

2023.gada 02.oktobrī

Atzinums par 4/34 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, “Druviņas”**,
patieso vērtību

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 4/34 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8096 002 0050, kas atrodas **Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, “Druviņas”**, ir reģistrēts Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.241 un sastāv no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 10 154 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **pasūtītājam** 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu.

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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 4/34 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, “Druviņas”**, 2023.gada 20.septembrī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

160 (viens simts sešdesmit) 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

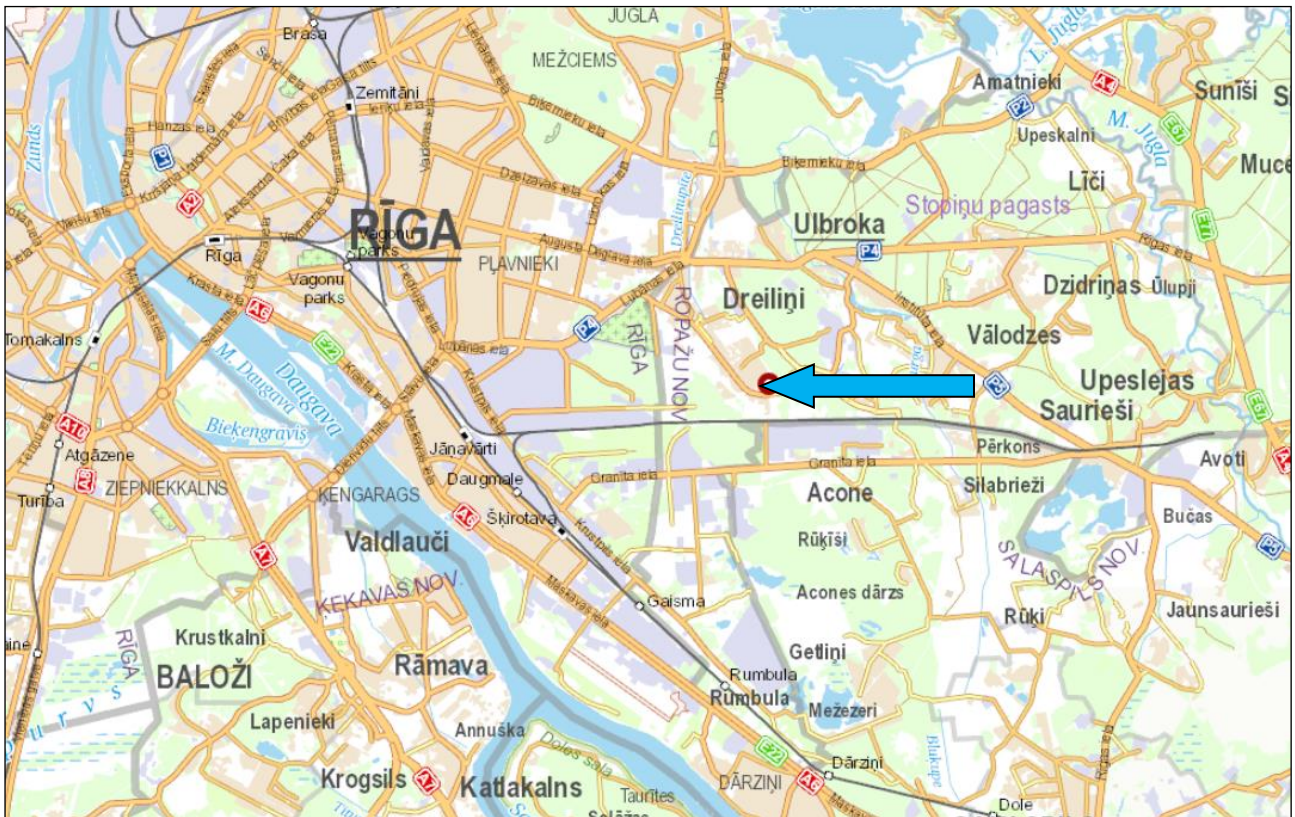
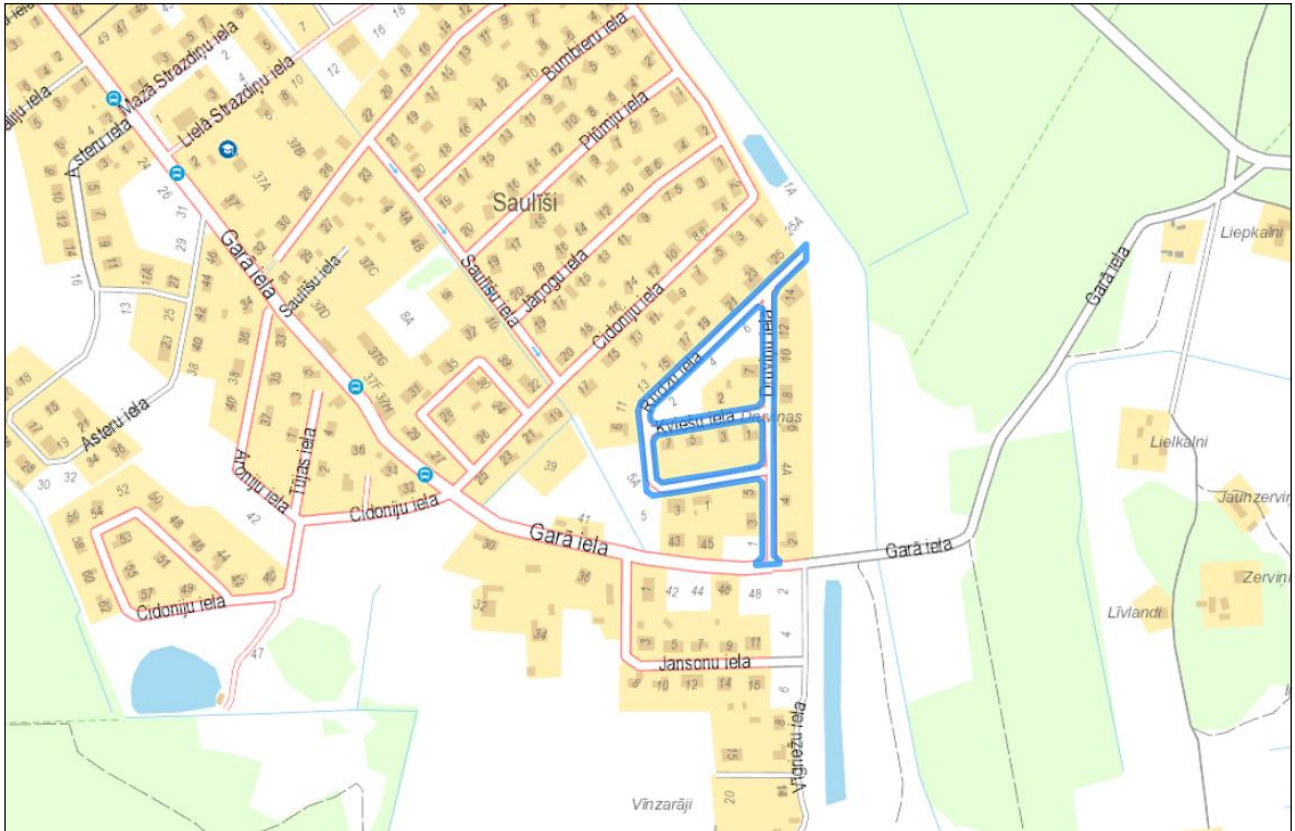
SATURS

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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	4/34 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, “Druviņas”
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 20.septembrī
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 ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā – 4/34 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4/34 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 10154 m ²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Koplietošanas piebraucamais ceļš.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), sarkano līniju teritorijās.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženierkomunikāciju uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.ropazi.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti - 0.2550 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 2 0kilovoltiem - 0.0266 ha, 0.0246 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 1.0154 Vērtējamais zemes gabals ir ciemata piebraucamais ceļš, tādēļ visi iepriekšminētie apgrūtinājumi ir nebūtiski.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšana Objekts ir domājamā daļa no transporta infrastruktūrai izmantojamā zemes gabala, pieprasījums un likviditāte šādam īpašumam ir ļoti ierobežota.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas Objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos blakus ciematam "Saulīši".

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 12 km jeb 12 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Garās ielas.

	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 Stopiņu novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 4/34 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 10 154 m² un kadastra numuru 8096 002 0050,

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošo Garo ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

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 stādījumi-	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.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ciemata infrastruktūras uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals kalpo kā koplietošanas piebraucamais ceļš, kas klāts ar asfaltbetona ceļa segumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Stopiņu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un sarkano līniju teritorijā.

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

370. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

371. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

372. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

373. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

374. Biroju ēku apbūve (12001).

375. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

376. Noliktavu apbūve (14004).

4.7.1.4. 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 zālās teritorijas rādītājs (%)
377.	Inženiertehniskā infrastruktūra	²⁷			²⁶	²⁶	²⁷
378.	Transporta lineārā infrastruktūra	²⁷			²⁷	²⁷	²⁷
379.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	²⁷			²⁶	²⁶	²⁷
380.	Biroju ēku apbūve	²⁶			līdz 16	²⁶	20
381.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	²⁶			līdz 16	²⁶	20
382.	Noliktavu apbūve	²⁶			līdz 16	²⁶	20

²⁶ nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības

²⁷ nenosaka

4.7.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu.

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;
- 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 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 pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības noteikšanā netika izmantota ieņēmumu pieeja, jo šāda rakstura īpašumu nomas tirgus nepastāv.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma patiesās 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.

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 Stopiņu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un sarkano līniju teritorijā.

Ņemot vērā pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir ciemata vajadzībām paredzēts zemes gabals, kas piemērots visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženierkomunikāciju uzturēšanai.

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 saglabājis aktīvs. Augstās inflācijas un būvzmaksu 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 paneli 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 jāreķinās 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 no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Stopiņu pagastā netiek piedāvāti, tie parasti tiek nodoti lietošanā kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu konkrētajā ciematā.

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 sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu

sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācija.

5.4 Vērtējamā īpašuma patieso vērtību ietekmējošie faktori

Patieso vērtību 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, kopīpašums 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 vērtēšanas Objektam līdzīgiem zemes gabaliem notiek ļoti reti.

Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu konkrētajā ciematā. 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.**

Vērtēšanas objekta patieso 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.

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

Saskaņā ar spēkā esošo Stopiņu pagasta teritoriālo plānojumu vērtējamais īpašums atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā (TR). Šādi zemes gabali brīvā tirgū parasti nenonāk, tie tiek pārdoti kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai apbūves gabalu konkrētajā ciematā. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem darījumos, kur tiek pirktas domājamās daļas no ceļa, summas mēdz būt plašā diapazonā 20-500 EUR robežās. Ņemot vērā iepriekš teikto, ir izvēlēti darījumi, kas vislabāk raksturo atbilstošu cenu līmeni un korekcijas par atsevišķiem faktoriem netiek veiktas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Druviņu iela 4A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., kad. nr. 8096 002 1121, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 834 m². Zemes gabals atrodas ciemata vajadzībām tehniskais zemes gabals (TIN73). 2020.gada jūnijā pārdotas 1/34 domājamās daļas no kopīpašuma (24 m²), pārdošanas cena bija 70 EUR

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma "Druviņas", Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov. kad. nr. 8096 002 0050, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 10 154 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TR - iekšējais ciemata ceļš. 2021.gada decembrī pārdotas 1/34 domājamās daļas no kopīpašuma (229 m²), pārdošanas cena bija 23 EUR

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Stopiņu pag., Ropažu nov., kad. nr. 8096 002 1169, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6121 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TR - iekšējais ciemata ceļš. 2023.gada jūnijs pārdotas 1/13 domājamās daļas no kopīpašuma (471 m²), pārdošanas cena bija 40 EUR

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patieso 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	70		23		40	
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 ...	2020.gada jūnijs	1,00	2021.gada decembris	1,00	2023.gada jūnijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	70		23		40	
Daļu skaits	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā objekta vienas daļas pārdošanas cena, EUR	70,00		23,00		40,00	
1. Zemes novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Salīdzināmā objekta pārdošanas cena par vienību, EUR	70,00		23,00		40,00	

Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	40,0
Vērtējamo daļu skaits	4,00
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	160

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 komerķīlas 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 pārlicību:

- 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.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 4/34 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8096 002 0050, kas atrodas **Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, "Druviņas"** un reģistrēts Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.241, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2023.gada 20.septembrī* ir

160 (viens simts sešdesmit) 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

6. PIELIKUMI

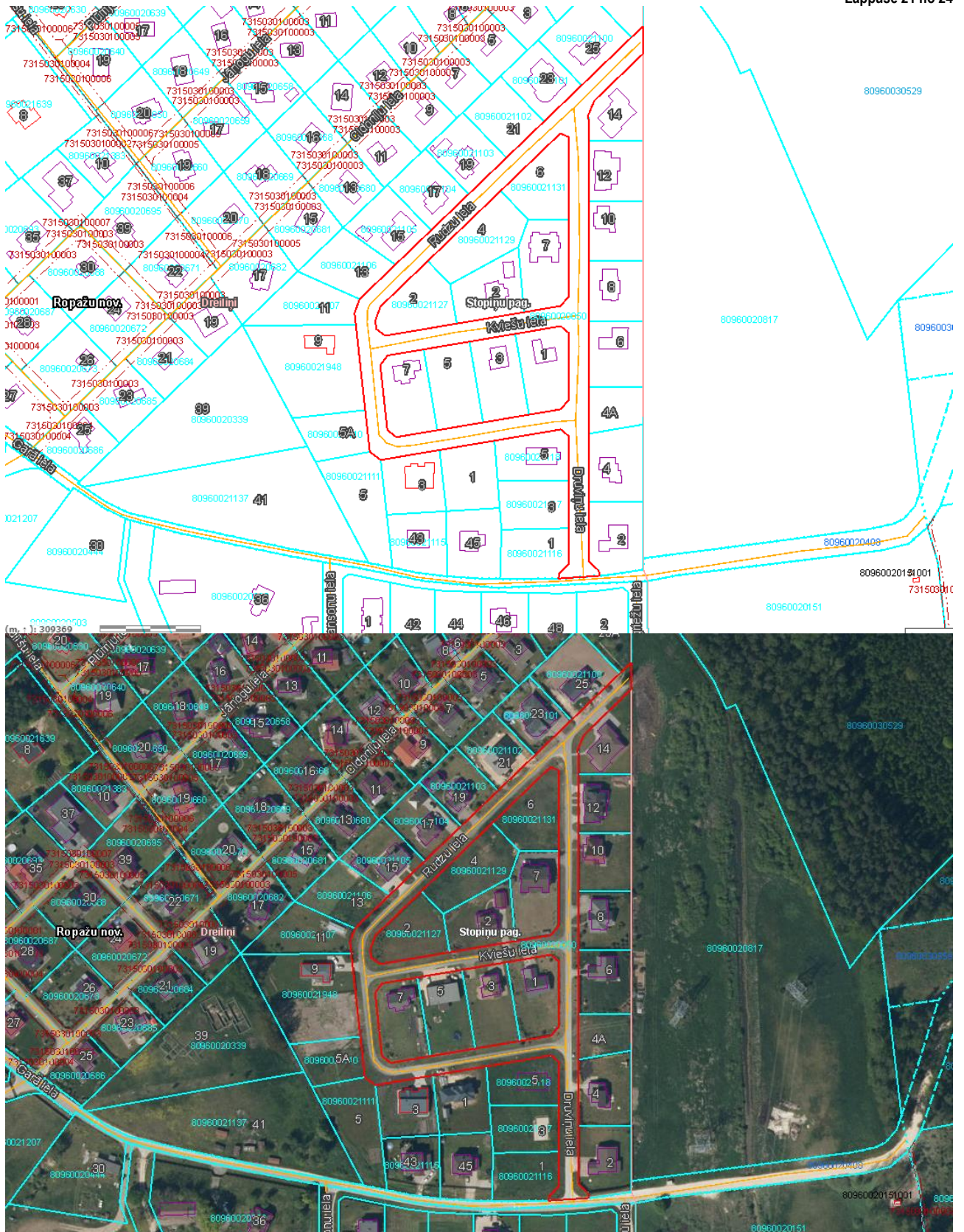
Rīgas rajona tiesa
Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 241
Kadastra numurs: **80960020050**
Nosaukums: Druviņas
Adrese/atraššanās vieta: "Druviņas", Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov.

leraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 6.2(seši un divas desmitdaļas) ha. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta		6.2 ha
	Žurn. Nr. 4381, lēmums 11.09.1997., tiesnese Ināra Zariņa		
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		1.0154 ha
	Žurn. Nr. 300000956111, lēmums 26.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
leraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 21, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1102. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162206. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.12 ha
	Žurn. Nr. 300000956045, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
2.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 1, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1116. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162238. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.121 ha
	Žurn. Nr. 300000956048, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
3.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 2, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 020 1119. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162303. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1401 ha
	Žurn. Nr. 300000956051, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
4.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 3, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1117. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162323. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1218 ha
	Žurn. Nr. 300000956053, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
5.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 4, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1120. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162324. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1445 ha
	Žurn. Nr. 300000956055, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
6.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 5, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1118. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162336. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1235 ha
	Žurn. Nr. 300000956057, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
7.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 6, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1122. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000162341. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1316 ha
	Žurn. Nr. 300000956058, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		

8.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 7, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1130. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162356. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1518 ha
	Žurn. Nr. 300000956059, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
9.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 8, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1132. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162361. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.12 ha
	Žurn. Nr. 300000956060, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
10.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 10, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1133. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162365. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1201 ha
	Žurn. Nr. 300000956061, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
11.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 12, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1134. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162372. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.12 ha
	Žurn. Nr. 300000956062, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
12.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 14, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1135. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162379. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1201 ha
	Žurn. Nr. 300000956064, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
13.1.	Atdalīts zemes gabals Kviešu iela 1, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1123. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162386. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1396 ha
	Žurn. Nr. 300000956066, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
14.1.	Atdalīts zemes gabals Kviešu iela 2, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1128. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162394. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.135 ha
	Žurn. Nr. 300000956068, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
15.1.	Atdalīts zemes gabals Kviešu iela 3, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1124. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162396. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1393 ha
	Žurn. Nr. 300000956070, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
16.1.	Atdalīts zemes gabals Kviešu iela 5, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1125. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162444. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1393 ha
	Žurn. Nr. 300000956073, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
17.1.	Atdalīts zemes gabals Kviešu iela 7, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1126. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162447. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1392 ha
	Žurn. Nr. 300000956074, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
18.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 1, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1113. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162546. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1286 ha
	Žurn. Nr. 300000956076, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		

19.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 2, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1127. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162553. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.136 ha
	Žurn. Nr. 300000956077, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
20.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 3, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1112. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162556. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1272 ha
	Žurn. Nr. 300000956080, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
21.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 5, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1111. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162558. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1782 ha
	Žurn. Nr. 300000956081, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
22.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 11, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1107. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162560. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1423 ha
	Žurn. Nr. 300000956084, lēmums 17.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
23.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 17, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1104. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162562. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.12 ha
	Žurn. Nr. 300000956085, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
24.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 23, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1101. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162565. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1202 ha
	Žurn. Nr. 300000956087, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
25.1.	Atdalīts zemes gabals Garā iela 45, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1114. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162567. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.135 ha
	Žurn. Nr. 300000956090, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
26.1.	Atdalīts zemes gabals Garā iela 43, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1115. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162570. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1238 ha
	Žurn. Nr. 300000956092, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
27.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 25, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1100. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162584. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1587 ha
	Žurn. Nr. 300000956094, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
28.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 19, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1103. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162589. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1202 ha
	Žurn. Nr. 300000956096, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
29.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 15, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1105. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000162609. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1279 ha
	Žurn. Nr. 300000956097, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		

30.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 13, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1106. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162622. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1295 ha
	Žurn. Nr. 300000956098, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
31.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 9, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1108. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162635. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1655 ha
	Žurn. Nr. 300000956102, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
32.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 7, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1109. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162640. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1415 ha
	Žurn. Nr. 300000956103, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
33.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 6, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1131. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162646. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1364 ha
	Žurn. Nr. 300000956105, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
34.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 4, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1129. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162650. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1605 ha
	Žurn. Nr. 300000956106, lēmums 18.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
35.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 25A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1099. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162658. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.106 ha
	Žurn. Nr. 300000956109, lēmums 26.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
36.1.	Atdalīts zemes gabals Rudzu iela 5A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1110. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162781. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.1039 ha
	Žurn. Nr. 300000956110, lēmums 26.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
37.1.	Atdalīts zemes gabals Druviņu iela 4A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Stopiņu nov., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8096 002 1121. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000162785. Pamats: 2004. gada 16. decembra kopīpašuma sadales līgums.		0.0834 ha
	Žurn. Nr. 300000956111, lēmums 26.01.2005., tiesnese Olīta Blūmfelde		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
63.2.	Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.		4/34
63.3.	Pamats: 2023.gada 14.februāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2054R/22-12, Uzņēmumu reģistra 2019.gada 13.februāra lēmums Nr.6-12/19802, par kapitālsabiedrību izslēgšanu no komercreģistra.		





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80960020050	Druviņas	782	241	Stopiņu pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	782
Kopplatība:	1.0154
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2539 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2539 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80960020050	1/1	782	"Druviņas", Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

Kadastrālā vērtība (EUR):	782
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0154
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2539 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0154
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	1.0154
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	1.0154	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312050103	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.2550	ha
2	-	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0266	ha
3	-	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0246	ha
4	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	1.0154	ha

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