



2023.gada 19.jūnijā

Atzinums par nekustamā īpašuma ar kad.Nr.0100 127 0758,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, bez adreses,**
novērtēšanu

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 127 0758, kas atrodas **Rīgas pilsētā, bez adreses (saskaņā ar robežas apsekošanas un atjaunošanas aktu īpašums atrodas Rīgā, blakus Gatiņa ielai 4)**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0066 9997 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala kad.apz.0100 127 0753 ar kopējo platību 173 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu.

Atzinums paredzēts **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.

Vērtēšanas objekts ir zemes gabals, kas apskates dienā var tikt izmantots tikai kā blakus esošā zemes gabala Rīgas pilsētā, Gatiņa ielā 4, kad.apz.0100 127 0198, uzlabojums – papildus teritorija, tādēļ tas nevar tikt uzskatīts par nekustamā īpašuma brīvā tirgus objektu. Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem notiek ļoti reti, saistītu vai ieinteresētu pušu starpā. 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 ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, bez adreses,** 2023.gada 07.jūnijā* visvairāk iespējamā patiesā vērtība:

8000 (astoņi tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs 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 Apkārtnējā 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums ar kad.Nr.0100 127 0758, kas atrodas Rīgas pilsētā, bez adreses (saskaņā ar robežas apsekošanas un atjaunošanas aktu īpašums atrodas Rīgā, blakus Gatiņa ielai 4).
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 07.jūnijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību zemes gabala atsavināšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Finanšu ministrija, reģ.Nr.9000 001 4724 – 1 domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 173 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals, kas apskates dienā ir apvienots ar zemes gabalu Rīgā, Gatiņa ielā 4, ir iežogots un tiek izmantots kā piemājas teritorija.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA2).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots blakus esošā īpašuma funkcionālas izmantošanas uzlabošanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. 2023.gada robežas apsekošanas un atjaunošanas akts. Rīgas domes pilsētas attīstības departamenta 2023.gada 17.aprīļa atbilde Nr. DA-23-9910-nd par zemes gabala aļautās izmantošanas veidu. Zemkopības ministrijas atbilde Nr.3.4-11e/2433/2021 par zemes vienībā Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0753), esošās meža zemes nepieciešamību valsts meža īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkciju nodrošināšanai LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 7 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 15 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 30 m ² .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšanas Objekts ir starpgabals, nav patstāvīgi izmantojams (skat.pielikumā Rīgas domes pilsētas attīstības departamenta 2023.gada 17.aprīļa atbilde Nr. DA-23-9910-nd par zemes gabala aļautās izmantošanas veidu).
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



Blakus esošs Juglas ezera krasts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Bergu mikrorajonā, Bergūciemā, pie Gatiņa ielas un Juglas ezera krasta tuvumā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 15 km jeb 35 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Bergu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rīga" ir aptuveni 10 km.

	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 Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 173 m² un kadastra numuru 0100 127 0758.

Neapbūvēts zemes gabals, kas apskates dienā ir apvienots ar zemes gabalu Rīgā, Gatiņa ielā 4, ir iežogots un tiek izmantots kā piemājas teritorija.

Zemes starpgabals — publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība:

a) pilsētā ir mazāka par pašvaldības apstiprinātajos apbūves noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu apbūvei, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai,

b) lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam).

Avots: <https://likumi.lv/ta/id/68490-publiskas-personas-mantas-atsavinanas-likums>

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Gatiņa ielu, kas klāta ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma Gatiņa ielā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-
Zālāja josla-
Lapu koku stādījumu rinda-
Ielas apgaismojums-

ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu, ar tā pazeminājumu Juglas ezera krasta virzienā.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots pievienošanai blakus zemes gabalam, tā funkcionālas izmantošanas uzlabošanā.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums ir norobežots ar betona stabos stiprinātu metāla kaluma sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir labs.

Zemes gabals ir apaudzis ar atsevišķi stāvošiem kokiem. Esošo koku vērtība būtiski neietekmē vērtēšanas Objektā vērtību. Saskaņā ar Zemkopības ministrijas atbildi Nr.3.4-11e/2433/2021, no meža apsaimniekošanas viedokļa Zemesgabala, kurā atrodas meža zeme, pārņemšana Zemkopības ministrijas valdījumā un AS "Latvijas valsts meži" pārvaldīšanā valsts meža īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkcijas nodrošināšanai nav lietderīga.

Ierīkots zālājs un apstādījumi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (uz Gatīņa ielas)	
Siltumapgāde	Rīgas siltums	
Ūdensapgāde	X (uz Gatīņa ielas)	
Kanalizācija	X (uz Gatīņa ielas)	
Gāzes apgāde	X (zemes gabalā)	
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

Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA2).

4.9.2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA2)

4.9.2.1. Pamatinformācija

1024. Dabas un apstādījumu teritorija (DA2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Teritorijā atļauts plašs ar rekreāciju saistītu izmantošanas veidu spektrs. Tajā ietverti esošie mežaparki, parki, citas labiekārtotās un nelabiekārtotās dabas un apstādījumu teritorijas, kurās paredzētas iespējas veidot jaunus mežaparkus, parkus, skvērus un citas labiekārtotas teritorijas.

4.9.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1025. Labiekārtota ārtelpa (24001).

1026. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.9.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1027. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības kioski, paviljoni, stendi, veikali, kafējnīcas, restorāni ar maksimālo stāvu platību 500 m², ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.).

1028. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, viesu mājas, pansijas, kempingi, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.).

1029. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apjuntas vasaras estrādes, izstāžu zāles, koncertzāles, muzeji, bibliotēkas, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.).

1030. Sporta būvju apbūve (12005): atklāti un segti sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, sporta zāles, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.).

4.9.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1031.	Labiekārtota ārtelpa	122	122			120	
1032.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	122	121			121	
1033.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	122	122			120	
1034.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	122	122			120	
1035.	Kultūras iestāžu apbūve	122	122			120	
1036.	Sporta būvju apbūve	122	122			120	

120. Mežaparkos un dabas parkā "Piejūra" – 2 stāvi, parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

121. Nenosaka.

122. Mežaparkos – 1,5%, parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

123. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

4.9.2.5. Citi noteikumi

1037. Labiekārtoto dabas un apstādījumu teritoriju papildizmantošanai un palīgizmantošanai paredzēto būvju, tostarp autonomvietņu un velonovietņu, izvietojumu nosaka, veicot aizsargājamo biotopu un dendroloģisko izpēti. Būves izvieto tā, lai maksimāli saudzētu konstatētās dabas vērtības, kā arī apstādījumus un dabisko veģetāciju kopumā. Ielu, piebraucamo ceļu un piebrauktuvi izkārtojumu organizē tā, lai šo būvju aizņemtās platības būtu iespējami mazākas.

1038. Autonomvietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

1039. Ūdensmalās atļauts veidot piestātnes, ievērojot šādus nosacījumus:

1039.1. piestātnes, kas paredzētas līdz pieciem peldlīdzekļiem (laivām, jahtām u.tml.), atļauts izbūvēt, izstrādājot piestātnes būvprojektu;

1039.2. piestātnes, kas paredzētas no sešiem līdz 24 peldlīdzekļiem (laivām, jahtām u.tml.), ārpus applūstošās teritorijas atļauts izbūvēt, izstrādājot piestātnes būvprojektu, bet, ja piestātne paredzēta applūstošajā teritorijā, – risinājumu pamatojot detālplānojumā;

1039.3. piestātnes, kas paredzētas vairāk nekā 24 peldlīdzekļiem, atļauts izbūvēt, risinājumu pamatojot lokālplānojumā.

1040. Dabas parkā "Piejūra" jaunas būvniecības un esošo ēku pārbūves risinājumu izstrādā, pamatojoties uz aizsargājamo biotopu izpētes rezultātiem. Teritorijas izmantošanas veidus, apbūves izvietojumu un parametrus saskaņo normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
1041. Papildu prasības apbūves aizsardzības teritorijās un kultūras pieminekļos ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodaļā, 5.1.5. apakšnodaļā, 5.4.1. apakšnodaļā un 1. pielikumā.
1042. Zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 01001200688, kas atrodas dabas parkā "Piejūra", atļauti šādi izmantošanas veidi:
- 1042.1. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), restorāni, bāri, kafējnīcas;
- 1042.2. kultūras iestāžu apbūve (12004);
- 1042.3. sporta būvju apbūve (12005);
- 1042.4. labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Avots: www.rdpad.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekts ir zemes gabals, kas apskates dienā var tikt izmantots tikai kā blakus esošā zemes gabala uzlabojums – papildus teritorija, tādēļ tas nevar tikt uzskatīts par nekustamā īpašuma brīvā tirgus objektu. Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem notiek ļoti reti.

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 pastāvot 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;
- ienākumu 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 tirgus 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 pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem – zemes gabaliem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma vērtības aprēķinam, 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 gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

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 Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA2).

Nemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals kā funkcionālas izmantošanas uzlabojums blakus esošajam īpašumam.

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 būvzīmumu 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, un banku augstiem hipotekāro kredītu procentiem, 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 pārlicinās 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 jāērķinās 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.

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 no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgas mikrorajonā Berģos, Bukultos, Baltezera, Langstiņos tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 30 – 120 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2023.gadā sagaidāma stabilizācija. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus 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

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.**

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras 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 tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Zemes gabala labākais izmantošanas veids ir to pievienot īpašumam Rīgā, Gatiņa ielā 4, tāpēc sākumā aprēķinos tiek noteikta tirgus vērtība blakus esošajam zemes gabalam Rīgā, Gatiņa ielā 4, nosacīti kā neapbūvētam, pēc tam tiek noteikta tirgus vērtība zemes gabalam Rīgā, Gatiņa ielā 4 kopā ar vērtēšanas Objektu. Vērtēšanas Objekta patiesā vērtība tiek iegūta kā starpība starp šīm divām noteiktajām tirgus vērtībām.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Ulža ielā 21, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 8923 m². Saskaņā ar VZD kadastra datu sistēmu, zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, tiešā Juglas ezera krasta tuvumā, neregulāra forma. Piebraukšana pa grants ceļu, asfalts – 600 m attālumā. Komunikāciju pieslēgumi: elektrība. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 650 000 EUR jeb 73 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Garkalnes pagastā, Priedkalnē, Liedaga ielā 5 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1674 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, tiešā kanāla Ķīšezers - Baltezers krasta zonā, taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: centrālās - elektrība, gāze, ūdens, kanalizācija. Īpašums pārdots 2022.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 170000 EUR jeb 102 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Rojas ielā b/n sastāvs: 2 neapbūvēti, savstarpēji saistīti zemes gabali ar kopējo platību 1500 m², kad.nr.0100 109 2021 un 0100 109 2017. Zemes gabali atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, tiešā Buļļupes krasta tuvumā, taisnstūra formas. Piebraukšana pa grants ceļu, asfalts 300 m attālumā. Komunikācijas: elektrības gaisvadu līnija uz Rojas ielas. Īpašumi pārdoti 2022.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 140 000 EUR jeb 93 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma Rīgā, Gatiņa ielā 4 cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus 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	650 000		170 000		140 000	
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 maijs	1,00	2022.gada jūlijs	1,00	2022.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	650 000		170 000		140 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	8 923		1 674		1 500	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	72,85		101,55		93,33	
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	Labāks	0,95	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,25	Mazāks	0,98	Mazāks	0,94
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 ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma izmantošanas veids	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	30%	Kopējā korekcija	-12%	Kopējā korekcija	-1%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	94,70		89,37		92,40	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					92,2	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²					1 792	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					165 000	

Vērtējamo īpašumu - zemes gabala Rīgā, Gatiņa ielā 4 un vērtēšanas objekta cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus 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	650 000		170 000		140 000	
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 maijs	1,00	2022.gada jūlijs	1,00	2022.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	650 000		170 000		140 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	8 923		1 674		1 500	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	72,85		101,55		93,33	
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	Labāks	0,95	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,20	Mazāks	0,93	Mazāks	0,90
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 ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma izmantošanas veids	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	25%	Kopējā korekcija	-17%	Kopējā korekcija	-5%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	91,06		84,29		88,67	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	88,0
Vērtējamo zemes gabalu, kad.apz.0100 127 0198 un -0753 kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²	1 965
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	173 000
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība īpašumam Rīgā, Gatiņu iela 4, noapaļoti, EUR	165 000
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā vērtēšanas objekta patiesā vērtība, noapaļoti, EUR	8 000

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 apmaksā 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 nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 127 0758, kas atrodas **Rīgas pilsētā, bez adreses** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0066 9997, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2023.gada 07.jūnijā* ir

8 000 (astoņi tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja palīgs

A.Vilkosts
Latvijas universitātes
Nekustamā īpašuma vērtēšanas skolas
atestāts Nr.397

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000669997
Kadastra numurs: 01001270758
Nosaukums:
Adrese/atraššanās vieta:

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001270753). <i>Žurn. Nr. 300005843840, lēmums 30.03.2023., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		173 m ²
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
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2.	Pamats: Finanšu ministrijas 2023.gada 6.marta uzziņa Nr.38-2/9-3/747. <i>Žurn. Nr. 300005843840, lēmums 30.03.2023., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
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
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 06.06.2023. 15:16:39.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 01001270753

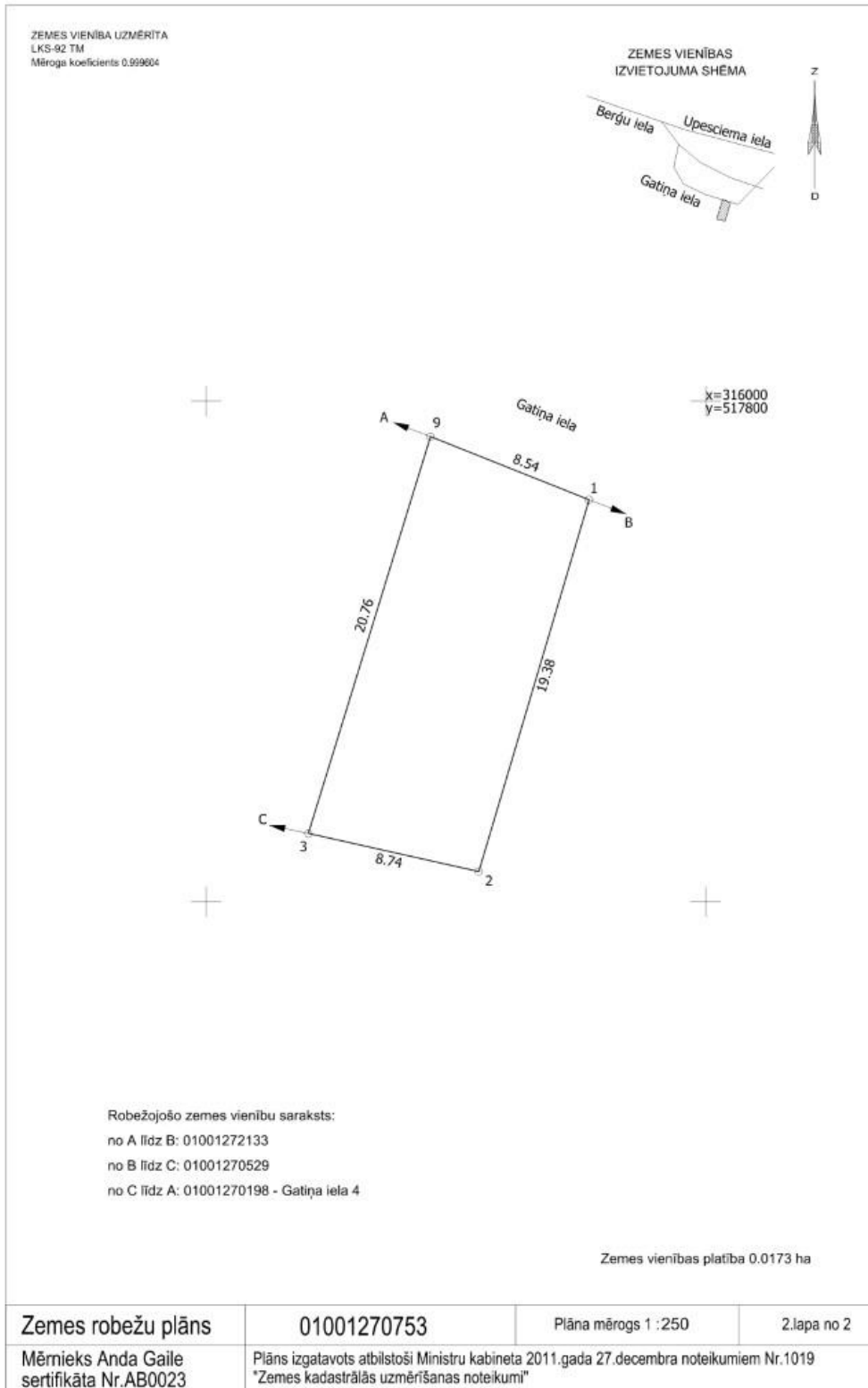
Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 10. novembra MK rīkojumu Nr. 648

"Par zemes vienību Rīgas administratīvajā teritorijā piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 226. punktu (2022.gada 05.oktobra MK rīkojums Nr. 674 "Grozījums Ministru kabineta 2010. gada 10. novembra rīkojumā Nr. 648).

Robežas noteiktas 2023.gada 02.janvārī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0173 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 01001270753

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 02.janvārī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0173 ha

1.lapa no 2

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA															
Zemes vienības platība ha	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā					Meži	Krodējāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā				
		Arāmzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ģimības	Zem ūdeņiem					Zem zivju tīkliem	zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	
0.0173	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0.0173	

Situācijas plāns	01001270753	Plāna mērogs 1 : 250	2.lapa no 2
Mērmieks Anda Gaile sertifikāta Nr.AB0023	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 01001270753

Apgrūtinājumu saraksts:

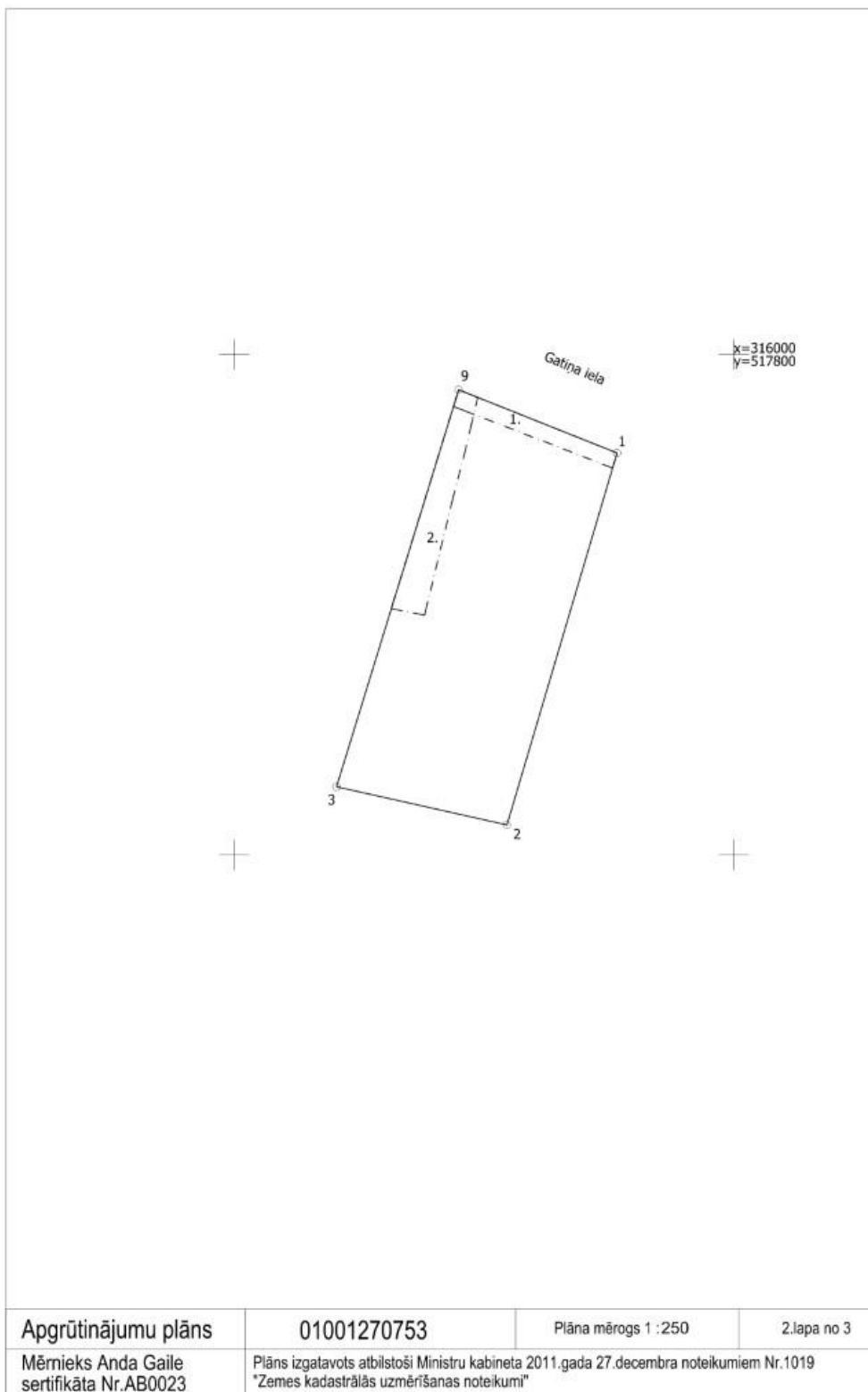
1.	7312010201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0007 ha
2.	7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0015 ha
3.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0030 ha

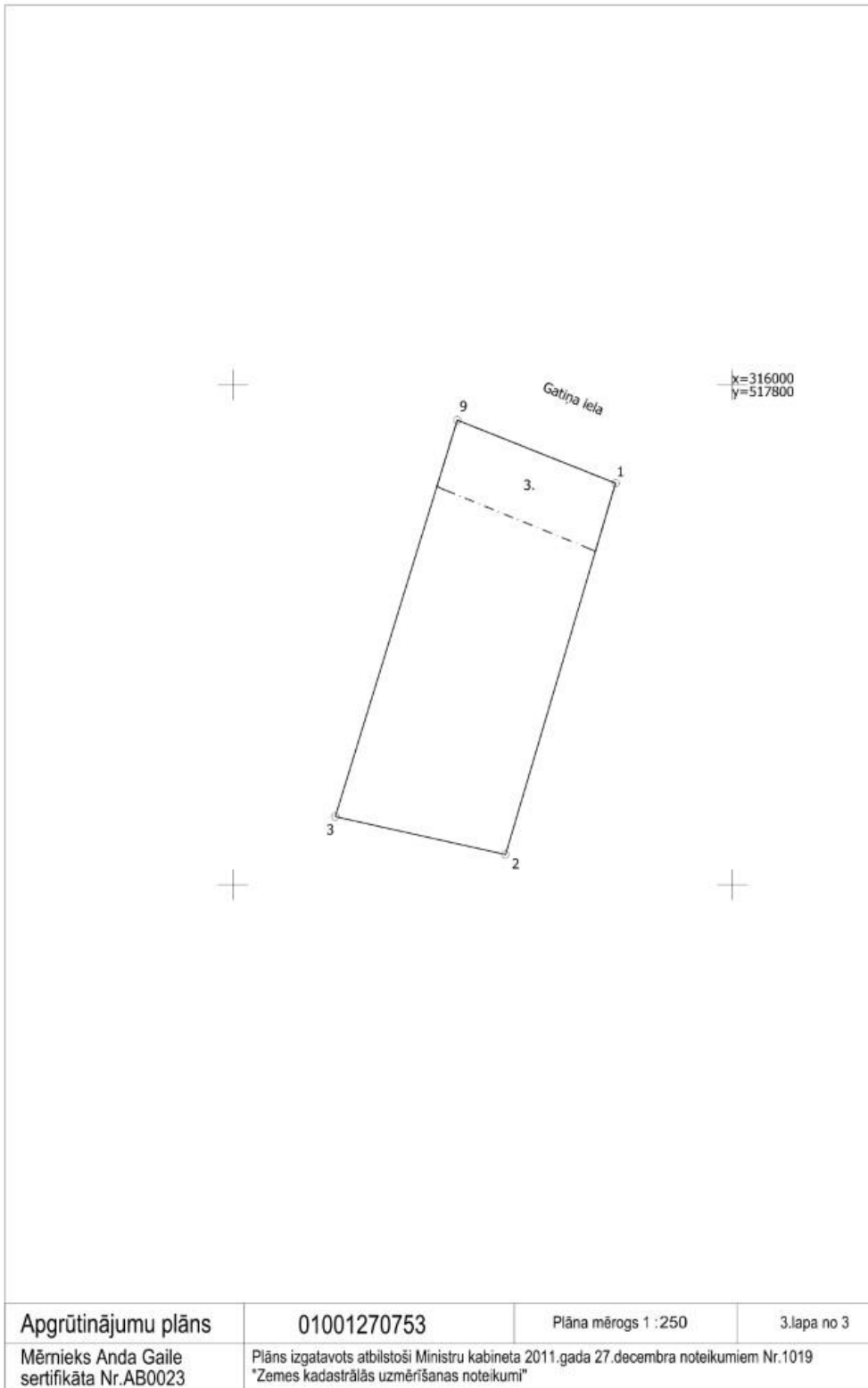
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 02.janvārī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0173 ha

1.lapa no 3





6/6/23, 3:07 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
01001270758	-	4234	100000669997	Rīga
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		4234		
Kopplatība:		0.0173		
Platības mērvienība:		ha		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5408 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		5408 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001270753	1/1	4234	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		4234	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		14.02.2023	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0173	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5408 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0173
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

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

1/2

6/6/23, 3:07 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0173

Lietošanas mērķi

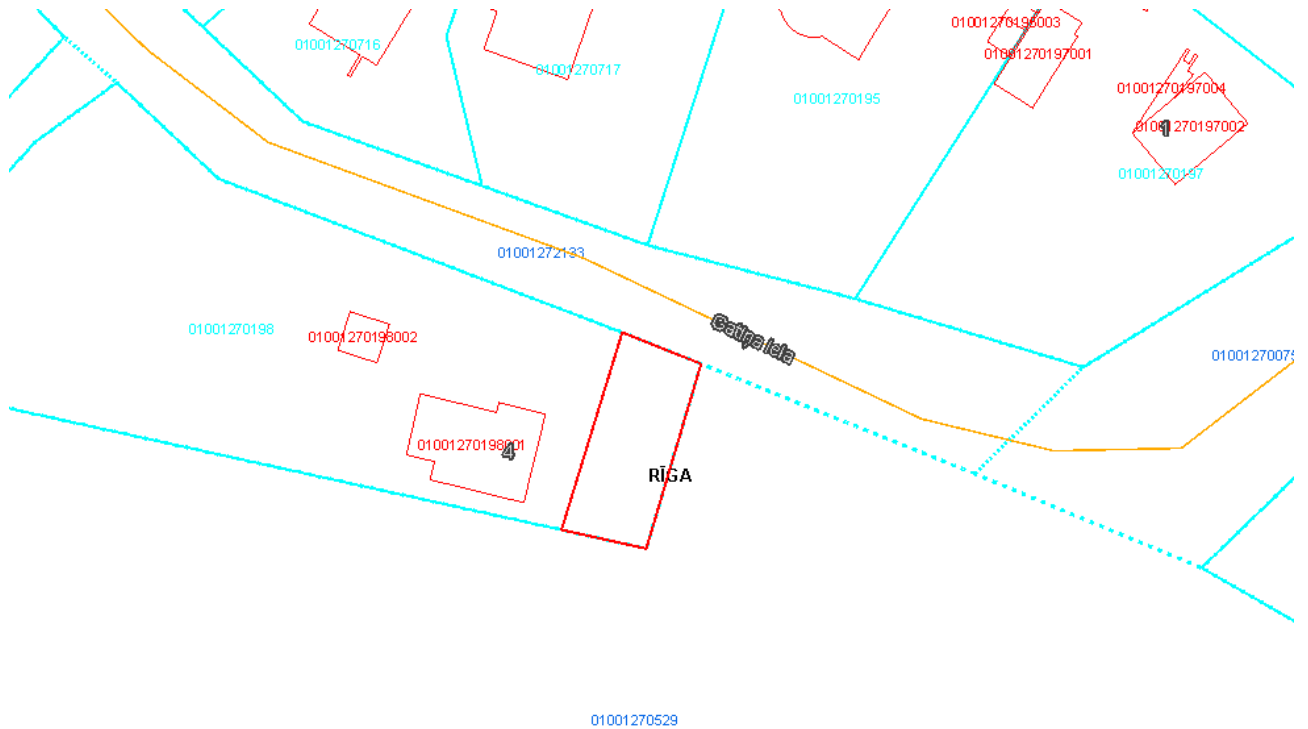
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0173	ha

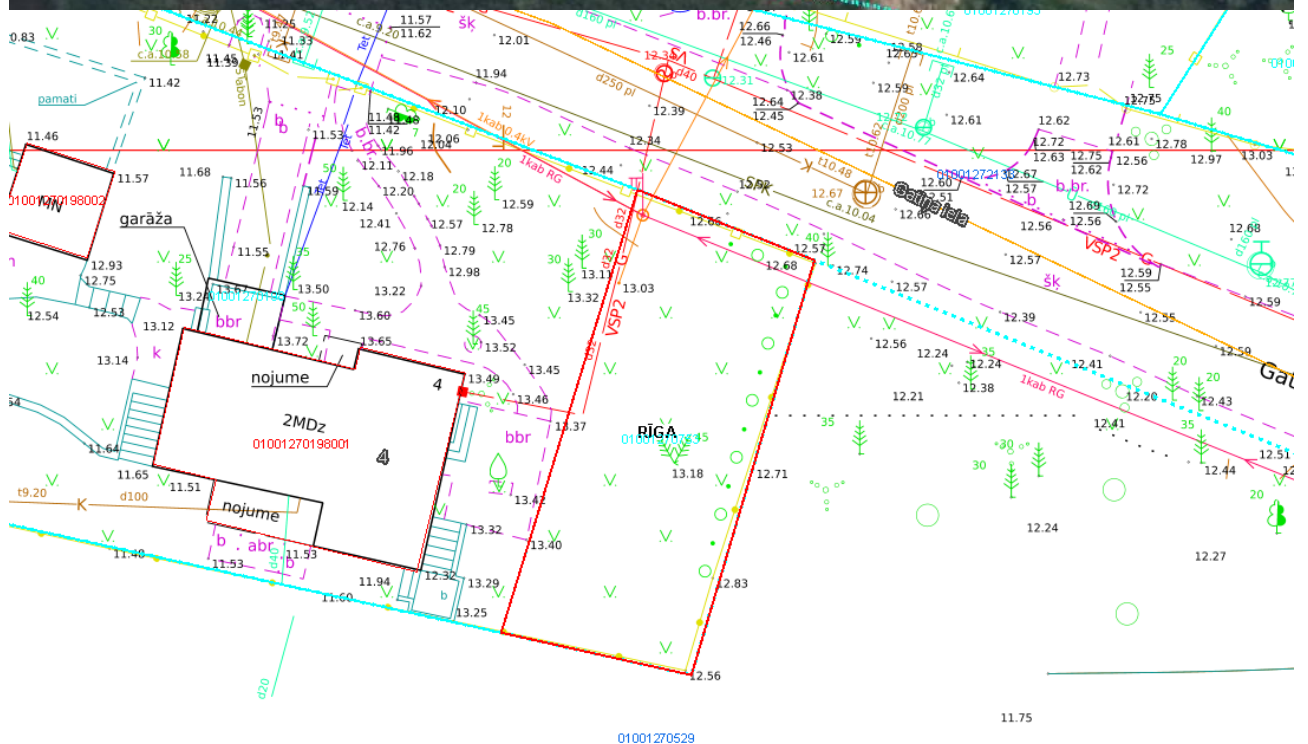
Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.01.2023	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0007	ha
2	02.01.2023	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0015	ha
3	02.01.2023	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0030	ha

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01001270758	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	





Robežas apsekošanas un atjaunošanas akts
Uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām
2023. gada 02.janvārī

Blakus Gatīņa iela 4, Rīga

01001270753

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Anda Gaile (sertifikāta Nr.AB0023) apsekoja un pēc vajadzības atjaunoja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **01001270753** un **01001272133**, **01001270529**, **01001270198** (noteikts 27.10.2005), zemes vienību kopējos robežposmus.

Mērnieks uz apsekošanu un atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
01001270753	Finanšu ministrija VAS "Valsts Nekustamie Īpašumi"	Vēstule (14.12.2022)
01001272133 01001270529	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Vēstule (14.12.2022)
01001270198	Ruta Dāvidsone	Vēstule (14.12.2022)

Lapa 2 no 3

Apekošanas laikā konstatētais robežas stāvoklis

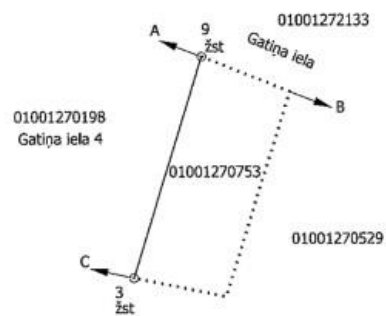
Apekoto robežu apraksts

3 - 9 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi;

Robežpunktu nostiprinājumi

žst - žoga stabs

Robežu shēma



Atzinums:

Robežzīmes Nr.3 un Nr.9 atbilst robežu tehniskajām prasībām un aktuālajiem zemes robežu plāniem;

Robežzīmēm Nr.3 un Nr.9 nostiprinājuma veids "žoga stabs" mainījies uz "metāla stienis";

Robežu atjaunošana

Robežu atjaunošana nav nepieciešama;


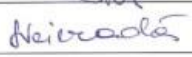

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

Lapa 3 no 3

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz . gada . . — apņemos robežzīmēm Nr. — izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos —, kā arī uzturēšu tīras m platas robežstīgas uz sava īpašuma pusī no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.


Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
01001270753	Finanšu ministrija VAS "Valsts Nekustamie Īpašumi"	 /I. Antsone/
01001272133 01001270529	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	
01001270198	Ruta Dāvidsone	

Apliecinu, ka robežu apsekošana un atjaunošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies

Anda Gaile

Paraksts





RĪGAS DOMES PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67105800, e-pasts: pad@riga.lv

Rīgā

17.04.2023. Nr. DA-23-9910-nd

Uz 06.04.2023 Nr. 2/9-3/3170

Valsts akciju sabiedrībai
"Valsts nekustamie īpašumi"
paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ir izskatījis Jūsu iesniegumu ar lūgumu sniegt informāciju par neapbūvētu zemes vienību (bez adreses) ar kadastra apzīmējumu 0100 127 0753, platība 173 m² (turpmāk – Zemes vienība), kādi atļautās izmantošanas veidi ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā, vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu, vai Zemes vienība ir uzskatāma par starpgabalu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu un vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Informējam, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), apstiprināts ar Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" funkcionālā zonējuma kartē Zemes vienība atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA2). Šajā funkcionālajā apakšzonā atbilstoši RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.9.2.2. un 4.9.2.3. apakšnodaļās noteiktajam:

- teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:
 - labiekārtota ārtelpa (24001);
 - ārtelpa bez labiekārtojuma (24002);
- teritorijas papildizmantošanas veidi ir:
 - tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības kioski, paviljoni, stendi, veikali, kafejnīcas, restorāni ar maksimālo stāvu platību 500 m², ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.);
 - tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, viesu mājas, pansijas, kempingi, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.);

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2

- kultūras iestāžu apbūve (12004): apjuntas vasaras estrādes, izstāžu zāles, koncertzāles, muzeji, bibliotēkas, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.);
- sporta būvju apbūve (12005): atklāti un segti sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, sporta zāles, ja šajos noteikumos nav noteikts citādi konkrētajam teritorijas izmantošanas veidam (parks, mežaparks u.tml.).

Uz Zemes vienības atsavināšanu nav attiecināmi likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

Zemes vienība ir uzskatāma par starpgabalu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu, jo Zemes vienība ir mazāka par paredzēto minimālo platību, un tās konfigurācija nepieļauj izmantošanu apbūvei TIAN 2.5. apakšnodaļas nosacījumu izpratnē.

Zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve atbilstoši TIAN 23. punkta nosacījumiem, tā robežojas ar Gatīņa ielu (E kategorija).

Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta
Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja p.i.

I.Staša-Šaršūne

Beikmane-Modnika 67012847

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu