

2022.gada 17.oktobrī

Atzinums par 11/28 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Citadeles ielā 1**,
novērtēšanu

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 11/28 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8080 005 0122, kas atrodas **Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Citadeles ielā 1**, ir reģistrēts Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0031 7346, novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekts ir:

- 11/28 domājamās daļas no zemes gabala kad.apz.8080 005 0122 ar vērtējamās daļas kopējo platību proporcionāli domājamām daļām ~ 198 m² (lietošanas kārtība nav noteikta), kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā (skat. Plašāku informāciju atzinuma 4.2.6. punktā).

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību.

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

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. 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. *Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.*

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Citadeles ielā 1**, 2022.gada 10.oktobrī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

140 (viens simts četrdesmit) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patiesās vērtības izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

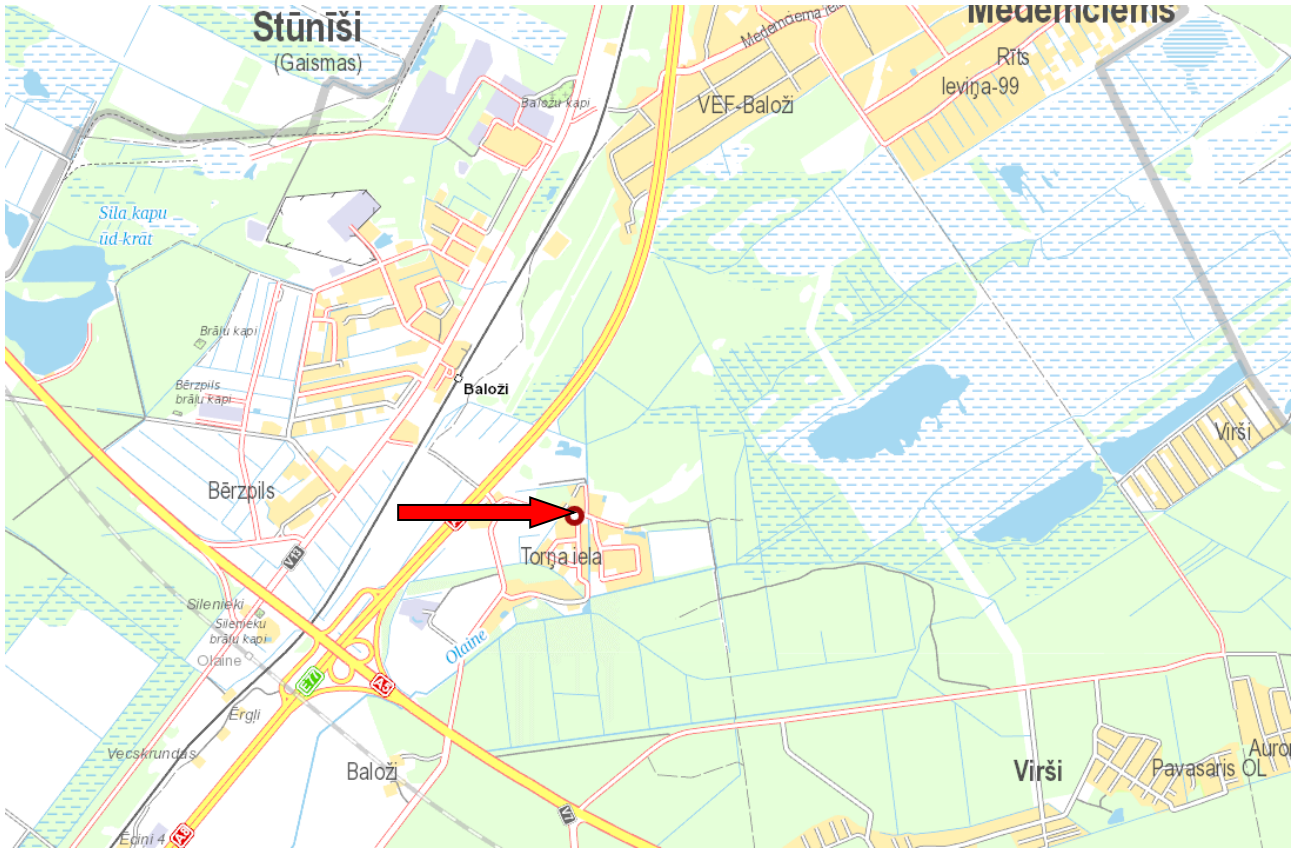
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma patieso vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

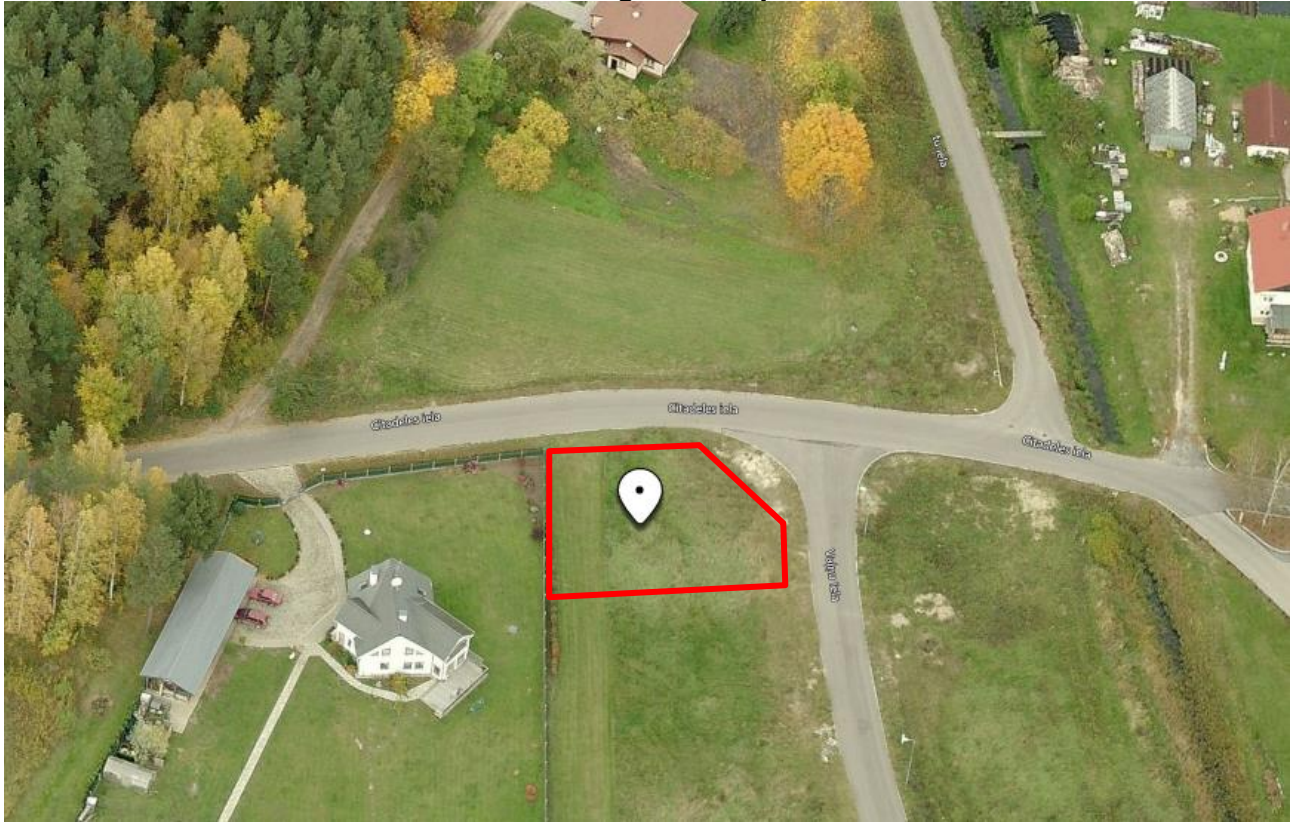
1.1 Vērtējamais īpašums	11/28 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Citadeles ielā 1.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 10.oktobrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts Finanšu ministrija – 11/28 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vērtēšanas Objekts ir: <ul style="list-style-type: none"> • 11/28 domājamās daļas no zemes gabala kad.apz.8080 005 0122 ar vērtējamās daļas kopējo platību proporcionāli domājamām daļām ~198 m² (lietošanas kārtība nav noteikta), kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā (skat. Plašāku informāciju atzinuma 4.2.6. punktā).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc Olaines novada teritoriālā plānojuma no 2018.gada līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (TA).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals infrastruktūras vajadzībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Vērtējuma pasūtītājam tika prasīts zemes robežu plāns, bet tas netika iesniegts. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.olaine.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (visam zemes gabalam): aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide – 227 m ² ; Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 504 m ² .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



Vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 16 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas apvedceļa (Salaspils—Babīte (A5)).

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpst 11/28 domājamās daļas no zemes gabala kad.apz.8080 005 0122 ar vērtējamās daļas kopējo platību proporcionāli domājamām daļām ~ 198 m² (lietošanas kārtība nav noteikta), kas atrodas tehniskās apbūves teritorijā (skat. Plašāku informāciju atzinuma 4.2.6. punktā).

Visa zemes gabala platība 504 m² un kadastra numurs 8080 005 0122 .

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Citadeles ielu pāri Finanšu ministrijai, pašvaldībai un fiziskai personai piederošiem zemes gabaliem, kas klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Citadeles ielā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Piebraukšana pāri zemes gabalam ar kad.Nr.8080 005 0136 (zemes vienības kad.apz.8080 005 0130), kas pieder fiziskai personai (www.kadastrs.lv reģistrēts piebraucamā ceļa servitūts un sarkanā līnija – skat.pielikumā).

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Vērtēšanas Objekta konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūves būvniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtēšanas Objekts no pārējiem blakus esošiem zemes gabaliem D un R pusēs ir norobežots ar betona stabos stiprinātu koka dēļu sētu un metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir labs. Vērtēšanas Objekts no ielām nav norobežots.

Visu zemes gabalu klāj dabīgs zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (robežojas)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (blakus)	
Kanalizācija	X (blakus)	
Gāzes apgāde	X (blakus)	
Citas izbūves/tīkli		

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc Olaines novada teritoriālā plānojuma no 2018.gada līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (TA).

4.8.1. Tehniskās apbūves teritorija (TA)

4.8.1.1. Pamatinformācija

421. Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 422. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).
- 423. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 424. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 425. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.
- 426. Noliktavu apbūve (14004).
- 427. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.8.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 428. Biroju ēku apbūve (12001).
- 429. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 430. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

Avots: www.olaine.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem, kas ir paredzēti infrastruktūras vajadzībām notiek ļoti reti. Pārsvārā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas sabiedrības vajadzībām.

Šādā gadījumā jēdziens „tirgus vērtība” netiek lietots, jo šādi darījumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. 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.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma patiesā vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvārā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas sabiedrības vajadzībām - transporta infrastruktūras attīstības vajadzībām - ielas pārbūvei un uzturēšanai, nevis ienākumu gūšanai no lietošanas vai iznomāšanas.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķināšanai, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Patiesās vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Patiesās vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- patiesā vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- patiesā vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritoriālo plānojumu no 2018.gada līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā (TA).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās ēkas un brīvi no apbūves zemes gabali, tā tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals infrastruktūras vajadzībām.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un radīja ne tikai Covid-19 ierobežojumi, bet arī karš un augstās energoresursu cenas, komercīpašumu investīciju tirgus Latvijā ir saglabāties aktīvs. Augstās inflācijas un būvizmaksu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietošanai, apstādināti būvprojekti, aizvien biežāk izdara izvēli par labu jau esošu privātmāju iegādei nevis to būvniecībai. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Atšķirībā no iepriekšējās krīzes, kad nekustamā īpašuma cenas vairākos segmentos piedzīvoja ievērojamu lejupslīdi, pandēmijas izraisītā krīze nav veicinājusi būtisku mājokļu cenu kritumu. Gluži otrādi — dzīvokļiem jaunajos projektos un nelielām privātmājām galvaspilsētas tuvumā gan pieprasījums, gan cenas turpina stabili augt. Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām. Rīgas tuvumā. Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ prognozējamo augsto komunālo izmaksu apjuma, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2022. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mēdiji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jārēķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Šāda tipa dzīvokļiem pārdošanas cenas ir virs 1400 EUR par m², kā arī tādos Rīgai tuvajos rajonos kā Mārupe, Piņķi, Baloži, Salaspils, Ādaži un Ulbroka. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Analizējot zemesgrāmatas datus, vērtētāji konstatē, ka pēdējā gada laikā līdzīgu zemes gabalu ar līdzīgām izmantošanas iespējām ir notikuši.

Vēsturiski zemes gabali tika sadalīti un uz viena zemes gabala tika izveidota elektrības transformatora uzstādīšanas vieta.

Rīgas apkārtnē vairāku gadu laikā notikuši darījumi ar komunikāciju infrastruktūrai un ceļa infrastruktūrai paredzētiem zemes gabaliem.

Darījumu cenas svārstās no dažiem centiem līdz vairākiem eiro par vienu kvadrātmetru.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Olaines novadā, kas ir paredzēti infrastruktūrai vai tehniskai apbūvei un līdzīgām vajadzībām par kuriem notiek darījumi, ir robežās no 0,34 – 2.00 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbību Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) 2022. un 2023. gada pieauguma prognoze joprojām ir pozitīva – attiecīgi līdz 2.9% un 2.4%, vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācijai.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Patiesās vērtības ietekmējošie faktori	Patieso vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...		X	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...		X	
5. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...			X

5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem notiek ļoti reti.

Pārsvārā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas sabiedrības vajadzībām.

Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. 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. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu veikt zemes gabala novērtēšanu, uz kura atrodas infrastruktūras objekts – piebraucamais ceļš, vērtētājs noteica un ieguva patieso vērtību, kas ir šai situācijai piemērota.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta, ievērojot vērtību ietekmējošos faktoros.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra patiesās vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Olaines nov., Olaines pagasts, Martas (kad. Nr. 80800090082) sastāvs: 1/10 domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 1493 m² (proporcionāli 149,3 m²). Zemes gabals atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā. Zemes gabala daļa tiek izmantota piebraucamajam ceļam. Grantēts ceļš. Īpašums pārdots 2022.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 100 EUR jeb 0,67 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Olaines nov., Olaines pagasts, Martas (kad. Nr. 80800090082) sastāvs: 1/10 domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 1493 m² (proporcionāli 149,3 m²). Zemes gabals atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā. Zemes gabala daļa tiek izmantota piebraucamajam ceļam. Grantēts ceļš. Īpašums pārdots 2022.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 100 EUR jeb 0,67 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Olaines nov., Olaines pagasts, Dimantu ceļš (kad. Nr. 80800110547) sastāvs: 1/5 domājamā daļa no zemes gabala ar kopējo platību 2762 m² (proporcionāli 345 m²). Zemes gabals atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā. Zemes gabala daļa plānota izmantot piebraucamajam ceļam. Īpašums pārdots 2022.gada februārī, pārdošanas cena bija 250 EUR jeb 0,72 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patiesās vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		100		250	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada aprīlī	1.00	2022.gada aprīlī	1.00	2022.gada februārī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		100		250	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	149.30		149.30		345.00	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.67		0.67		0.72	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.99	Mazāks	0.99	Lielāks	1.03
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.66		0.66		0.75	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	0.69
Vērtējamā zemes gabala platība proporcionāli domājamaī daļai, m ²	198
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	140

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti.

Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. 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. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Citadeles ielā 1**, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2022.gada 10.oktobrī* ir **140 (viens simts četrdesmit) eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patiesās vērtības izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšana

Vērtētāja asistents

E.Liepa
Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128

6. PIELIKUMI

Rīgas rajona tiesa

Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000317346

Kadastra numurs: **80800050122**

Nosaukums: Citadeles iela 1

Adrese/atrašānās vieta: Citadeles iela 1, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8080 005 0122. Atdalīts no nekustama īpašuma "Remdas", Olaines pag., Rīgas raj. (Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2432).		0.0504 ha
	<i>Žurn. Nr. 300001877222, lēmums 24.01.2007., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
33.2.	Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	11/28	
33.3.	Pamats: 2022.gada 30.marta valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.1343R/21 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas), Uzņēmumu reģistra 2019.gada 29.marta lēmums Nr.6-12/43210 par kapitālsabiedrību izslēgšanu no komercreģistra.		
	<i>Žurn. Nr. 300005590897, lēmums 03.05.2022., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
9.1.	Atzīme - uz VIKTORIJAI LEIBENZONEI, personas kods piederošām 3/28 domājamām daļām no nekustamā īpašuma uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. ¹ pantu.		
9.2.	Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 2.nodaļas vecākā inspektora, izmeklētājas G.Zeltiņas, 2021.gada 8.janvāra lēmums, kuru 2021.gada 12.janvārī apstiprinājis Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnesis, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 2.nodaļas vecākā inspektora, izmeklētājas G.Zeltiņas 2021.gada 13.janvāra lēmums par pārrakstīšanās kļūdas labojumu kriminālprocesā Nr.11517043614.		
	<i>Žurn. Nr. 300005282800, lēmums 20.01.2021., tiesnese Jolanta Līvena</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005282800)		0.0227 ha
1.2.	Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietām.		0.0504 ha

	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005282800)		
1.3.	Pamats: 2007. gada 8. janvāra Edītes Taujinskas nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, nekustama īpašuma Citadeles iela 1, Olaines pag. zemes robežu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005282800)		
	Žurn. Nr. 300001877222, lēmums 24.01.2007., tiesnese Sarmīte Stūrmane		
2.1.	Tatjana Lukina, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās domājamās daļas par jebkuru summu, kā arī neiebilst, ka līdzīpašnieki brīvi rīkojas ar viņiem piederošajām domājamām daļām, t.sk., pārdod, izīrē, iznomā, ieķīlā, maina. Pamats: 2007. gada 5. februāra pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300001951583, lēmums 14.03.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde		
3.1.	SERGEJS RJABIKINS, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās domājamās daļas par jebkuru summu, kā arī neiebilst, ka līdzīpašnieki brīvi rīkojas ar viņiem piederošajām domājamām daļām, t.sk., pārdod, izīrē, iznomā, ieķīlā, maina. Pamats: 2007. gada 14. marta pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004734697)		
	Žurn. Nr. 300001988248, lēmums 10.04.2007., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
4.1.	VALĒRIJS ŽEŽELA, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās domājamās daļas par jebkuru summu, kā arī neiebilst, ka līdzīpašnieki brīvi rīkojas ar viņiem piederošajām domājamām daļām, t.sk., pārdod, izīrē, iznomā, ieķīlā, maina. Pamats: 2007. gada 14. marta pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300004778946)		
	Žurn. Nr. 300001988288, lēmums 10.04.2007., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
5.1.	Atzīme - VIKTORIJA LEIBENZONE, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 22. marta pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300002011672, lēmums 08.05.2007., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
6.1.	Atzīme - SERGEJS ZENKOVŠ, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 28. marta pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300002011784, lēmums 10.05.2007., tiesnese Ināra Zariņa		
7.1.	Atzīme - Māra Rulle, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 28. marta pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300002025045, lēmums 14.05.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde		
8.1.	Atzīme - Jānis Jēkabsons, personas kods, atsakās no savām pirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 16. aprīļa pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300002035623, lēmums 18.05.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde		

9.1.	Atzīme - ANDRIS BĪGESTĀNS, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 10. aprīļa pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002056554, lēmums 24.05.2007., tiesnese Ināra Zariņa</i>		
10.1.	Atzīme - DZINTARS BELRUS, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 27. aprīļa pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002074728, lēmums 11.06.2007., tiesnese Māra Balode</i>		
11.1.	Atzīme - Felikss Abramovičs, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 9. maija pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002080047, lēmums 19.06.2007., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
12.1.	Atzīme - Mihails Morozovs, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007. gada 22. maija pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002116943, lēmums 11.07.2007., tiesnesis Dainis Šaicāns</i>		
13.1.	Atzīme - Andrejs Kovanovs, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007.gada 18. maija pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002120900, lēmums 18.07.2007., tiesnese Iluta Kovaļova</i>		
14.1.	Atzīme - Inna Bobko, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007.gada 21. maija pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002121100, lēmums 19.07.2007., tiesnese Olīta Blūmfelde</i>		
15.1.	Atzīme - Jeļena Varnus - Ļebedeva, personas kods, atsakās no savām pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no līdzīpašniekiem pārdos tam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pamats: 2007.gada 15. novembra pirkuma līgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300002308623, lēmums 05.12.2007., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

05.10.22 11:45

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80800050122	Citadeles iela 1	28	100000317346	Olaines pagasts, Olaines novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	28
Kopplatība:	0.0504
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	28 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	101 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	28 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	101 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80800050122	1/1	28	Citadeles iela 1, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127

Kadastrālā vērtība (EUR):	28
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0504
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	28 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	101 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0504
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0504
t.sk. Aramzemes platība:	0.0504
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Plavju platība:	0.0000

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

1/3

05.10.22 11:45

Ekrānizdruka

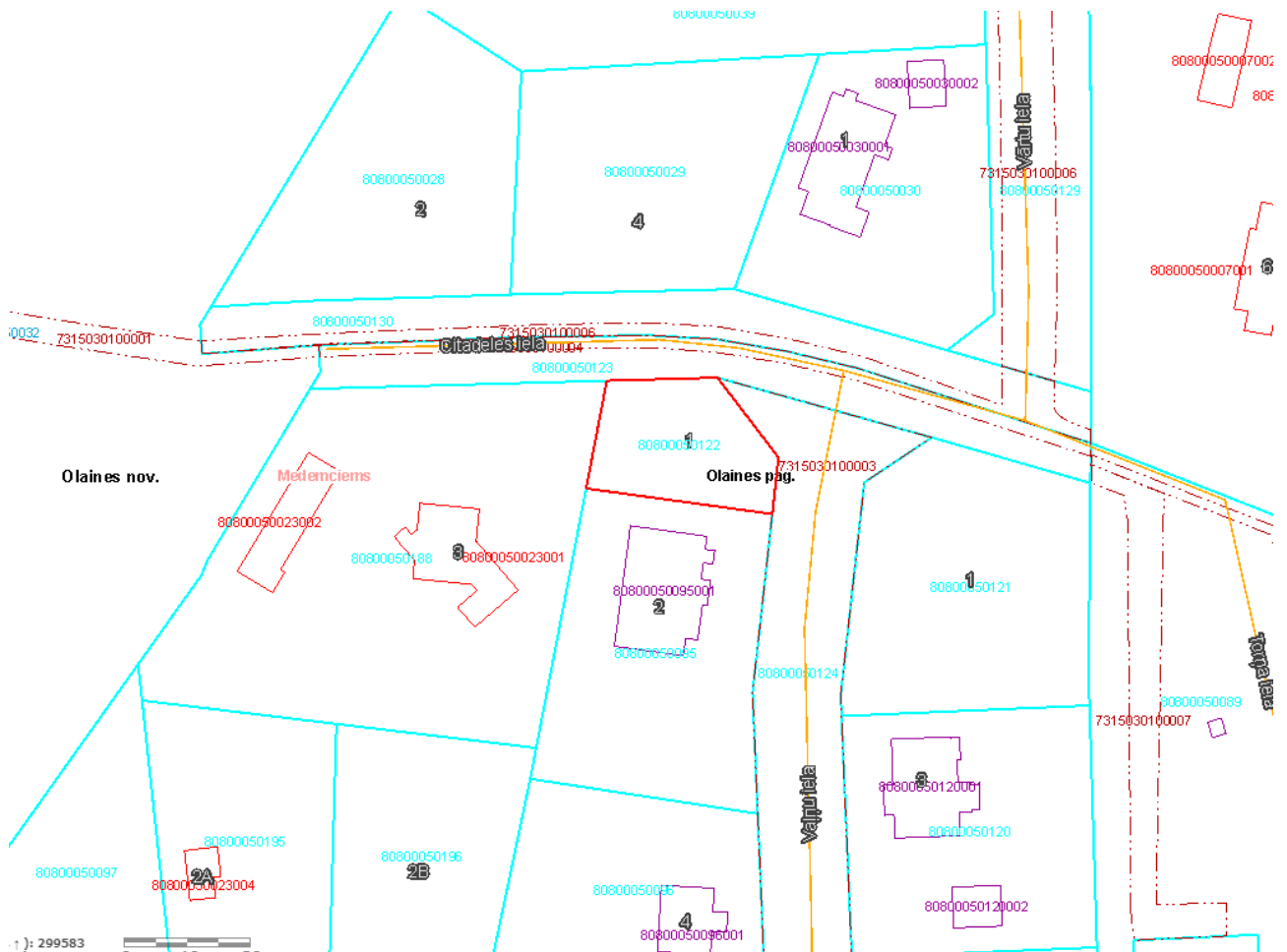
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0504
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

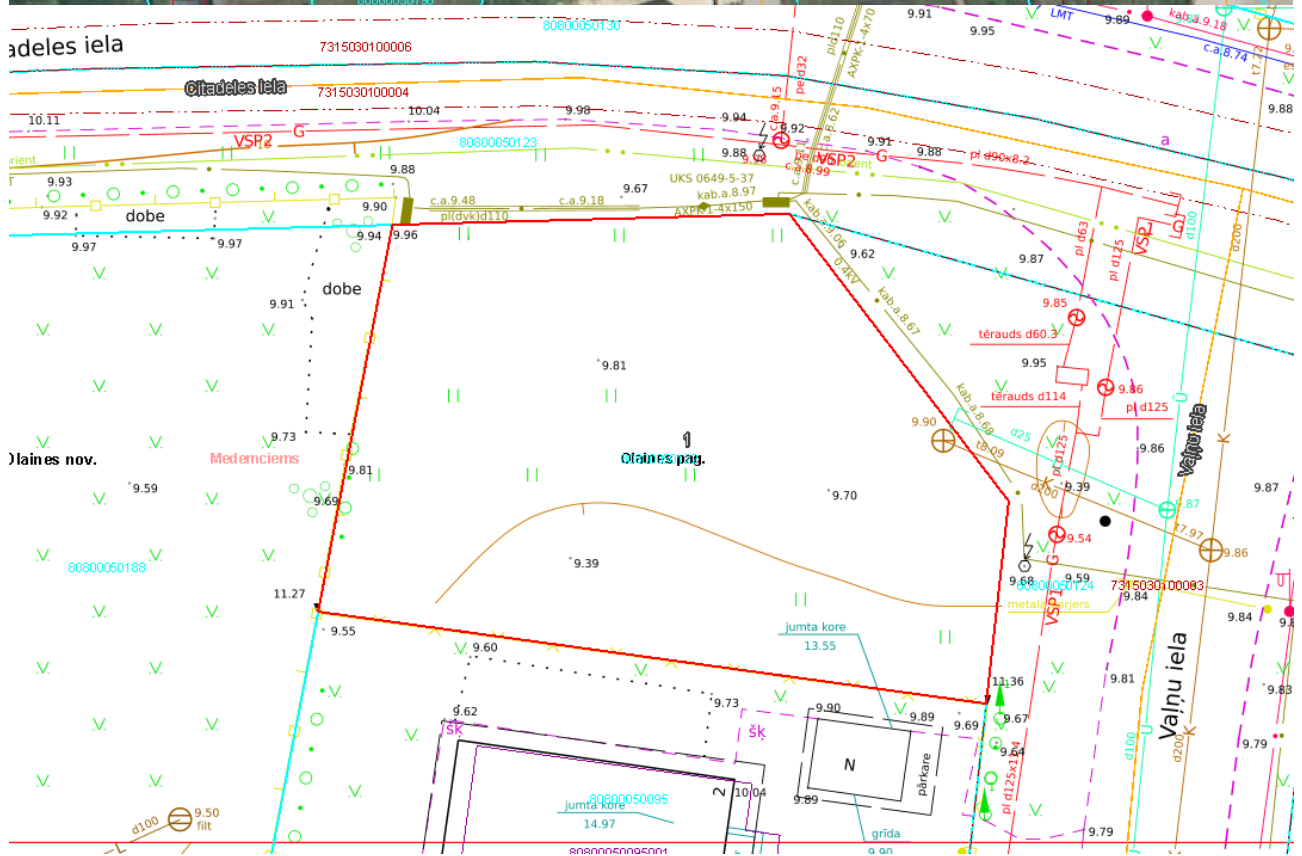
Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0504	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0227	ha
2	-	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0504	ha





Nekustamā īpašuma Olaines novadā, Olaines pagastā, Medemciemā, Cītales ielā 1 novērtēšanu

10/13/22, 1:58 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80800050136	Citadeles iela	40	5334	Olaines pagasts, Olaines novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	40
Kopplatība:	0.1032
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	40 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	40 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80800050130	1/1	40	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	40
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1032
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	40 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	206 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1032
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

10/13/22, 1:58 PM

Ekrānizdruka

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0021
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0021
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1011
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.1032	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	24.04.2013	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0113	ha
2	24.04.2013	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1032	ha
3	24.04.2013	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1032	ha
4	24.04.2013	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0049	ha
5	24.04.2013	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0052	ha
6	24.04.2013	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0325	ha
7	24.04.2013	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha