos ietvertā informācija, ko Lursoft kā atkalizmantotājs saņem no datu pirmavota, lietotājam tiek sniegta, nodrošinot informācijas satura pareizību un precizitāti (informācijas būtības nemainīgumu). Lursoft nenes nekādu atbildību par darbībām vai lēmumiem, kas balstīti uz saņemto pakalpojumu.



LR Valsts Zemes dienests
Lielrīgas reģionālā nodaļa

TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Rīgā

ZIEMEĻU

rajonā. priekšpilsētā

IVAIKA

ielā Nr. 2

SIA RĪGAS PSIHONEIROLOGISKO SLIMNIEKU
REHABILITĀCIJA

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 01000160053014-01

Lapu skaits: 10

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000160053014

Garāža

(Būves nosaukums)

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atcevināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti.

200 04 -03- 2003

ADRESE: Rīga
Tvaika iela 2

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Māra Apsīte

Izpildes datums: 04/02/2003

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis

Pārbaudes datums: 04/02/2003

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PVP M. ...
Ziemeļi...

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2003 . gada 04 . 03 .

Z.V.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 01000160053014-01
2. Būves nosaukums: Garāža
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000160053014
4. Būves adrese: Rīga, Tvaika iela 2
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/02/2003
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācij
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 20/01/2003
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Māra Apsīte
9. Izpildes datums: 04/02/2003
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Uldis Brūvelis
11. Pārbaudes datums: 04/02/2003
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 62/1*06 20/01/2003 SIA "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1242 Garāžu ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 03 Vieglbetons
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1952
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 7.2. Būves ār sienas Vieglbetons
 - 7.3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons
 - 7.4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 20
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 145.7
10. Būvtilpums (kub.m.): 457
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 123.1
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 123.1
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 123.1
13. Telpu grupu skaits būvē: 5
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 2. Vietējā centralizētā apkure
 15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 123.1

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 123.1

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.) 123.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 123.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 44.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 44.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	16.5	3.5	
1	2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	27.9	3.5	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Garāžas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 19.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 19.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	19.1	2.45	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Garāžas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 17.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 17.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	17.9	2.45	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Garāžas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 19.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 19.5

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	19.5	2.45	

Telpu grupas numurs: 005

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Garāžas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 22.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 22.2

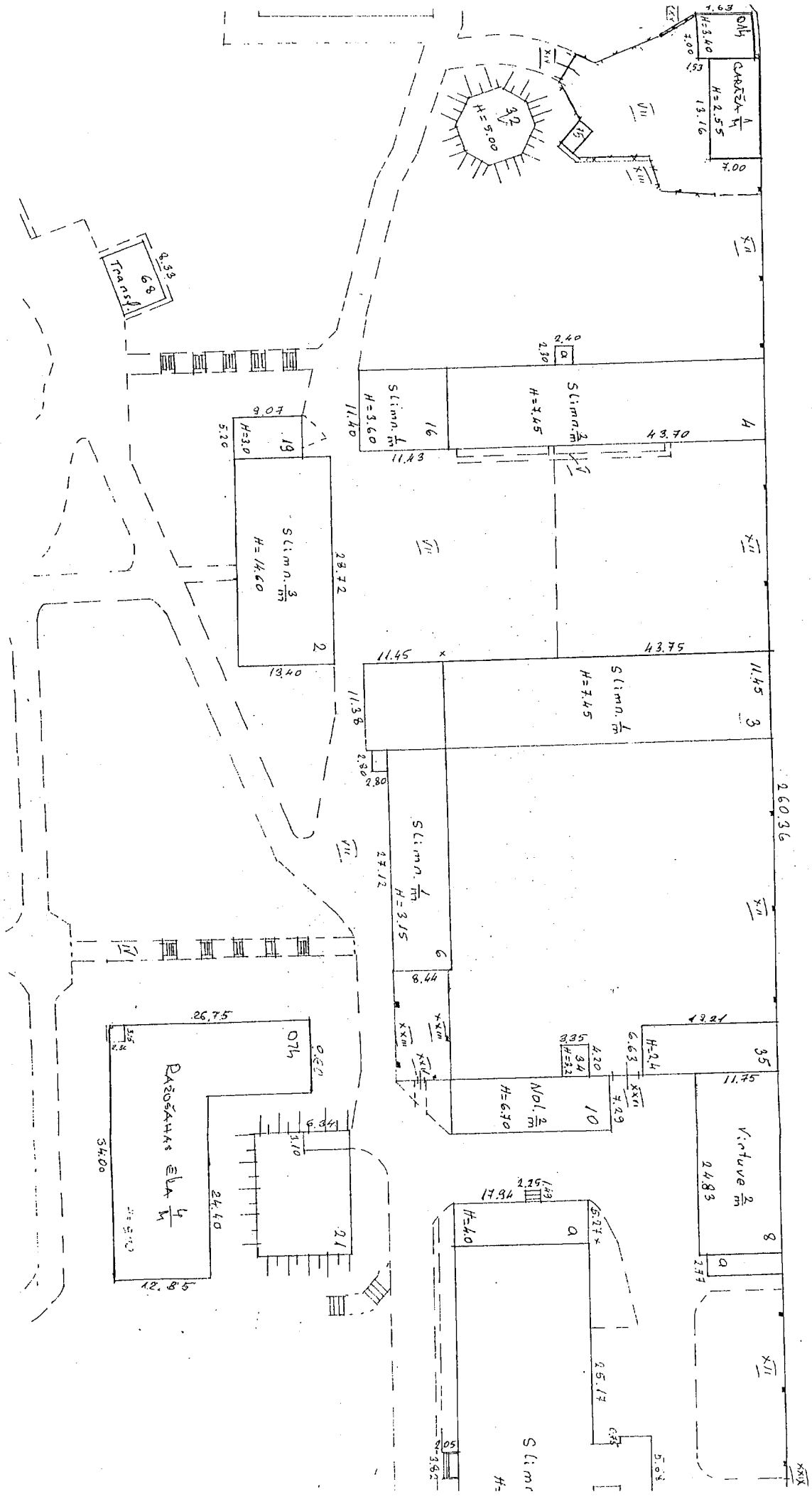
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	22.2	2.45	

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA

ADĒTIELAS IELA



JUANĻA IELA

Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 016 / 0059 / 011

Lielrīgas reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE Tvaika iela 2, Rīga 145.7 kv. m.
KADASTRA APZĪMĒJUMS 01000160053014 457 kub. m.
NOSAUKUMS Garāža
GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1242-Garāžu ēkas
TPS 12420102-Automobiļu un rūpniecībā nodarbināt
traktoru garāžu ēkas ar ķieģeļu sienām
ĀRSIENU MATERIĀLS Vieglbetons 20 %
INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija 1
APSEKOŠANAS DATUMS 04.02.2003 1952

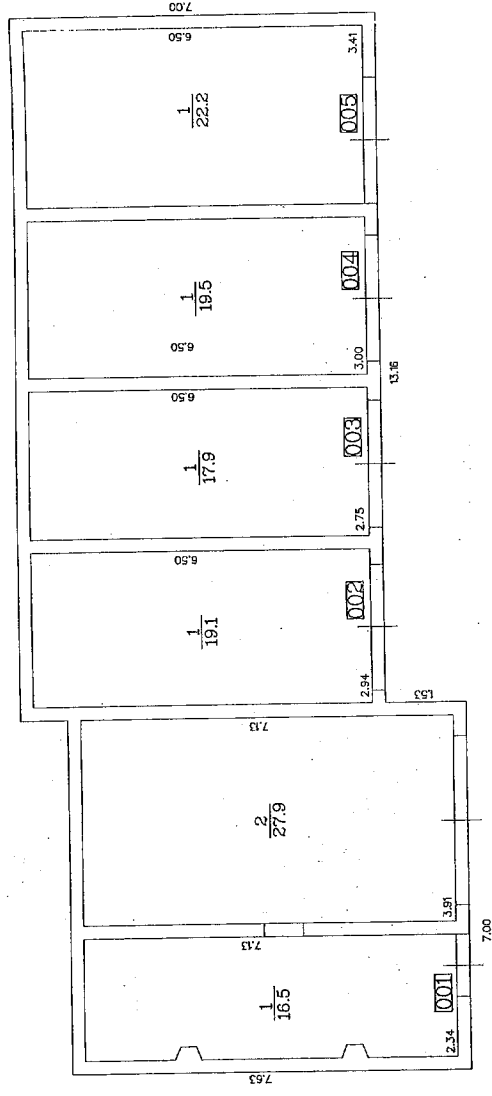
Veids	Apjoma rādītājs		Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	457	12420102	1.90	0.90	2.50	1954.00	-
Kopā:							1954.00	0.00

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 03.03.2003

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000160053074-01

Lapu skaits: 16

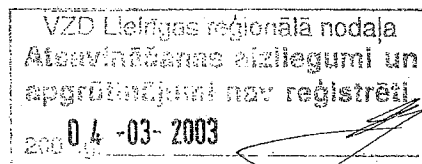
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000160053074

Ražošanas ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Tvaika iela 2



Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Māra Apsīte

Izpildes datums: 04/02/2003

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis

Pārbaudes datums: 04/02/2003

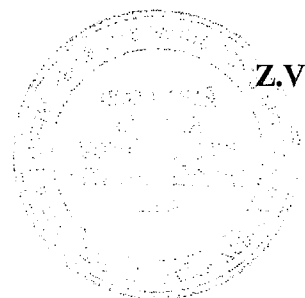
LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

*VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PĪP Nr. 01000160053074-01
Zīmējuma nosaukums: Ražošanas ēka*

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2003. gada 04.



Z.V.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000160053074-01
2. Būves nosaukums: Ražošanas ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000160053074
4. Būves adrese: Rīga, Tvaika iela 2
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/02/2003
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācij
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 20/01/2003
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Māra Apsīte
9. Izpildes datums: 04/02/2003
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Uldis Brūvelis
11. Pārbaudes datums: 04/02/2003
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 62/1*06 20/01/2003 SIA "Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas

2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa

3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris

4. Būves stāvu skaits:

4.1. Virszemes: 4

4.2. Pazemes: 0

5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980

6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:

7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons

7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris

7.3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons

7.4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds

8. Būves fiziskais nolietojums (%): 20

9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 571.5

10. Būvtilpums (kub.m.): 5849

11. Būves kopējā platība (kv.m.): 1448.4

12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1203.9

12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 1203.9

13. Telpu grupu skaits būvē: 11

14. Dzīvokļu skaits būvē: 0

15. Labiekārtojums:

15. 1. Centrālā apkure

15. 4. Elektroapgāde

15. 5. Aukstā ūdens apgāde

15. 6. Karstā ūdens apgāde

15. 8. Kanalizācija

15. 9. Tualetes telpa

15. 10. Vannas (dušas) telpa

16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 1448.4

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1203.9

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.) 1203.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 1203.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 244.5

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 244.5

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 81.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 81.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	27.3	2.9	
1	2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	26.2	2.9	
1	3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	11	2.9	
1	4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	17.4	2.9	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grup

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 117.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 117.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgas būvniecības pazīme
1	1	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	7.2	2.9	IR
1	2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	2.9	IR
1	3	Karantīnas priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.4	2.9	IR
1	4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	2.9	IR
1	5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	17.8	2.9	IR
1	6	Karantīnas priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	2.9	IR
1	7	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.6	2.9	IR
1	8	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.8	2.9	IR
1	9	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.5	2.9	IR
1	10	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	31.9	2.9	IR
1	11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.2	2.9	IR

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 114.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 114.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgas būvniecības pazīme
1	1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	67.8	2.9	
1	2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	47.1	2.9	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupas

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 20.3
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 20.3
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	20.3	2.9	

Telpu grupas numurs: 005

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 55.3
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 55.3
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
2	1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	55.3	3.03	

Telpu grupas numurs: 006

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 330.5
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 330.5
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	26.4	3.05	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.6	3.05	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	32.8	3.05	
1	4	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	98.2	3.05	
1	5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.7	3.05	
1	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.9	3.05	

1	7	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	80	3.05	
1	8	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	12	3.05	
1	9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	3.05	
1	10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7	3.05	
1	11	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.5	3.05	
1	12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	
1	13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	
1	14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5.1	3.05	
1	15	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	3.05	
1	16	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	8.4	3.05	
1	17	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	3.05	

Telpu grupas numurs: 007

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 81.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 81.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
3	1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	27	2.9	
3	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	30.1	2.9	
3	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	24.3	2.9	

Telpu grupas numurs: 008

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 338.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 338.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
3	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	19.9	2.9	
3	2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	50.4	2.9	
3	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.4	2.9	

3	4	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	52	2.9	
3	5	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	29.4	2.9	
3	6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	24	2.9	
3	7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	16.7	2.9	
3	8	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	82.6	2.9	
3	9	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	2.9	
3	10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.8	2.9	
3	11	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.8	2.9	
3	12	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	
3	13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	.9	2.9	
3	14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.9	
3	15	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	8.3	2.9	
3	16	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	2.9	
3	17	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	8.5	2.9	

Telpu grupas numurs: 009

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 63.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 63.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgas būvniecības pazīme
4	1	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.9	
4	2	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	30.2	2.9	
4	3	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.3	2.9	
4	4	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.2	2.9	

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 164.8

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 164.8

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Priekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	4.1	2.9	
1	2	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	32.9	2.9	
1	3	Ģērbtuve	Koplietošanas iekštelpa	29.5	2.9	
1	4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	19.2	2.9	
2	5	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	19.2	3.03	
2	6	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	26	3.03	
3	7	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	19.2	2.9	
4	8	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	14.7	2.9	

Telpu grupas numurs: 902

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 79.7

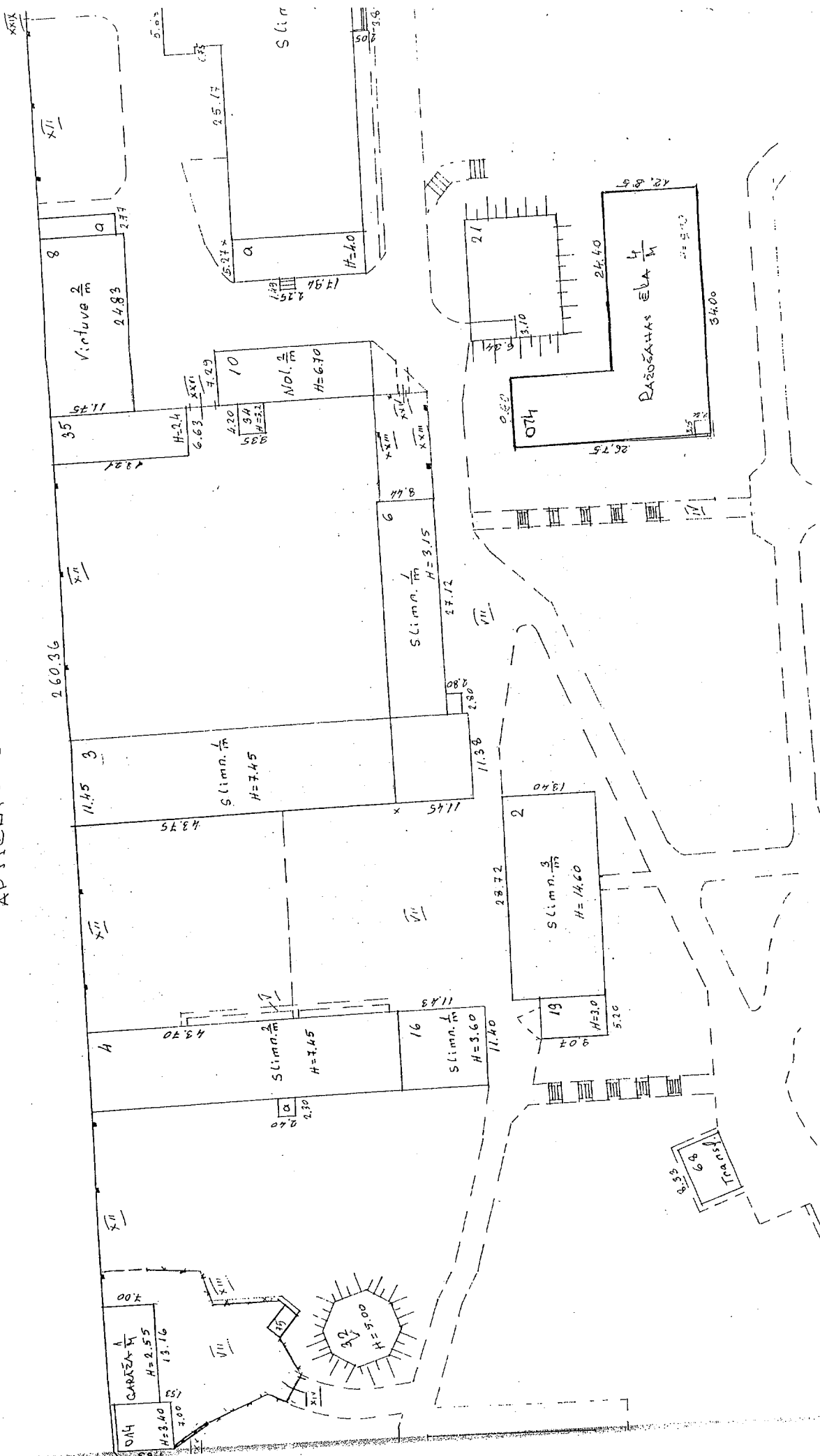
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 79.7

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	7	2.9	
1	2	Lifta šahta	Koplietošanas iekštelpa	6.5	2.9	
1	3	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	2.9	
1	4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	11.2	2.9	
2	5	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	15.5	3.03	
2	6	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	7.4	3.03	
2	7	Lifta šahta	Koplietošanas iekštelpa	8	3.03	
3	8	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	15.5	2.9	
3	9	Lifta šahta	Koplietošanas iekštelpa	7.6	2.9	

APTIELAS IELA

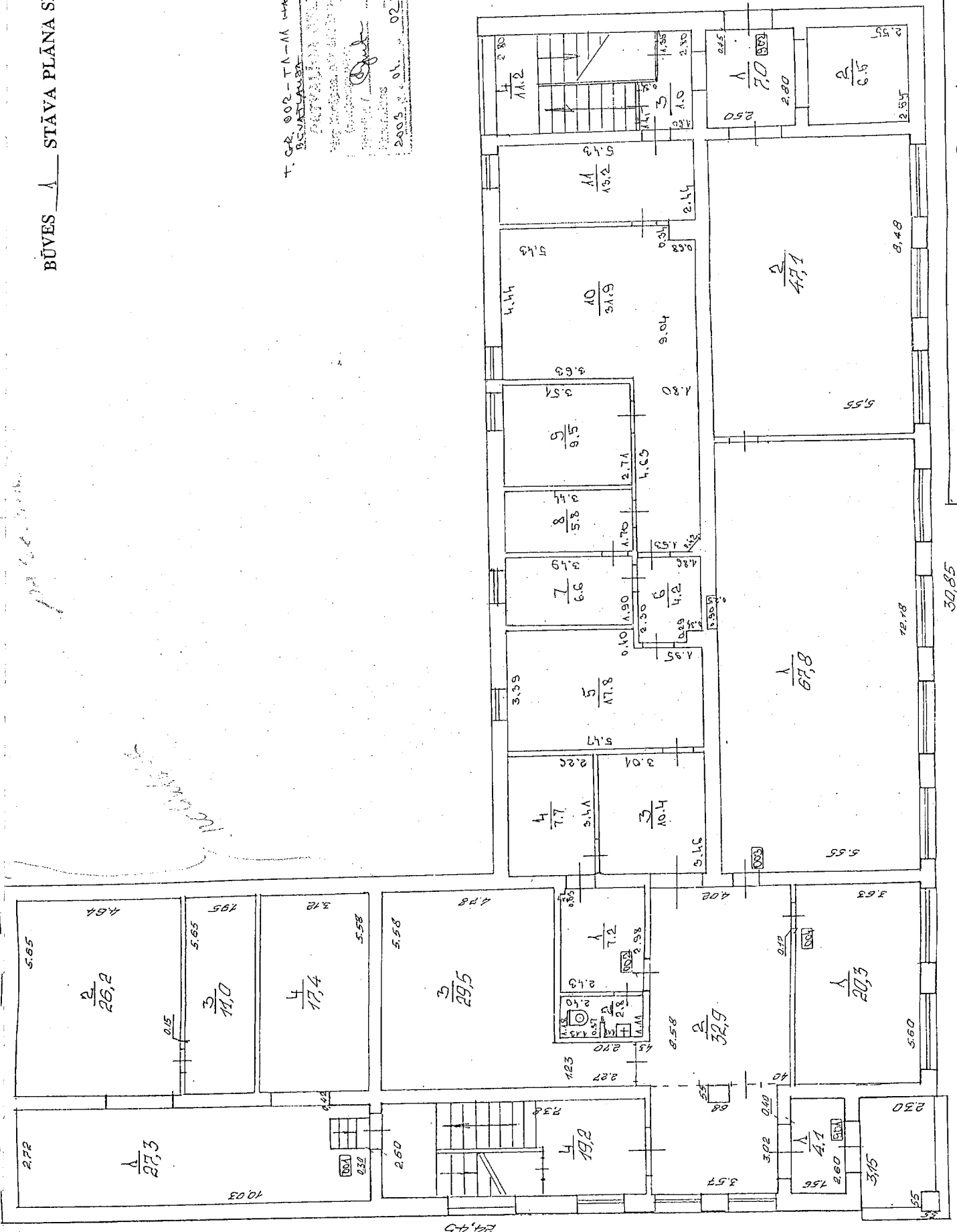


Būvniecības kadastra apzīmējums: 0100 / 016 / 0059 / 074

TUMĻA IELA

BŪVES A STĀVA PLĀNA SHĒMA

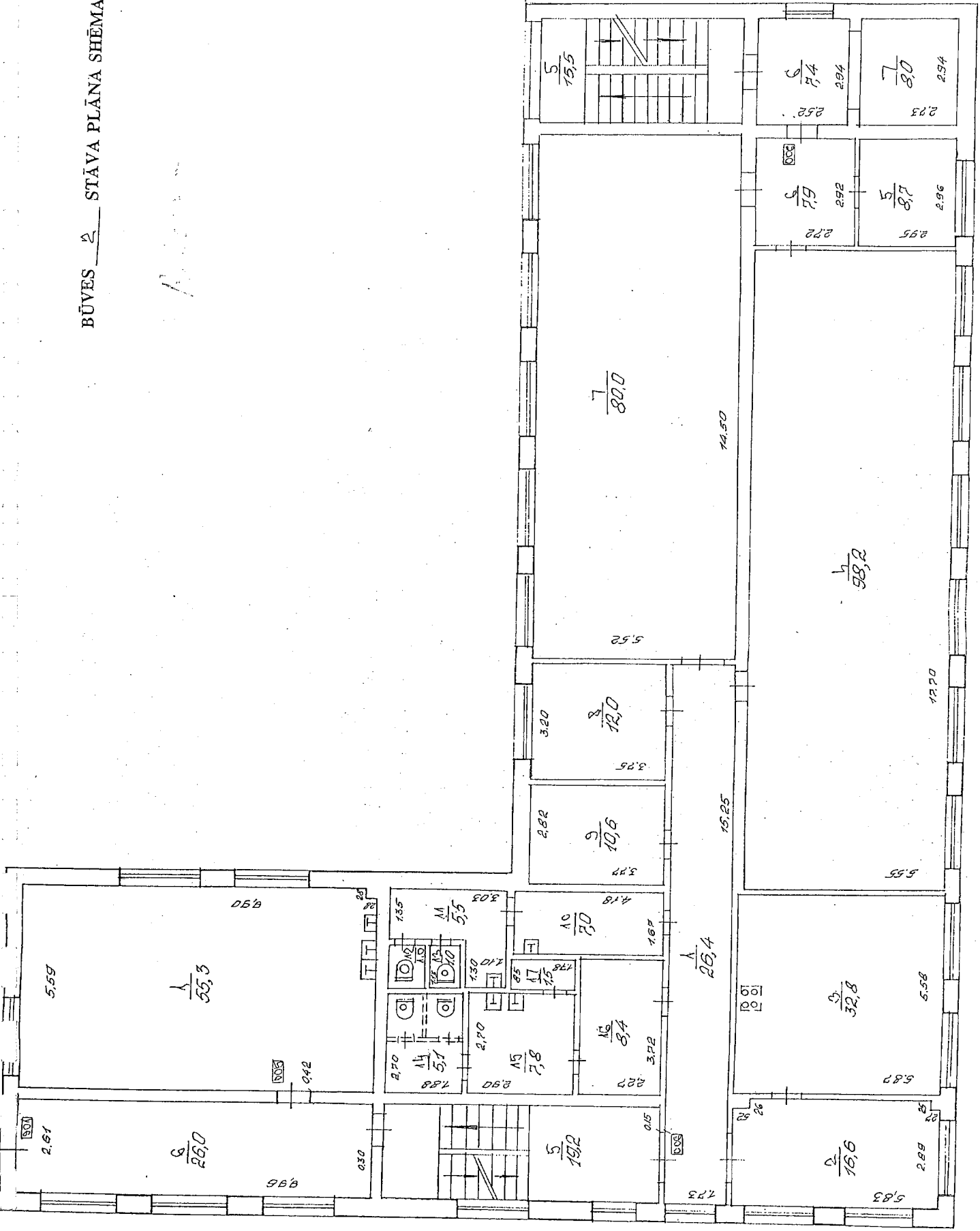
T. CR. 002-TN-M KĀJĀ UZBŪVĒTA
 BĒVĀJĀRĀBĪBĀ
 PĀRBAUDĪTA
 2005. g. 01. 02.



Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 016 / 0053 / 014

30,85

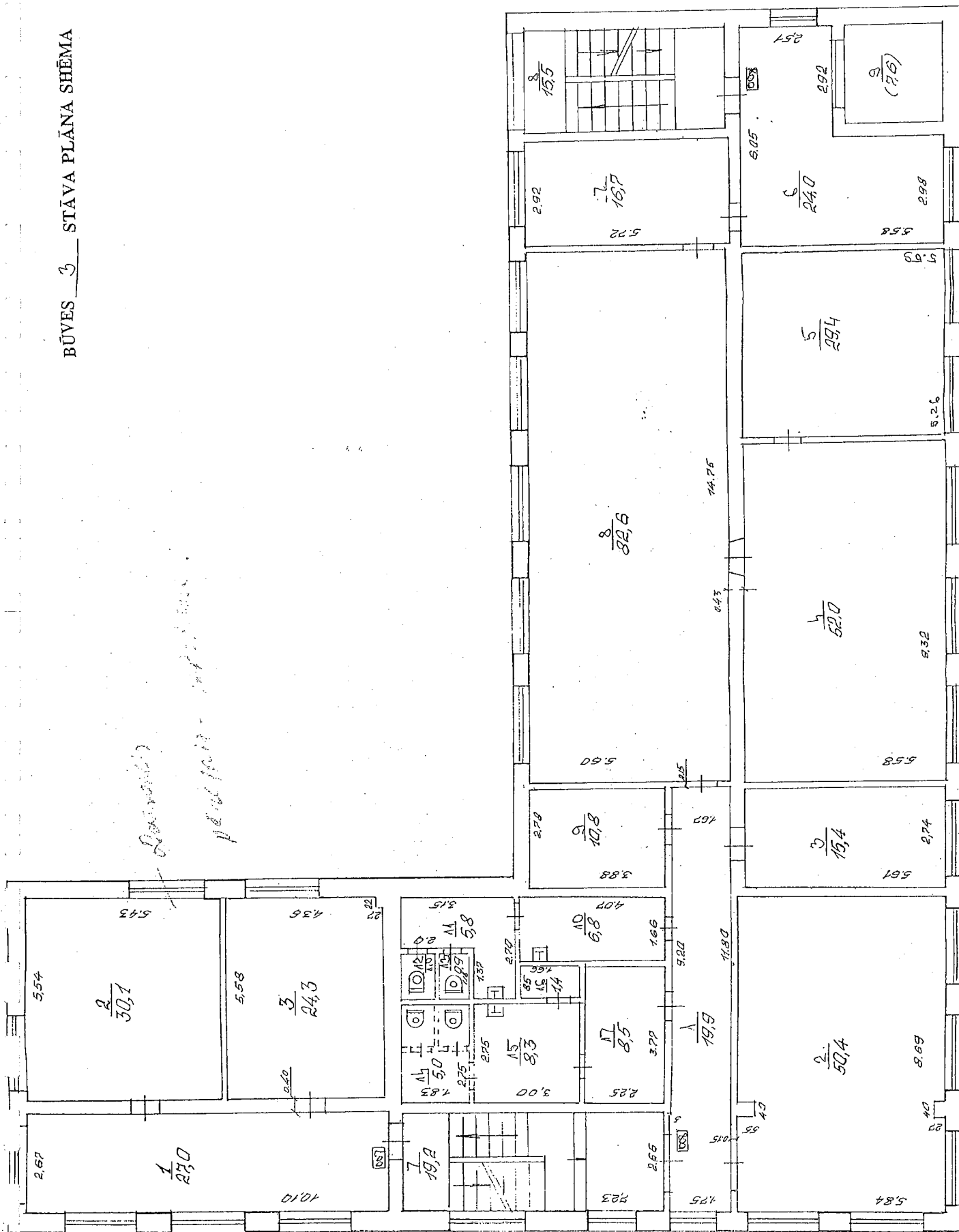
BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 010 / 0053 / 010

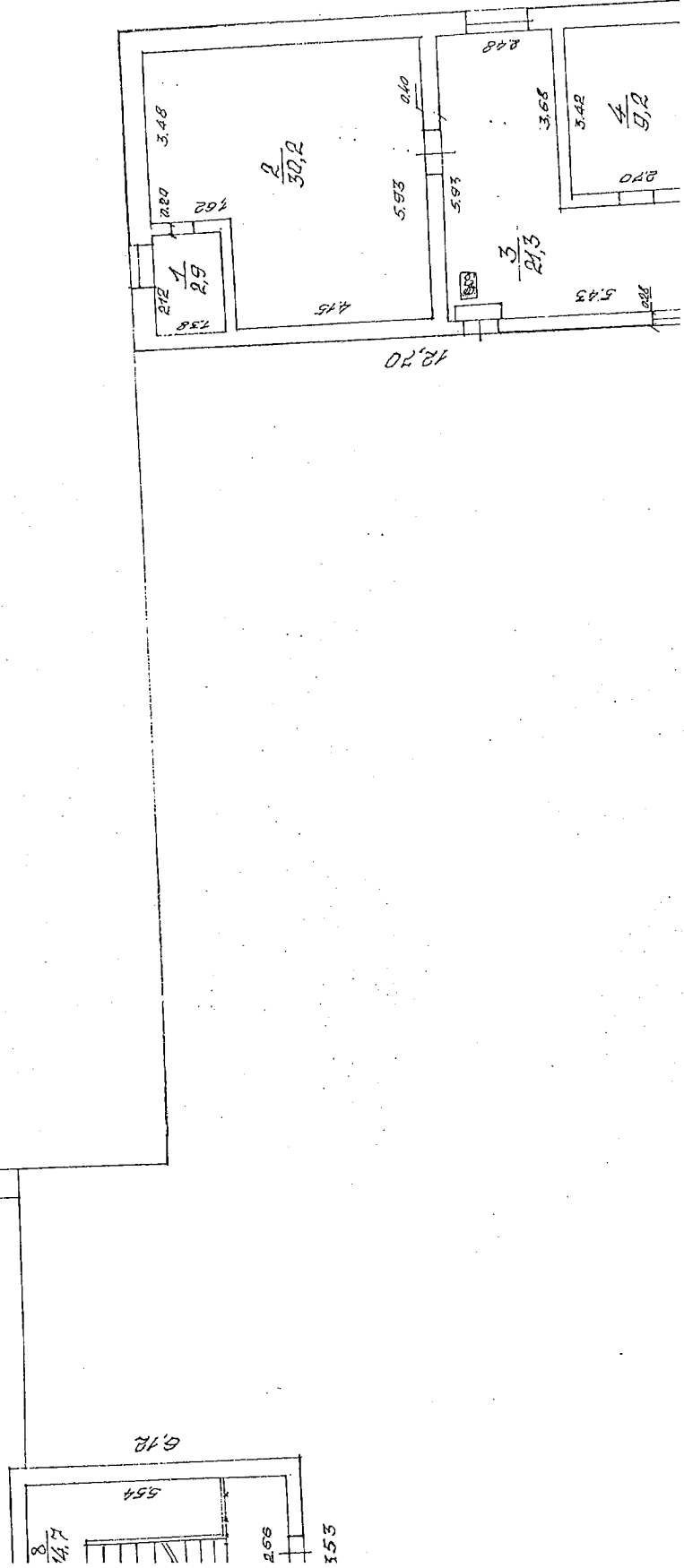
BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA

Handwritten notes:
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



Būves kadastra apzīmējums: 0100 / 016 / 0053 / 014

BŮVES TECHNICKÁ ŠTĚPÁVA PLÁNA SHĚMA



VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE Tvaika iela 2, Rīga 571.5 kv. m.

KADASTRA APZĪMĒJUMS 01000160053074 5849 kub. m.

NOSAUKUMS Ražošanas ēka

GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS 1251-Rūpnieciskās ražošanas ēkas

TPS 12512001-Farmaceutisko un medicīnisko
pamatvielu un preparātu ražošanas ēkas un
ražošanas uzņēmumu kompresoru ēkas

ĀRSIENU MATERIĀLS Ķieģeļu mūris 20 %

INVENTARIZĀCIJAS VEIDS Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija 4

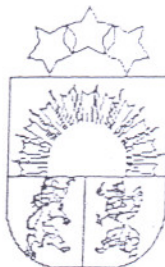
APSEKOŠANAS DATUMS 04.02.2003 1980

| Veids | Apjoma radītājs | | Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL) | Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks) | Tirgus korekcijas koeficients (Kcl) | Kadastrālā vērtība (LVL) | Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL) |
|------------|-----------------|--------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| | Mērvienība | Apjoms | | | | | |
| Būvtilpums | kub.m. | 5849 | 12512001 | 0.90 | 2.50 | 36849.00 | - |
| Kopā: | | | | | | 36849.00 | 0.00 |

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 03.03.2003

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga

Tvaika ielā 2

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 0100 016 0053

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

LR Labklājības ministrija 13/10/2000

Personīgais iesniegums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

SIA "MerKo"

izpildītiem mērogā 1:2000

Zemes kopplatība 76155 m²

Nekustamais īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā

2000. gada 29. novembrī

Nodalījuma (folijas) Nr. 3793

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:



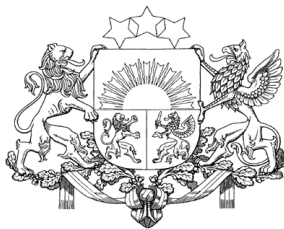
VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Imārs Rāčko

Rīgas pils. filiāles vadītājs(a)

09/11/2000



ADMINISTRATĪVĀ APGABALTIESA

Lieta Nr.A420307218
AA43-0607-21/10

SPRIEDUMS Latvijas tautas vārdā

Rīgā

2021.gada 29.decembrī

Administratīvā apgabaltiesa šādā sastāvā:
tiesnese referente Margarita Osmane,
tiesneši Māris Birzgalis un Anita Šteinberga

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” pieteikuma par pienākuma uzlikšanu SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” izdot administratīvo aktu, ar kuru SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” tiktu atļauts privatizēt zemesgabala daļu Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 016 0053, kā patstāvīgu privatizācijas objektu, sakarā ar Veselības ministrijas apelācijas sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 11.janvāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” ir nodibināta, privatizējot valsts uzņēmumu „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” (privatizācijas process uzsākts 2002.gadā, pabeigts 2006.gadā). Vienlaikus ar valsts uzņēmuma privatizāciju SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” ieguva arī īpašuma tiesības uz ražošanas ēku (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) un garāžu ēku (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) Tvaika ielā 2, Rīgā, uz kurām īpašuma tiesības tai nostiprinātas zemesgrāmatā ar zemesgrāmatu tiesneša 2010.gada 3.novembra lēmumu.

SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” piederošās ēkas atrodas uz zemesgabala Tvaika ielā 2, Rīgā (kadastra Nr.0100 016 0053) (turpmāk – zemesgabals), kas kopā ar uz tā esošajām pārējām ēkām pieder Latvijas valstij Veselības ministrijas (turpmāk – ministrija) personā. Nekustamais īpašums Tvaika ielā 2, Rīgā, ir valsts nozīmes piemineklis „Slimnīcas apbūve” (valsts aizsardzības Nr.6679).

SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” vairākkārt vērsās SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (turpmāk – Possessor) ar ierosinājumu par zemesgabala daļas, kas atrodas zem SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” ēkām, privatizāciju. Possessor 2014.gada 11.jūnijā vērsās Rīgas pilsētas būvvaldē (turpmāk – būvvalde) ar lūgumu pieņemt lēmumu un izsniegt nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei zemesgabala sadalīšanai.

Pamatojoties uz minēto iesniegumu, būvvalde izsniedza nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei.

SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” uzņēmās zemes ierīcības projekta pasūtīšanu, un pēc projekta izstrādes SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” atkārtoti vērsās Possessor, kas 2017.gada 16.maijā saskaņoja zemes ierīcības projektu, atzīstot, ka nodalāmā zemes vienība piekrīt privatizācijai atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 66.panta trešajai daļai.

[2] Pēc Possessor saskaņojuma saņemšanas SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” lūdza ministrijai saskaņot zemes ierīcības projektu.

Ministrija ar 2017.gada 24.jūlija lēmumu atteica saskaņot zemes ierīcības projektu, jo:

- atdalāmā zemesgabala platība neatbilst Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumā lietā Nr.C27136611 noteiktajai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai;

- nav izpildītas Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – pārvalde) 2016.gada 7.septembra vēstulē norādītās prasības.

SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” atkārtoti vērsās ministrijā, lūdzot saskaņot zemes ierīcības projektu, un ar ministrijas 2018.gada 20.marta lēmumu ministrija atteica saskaņot zemes ierīcības projektu, jo:

- zemesgabals atbilstoši likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrajā daļā noteiktajam un pārvaldes iebildumiem nav dalāms;

- spriedumā lietā Nr.C27136611 nav noteikts, ka SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” īpašumā esošajām ēkām funkcionāli nepieciešamā zeme būtu nododama privatizācijai SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija”;

- spriedumā lietā Nr.C27136611 atzīts, ka par SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” piederošajām ēkām funkcionāli nepieciešamo platību ir noslēdzams zemes nomas līgums;

- atdalāmā zemesgabala platība neatbilst spriedumā lietā Nr.C27136611 noteiktajai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai.

Izskatījusi SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” sūdzību par atteikumu saskaņot zemes ierīcības projektu, ministrija 2018.gada 6.jūnija vēstulē SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” papildus jau iepriekš minētajam norādīja, ka nav tiesiska pamata zemes ierīcības projekta saskaņošanai administratīvā procesa kārtībā, jo starp ministriju un SIA „Rīgas

psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” nav noteiktas saistības (pienākums) attiecībā uz zemes ierīcības projekta saskaņošanu.

[3] Administratīvajā rajona tiesā saņemts pieteicējas SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” pieteikums, kurā pieteicēja iebilda pret ministrijas atteikumu saskaņot zemes ierīcības projektu.

Pieteikumā norādīts, ka pieteicēja ir izpildījusi visus pārvaldes nosacījumus, iestrādājot tos zemes ierīcības projekta grafiskajā daļā, un pārvalde neiebilst pret zemesgabala reālu sadali. Nav saskatāmi šķēršļi zemesgabala sadalei un pieteicējas īpašumā esošajām ēkām piekrītošās zemesgabala daļas privatizācijai. Atdalāmā zemesgabala daļas platība ir noteikta atbilstoši būvvaldes 2014.gada 2.jūlija lēmumam Nr.BV-14-7873-nd un 2011.gada 12.aprīļa noteikumiem Nr.288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr.288). Ministrija nav tiesīga noteikt atdalāmā zemesgabala platību, tā nosakāma atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Lietā Nr.C27136611 noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība pieteicējas ēkām nav noteikta zemes ierīcības projekta izstrādei, t.i., zemesgabala reālai sadalei. Pieteicēja arī norāda, ka atbilstoši 2002.gada lēmumam tā ir saglabājusi darbības profilu un turpina nodrošināt psihiski slimo cilvēku nodrošināšanu ar darba terapiju psihiski slimo cilvēku nodarbināšanai. Īpašuma tiesību sakārtošana ir tieši vērsta uz valsts nozīmes kultūras pieminekļa „Slimnīcas apbūve” saglabāšanu.

[4] Ministrija rakstveida paskaidrojumā par pieteikumu to neatzīst.

Ministrija paskaidro, ka ar spriedumu civillietā Nr.C27136611 izbeigts strīds par privatizācijas procesam nepieciešamo domājamo daļu noteikšanu, kā arī pienākuma uzlikšanu ministrijai saskaņot izstrādāto zemes ierīcības plānu. Spriedumā atzīts, ka pieteicējai piederošajām ēkām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771m², tajā skaitā 1104m² ēkai ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 074 un 667m² ēkai ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 014. Zemes ierīcības projektā pieteicēja ir norādījusi platību 3338m² (2646m² ražošanas ēkai un 692m² garāžām), kas ir divreiz lielāka nekā ar spriedumu atzītā platība. Pieteicēja ir izstrādājusi zemes ierīcības projektu, ņemot vērā pašvaldības noteikto zemesgabala pieļaujamo maksimālo apbūves intensitāti, nevis faktisko apbūvi, līdz ar to arī veidojas zemes ierīcības projektā noteiktās zemes platības pieaugums pretstatā pieteicējai piederošajām ēkām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai.

Pieteicējai piederošā ēka atrodas zemesgabala vidusdaļā un tiešā tuvumā ēkām, kurās tiek sniegta neatliekamā medicīniskā palīdzība. Zemesgabals un uz tā esošās pārējās ēkas ir nodotas lietošanā un pārvaldīšanā VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”, un tas tiek izmantots valsts pārvaldes funkciju veikšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, t.i., valsts pilnībā vai daļēji apmaksāto veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanai, kā arī VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” sniedz maksas pakalpojumus pacientiem saistībā ar alkohola, narkotisko, psihotropo un toksisko vielu

atkarības ārstēšanu.

Privatizējot tik lielu zemesgabala daļu, tiks samazināta VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” vajadzībām izmantojamā zemes platība, kā arī ietekmēta valsts nekustamā īpašuma infrastruktūras izmantošana (piekļuves ceļi, kuri tiek izmantoti neatliekamās medicīniskās palīdzības sniegšanai).

Ražošanas ēkai ir četri stāvi, savukārt zemes ierīcības projekta ietvaros aprēķini tiek veikti, vadoties no piecu stāvu ēkas. Ja atrisinātos jautājums par sadalāmā zemesgabala platību, tad būtu risināms jautājums par pārvaldes iebildumiem saistībā ar valsts nozīmes pieminekļa sadalīšanu.

[5] Possessor rakstveida paskaidrojumā par pieteikumu to neatzīst.

Possessor paskaidro, ka tam nav iebildumu nodot pieteicējai privatizācijai zemesgabala daļu, tomēr privatizācijas darbību realizēšana nav iespējama, kamēr zemesgabala privatizācijai piekrītošā daļa netiks nodota Possessor valdījumā konkrētā mērķa izpildes nodrošināšanai. Normatīvie akti neparedz, ka Possessor ir tiesīgs vienpusēji pārņemt no zemesgabala tiesiskā valdītāja – ministrijas – strīdus zemesgabalu. Turklāt Possessor nav tiesīgs nodrošināt privatizāciju, neņemot vērā apstākļus, kurus par iemeslu privatizācijas kavēšanai ir norādījusi ministrija un Ekonomikas ministrija, kas 2016.gada 27.jūnija vēstulē Nr.236-1-5833 ir norādījusi, ka Possessor nav pamata neņemt vērā pārvaldes kā kompetentas iestādes kultūras pieminekļa aizsardzībā un izmantošanā viedokli, ka zemesgabala sadalīšana apdraud valsts kultūras nozīmes pieminekli un tādējādi tā nav iespējama. Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums) 7.panta 2.¹daļai, ja saskaņā ar citiem likumiem zemesgabals nav privatizējams vai atsavināms, Possessor var pieņemt lēmumu par atteikumu nodot privatizācijai attiecīgo valstij piederošo vai piekrītošo zemesgabalu.

[6] Pārvalde rakstveida paskaidrojumā par pieteikumu norāda, ka kultūras pieminekļa aizsardzība un saglabāšana tiktu nodrošināta efektīvāk, ja kultūras piemineklis atrastos vienas personas īpašumā. Tomēr iestādes mērķis nav bijis liegt kultūras pieminekļa dalītu īpašumu, ja šo darbību rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība. Ja kultūras piemineklim nav iespējams būt vienas personas īpašumā, tad tā sadalīšana konkrētajā gadījumā var būt realizējama vienīgi tādējādi, ka tiek izpildīti pārvaldes noteiktie nosacījumi un netiek pazemināta kultūras pieminekļa vērtība. Tā kā zemes ierīcības projektu pārvalde ir saskaņojusi, pārvalde to ir atzinusi par atbilstošu tās iepriekš izvirzītajiem nosacījumiem, tādēļ pārvaldei nebija pamata nesaskaņot zemes ierīcības projektu un iebilst zemesgabala reālai sadalei.

[7] Būvvalde rakstveida paskaidrojumā par pieteikumu norāda, ka, neskatoties uz Rīgas domes (turpmāk – dome) 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – apbūves noteikumi) 38.punktā noteikto jaunveidojamā zemesgabala

minimālo platību 400m² (vispārīgā gadījumā), katrs jaunas zemes vienības veidošanas gadījums vērtējams individuāli, ņemot vērā Rīgas teritorijas plānojumā 2006.–2018.gadam noteikto zemes vienības plānoto (atļauto) izmantošanu, esošo apbūvi (ja tāda ir) vai plānoto, apgrūtinājumus u.tml. Zemesgabals atrodas publiskās apbūves teritorijā ar apstādījumiem un neliela daļa gar Tilta ielu arī ielu teritorijā. Pēc būtības un atbilstoši apbūves noteikumu 525.punktā noteiktajam apbūves teritorija ar apstādījumiem ir teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā svarīga ir esošo dabas vērtību – koku, krūmu, zemesdzīvnieku un reljefa – saglabāšana. Līdz ar to arī apbūves noteikumu 40.punktā ietverts nosacījums, ka jaunveidojamas zemes vienības platība apbūves teritorijā ar apstādījumiem ir 2000m². Nosakot zemes vienības minimālo platību, jāņem vērā plānotajā zemes vienībā esošā apbūve, tās raksturs, no kā ir atkarīga apbūves tehnisko rādītāju atbilstība apbūves noteikumiem, kā arī apbūves uzturēšanai un racionālai izmantošanai nepieciešamo normatīvo prasību (piemēram, auto novietnes) izpilde. Tāpēc, būvvaldes ieskatā, ņemot vērā visus iepriekš minētos platību ietekmējošos faktorus, ēkai nodalāmā zemesgabala daļa 2646m² platībā atbilstoši apbūves noteikumos noteiktajām prasībām ir optimāla zemes vienība.

[8] Ar Administratīvās rajona tiesas spriedumu pieteikums apmierināts un ministrijai uzlikts par pienākumu divu nedēļu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas saskaņot zemes ierīcības projektu Tvaika ielā 2, Rīgā, atbilstoši kuram paredzēts sadalīt zemesgabalu, atdalot privatizācijai piekrītošo zemesgabala daļu (zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0214 (692m² platībā) un kadastra apzīmējumu 0100 016 0215 (2646m² platībā), un pēc zemes ierīcības projekta apstiprināšanas vietējā pašvaldībā nekavējoties nodot atdalītās zemes vienības Possessor valdījumā privatizācijas uzsākšanai.

Spriedums pamatots ar turpmāk atreferētajiem argumentiem.

[8.1] Tiesa atzina, ka lietā ir izšķirams, vai ministrijas atteikums saskaņot zemes ierīcības projektu ir pamatots, proti, vai ir pieļaujama zemesgabala reāla sadale un atdalītās daļas nodošana privatizācijai.

[8.2] Tiesa no Privatizācijas pabeigšanas likuma 4.panta pirmās daļas, 5.panta otrās daļas 1.punkta, Privatizācijas likuma I daļā sniegtā apbūves zemesgabala skaidrojuma, kā arī 60.panta pirmās daļas 2.punkta un Ministru kabineta 2011.gada 8.augusta rīkojuma secināja, ka pieteicēja ir tiesīga ierosināt zemesgabalu, uz kura atrodas tai piederošās ēkas, privatizāciju, kā arī atbilstoši Privatizācijas likuma 64.pantam un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 29.pantam pieteicējai ir pirmpirkuma tiesības uz zemesgabalu, uz kura atrodas attiecīgais objekts.

Tiesa vērsa uzmanību, ka saskaņā ar Privatizācijas likuma 7.panta 2.²daļu, ja valstij piederošs vai piekrītošs apbūvēts zemesgabals saskaņā ar citiem likumiem nav privatizējams vai atsavināms, valsts īpašumu privatizāciju veicošā institūcija šā panta pirmajā daļā noteiktajā termiņā pieņem pamatotu lēmumu par atteikumu nodot privatizācijai attiecīgo valstij piederošu vai piekrītošu apbūvētu zemesgabalu.

[8.3] Tiesa nepiešķīra nozīmi ministrijas argumentam par atdalāmās zemesgabala daļas nepieciešamību valstij publisku funkciju nodrošināšanai, jo šis arguments ir aplūkots administratīvajā lietā Nr.A420468911, kurā izšķirts jautājums par pieļaujamību sadalīt zemesgabalu domājamās daļās, un joprojām ir nepamatots un nevar būt šķērslis zemesgabala privatizācijai.

Ievērojot to, ka valsts nav izmantojusi savas tiesības, lai Privatizācijas pabeigšanas likuma 6.panta pirmajā, otrajā un trešajā daļā noteiktajā kārtībā un termiņos risinātu jautājumu par privatizējamās zemesgabala daļas nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju veikšanai, Ministru kabinetam tiesvedības lietā Nr.A420468911 dēļ iesniegtais (un vēlāk tiesvedības rezultāta dēļ atsauktais) lēmuma projekts par atteikumu nodot strīdus zemesgabala daļu privatizācijai sakarā ar to, ka tas nepieciešams valsts funkciju nodrošināšanai, tiesas ieskatā, nepelna ievērību, jo līdz lietas Nr.A420468911 izskatīšanai rajona tiesā jau bija pagājuši vairāk nekā pieci gadi no pieteicējas privatizācijas ierosinājuma saņemšanas dienas. Tiesa atzina, ka līdz ar to valsts ir atteikusies no savām tiesībām atteikt zemesgabala privatizāciju sakarā ar tā nepieciešamību valsts pārvaldes funkciju veikšanai.

Tiesa secināja, ka arī šobrīd nav konstatējams, un atbilstošus apsvērumus nav norādījusi arī ministrija, ka zemesgabala izmantošanas ziņā kaut kas būtu mainījies salīdzinājumā ar 2006.gadu un tieši tagad zemesgabala privatizējamā daļa būtu vajadzīga valsts funkciju nodrošināšanai.

Vienlaikus neapstiprinājās ministrijas bažas, ka zemesgabala sadale ietekmēs valsts nekustamā īpašuma infrastruktūras izmantošanu, jo zemes ierīcības projekts neparedz ierobežot pārvietošanos pa piekļuves ceļiem, kuri tiek izmantoti neatliekamās medicīniskās palīdzības sniegšanai.

[8.4] Tiesa, ņemot vērā Senāta 2012.gada 24.oktobra lēmuma lietā Nr.SKA-882/2012 6.punktu, norādīja, ka gan ministrijas, gan arī Ekonomikas ministrijas, uz kuras viedokli atsaucas Possessor, norādes, ka lietā Nr.A420468911 tiesa ir atzinusi, ka zemesgabala reāla sadale varētu negatīvi ietekmēt valsts kultūras pieminekļa kā vienota kompleksa aizsardzību, nav ņemamas vērā šajā lietā, jo lietā Nr.A420468911 netika vērtēts jautājums par zemesgabala reālu sadali.

Vērtējot pēc būtības valsts kultūras pieminekļa iespējamo apdraudējumu, tiesa norādīja, ka pretēji ministrijas norādēm pārvalde neiebilst zemesgabala reālai sadalei un ir to saskaņojusi. Ņemot vērā pārvaldes 2016.gada 7.septembra vēstulē Nr.06-05/2824, pārvaldes 2016.gada 4.novembra vēstulē Nr.06-05/3422, pieteicējas 2017.gada 3.februāra garantijas vēstulē Nr.37-17.11 un zemes ierīcības projektā norādīto, tiesa par nepamatotu atzina ministrijas atsaukšanos uz apstākli, ka pārvaldei ir iebildumi pret zemesgabala reālu sadali valsts kultūras pieminekļa apdraudējuma dēļ.

[8.5] Tiesa konstatēja, ka sākotnēji un laikā, kad norisinājās tiesvedība lietā Nr.A420468911, pārvalde pauda noraidošu attieksmi zemesgabala sadalīšanai, kā argumentu minot, ka zemesgabala sadalīšana negatīvi ietekmētu kultūras pieminekļa aizsardzības intereses un apdraudētu tā saglabāšanu, jo ar laiku tiktu zaudēts kultūras piemineklis kā vienots teritoriāls ansamblis.

Vienlaikus tiesa konstatēja, ka atbilstoši pārvaldes 2017.gada 6.jūlija vēstulē Nr.06-05/3274 norādītajam, pieteicējai ietverot pārvaldes izvirzītos nosacījumus zemes ierīcības projektā un garantējot, ka zemes ierīcības projekta priekšlikuma nosacījumi kā īpašuma tiesību aprobežojumi tiks reģistrēti zemesgrāmatā, pārvaldes sākotnēji izvirzītie argumenti ir zaudējuši aktualitāti.

Līdz ar to tiesa ministrijas iebildumus par zemesgabala nedalāmību atbilstoši likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrajai daļai atzina par nepamatotiem, jo zemesgabala sadales rezultātā nav konstatējams apdraudējums valsts nozīmes kultūras piemineklim „Slimnīcas apbūve”. Citus argumentus, kurus tiesai apsvērt, vērtējot valsts kultūras pieminekļa iespējamo apdraudējumu zemesgabala reālas sadales gadījumā, ministrija nav izvirzījusi.

[8.6] Ministrija zemes ierīcības projektu nesaskaņo arī tāpēc, ka atdalāmā zemesgabala platība neatbilst spriedumā lietā Nr.C27136611 norādītajai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai. Šajā sakarā tiesa norādīja turpmāk minēto.

[8.7] Tiesa konstatēja, ka zemes ierīcību regulē Zemes ierīcības likums, un analizēja tā 1.panta 2.punktu, 3.panta 1.punktu, 5.panta 1.punktu, 7.panta 1.punktu, 8.panta pirmās daļas 3.punktu, 14.pantu un 18.pantu. Tāpat tiesa konstatēja, ka zemes ierīcības projekta izstrādes un apstiprināšanas kārtību laikā, kad izstrādāts zemes ierīcības projekts, reglamentēja noteikumi Nr.288, bet šobrīd zemes ierīcības projekta izstrādes un apstiprināšanas kārtība ir paredzēta Ministru kabineta noteikumos Nr.505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi”. Tiesa analizēja noteikumu Nr.288 9.punktu un 12.1.apakšpunktu.

No minētā, kā arī no Senāta 2013.gada 9.jūlija sprieduma lietā Nr.SKA-159/2013 9.punkta un 2011.gada 8.marta sprieduma lietā Nr.SKA-26/2011 6.punkta tiesa secināja, ka, lemjot par zemes ierīcības projekta pieļaujamību, t.i., zemesgabala reālu sadali, ir jāpārbauda, vai zemes ierīcības projekta izstrādē ir ievērots vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības. Savukārt, ja uz zemesgabala atrodas citai personai piederoša ēka, attiecīgā zemes vienība projektējama, ievērojot ēkas uzturēšanai nepieciešamo zemesgabalu.

Līdz ar to no zemesgabala atdalāmā zemes vienības platība nosakāma atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam un normatīvajiem aktiem par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktajām prasībām, kā arī ievērojot ēkas uzturēšanai nepieciešamo zemesgabalu.

Kā izriet no judikatūrā atzītā, iestāde var neatļaut kopīpašuma sadalīšanu reālās daļās tādējādi, ka zemes vienība, kas tiek projektēta kopā ar ēku, neatbilst ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamajai zemes platībai (*sk. Senāta 2013.gada 9.jūlija sprieduma lietā Nr.SKA-159/2013 12.punktu*).

[8.8] Ievērojot to, ka, sadalot zemesgabalu reālās daļās, ir jāievēro publisko tiesību normas par zemesgabala sadali, piemēram, prasības par jaunizveidojamo zemesgabalu platību, spriedumā lietā Nr.C27136611 atzītā pieteicējai piederošo ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība nav automātiski saistoša, izstrādājot zemes ierīcības projektu par zemesgabala reālu sadali.

Pirmkārt, tiesa piekrita pieteicējam, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumā lietā Nr.C27136611 nav vērtēts jautājums par zemesgabala reālu sadali, bet gan par ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemesgabala platību, par kuras apmēru lietā nepastāvēja strīds.

Otrkārt, šajā spriedumā tiesa neatrada nevienu publisko tiesību normu par zemesgabala sadali, kas būtu izmantota, nosakot konkrēto platību, vienīgi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu, atbilstoši kurai, ja atbildētājs pilnībā atzinis prasību, sprieduma motīvu daļā iekļauj tikai norādi uz normatīvajiem aktiem, pēc kuriem tiesa vadījies. Citiem vārdiem, ievērojot civilprocesā noteikto dispozitivitātes principu, tiesa atzina konkrēto zemesgabala platību par pieteicējam piederošo ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, jo ministrija prasību attiecīgajā daļā atzina.

Treškārt, zemesgabals pārsvarā atrodas publiskās apbūves teritorijā ar apstādījumiem. Atbilstoši apbūves noteikumu 525.punktam apbūves teritorija ar apstādījumiem ir teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā svarīga ir esošo dabas vērtību – koku, krūmu, zemesdzīvnieku, ūdensteču un reljefa – saglabāšana. Apbūves teritoriju ar apstādījumiem iedala publiskās apbūves teritorijā ar apstādījumiem, sporta un rekreācijas apbūves teritorijā ar apstādījumiem, dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem un jauktas apbūves teritorijā ar apstādījumiem. Saskaņā ar Apbūves noteikumu 40.punktu jaunveidojama zemesgabala platība apbūves teritorijā ar apstādījumiem ir 2000m².

Līdz ar to tiesa kā nepamatotu noraidīja ministrijas argumentu, ka spriedumā lietā Nr.C27136611 atzītā ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir saistoša, zemes ierīcības ietvaros sadalot zemesgabalu reālās daļās. Savukārt ministrijas norādītais jautājums, ka pieteicēja nav noslēgusi nomas līgumu un nemaksā nomas maksu par pieteicējam piederošo ēku funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu, nav risināms šīs tiesvedības ietvaros, jo neattiecas uz zemesgabala reālas sadales pieļaujamību un atdalāmo zemes vienību nodošanu privatizācijai.

[8.9] Līdz lietas izskatīšanas pēc būtības pabeigšanai ministrijas iebildumi pret atdalāmā zemesgabala platību bija saistīti vienīgi ar apstākli, ka tā nav noteikta atbilstoši spriedumā lietā Nr.C27136611 atzītajai pieteicējam piederošo ēku funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platībai, kas vienlaikus nesaskan ar ministrijas tiesas sēdē pausto pozīciju, ka viss zemesgabals ir nepieciešams valstij publisku funkciju nodrošināšanai. Ja reiz viss zemesgabals ir nepieciešams valstij publisku funkciju īstenošanai vai arī to nav pieļaujams dalīt atbilstoši likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrajai daļai, tad ministrijas pozīcijas papildināšana vēl arī ar argumentu par spriedumam civillietā neatbilstošu zemesgabala platību, tiesas ieskatā, norādīja uz nekonsekvenci ministrijas argumentos, tiesvedības laikā meklējot arvien jaunus iebildumus privatizācijai piekrītošā zemesgabala nenodošanai privatizācijai. Uz minēto acīmredzami norādīja 2020.gada 9.oktobra tiesas sēdē ministrijas pārstāvja norāde, ka iebildumi pret atdalāmā zemesgabala platību ministrijai esot

bijuši arī tādēļ, ka atdalāmā zemesgabala platības aprēķinā ir ņemts vērā vēl viens ēkas stāvs, kuru pieteicēja ir plānojusi izbūvēt. Vienlaikus ministrijas pārstāvis nevarēja nosaukt nevienu dokumentu, kurā ministrija būtu izvirzījusi šādu iebildumu vai izrādījusi jebkādu interesi par aprēķiniem, kas bija par pamatu konkrēto atdalāmo zemesgabalu platības aprēķināšanā. Atbilstoši ministrijas pārstāvja norādītajam tikai 2020.gada 9.oktobra tiesas sēdē ministrija ir uzzinājusi, kādi aprēķini ir bijuši par pamatu atdalāmā zemesgabala platības noteikšanai zemes ierīcības projektā (un ka ir ņemts vērā ēkas būvapraksts atbilstoši izstrādātajam būvprojektam), un pauda uzskatu, ka, tā kā ēkas lietošanas veids ir mainījies, izstrādātais zemes ierīcības projekts nav derīgs, jo ir mainījušies apstākļi, kas bija par pamatu tā izstrādei. Turklāt, kā norādīja ministrijas pārstāvis, ministrijai neesot atšķirības, vai pieteicējai piederošās ēkas atsavināt piespiedu kārtā sabiedrības vajadzībām ar vai bez zemesgabala daļas.

Kaut arī tiesa nenoliedza procesa dalībnieku tiesības izvirzīt savu pozīciju pamatojošus argumentus tiesas sēdē, tiesa šādu iestādes attieksmi pret privātpersonu uzskatīja par neatbilstošu labas pārvaldības un privātpersonas tiesību ievērošanas principam un piekrita pieteicējai, ka tā liecina par lietas izskatīšanas novilcināšanu un arvien jaunu savstarpēji pretrunīgu un uz lietu neattiecināmu argumentu izvirzīšanu, lai pēc iespējas novilcinātu jautājumu par zemesgabala nodošanu privatizācijai. Pretējā gadījumā nav izskaidrojama situācija, ka gandrīz deviņu mēnešu laikā, kas kompromisa rašanas nolūkā tiesvedības laikā atvēlēts, lai procesa dalībnieki kopā ar zemes ierīcības projekta izstrādātāju pārrunātu jautājumu par zemesgabala platību, iestāde nav radusi iespēju no pieteicējas noskaidrot atdalāmā zemesgabala platības pamatā esošos aprēķinus un to ietekmējošos apstākļus, kā arī informēt pieteicēju par informatīvā ziņojuma par pieteicējai piederošo ēku piespiedu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām virzīšanu.

[8.10] Vienlaikus, pievēršoties atdalāmā zemesgabala platībai pēc būtības, tiesa vispirms norādīja, ka tās uzdevums nav pašai censties rast iemeslus, kāpēc pārsūdzētais lēmums kādā tā aspektā varētu būt kļūdainis. Tiesa, atsaucoties uz Senāta 2020.gada 22.decembra sprieduma lietā Nr.SKA-337/2020 7.punktu, kā arī Administratīvā procesa likuma 103.panta pirmo daļu un 107.panta ceturto daļu, norādīja, ka tiesas kompetencē ietilpst konkrēta publiski tiesiska strīda izšķiršana prasījuma ietvaros un procesa dalībnieku izvirzīto iebildumu apjomā, nevis vispārīga tiesiskuma nodrošināšana vai argumentu meklēšana procesa dalībnieku vietā.

Tiesas ieskatā, līdzīga pieeja īstenojama, izvērtējot ministrijas iebildumus pret zemes ierīcības projektā paredzētajām atdalāmo zemesgabalu platībām.

[8.11] Attiecībā uz garāžu ēkai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) nodalāmā zemesgabala daļas platību, kuras tehnisko rādītāju aprēķinus pieteicēja ir iesniegusi lietā, ministrija ir izteikusi iebildumu, ka tā ir noteikta atbilstoši spriedumam lietā Nr.C27136611, kā arī tehnisko rādītāju aprēķinā virszemes stāvu platība – 153m², kas iegūta, veicot mērījumu atbilstoši topogrāfiskā plānā attēlotajām būves kontūrām, nesakrīt ar būves tehniskās inventarizācijas lietā norādīto platību – 145,7m².

Ievērojot to, ka 7,3m² nerada būtiskas atšķirības apbūves intensitātē un brīvās teritorijas rādītājā, tiesa šo atšķirību neatzina par būtisku un norādīja, ka tas nevar būt pamats, lai atzītu, ka atdalāmā zemesgabala platība ir nepamatota. Savukārt no apstākļa, ka atdalāmā zemesgabala platība sakrīt ar spriedumā lietā Nr.C27136611 atzīto funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību, tiesai ne tikai nebija iespējams secināt, kurām publisko tiesību normām par zemesgabala sadali, ministrijas ieskatā, neatbilst atdalāmā zemesgabala platība, bet arī kontekstā ar pieteicējas iepriekš pausto, ka platības nav noteiktas atbilstoši spriedumam civillietā, nebija saprotams, ko ar šādu argumentu ministrija ir vēlējusies panākt. Ministrija to nespēja precizēt arī tiesas sēdē.

Vienlaikus tiesa konstatēja, ka zemes ierīcības projektā garāžu ēkai atdalāmā zemesgabala daļas platība pretēji pieteicējas iesniegtajam aprēķinam ir 692m².

Tiesa, vērtējot atdalāmā zemesgabala platību garāžu ēkai, ņēma vērā Ministru kabineta noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punktu, atbilstoši kuram, ja nepieciešams sadalīt tādu zemes vienību, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, jauno zemes vienību platība drīkst būt mazāka par teritorijas plānojumā noteikto minimālo platību.

[8.12] Attiecībā uz ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) nodalāmā zemesgabala daļas platību, kuras tehnisko rādītāju aprēķinus pieteicēja ir iesniegusi lietā, ministrija ir izteikusi iebildumu, ka ēkas stāvu platība 2208,4m² neatbilst tehniskās inventarizācijas lietā norādītajai stāvu platībai 1811,7m², kā arī ir aprēķinājusi, ka atļauto apbūves intensitāti iespējams sasniegt jau pie zemesgabala platības 2012m², kā arī brīvās teritorijas rādītāju iespējams nodrošināt ar platību 2331m².

Tiesa, ņemot vērā apbūves noteikumu 2.98. un 255.punktu, norādīja, ka zemes ierīcības projekta ietvaros apbūves tehnisko rādītāju aprēķināšanā ir jāņem vērā esošā situācija, nevis potenciālās pieteicējas būvniecības ieceres. Vienlaikus tiesa par pamatotu atzina būvvaldes norādi, ka, nosakot zemes vienības minimālo platību, ir jāņem vērā arī plānotajā zemes vienībā esošā apbūve un tās raksturs, no kā ir atkarīga apbūves tehnisko rādītāju atbilstība apbūves noteikumiem, kā arī apbūves uzturēšanai un racionālai izmantošanai nepieciešamo normatīvo prasību (piemēram, auto novietnes) izpilde. Kā akcentēja pieteicējas pārstāve, izskatāmajā gadījumā būtisks ir arī reljefs, kura saglabāšana atbilstoši apbūves noteikumu 525.punktam apbūves teritorijā ar apstādījumiem ir būtiska.

Tiesa secināja, ka ministrija ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) nodalāmā zemesgabala daļas platības 2331m² aprēķināšanā pretēji zemes ierīcības procesa izstrādātājam un būvvaldei nav ņēmusi vērā ne zemes vienībā esošo apbūvi un tās raksturu, ne teritorijas reljefu, ne arī apbūves uzturēšanai un racionālai izmantošanai nepieciešamo normatīvo prasību izpildi, kas ir būtiski elementi atdalāmā zemesgabala platības noteikšanā. Ministrija nav arī norādījusi, vai un kādā veidā zemes ierīcības projekta izstrādātājs ir kļūdījis atdalāmo zemes vienību platību ietekmējošo faktoru vērtējumā. Līdz ar to tiesa

ministrijas iebildumus pret atdalāmā zemesgabala platību atzina par nepamatotiem.

Tiesa arī ņēma vērā, ka būvvalde ir piekritusi zemes ierīcības projektam ar nosacījumu, ka pēc zemesgabala sadalīšanas ēkai nodalītā zemes vienība 2646m² platībā netiek iežogota, ierobežojot gājēju plūsmu pa gājēju celiņiem un kāpnēm slimnīcas kompleksa darbiniekiem, pacientiem un apmeklētājiem, kā arī viedokli, ka, ņemot vērā visus iepriekš minētos platību ietekmējošos faktorus, ēkai nodalāmā zemesgabala daļa 2646m² platībā ir optimāla zemes vienība un atbilst apbūves noteikumos paredzētajām prasībām.

Tiesa norādīja, ka šādos apstākļos arī tas, ka ēkai pēc zemes ierīcības projekta izstrādes ir mainījies lietošanas veids, pretēji ministrijas uzskatam nav automātisks pamats zemes ierīcības projekta atzīšanai par nederīgu. Ministrija kontekstā ar ēkas lietošanas veida maiņu nav norādījusi nevienu normatīvā akta normu, kurai neatbilstu izstrādātais zemes ierīcības projekts.

[8.13] Ievērojot minēto, tiesa atzina, ka ministrijas atteikums saskaņot zemes ierīcības projektu ir prettiesisks un nepamatots.

Tiesa nekonstatēja šķēršļus sadalīt zemesgabalu reālās daļās atbilstoši zemes ierīcības projektam, lai atdalīto zemesgabala daļu, kas piekrīt privatizācijai, nodotu Possessor valdījumā privatizācijas uzsākšanai. Ņemot vērā arī to, ka Possessor ir atzinis, ka zemes ierīcības projektā atdalāmā zemesgabala daļa ir privatizējama un tārad šī zemesgabala daļa ir veidojama kā privatizācijas objekts, tiesa pieteikumu apmierināja.

[9] Ministrija par Administratīvās rajona tiesas spriedumu iesniedza apelācijas sūdzību. Apelācijas sūdzība, kā arī ministrijas 2021.gada 31.augusta atsauksme pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[9.1] Tiesa nav vērtējusi to, vai likums vispār pieļauj nekustamā īpašuma sadalīšanu, nodalot no tā zemes vienības. Tiesai bija jānoskaidro, vai pastāv tādi apstākļi, kas neļauj kultūras pieminekli saglabāt valsts nedalītā īpašumā. Tiesai bija jāvērtē, vai pārvaldes piekrišana ir likumiska un pamatota, turklāt spriedumā nepareizi izvērtēta pārvaldes sniegtā piekrišana zemes vienību nodalīšanai no nekustamā īpašuma, jo 2019.gada 17.oktobra tiesas sēdē pārvalde apliecināja, ka pieteikumu neatzīst un ka visefektīvāk kultūras pieminekļa apsaimniekošana ir iespējama tad, kad kultūras piemineklis ir vienas personas īpašumā.

[9.2] Tiesa nav izvērtējusi, vai zemesgabala privatizācija atbildīs tās mērķim. Lai privatizācijas process atbilstu mērķim, tā rezultātā ir jārada labvēlīga vide privātā kapitālai darbībai un ar to ir jāsašaurina darbība, ko valsts veic kā komersants. Līdz ar to, lai konstatētu, vai ar ierosināto privatizāciju tiks panākts privatizācijas mērķis, ir jākonstatē, ka ministrija ar attiecīgo zemes gabalu rīkojas kā komersants. Sniedzot medicīniskās palīdzības minimumu psihiatrijas jomā, valsts ar ministrijas starpniecību pilda Latvijas Republikas Satversmes 111.pantā noteikto pienākumu. Lai pildītu šīs sev noteiktās publiskās funkcijas, ministrija ir izveidojusi VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”. Pildot valsts funkcijas medicīnas jomā, valsts nerīkojas kā komersants. Līdz ar to, privatizējot ministrijai piederošo un VSIA „Rīgas

psihiatrijas un narkoloģijas centrs” nodoto zemesgabalu, netiks panākts Privatizācijas likuma 2.panta pirmajā daļā noteiktais mērķis.

[9.3] Pirmās instances tiesas tiesnesim atbilstoši Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 3.punktam bija pienākums atteikties pieņemt pieteikumu, jo civillietā Nr.C27136611 ir starp tiem pašiem dalībniekiem, par to pašu priekšmetu un tajā prasība ir celta uz tā paša pamata kā izskatāmajā lietā.

[9.4] Apelācijas sūdzībā ir ietverts lūgums apturēt tiesvedību lietā saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 273.panta 3.punktu, jo ir uzsākts pieteicējai piederošo ēku, zem kurām esošā zeme ir izskatāmā strīda objekts, atsavināšanas sabiedrības vajadzībām process. Ir izdarāms pamatots pieņēmums, ka, visticamāk, procesa rezultātā pieteicējas ēkas tiks atsavinātas. Turklāt 2021.gada 6.jūlija Ministru kabineta sēdē tika konceptuāli atbalstīts ministrijas sagatavotais informatīvais ziņojums „Par nekustamā īpašuma atsavināšanu Rīgas pilsētas teritorijā veselības aizsardzības vajadzībām”.

[9.5] Ņemot vērā, ka līdz ar Ministru kabineta 2006.gada 23.maija rīkojumu Nr.370 „Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Veselības ministrijas valdījumā” attiecībā uz konkrēto zemesgabalu valsts īpašuma konversijas process tika pabeigts, ministrijai kā valsts īpašuma valdītājam ir tiesības piekrist vai nepiekrist zemesgabala sadalei un tā daļu atsavināšanai kā jebkuram fiziskas vai juridiskas personas vietniekam. Tas nozīmē, ka ir pamats lemt par tiesvedības izbeigšanu lietā saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 282.panta 1.punktu, jo, tā kā jebkura persona var būt zemes īpašnieks, kas attiecīgi var saskaņot zemes ierīcības projektu, kā arī to nesaskaņot, konkrētais strīds nav uzskatāms par publiskajām attiecībām piekritīgu.

[10] Pārvalde rakstveida paskaidrojumā par ministrijas apelācijas sūdzību atsauca uz jau pirmās instances tiesai sniegtajiem paskaidrojumiem. Papildus paskaidro, ka pārvaldei nav pamata apšaubīt pašas izsniegto nosacījumu un saskaņojuma zemesgabala sadalei likumību un atbilstību likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrajai daļai. Pārvalde pieteikumu uzskata par apmierināmu, ciktāl tiek izpildīti izvirzītie nosacījumi.

Pārvalde atbalsta lūgumu apturēt tiesvedību lietā, jo apstākļos, kad ir uzsākts nekustamā īpašuma atsavināšanas process sabiedrības vajadzībām, ir būtiski noskaidrot, vai pieteicējai vēl joprojām būs aktuāls prasījums zemesgabala reālai sadalei. Tāpat pārvalde neiebilst tiesvedības izbeigšanai lietā.

[11] Pieteicēja rakstveida paskaidrojumā par ministrijas apelācijas sūdzību to uzskata par nepamatotu, balstoties uz turpmāk norādīto.

[11.1] Apstākļi, ka uz zemesgabala esošas atsevišķas būves ietilpst valsts kultūras pieminekļa sastāvā ar Nr.6679 un kādā no būvēm atrodas Rīgas Stradiņa universitātes Psihiatrijas un narkoloģijas katedra, nenozīmē, ka pastāv likumiski ierobežojumi, kas liedz saskaņot zemes ierīcības projektu. Uz zemesgabala esošās ēkas pamatā tiek izmantotas ārstēšanai, nevis zinātnes mērķiem. Tas, ka ministrija nepiekrīt pārvaldes saskaņojumam, nedod pamatu viedoklim par saskaņojuma neatbilstību likumam „Par kultūras pieminekļu

aizsardzību”. Apgalvojums, ka zemesgabala forma, lielums un iekārtojums ir viena no attiecīgajam kultūras piemineklim saglabājamām vērtībām, nonāk pretrunā ar faktu, ka no zemesgabala jau iepriekš tika atdalīts un nodots privatizācijai zemes gabals SIA „Statoil Latvija” vajadzībām, kā arī ar faktu, ka zemesgabalā tiek pārbūvētas atsevišķas būves. Lietā netiek izskatīts jautājums par kultūras pieminekļa – „Slimnīcas apbūve” – daļas atsavināšanu. Pieteicējas ēkas nav iekļautas Slimnīcas apbūvē, tās ir saistītas ar zemesgabalu Tvaika ielā 2, Rīgā.

[11.2] Latvijas valsts nolēma, ka atsavināšanai paredzētais īpašums nav vajadzīgs sabiedrības interesēm, un īpašums tika nodots privatizācijai. Pieteicēja ir labticīgs ieguvējs un savas saistības ir izpildījusi. Līdz ar to ministrijas iecere pieteicējas ēkas atsavināt piespiedu kārtā tiesiski nav iespējama. Turklāt ministrijas ierosinājums par pieteicējas ēku atsavināšanu veselības aizsardzības vajadzībām nav cita lieta, kas tiek izskatīta iestādē – valsts sekretāru sanāksmē.

[11.3] Ministrijai nav pamata atsaukties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumu lietā Nr.C27136611 kā procesuālu ierobežojumu pieteikuma izskatīšanai. Pirmkārt, ar spriedumu tika noteikta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pieteicējas būvēm platība 1771m², kas nav attiecināma uz zemes ierīcības projekta izstrādi, veicot zemesgabala Tvaika ielā 2, Rīgā, reālu sadali. Otrkārt, lēmums nekustamā īpašuma Tvaika ielā 2, Rīgā, reālajai sadalei tika izdots 2014.gada 2.jūlijā un nosaka nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei, prasības atdalāmam zemesgabalam, ievērojot publiskās apbūves teritoriju, zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti un zemesgabala minimālo brīvo teritoriju. Līdz ar to ministrija nav tiesīga noteikt Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā atdalāmā zemesgabala platību, tā ir nosakāma, vadoties no normatīvajiem aktiem.

[11.4] Pieteicēja lūdz lietu izskatīt mutvārdu procesā, lai sniegtu mutvārdu paskaidrojumus.

[11.5] Pieteicējas ieskatā, ministrijas lūgums par tiesvedības izbeigšanu lietā neatbilst Senāta 2018.gada 23.novembra lēmuma motīviem un tiek pieteikts par tādu jautājumu, kas jau ir izlemts administratīvās lietas Nr.A420307218 ietvaros. Lūgums par tiesvedības izbeigšanu tika izskatīts un noraidīts arī Administratīvās rajona tiesas 2019.gada 12.jūnija tiesas sēdē. Ņemot vērā, ka no ministrijas pieteiktā lūguma par tiesvedības izbeigšanu neizriet, ka jautājuma izlemšanai būtiskie faktiskie vai tiesiskie apstākļi ir mainījušies, tas, vadoties no Administratīvā procesa likuma 114.²panta, nav pieņemams izskatīšanai.

[12] Domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – departaments) (*būvvalde ar apgabaltiesas tiesneses 2021.gada 16.septembra lēmumu aizstāsta ar departamentu*) rakstveida paskaidrojumā par ministrijas apelācijas sūdzību norāda, ka tās viedoklis, visi argumenti un priekšnosacījumi zemesgabala reālai sadalei ir sniegti jau pirmās instances tiesai. Departaments norāda, ka neiebilst tiesvedības izbeigšanai lietā.

[13] Possessor rakstveida paskaidrojumā par ministrijas apelācijas

sūdzību norāda, ka tam joprojām nav konceptuālu iebildumu nodot pieteicējai privatizācijai strīdus zemesgabalu. Vienlaikus Possessor secināja, ka ir mainījušies lietas apstākļi. Ministru kabinets ir konceptuāli atbalstījis pieteicējas īpašumā iegūto ēku atsavināšanu sabiedrības vajadzībām. Tomēr Ministru kabinets, konceptuāli atbalstot ēku atsavināšanu, ir norādījis, ka jautājums par papildu valsts budžeta līdzekļu piešķiršanu atsavināšanai ir izskatāms likumprojekta „Par valsts budžetu 2022.gadam” un likumprojekta „Par vidējā termiņa budžeta ietvaru 2022., 2023. un 2024.gadam” sagatavošanas un izskatīšanas procesā. Saskaņā ar Privatizācijas pabeigšanas likuma 7.panta otro daļu valsts īpašumu privatizāciju veicošā institūcija nedrīkst nodot privatizācijai apbūvētu zemesgabalu, par kuru Ministru kabinets ir pieņēmis lēmumu, ka zemesgabals saglabājams valsts īpašumā, jo tas ir nepieciešams valsts pārvaldes funkciju veikšanai. Ņemot vērā minēto un to, ka gala lēmums par ēku atsavināšanu sabiedrības vajadzībām un zemesgabala saglabāšanu valsts īpašumā vēl nav pieņemts, Possessor ieskatā, tiesvedība lietā ir apturama līdz attiecīgo lēmumu pieņemšanas brīdim.

[14] Tiesas sēdē apgabaltiesa uzklaušīja lietas dalībnieku mutvārdu paskaidrojumus.

Motīvu daļa

[15] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, rakstveida procesā pārbaudījusi lietas materiālus un izvērtējusi lietā esošos pierādījumus, apgabaltiesa atzīst, ka ministrijas apelācijas sūdzība ir nepamatota un pieteikums ir apmierināms.

[16] Lietā ir strīds par zemes ierīcības projekta saskaņošanu. Tā kā zemes ierīcības projektu ministrija nesaskaņo, nav iespējama zemesgabala reāla sadale un atdalāmās zemesgabala daļas privatizācija. Līdz ar to lietā izšķirams jautājums, vai ministrijas atteikums saskaņot zemes ierīcības projektu ir pamatots, proti, vai ir pieļaujama zemesgabala reāla sadale un atdalītās zemesgabala daļas nodošana privatizācijai.

[17] Pirmās instances tiesa, izvērtējot ministrijas iebildumu pamatotību, zemesgabala reālas sadales un atdalītās daļas nodošanas privatizācijai pieļaujamību, ministrijas atteikumu saskaņot zemes ierīcības projektu atzinusi par prettiesisku un nepamatotu. Tiesa nekonstatēja šķēršļus sadalīt zemesgabalu reālās daļās atbilstoši zemes ierīcības projektam, lai atdalīto zemesgabala daļu, kas piekrīt privatizācijai, nodotu Possessor valdījumā privatizācijas uzsākšanai.

Administratīvā apgabaltiesa saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 307.panta ceturto daļu pievienojas Administratīvās rajona tiesas spriedumā ietvertajai motivācijai (*tās atreferējumu sk. šā sprieduma 8.punktā*), atzīstot to par pareizu un pilnībā pietiekamu. Saskaņā ar minēto normu, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir

pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā šā likuma 251.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

[18] Apelācijas sūdzībā nav minēti jauni, pirmās instances tiesas spriedumā nevērtēti apsvērumi un tiesību normu piemērošanas jautājumi. Pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam pirmās instances tiesa ir vērtējusi gan zemesgabala sadalīšanas iespējamību, tostarp pārvaldes viedokli šajā jautājumā, gan ministrijas argumentus par to, ka zemesgabals ir nepieciešams publisku funkciju nodrošināšanai medicīnas jomā. Zemesgabala reālas sadales pieļaujamību pirmās instances tiesa ir vērtējusi gan likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrās daļas aspektā, gan pārbaudījusi zemes ierīcības projekta atbilstību normatīvajiem aktiem teritorijas plānošanas jomā, secinot, ka ministrijas iebildumi par zemesgabala nedalāmību un atdalāmā zemesgabala platību ir nepamatoti. Ministrijas argumentu par zemesgabala nepieciešamību valsts publisko funkciju veikšanai pirmās instances tiesa ir atzinusi par nepamatotu, secinot, ka šis arguments nevar būt šķērslis zemesgabala daļas privatizācijai. Arī kompetentā iestāde valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas jomā jautājumā par zemesgabala daļas privatizāciju skaidri norādījusi, ka zemes ierīcības projektā paredzētā atdalāmā zemes vienība piekrīt privatizācijai saskaņā ar Privatizācijas likuma 66.panta trešo daļu un pieteicējai tiek nosūtīts zemes ierīcības projekts zemesgabalam, kas saskaņots, pamatojoties uz Privatizācijas likuma 8.panta pirmās daļas 16.punktu un 69.panta pirmo daļu (*sk. Possessor 2017.gada 16.maija vēstuli Nr.1.17/5088 „Par zemes ierīcības projekta Tvaika ielā 2, Rīgā, saskaņošanu”*).

Apgabaltiesa ir atzinusi pirmās instances tiesas izdarītos secinājumus par pamatotiem un tās spriedumā ietverto argumentāciju par pareizu un pilnībā pietiekamu. Ievērojot minēto, apgabaltiesa atkārtoti nesniedz to pašu argumentu izklāstu, kas jau ir ietverts pirmās instances tiesas spriedumā, un noraida kā nepamatotus ministrijas apelācijas sūdzības argumentus par pirmās instances tiesas sprieduma nepareizību.

[19] Nav piešķirama nozīme apelācijas sūdzības argumentam, ka zemesgabals ir jā saglabā valsts īpašumā, jo, privatizējot valstij piederošo un pieteicējai nodoto zemesgabalu, ministrijas ieskatā, netikšot panākts Privatizācijas likuma 2.panta pirmajā daļā noteiktais mērķis.

Pieteicēja privatizācijas ierosinājumu iesniegusi jau 2006.gada 28.aprīlī. Līdz ar to Ministru kabinetam saskaņā ar Privatizācijas pabeigšanas likuma 6.panta pirmo, otro un trešo daļu bija jāizvērtē zemesgabala nepieciešamība publiskām vajadzībām un jāpieņem lēmums par privatizācijas atteikumu ne vēlāk kā četrus mēnešus laikā no dienas, kad privatizācijas ierosinājums saņemts. Šobrīd ir pagājuši jau vairāk nekā piecpadsmit gadi no pieteicējas privatizācijas ierosinājuma saņemšanas dienas un Ministru kabinets nav pieņēmis lēmumu par privatizācijas ierosinājuma noraidīšanu un atteikumu nodot privatizācijai

zemesgabala daļu, uz kuras atrodas pieteicējai piederošas ēkas. Šādos apstākļos, kā to pareizi norādījusi pirmās instances tiesa, ja valsts nav izmantojusi savas tiesības atteikt zemesgabala privatizāciju, jo tas ir nepieciešams publisku funkciju nodrošināšanai, ir pamats atzīt, ka valsts no šīm savām tiesībām ir atteikusies. Ievērojot minēto, nav tiesiskas nozīmes arī ministrijas argumentiem, ka zemesgabalu nevar dalīt un kultūras piemineklis, tostarp tajā ietilpstošais zemesgabals, ir jā saglabā nedalītā valsts īpašumā, jo tas prioritāri tiek izmantots zinātnes mērķim. Šajā sakarā apgabaltiesa atgādina, ka daļa valsts īpašuma zemesgabalā jau ir nodalīta, 2002.gadā uzsākot privatizācijas procesu, privatizējot valsts uzņēmumu „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” (nodots privatizācijai ar Ministru kabineta 2001.gada 8.augusta rīkojumu Nr.387) un nodibinot pieteicēju, vienlaikus ar valsts uzņēmuma privatizāciju pieteicējai iegūstot arī īpašuma tiesības uz ražošanas ēku un garāžu ēku. Tādējādi ministrijas argumenti par kultūras pieminekļa kā vienota valsts nekustamā īpašuma saglabāšanu, nepieļaujāmību to dalīt un nepieciešamību saglabāt valsts īpašumā ir atzīstami ne vien par nepamatotiem, bet arī par pretrunā esošiem valsts līdzšinējai rīcībai ar nekustamo īpašumu Tvaika ielā 2, Rīgā.

Var piekrist pārvaldes viedoklim, ka visefektīvāk kultūras pieminekļa apsaimniekošana ir iespējama tad, kad kultūras piemineklis ir vienas personas īpašumā, tomēr šis arguments nevar būt šķērslis zemesgabala privatizējamās daļas nodalīšanai, ja tas ir tiesiski iespējams. Izskatāmajā gadījumā, kā apgabaltiesa jau atzina, nav konstatējami tādi apstākļi, kas liegtu attiecīgo zemesgabala daļu nodot privatizācijai. Šādus apstākļus nav konstatējusi arī par kultūras pieminekļu aizsardzības jomu atbildīgā iestāde – pārvalde, rakstveida paskaidrojumā apgabaltiesai norādot, ka tai nav pamata apšaubīt pašas izsniegto nosacījumu un saskaņojuma zemesgabala sadalei likumību un atbilstību likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta otrajai daļai. Savukārt apgabaltiesa, pārbaudot pārvaldes saskaņojumu, nekonstatē tā neatbilstību likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” prasībām.

[20] Nav pamatots ministrijas arguments, ka pirmās instances tiesas tiesnesim bija pienākums atteikties pieņemt pieteikumu, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 3.punktu, jo, ministrijas ieskatā, civillietā Nr.C27136611 ir starp tiem pašiem dalībniekiem, par to pašu priekšmetu un tajā prasība ir celta uz tā paša pamata kā izskatāmajā lietā.

Civillietā Nr.C27136611 izskatīta pieteicējas prasība pret ministriju par pienākuma uzlikšanu saskaņot zemesgabalu domājamo daļu un lietošanai piekrītošo zemesgabala lielumu. Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 3.decembra spriedumu atzīts, ka pieteicējai piederošo ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai, lietošanai nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771m², un izbeigta tiesvedība pieteicējas prasības daļā par privatizācijas procesam nepieciešamo domājamo daļu attiecībā pret visa zemesgabala platību noteikšanu un par pienākuma uzlikšanu ministrijai saskaņot izstrādāto zemes ierīcības plānu.

Tātad ar spriedumu civillietā Nr.C27136611 noteikta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība pieteicējas ēkām, savukārt tiesvedība izbeigta prasības daļā par privatizācijai nepieciešamo zemesgabala domājamo daļu noteikšanu un attiecīgu privatizējamā zemesgabala domājamo daļu nodošanu Possessor to tālākajai privatizācijai.

Izskatāmajā lietā, lai arī viena no atbildētājas pusē pieaicinātajām iestādēm ir ministrija, netiek izskatīts prasījums ne par pieteicējai piederošajām ēkām funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību, ne arī par zemesgabala domājamo daļu noteikšanu privatizācijas vajadzībām. Šajā lietā ir strīds par zemesgabala reālu sadali, attiecīga zemes ierīcības projekta saskaņošanu un atdalītās reālās zemesgabala daļas nodošanu privatizācijai. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka strīds šajā lietā ir par to pašu strīda priekšmetu un uz tā paša pamata, par kuru stājies spēkā spriedums civillietā Nr.C27136611.

[21] Apelācijas sūdzībā izteikts lūgums apturēt tiesvedību lietā, ņemot vērā, ka uzsākts pieteicējai piederošo ēku atsavināšanas sabiedrības vajadzībām process. Ministrija izteikusi pieņēmumu, ka pieteicējai piederošās ēkas, visticamāk, tikšot atsavinātas sabiedrības vajadzībām.

Apgabaltiesa konstatē, ka atbilstoši lietas materiālos un Ministru kabineta mājaslapā pieejamajai informācijai ministrija ir sagatavojusi informatīvo ziņojumu par pieteicējai piederošo ēku atsavināšanu veselības aizsardzības vajadzībām, kas atbalstīts Ministru kabineta 2021.gada 6.jūlija sēdē (sēdes protokols Nr.51, 99.§). Kā tiesas sēdē apgabaltiesā paskaidroja ministrijas pārstāvis, Ministru kabineta konceptuāls lēmums atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 8.pantam vēl nav pieņemts.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 273.panta 3.punktu tiesa aptur tiesvedību, ja lietas izskatīšana nav iespējama, iekams nav izņemta cita lieta tiesā vai iestādē.

Apgabaltiesa, pārbaudījusi lietas materiālus un tās rīcībā esošo informāciju par ministrijas uzsākto pieteicējai piederošo ēku atsavināšanas sabiedrības vajadzībām procesu, atzīst, ka minētais process nav šķērslis šīs lietas izskatīšanai, jo strīdu par zemes ierīcības projekta saskaņošanu un atdalīto zemes vienību nodošanu privatizācijai ir iespējams izšķirt, negaidot gala rezultātu jautājumā par ministrijas uzsākto pieteicējai piederošo ēku atsavināšanu sabiedrības vajadzībām. Proti, tas, kā atrisināsies jautājums par ēku atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, nevar ietekmēt šajā lietā izdarīto vērtējumu par ministrijas atteikuma saskaņot zemes ierīcības projektu prettiesiskumu un pienākuma uzlikšanu nodot atdalīto zemesgabala daļu Possessor privatizācijas uzsākšanai.

Ņemot vērā, ka nepastāv apstākļi, kuru dēļ lietas izskatīšanas pabeigšana nebūtu iespējama, ministrijas lūgums par tiesvedības apturēšanu lietā saistībā ar pieteicējai piederošo ēku atsavināšanas sabiedrības vajadzībām uzsākšanu ir noraidāms.

Papildus apgabaltiesa norāda, ka Possessor nepamatoti atsaucas uz

Privatizācijas pabeigšanas likuma 7.panta otro daļu, saskaņā ar kuru valsts īpašumu privatizāciju veicošā institūcija nedrīkst nodot privatizācijai apbūvētu zemesgabalu, par kuru Ministru kabinets ir pieņēmis lēmumu, ka zemesgabals saglabājams valsts īpašumā, jo tas ir nepieciešams valsts pārvaldes funkciju veikšanai.

Kā apgabaltiesa jau konstatēja, un par ko lietā arī nav strīda, Ministru kabinets nav pieņēmis lēmumu par pieteicējas privatizācijas ierosinājuma noraidīšanu un atteikumu nodot privatizācijai zemesgabala daļu, uz kuras atrodas pieteicējai piederošas ēkas. Līdz ar to Privatizācijas pabeigšanas likuma 7.panta otrā daļa uz situāciju, kad nav pieņemts Ministru kabineta lēmums par zemesgabala saglabāšanu valsts īpašumā, bet ir uzsākts cits process – pieteicējai piederošo ēku atsavināšana sabiedrības vajadzībām, nav attiecināma.

[22] Nepamatots ir ministrijas arguments, ka tiesvedība lietā izbeidzama saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 282.panta 1.punktu. Ministrijas ieskatā, tā kā jebkura persona var būt zemes īpašnieks, kas attiecīgi var saskaņot zemes ierīcības projektu, kā arī to nesaskaņot, konkrētais strīds nav uzskatāms par publiskajām attiecībām piekritīgu.

Minētais jautājums ir vērtēts Senāta 2018.gada 23.novembra lēmumā šajā lietā, ar kuru atcelts Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2018.gada 2.jūlija lēmums par atteikšanos pieņemt pieteicējas pieteikumu, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 1.punktu, jo pieteicējas un ministrijas strīds risināms civilprocesuālā kārtībā. Senāts atzina, ka pieteicējai ir tiesības vērsties tiesā ar prasījumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, lai pieteicēja varētu privatizēt tās ēkām piekrītošo zemesgabala daļu.

[23] Ņemot vērā iepriekš konstatēto, ministrijai ir uzliekams pienākums saskaņot zemes ierīcības projektu un nodot privatizācijai piekrītošās zemes vienības Possessor valdījumā privatizācijas uzsākšanai.

[24] Tā kā pieteikums ir apmierināms, atbilstoši Administratīvā procesa likuma 126.panta pirmajai daļai no atbildētājas par labu pieteicējai piespriežama tās samaksātā valsts nodeva 30 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 304.panta pirmo daļu, 307. un 309.pantu, 329.panta pirmo daļu, Administratīvā apgabaltiesa

nosprieda

Apmierināt SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija” pieteikumu.

Uzlikt pienākumu Veselības ministrijai divu nedēļu laikā no šā sprieduma spēkā stāšanās dienas saskaņot SIA „PROJEKTS 77” izstrādāto zemes ierīcības

projektu Tvaika ielā 2, Rīgā, atbilstoši kuram paredzēts sadalīt zemesgabalu (kadastra numurs 0100 016 0053), atdalot privatizācijai piekrītošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0214 (692m² platībā) un kadastra apzīmējumu 0100 016 0215 (2646m² platībā), un pēc zemes ierīcības projekta apstiprināšanas vietējā pašvaldībā nekavējoties nodot atdalītās zemes vienības SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā privatizācijas uzsākšanai.

Piespriest no Latvijas Republikas par labu SIA „Rīgas psihoneiroloģisko slimnieku rehabilitācija”, reģistrācijas numurs 40003069867, tās samaksāto valsts nodevu 30 *euro* apmērā, atlīdzinot to no Veselības ministrijas budžeta līdzekļiem.

Spriedumu var pārsūdzēt Senāta Administratīvo lietu departamentā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, kasācijas sūdzību iesniedzot Administratīvajā apgabaltiesā.

Tiesnese referente

M.Osmane

Tiesneši

M.Birzgalis

A.Šteinberga

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

RĪGAS DOME
PAŠVALDĪBAS IEŅĒMUMU PĀRVALDE
Terēzes ielā 5, Rīgā, LV1012

07.02.2022

MAKSĀŠANAS PAZIŅOJUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI 2022. GADAM

PIPN-22-202801-mp/PIP-22-202695-AL/5-7



21270/RD039394AH3657/4741.75

RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO
SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA SIA
Tvaika iela 2
Rīga, LV-1005

Maksātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
"RĪGAS
PSIHONEIROLOĢISKO
SLIMNIEKU
REHABILITĀCIJA"
VRN: 40003069867

Nodokļa maksātāja Nr. RD039394AH3657

Pamatojoties uz likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" (turpmāk likums) 2.panta 1. un 2.daļu, Jums jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis.

Nekustamā īpašuma nodoklis ir aprēķināts saskaņā ar likuma 3.panta 1.daļu un 09.06.2015. Rīgas domes saistošo noteikumu Nr.148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr.148) 3.punktu, kur noteiktā nodokļa likme ir 0,2-0,6 vai 1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Likuma 3.panta 3.¹ daļā noteikts minimālais nodokļa maksājums katram nodokļa maksātājam katrā pašvaldībā EUR 7. Nodokļa samaksas termiņi ir noteikti likuma 6.panta 3.daļā.

Pamatojoties uz likuma 5.panta 1. un 3.daļu un Rīgas domes 18.12.2019. saistošo noteikumu Nr.111 "Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr.111) 3.17.apakšpunktu, 3.17.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojuma piešķiršanas nosacījumi un objekts, par kuru tiek piešķirti atvieglojumi" 4.punktu, 7.punktu (spēkā līdz 14.01.2022.), Jums ir piešķirti nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi.

Pamatojoties uz likuma 2.panta 1. un 2.daļu, 3.panta 1., 2. un 3.daļu, 5.panta 1. un 3.daļu, 6.panta 1. un 3.daļu, 7.panta 1. un 3.daļu, kā arī ņemot vērā saistošo noteikumu Nr.148 3.punktu, saistošo noteikumu Nr.111 3.17.apakšpunktu, 3.17.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojuma piešķiršanas nosacījumi un objekts, par kuru tiek piešķirti atvieglojumi" 4.punktu, 7.punktu (spēkā līdz 14.01.2022.), Administratīvā procesa likuma 62.panta 2.daļas 3.punktu un 65.panta 1.daļu, Jums ir aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis un piešķirti atvieglojumi šādā apmērā:

| Adrese
Objekts | Aprēķina
periods
(mēneši) | Platība
zeme(kv.m)
būve(kv.m) | Vērtība (EUR) | Kadastra numurs/ apzīmējums | | | Nodoklis
(EUR) | | |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|------|-------------------|---|----------------|
| | | | | Daļa | Aprēķinātais nodoklis (EUR)/ likme | | | | |
| | | | | | 0,2% | 0,4% | 0,6% | 1,5% | |
| Aptiekas iela 1 k-12 | | | | 0100 516 0066 | 0100 016 0053 014 | | | 109,36 | |
| Ēka | 01-12 | 123,10 | 7882,00 | 1/1 | | | | 118,23 | 118,23 |
| | | | | | | | | Atvieglojumi(90%) 01.01.2022 - 31.01.2022 | -8,87 |
| Aptiekas iela 1 k-5 | | | | 0100 516 0066 | 0100 016 0053 074 | | | 4632,39 | |
| Deklarēto personu skaits uz 01.01.2022. - 27 | | | | | | | | | |
| Ēka | 01-12 | 1448,40 | 333867,00 | 1/1 | | | | 5008,00 | 5008,00 |
| | | | | | | | | Atvieglojumi(90%) 01.01.2022 - 31.01.2022 | -375,61 |
| | | | | | | | | Aprēķināts kopā: | 4741,75 |

Izmantojot mūsu rīcībā esošo informāciju par aprēķināto un samaksāto nekustamā īpašuma nodokli par objektiem Rīgas valstspilsētā, Jums

Kopā jāmaksā: 4741,75 EUR

līdz 31.03.2022 897,09 EUR
līdz 16.05.2022 1281,56 EUR
līdz 15.08.2022 1281,56 EUR
līdz 15.11.2022 1281,54 EUR

Paldies par savlaicīgu nekustamā īpašuma nodokļa samaksu!

Rekvizīti nekustamā īpašuma nodokļa samaksai:

| Saņēmējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.90011524360 | | | |
|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| AS "SEB banka" | LV38UNLA0002000130130 | Luminor Bank AS Latvijas filiāle | LV82RIKO0002013186390 |
| AS "Citadele banka" | LV75PARX0000570030007 | VAS "Latvijas Pasts" | LV36LPNS0001001080905 |
| AS "Swedbank" | LV79HABA0551005802493 | | |

Maksājuma mērķī **obligāti jānorāda** nodokļa maksātāja numurs **RD039394AH3657**

Informējam, ka, lai saņemtu atvieglojumus 2023.gadā saskaņā ar saistošo noteikumu Nr.109 3.8.-3.27.apakšpunktu, nodokļa maksātājam vai tā pilnvarotai personai, aizbildnim vai aizgādņim līdz 2023.gada 1.janvārim jāreģistrē oficiālā elektroniskā adrese vai jāsniedz piekrišana elektroniskai saziņai ar Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldi ar e-pasta starpniecību. Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr.109 5.punktu minētajam elektroniskās saziņas kanālam ir jābūt aktīvam visu taksācijas gadu. Ja nodokļa maksātājs objektīvu iemeslu dēļ nav aktīvs elektroniskajā vidē, atbilstoši saistošo noteikumu Nr.109 5.2.apakšpunktam aicinām līdz 2023.gada 1.janvārim iesniegt Pārvaldē pamatotu iesniegumu, kurā norādīti objektīvi iemesli, kas liedz nodokļa maksātājam nodrošināt elektroniskās saziņas kanālu ar Pārvaldi.

Iegūt informāciju un veikt nekustamā īpašuma nodokļa samaksu ir iespējams portālos www.eriga.lv, www.epakalpojumi.lv un www.latvija.lv. Plašāka informācija par nekustamā īpašuma nodokli ir apskatāma interneta vietnē <https://pip.riga.lv>. Lūdzam pēc maksāšanas paziņojuma saņemšanas pārbaudīt maksāšanas paziņojumā norādīto datu, kas izmantoti nodokļa aprēķinā (nodokļa objekts, tā kadastra apzīmējums, platība, domājamā daļa, atbilstība atvieglojumu piešķiršanas nosacījumiem), pareizību, un par kļūdām, ja tādas konstatētas, informēt pašvaldību.

Saskaņā ar Rīgas domes 2021.gada 15.decembra saistošo noteikumu Nr.109 "Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā" 13.punktu nodokļa maksātājam ir pienākums paziņot Pārvaldei, ja viņš vairs neatbilst atvieglojumu piešķiršanas nosacījumiem, mēneša laikā no minēto apstākļu iestāšanās brīža, izņemot gadījumus, kad persona ir mainījusi deklarēto dzīvesvietu vai reģistrēta īpašuma tiesību maiņa zemesgrāmatā.

Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 10.pantu un Administratīvā procesa likuma 79.panta 1.daļu maksāšanas paziņojumu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes priekšniekam, Rīgā, Terēzes ielā 5, LV-1012.

Maksāšanas paziņojums sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta.

Sagatavotājs I.Kovaļevska

Informatīvais tālrunis: 80000850 (bezmaksas), +371 67105919 (zvaniem no ārzemēm).

Informatīvā daļa

Administratīvā procesa likuma 70.panta 1. un 2.daļa un Paziņošanas likums nosaka, ka administratīvais akts stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam.

Saskaņā ar Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr.148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" 3. punktu nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanai tiek ņemti vērā dati par deklarēto personu skaitu objektā taksācijas gada 1.janvārī plkst. 0.00.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi tiek piešķirti saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 5.pantu, Rīgas domes 18.12.2019. saistošajiem noteikumiem Nr.111 "Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā" (spēkā līdz 14.01.2022.) un Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr.109 "Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā" (spēkā no 15.01.2022.).

Pamatojoties uz likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 9.panta 1. un 2. daļu, nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs ir atbildīgs par nodokļa pilnīgu samaksu noteiktajā termiņā.

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 23.¹ panta 2. daļu nodokļa samaksas diena ir diena, kad valsts budžets vai pašvaldības budžets ir saņēmis attiecīgi tam piekritīgo nodokļa maksājumu.

Likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.panta 2.daļā ir noteikts, ka par nodokļu un nodevu maksājuma samaksas termiņa nokavējumu maksātājam tiek aprēķināta nokavējuma nauda - no laikā nenomaksātā pamatparāda 0,05 procenti par katru nokavēto dienu, ja konkrētā nodokļa likumā nav noteikti citi nokavējuma naudas apmēri.

Noteiktajā termiņā nesamaksāto nodokli, nokavējuma naudu un soda naudu, kā arī izdevumus par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā saskaņā ar pašvaldības lēmumu piedzen bezstrīda kārtībā atbilstoši likuma "Par nodokļiem un nodevām" 26.pantam.

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 16.panta 1.daļas 10.punktu, maksātājam ir tiesības pieprasīt pārmaksātās nodokļa summas atmaksāšanu vai novirzīšanu kārtējo nodokļu maksājumu segšanai triju gadu laikā pēc konkrētā nodokļa likumā noteiktā maksāšanas termiņa.

Nodokļu administrācijai ir tiesības pagarināt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu samaksas termiņus uz nodokļu maksātāja motivēta rakstveida iesnieguma pamata, kas pašvaldībā jāiesniedz likuma "Par nodokļiem un nodevām" 24.pantā noteiktajā termiņā un kārtībā.

Nodokļu maksātāji var saņemt informāciju par nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas, maksāšanas un atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgas valstspilsētā:

1. pa tālruni 80000850 (bezmaksas), +371 67105919 (zvaniem no ārzemēm),
2. pa e-pastu pip@riga.lv,
3. interneta vietnē: <https://pip.riga.lv>,
4. nosūtot iesniegumus un jautājumus uz Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes e-adresi portālā www.latvija.lv.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumam nekustamā īpašuma kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests. Jautājumus par kadastrālo vērtību var iesniegt Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālajā nodaļā.

Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas klientu apkalpošanas centra informatīvais tālrunis +371 67038800. Informators Jums sniegs atbildes uz uzdotajiem jautājumiem. Gadījumos, kad informators, neredzot nekustamā īpašuma dokumentus, nevar atbildēt, klientam ir jāierodas Puškina ielā 14, Rīgā.

Aicinām izmantot iespēju saņemt maksāšanas paziņojumus un citu korespondenci elektroniski, kā arī saņemt atgādinājumu par nekustamā īpašuma nodokļa apmaksas termiņa tuvošanos. Pieteikties elektronisko dokumentu un atgādinājumu saņemšanai var:

- portālā www.epakalpojumi.lv (sadaļā "Nekustamais īpašums", pakalpojums "E-pasta un SMS pieteikums");
- portālā www.eriga.lv (sadaļā "Nekustamā īpašuma nodoklis");
- nosūtot iesniegumu pa pastu vai elektroniski (parakstītu ar drošu elektronisko parakstu) uz e-pasta adresi: pip@riga.lv.

Informējam, ka norādītā korespondences adrese maksāšanas paziņojumu saņemšanai ir spēkā, ja nav aktivizēts oficiālās elektroniskās adreses konts. Ja būs aktivizēts oficiālās elektroniskās adreses konts, tad maksāšanas paziņojumi tiks nosūtīti uz oficiālo elektronisko adresi.

Ja oficiālās elektroniskās adreses konts tiks deaktivizēts, tad turpmāk korespondence tiks nosūtīta uz deklarēto adresi. Ja saziņai velēsieties izmantot citu adresi vai e-pastu, tad Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē būs atkārtoti jāiesniedz pieteikums par korespondences adreses maiņu.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība (Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde) ir personas datu apstrādes pārzinis Jūsu personas datu apstrādei, kuras mērķis ir aprēķināt nekustamā īpašuma nodokli, piešķirt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus, kā arī informēt personu par nekustamā īpašuma nodokli. Ar plašāku informāciju par personas datu apstrādi iespējams iepazīties šeit: <https://pip.riga.lv/datu-apstrade/>.

RĪGAS DOME
PAŠVALDĪBAS IEŅĒMUMU PĀRVALDE
Terēzes ielā 5, Rīgā, LV1012

10.03.2022

MAKSĀŠANAS PAZIŅOJUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI 2022. GADAM

PIPN-22-279599-mp/PIP-22-202695-AL/5-7



21270/RD039394AH3657/512.61

RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO
SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA SIA
Tvaika iela 2
Rīga, LV-1005

Maksātājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
"RĪGAS
PSIHONEIROLOĢISKO
SLIMNIEKU
REHABILITĀCIJA"
VRN: 40003069867

Nodokļa maksātāja Nr. RD039394AH3657

2022.gadā ir nosūtīts šāds administratīvais akts par nekustamā īpašuma nodokli:
07.02.2022. PIPN-22-202801-mp/PIP-22-202695-AL/5-7.

Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē (turpmāk - Pārvalde) 15.02.2022. saņemts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA" (turpmāk - Sabiedrība) iesniegums un tam klāt pievienotie dokumenti ar lūgumu piešķirt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus par nekustamo īpašumu Rīgā, Tvaika ielā 2, kadastra Nr.0100 516 0066.

Konstatēts, ka saskaņā ar Rīgas domes 18.12.2019. saistošo noteikumu Nr.111 "Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā" 3.17.apakšpunktu (spēkā līdz 14.01.2022.) Sabiedrībai ir piešķirti nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi 90% apmērā par laika periodu no 01.01.2022. līdz 31.01.2022., summā EUR 384.48.

Izskatot administratīvās lietas materiālus un atkārtoti izvērtējot Rīgas domes Vienotās informācijas sistēmas datus, Pārvalde konstatēja, ka Sabiedrība atbilst kritērijiem atvieglojumu piešķiršanai saskaņā ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.109 "Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā" (turpmāk - saistošie noteikumi Nr.109) 3.17.apakšpunktu (spēkā no 15.01.2022.).

Tādēļ, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 65.panta 1.daļu, saistošo noteikumu Nr.109 3.17.apakšpunktu (spēkā no 15.01.2022.), Pārvalde secina, ka Sabiedrībai ir piešķirami nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi 90% apmērā par laika periodu no 01.02.2022. līdz 31.12.2022.

Nemot vērā iepriekš minēto, Sabiedrībai veikts nekustamā īpašuma nodokļa pārrēķins par laika periodu no 01.02.2022. līdz 31.12.2022.:

par ēkām 0100 516 0066, Tvaika iela 2
samazinot aprēķināto nodokli par EUR 4229.14.

Izmantojot mūsu rīcībā esošo informāciju par aprēķināto un samaksāto nekustamā īpašuma nodokli par objektiem Rīgas valstspilsētā, Jums

Kopā jāmaksā: 512,61 EUR

| | | |
|------|------------|------------|
| līdz | 01.07.2022 | 128,15 EUR |
| līdz | 15.08.2022 | 256,31 EUR |
| līdz | 15.11.2022 | 128,15 EUR |

Rekvizīti nekustamā īpašuma nodokļa samaksai:

| Saņēmējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.90011524360 | | | |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| AS "SEB banka" | LV38UNLA0002000130130 | Luminor Bank AS Latvijas filiāle | LV82RIKO0002013186390 |
| AS "Citadele banka" | LV75PARX0000570030007 | VAS "Latvijas Pasts" | LV36LPNS0001001080905 |
| AS "Swedbank" | LV79HABA0551005802493 | | |
| Maksājuma mērķi obligāti jānorāda nodokļa maksātāja numurs RD039394AH3657 | | | |

Informējam, ka, lai saņemtu atvieglojumus 2023.gadā saskaņā ar saistošo noteikumu Nr.109 3.8.-3.27.apakšpunktu, nodokļa maksātājam vai tā pilnvarotai personai, aizbildnim vai aizgādnim līdz 2023.gada 1.janvārim jāreģistrē oficiālā elektroniskā adrese vai jāsniedz piekrišana elektroniskai saziņai ar Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldi ar e-pasta starpniecību. Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr.109 5.punktu minētajam elektroniskās saziņas kanālam ir jābūt aktīvam visu taksācijas gadu. Ja nodokļa maksātājs objektīvu iemeslu dēļ nav aktīvs elektroniskajā vidē, atbilstoši saistošo noteikumu Nr.109 5.2.apakšpunktam aicinām līdz 2023.gada 1.janvārim iesniegt Pārvaldē pamatotu iesniegumu, kurā norādīti objektīvi iemesli, kas liedz nodokļa maksātājam nodrošināt elektroniskās saziņas kanālu ar Pārvaldi.

Iegūt informāciju un veikt nekustamā īpašuma nodokļa samaksu ir iespējams portālos www.eriga.lv, www.epakalpojumi.lv un www.latvija.lv. Plašāka informācija par nekustamā īpašuma nodokli ir apskatāma interneta vietnē <https://pip.riga.lv>. Lūdzam pēc maksāšanas paziņojuma saņemšanas pārbaudīt maksāšanas paziņojumā norādīto datu, kas izmantoti nodokļa aprēķinā (nodokļa objekts, tā kadastra apzīmējums, platība, domājamā daļa, atbilstība atvieglojumu piešķiršanas nosacījumiem), pareizību, un par kļūdām, ja tādas konstatētas, informēt pašvaldību.

Saskaņā ar Rīgas domes 2021.gada 15.decembra saistošo noteikumu Nr.109 "Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā" 13.punktu nodokļa maksātājam ir pienākums paziņot Pārvaldei, ja viņš vairs neatbilst atvieglojumu piešķiršanas nosacījumiem, mēneša laikā no minēto apstākļu iestāšanās brīža, izņemot gadījumus, kad persona ir mainījusi deklarēto dzīvesvietu vai reģistrēta īpašuma tiesību maiņa zemesgrāmatā.

Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 10.pantu un Administratīvā procesa likuma 79.panta 1.daļu maksāšanas paziņojumu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes priekšniekam, Rīgā, Terēzes ielā 5, LV-1012.

Maksāšanas paziņojums sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta.

Sagatavotājs I.Kovaļevska

Informatīvais tālrunis: 80000850 (bezmaksas), +371 67105919 (zvaniem no ārzemēm).

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”
Vienotais reģistrācijas Nr.50003342481

Nekustamā īpašuma Tvaika iela 2, Rīga līdzdalības izmaksas, kuras būtu jāsedz īpašniekam/ lietotājam.

Nekustamā īpašuma Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01000160053, aprēķināto līdzdalības izmaksu aprēķina kopsavilkums 2021 gadam, kuras būtu jāsedz īpašniekam/lietotājam ir sekojošas:

| Nr.p.k | Izmaksu apraksts | Summa bez PVN (EUR) |
|--------|-----------------------------|---------------------|
| 1. | Zemes nomas maksa | 206,68 |
| 2. | Nekustamā īpašuma nodoklis | 206,68 |
| 3. | Ceļa apsaimniekošanas maksa | 4 462,92 |
| 4. | Inženiertīklu uzturēšana | 113,87 |
| | Kopā | 4 990,15 |

07.07.2022.

Zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķins 2021.gadam

1. Aprēķinot zemes Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01000160053, nomas maksu, tiek ņemts vērā:

| | | |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| ✓ Zemes kadastrālā vērtība | 592 510,00 | EUR |
| ✓ Zemes kopējā platība | 76155 | m ² |
| ✓ Zemes platība, kura nododama nomā | 1771 | m ² |

- 1.2. Zemes kadastrālā vērtība par 1 m² (EUR):

$$592\,510,00 / 76155 = 7,78$$

- 1.3. Zemes kadastrālā vērtība, kura nododama nomā (EUR):

$$7,78 * 1771 = 13\,778,38$$

- 1.4. Aprēķinātā zemes nomas maksa gadā atbilstoši MK 2018.gada 19.jūnija noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” prasībām (EUR bez PVN):

$$13\,778,38 * 1,5\% = \underline{206,68}$$

2. Aprēķinot zemes Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01000160053, nekustamā īpašuma nodokļa maksu, tiek ņemts vērā:

| | | |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| ✓ Zemes kadastrālā vērtība | 592 510,00 | EUR |
| ✓ Zemes kopējā platība | 76155 | m ² |
| ✓ Zemes platība, kura nododama nomā | 1771 | m ² |

- 2.2. Zemes kadastrālā vērtība par 1 m² (EUR):

$$592\,510,00 / 76155 = 7,78$$

- 2.3. Zemes kadastrālā vērtība, kura nododama nomā (EUR):

$$7,78 * 1771 = 13\,778,38$$

- 2.4. Aprēķinātā zemes nekustamā īpašuma nodokļa maksa gadā atbilstoši Rīgas domes pašvaldības ienēmumu pārvaldes „Maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2021.gadam” (EUR bez PVN):

$$13\,778,38 * 1,5\% = \underline{206,68}$$

3. Nomnieka zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksa 2021. gadam kopā:
 $206,68 + 206,68 = \underline{413,36}$

07.07.2022.

Ceļa apsaimniekošanas maksas aprēķins 2021.gadam

1. Aprēķinot ceļa apsaimniekošanas maksu Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01000160053, tiek ņemts vērā:

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------|
| ✓ | Apkalpojošā personāla darba samaksa 1 mēnesī | 6 142,42 | EUR |
| ✓ | Apsardzes izmaksas 1 mēnesī | 9 969,63 | EUR |
| ✓ | Administrācijas izmaksas 1 mēnesī | 65,99 | EUR |
| ✓ | <i>Kopējās izmaksas 1 mēnesī</i> | <u>16 178,04</u> | EUR |
| ✓ | Zemes kopējā platība | 76155 | m ² |
| ✓ | Zemes platība, kura nododama nomā | 1771 | m ² |

2. Kopējās izmaksas 1 mēnesī uz zemes 1 m² (EUR):
 $16\,178,04 / 76155 = 0,21$
3. Aprēķinātā ceļa apsaimniekošanas maksa 1 mēnesī par zemi, kura nododama nomā (EUR bez PVN):
 $0,21 * 1771 = 371,91$
4. Aprēķinātā ceļa apsaimniekošanas maksa 12 mēnešos par zemi, kura nododama nomā (EUR bez PVN):
 $371,91 * 12 = 4\,462,92$

07.07.2022.

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”
Vienotais reģistrācijas Nr.50003342481

Inženiertīklu uzturēšanas aprēķins 2021.gadam

1. Aprēķinot zemes Tvaika ielā 2, Rīgā, kadastra Nr.01000160053, inženiertīklu uzturēšanas izmaksu aprēķinā, tiek ņemts vērā:

- ✓ Zemes kopējā platība 76155 m²
- ✓ Zemes platība, kura nododama nomā 1771 m²

2. Inženiertīklu uzturēšanas izmaksas Tvaika ielā 2, Rīgā 2021. gadam kopā:

| Nr. p.k. | Pakalpojuma veicējs | Rēķina datums un Nr. | Pakalpojuma apraksts | Summa ar PVN (EUR) | Inženiertīklu uzturēšanas izmaksas (EUR) un to aprēķins |
|----------|---------------------|-----------------------------------|---|--------------------|---|
| 2.1. | SIA „ALPEX” | 22.07.2021.
Nr.AL.P-RD-21-2366 | ISM karstā ūdens siltummaiņa avārijas remonta darbi Tvaika ielā 2, Rīgā | 2 198,72 | 51,18 = (2 198/76155)*1771 |
| 2.2. | SIA „ALPEX” | 18.10.2021.
Nr.AL.P-RD-21-3501 | Aukstā ūdens ievada remonte Tvaika ielā 2, Rīgā | 1 958,95 | 45,51 = (1 958,95/76155)*1771 |
| 2.3. | SIA „ALPEX” | 12.11.2021.
Nr.AL.P-RD-21-3789 | Blīves nomaiņa akā avārijas kārtībā Tvaika ielā 2, Rīgā | 399,51 | 9,21 = (399,51/76155)*1771 |
| 2.4. | A/S „Rīgas siltums” | 06.12.2021.
Nr.9330021748 | Kompensācija par siltumnesēja zudumiem | 339,10 | 7,97 = (339,10/76155)*1771 |
| | | | | Kopā | 113,87 |

07.07.2022.

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
 - tangible property (plant and equipment, transport, stock)
 - business
 - intellectual property
 - antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:


- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

 **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē