

2023.gada 06.novembrī

Atzinums par 1/20 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, “Vecdumbrāju iela”**,
patieso vērtību

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/20 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8060 008 0044, kas atrodas **Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, “Vecdumbrāju iela”**, ir reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1667 un sastāv no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 1284 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 1/20 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, “Vecdumbrāju iela”**, 2023.gada 03.novembrī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

380 (trīs simti astoņdesmit) **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

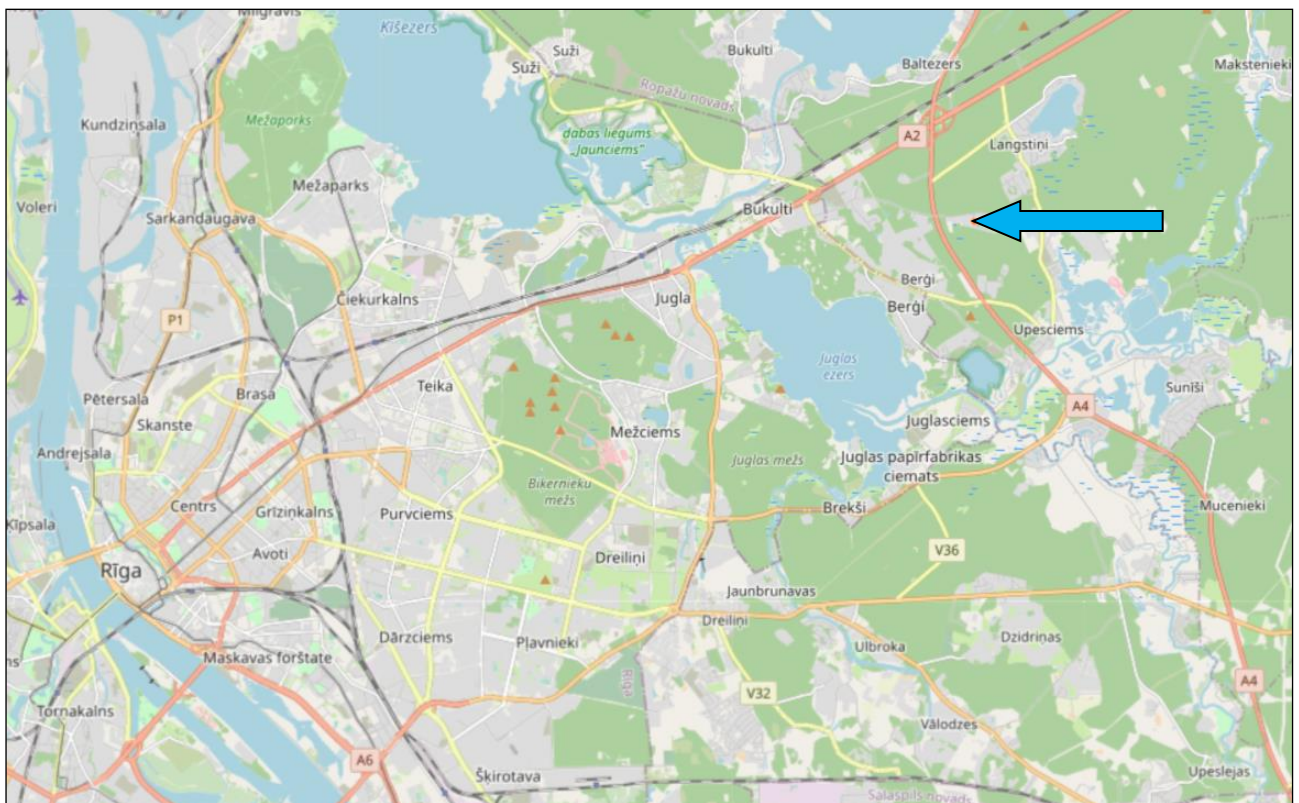
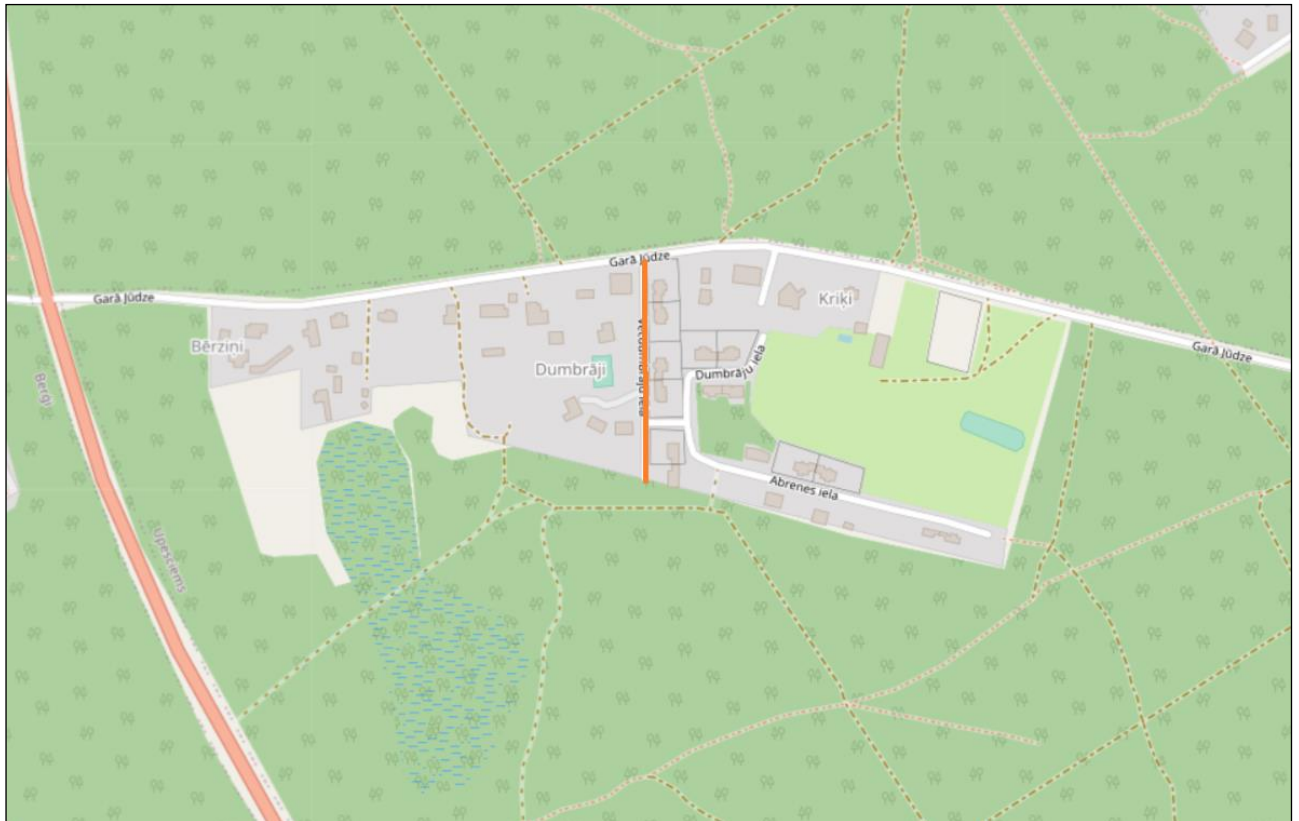
SATURS

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

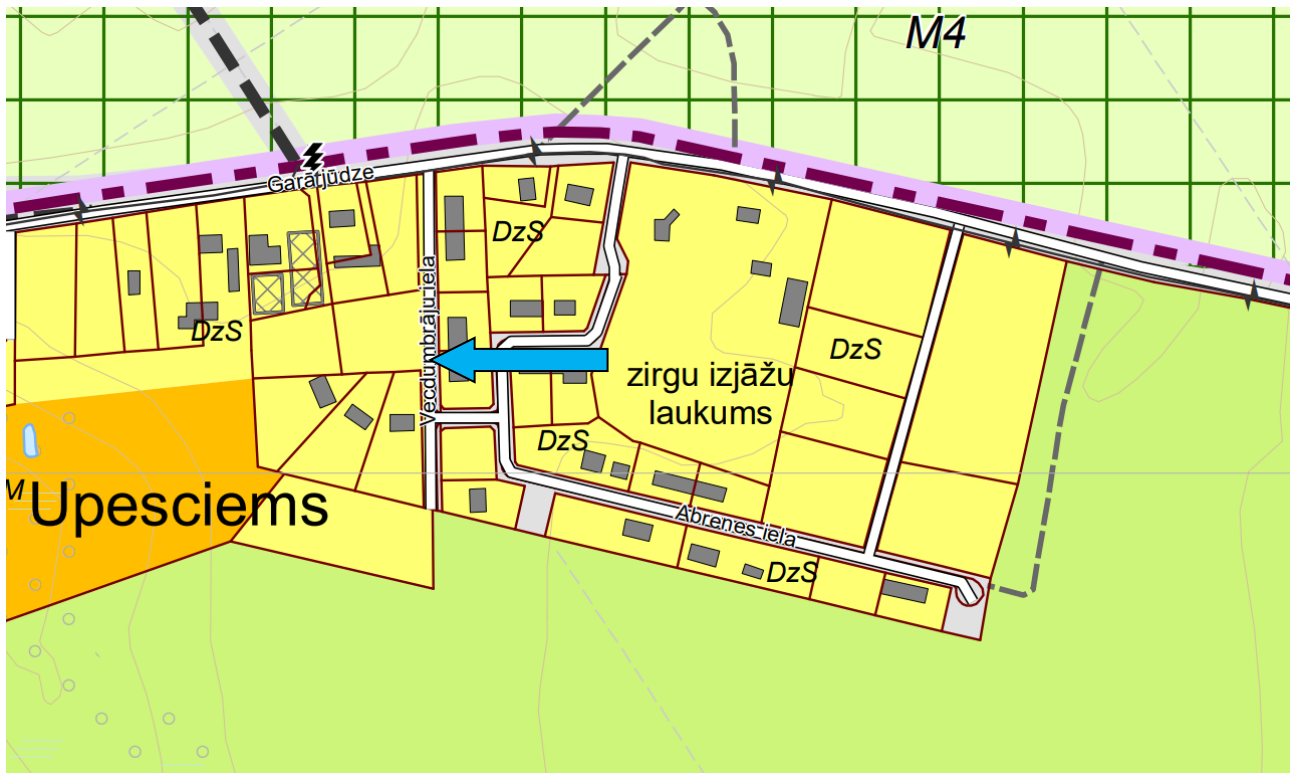
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

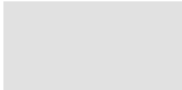

| | |
|---|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums | 1/20 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, "Vecdumbrāju iela" |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | VAS "Valsts nekustamie īpašumi" |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2023.gada 03.novembrī |
| 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 – 1/20 domājamā daļa. |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 1/20 domājamā daļa no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļā) ar kopējo platību 1284 m ² |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana | Koplietošanas piebraucamais ceļš. |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TR). |
| 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. Zemes robežu plāns. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2544R/23-2 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) (VNĪ Akta Nr. A/2023/2558). Informācija no attīstības plāna (www.ropazi.lv). |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi | Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Servitūts - tiesība uz braucamo ceļu -0.0615 ha Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.1284 ha. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0030 ha. 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



Garkalnes pagasta spēkā esošais teritoriālais plānojums



-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
-  Iela

3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas Objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Garkalnes novadā, Upesciemā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 15,3 km jeb 40 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības gatves.

| | Teicams | Labs | Vidējs | Vājš | Slikts |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Darba vietu pieejamība- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Iepirkšanās vietu pieejamība- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Skolu pieejamība- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sabiedriskā transporta pieejamība- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Atpūtas vietu pieejamība- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Labiekārtojuma atbilstība- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Drošība- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Īpašumu izskats- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tirgus pievilcība- | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Garkalnes novadā.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 1/20 domājamā daļa no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 1284 m² un kadastra numuru 8060 008 0044.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai no pašvaldībai piederošās Garās Jūdzes ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļa 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 type="checkbox"/> | nav | <input checked="" type="checkbox"/> |

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra 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 bruģakmens ceļa segumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X | |
| Siltumapgāde | - | - |
| Ūdensapgāde | - | - |
| Kanalizācija | - | - |
| Gāzes apgāde | X | |
| Citas izbūves/tīkli | Tet.kabelis | - |

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 Garkalnes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TR).

6.7. Transporta infrastruktūras teritorijas -TR

196. Transporta infrastruktūras teritoriju galvenais izmantošanas veids ir visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamā lineārā transporta infrastruktūra, tai skaitā autoceļi, dzelzceļš, ielas, laukumi, piebraucamie ceļi, kā arī transporta apkalpojošā infrastruktūra.

197. Transporta infrastruktūras teritorijās atļauts izvietot:

- 197.1. visa veida transporta infrastruktūras objektus;
- 197.2. kravas staciju;
- 197.3. noliktavu;

- 197.4. garāžu;
 - 197.5. loģistikas objektu;
 - 197.6. ar transporta pakalpojumiem saistītu objektu un uzņēmumu, t.sk. degvielas uzpildes staciju, remontdarbnīcu;
 - 197.7. transporta stāvlaukumu;
 - 197.8. ar transporta pakalpojumiem saistītu tirdzniecības iestādi.
198. Zemes vienības minimālā platība, pieļaujamais apbūves blīvums, minimālā brīvā zaļā teritorija transporta infrastruktūras teritorijās netiek noteikta. Tos pieņem atkarībā no katra objekta specifikas.
199. Ielu teritoriju nosaka starp sarkanajām līnijām atbilstoši katras ielas kategorijai. Ielu kategorijas norādītas katram ciemam, šo noteikumu atbilstošajā sadaļā.
200. Strupceļos ierīko vismaz 12 x 12 m apgriešanās laukumus vai lokus ar minimālo diametru 18 m.

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 ģeogrāfiskā patiesās vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Ģeogrāfiskā 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 ģeogrāfiskā tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē ģeogrāfiskā 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 ģeogrāfiskā vērtēšana nav apgrūtināta 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 ģeogrāfiskā labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Ģeogrāfiskā vērtēšana” LVS 401:2013 ģeogrāfiskā 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 Garkalnes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais ģeogrāfiskā atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TR).

Ņemot vērā pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā ģeogrāfiskā 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 ģeogrāfiskā tirgus daļa, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un radīja ne tikai Covid-19 ierobežojumi, bet arī karš un augstās energoresursu cenas, komercģeogrāfiskā investīciju tirgus Latvijā ir saglabājies aktīvs. Augstās inflācijas un būvzīmju dēļ daļa ģeogrāfiskā atsaukuši ģeogrāfiskā no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietošanai, apstādināti būvprojekti, aizvien biežāk izdara izvēli par labu jau esošu privātmāju iegādei nevis to būvniecībai. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un

elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

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

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

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Garkalnes 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, pārkot 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 koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas. Saskaņā ar spēkā esošo Garkalnes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TR). Šādi zemes gabali brīvā tirgū parasti nenonāk, tie tiek pārdoti kā savstarpēji saistīti īpašumi, pārkot privātmāju vai apbūves gabalu konkrētajā ciematā. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem darījumos, kur tiek pirkta domājamās daļas no ceļa, summas mēdz būt plašā

diapazonā 20-2000 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 levu iela, Garkalnes pag., Rīgas raj., kad. nr. 8060 011 0022, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4783 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TR - iekšējais ciemata ceļš. 2023.gada janvārī pārdotas 1/20 domājamās daļas no kopīpašuma (239 m²), pārdošanas cena bija 300 EUR

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Strauta iela 1A, Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov., kad. nr. 8060 011 0143 sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 882 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TR - iekšējais ciemata ceļš. 2023.gada martā pārdotas 1/11 domājamās daļas no kopīpašuma (80 m²), pārdošanas cena bija 500 EUR

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Mazā Mežmalas iela, Garkalnes pag., Rīgas raj., kad. nr. 8060 007 0401, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3882 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TR - iekšējais ciemata ceļš. 2022.gada martā pārdotas 3/20 domājamās daļas no kopīpašuma (582 m²), pārdošanas cena bija 1000 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 | 300 | | 500 | | 1 000 | |
| 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 ... | 2023.gada janvāris | 1,00 | 2023.gada marts | 1,00 | 2022.gada marts | 1,00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 300 | | 500 | | 1 000 | |
| Daļu skaits | 1,00 | | 1,00 | | 3,00 | |
| Salīdzināmā objekta vienas daļas pārdošanas cena, EUR | 300,00 | | 500,00 | | 333,33 | |
| 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 | 300,00 | | 500,00 | | 333,33 | |

| | |
|--|-------|
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR | 380,0 |
| Vērtējamo daļu skaits | 1,00 |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR | 380 |

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 komerçķīlas 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 1/20 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8060 008 0044, kas atrodas **Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Upesciemā, "Vecdumbrāju iela"** un reģistrēts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 4264, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2023.gada 03.novembrī* ir

380 (trīs simti astoņdesmit) **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
Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1667
Kadastra numurs: **80600080044**
Nosaukums: Vecdumbrāju iela
Adrese/atrašānās vieta: "Vecdumbrāju iela", Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov.

| Ieraksta Nr. | I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|--------------|--|---------------|------------------|
| 1.1. | Nekustamais īpašums sastāv no trijiem zemes gabaliem. | | 8.133 ha |
| 2.1. | Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. | | |
| 3.1. | Zemes gabals ar kadastra numuru 8060- 008- 0044. | | 3.3196 ha |
| 4.1. | Zemes gabals ar kadastra numuru 8060- 004- 0241. | | 2.9134 ha |
| 5.1. | Zemes gabals ar kadastra numuru 8060- 012- 0137. | | 1.9 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 6668, lēmums 12.05.1999., tiesnese Viviāna Žipa</i> | | |
| 6.1. | Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. | | 3.3196 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300000793226, lēmums 26.07.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> | | |
| 7.1. | Mainīts īpašuma nosaukums no "Vecdumbrāji", Garkalnes pag., Rīgas raj. uz "Vecdumbrāju iela", Upesciems, Garkalnes pag., Rīgas raj.. Pamats: 2005. gada 26. oktobra Rīgas rajona Garkalnes pagasta padomes protokollēmums Nr. 16, 7. paragrāfs. | | |
| 7.2. | Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. | | 0.1284 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325376, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| Ieraksta Nr. | I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi | Domājamā daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Atdalīts zemes gabals "Zvirgzdi", Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 012 0137. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000143021. Pamats: 2004. gada 30. aprīļa Džona Kleinopa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. | | 1.9 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300000793215, lēmums 26.07.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> | | |
| 2.1. | Atdalīts zemes gabals "Viesturi", Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 004 0241. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000143022. Pamats: 2004. gada 30. aprīļa nostiprinājuma lūgums Džona Kleinopa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. | | 2.9134 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300000793226, lēmums 26.07.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> | | |
| 3.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 1, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0202. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000202325. Pamats: 2005. gada 21. decembra pirkuma līgums. | | 0.2506 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001323765, lēmums 30.01.2006., tiesnese Olīta Blūmfelde</i> | | |
| 4.1. | Atdalīts zemes gabals Vecdumbrāju iela 1, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0199. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000203044. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325354, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 5.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 2, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra | | 0.2402 |

| | | | |
|---------------------|---|----------------------|--------------|
| | apzīmējums: 8060 008 0200. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203047. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325357, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 6.1. | Atdalīts zemes gabals Vecdumbrāju iela 5, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0201. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203048. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325360, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 7.1. | Atdalīts zemes gabals Vecdumbrāju iela 7, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0203. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203049. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325363, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 8.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 3, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0204. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203113. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2527 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325366, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 9.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 4, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0205. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203155. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325368, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 10.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 5, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0206. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203116. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325371, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 11.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 6, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0207. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203117. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325373, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 12.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela 8, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0208. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203120. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.2402 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325374, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| 13.1. | Atdalīts zemes gabals Abrenes iela, Garkalnes pag., Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8060 008 0210. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000203121. Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums. | | 0.7665 ha |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325376, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | | |
| Ieraksta Nr. | II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats | Domājamā daļa | Summa |
| 30.2. | Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. | 1/20 | |
| 30.3. | Pamats: 2023.gada 18.maija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2544R/23-2 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). | | |
| | <i>Žurn. Nr. 300005913131, lēmums 15.06.2023., tiesnese Sandra Zeire</i> | | |

| Ieraksta Nr. | III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu | Platība, lielums |
|--------------|--|---------------------|
| 1.1. | Atzīme - Lielās Juglas tauvas josla 0.1 km/10 m - 0.1 ha. Atzīme - Lielās Juglas upe 0.1 km. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300000989697) | |
| 2.1. | Pamats. 1999. gada 12. aprīļa Valsts zemes dienesta Rīgas rajona nodaļas lēmums Nr.5593 Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300000989697) | |
| | <i>Žurn. Nr. 6668, lēmums 12.05.1999., tiesnese Viviāna Zīpa</i> | |
| 3.1. | Atzīme - aizsargjosla gar Vecdumbrāju ielu - sarkanā līnija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005143042) | 0.1284 ha |
| 3.2. | Atzīme - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu. | 0.0615 ha |
| 3.3. | Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kv. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005143042) | 0.003 ha |
| 3.4. | Pamats: 2005. gada 21. decembra Normunda Teko nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns. | |
| | <i>Žurn. Nr. 300001325376, lēmums 02.02.2006., tiesnesis Helmutis Naglis</i> | |



LATVIJAS REPUBLIKA

RĪGAS rajona GARKALNES pagasts
Upesciems

Vecdumbrāju iela

Nekustamā īpašuma kadastra numurs: 8060 008 0044

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

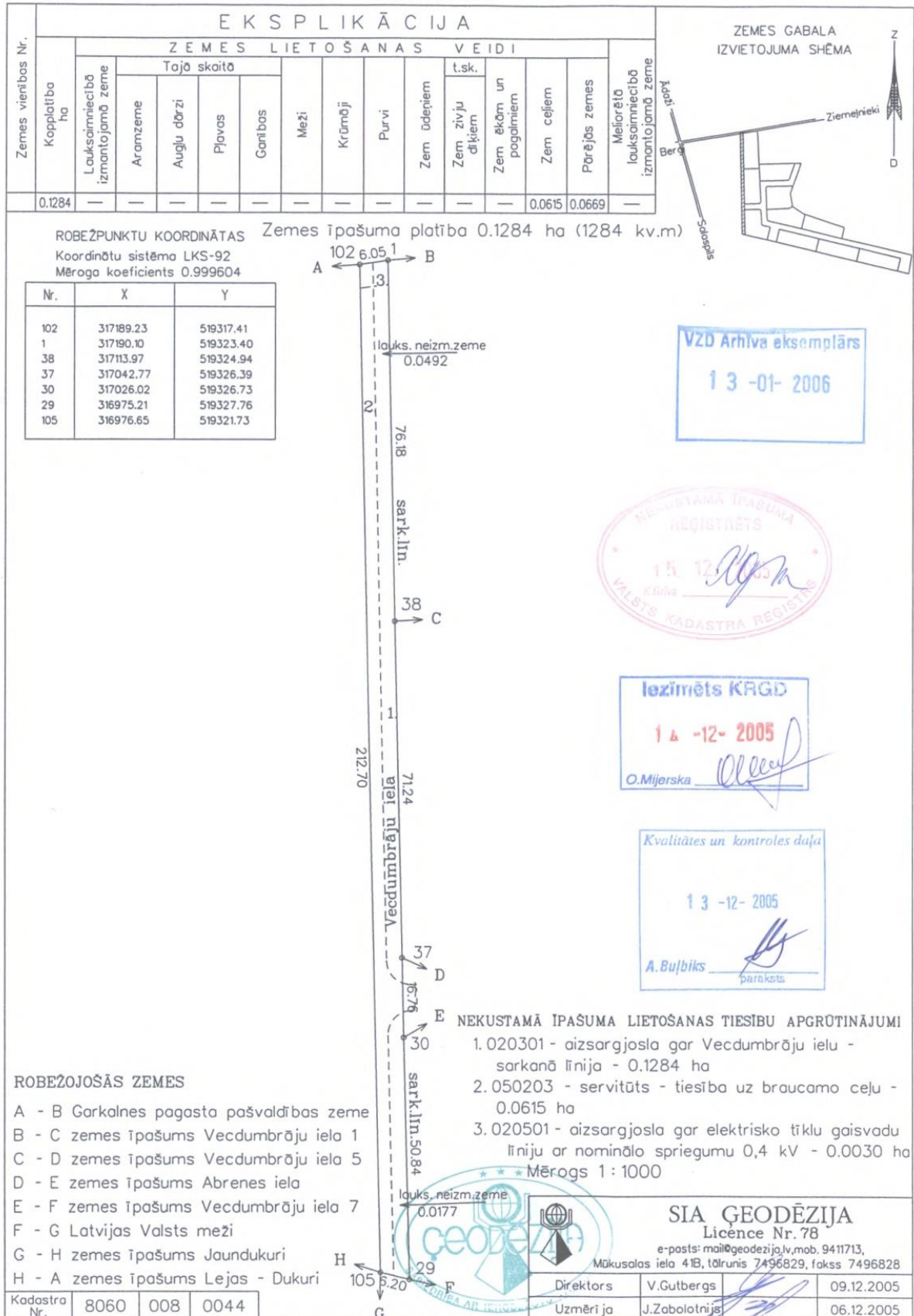
Robežas noteiktas atbilstoši Garkalnes pagasta padomes 2005.gada
26.oktobra sēdes protokola izrakstam Nr.16&7.

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma "Vecdumbrāji" ar kadastra Nr.8060
008 0044 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005.gada robežu uzmērīšanas materiāliem
mērogā 1:1000.

Zemes kopplatība ir 0.1284ha (1284kv.m.)

VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa

| | | | |
|--|--|--|--|
| Kadastra pārvaldes Rīgas biroja vadītājs | | | |
|--|--|--|--|



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2544R/23-2
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/2558)

Informācija par nekustamo īpašumu “Vecdumbrāju iela”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8060 008 0044)
Upesciemā, Garkalnes pagastā, Ropažu novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā 1/20 domājamās daļas pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamā īpašuma 1/20 domājamā daļa, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2016. gada 8. septembra lēmumu Nr. 18-10/165827, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemtas valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8060 008 0044) ar kopējo platību 0,1284 ha jeb 1284 m², attiecīgi 1/20 domājamajai daļai atbilst 0,00642 ha platība jeb 64,2 m², lietošanas mērķis: 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības uz 1/20 domājamās daļas nostiprinātas Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1667 uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību “DDN”, reģistrācijas Nr. 44103049454, vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2016. gada 8. septembra lēmumu Nr. 18-10/165827 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 99,00 (deviņdesmit deviņi eiro, 00 centi), attiecīgi 1/20 domājamajai daļai atbilst EUR 4,95 (četri eiro, deviņdesmit pieci centi).
5. Nekustamā īpašuma aprūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

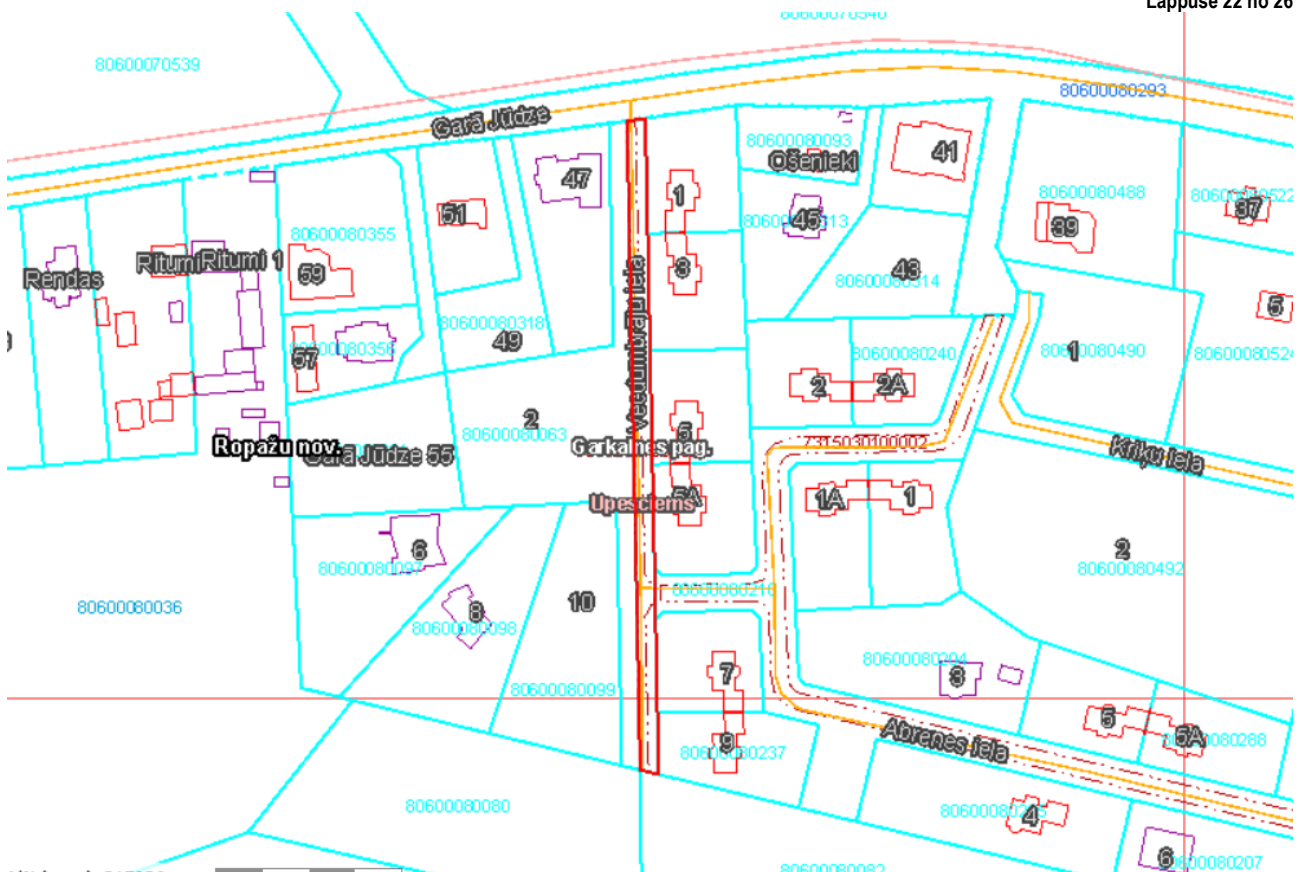
| Nr. p.k. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērvienība |
|----------|--------------------|------------|---|---------|------------|
| 1. | - | 7312030100 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija | 0,1284 | ha |
| 2. | - | 7315030100 | ceļa servitūta teritorija | 0,0615 | ha |
| 3. | - | 020501 | aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās | 0,0030 | ha |

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma 1/20 domājamās daļas pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
 - 8.1. Veicot Nekustamā īpašuma apsekojumu dabā konstatēts, ka tas paredzēts, kā piebraucamais ceļš piegulošajiem un blakus esošajiem nekustamiem īpašumiem, ir izbūvēta un nobruģēta iela, kas ir sakopta un uzturēta kārtībā;
 - 8.2. Nekustamais īpašums ir jaukta statusa kopīpašums.
9. Ar Nekustamā īpašuma 1/20 domājamo daļu nodoto dokumentu saraksts:

| Dokumenta nosaukums | Dokumenta datums | Origināls vai kopija | Lapu skaits |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------|
| Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 18-10/165827 | 2016. gada 8. septembris | Origināls (edoc formātā) | 2 |
10. Nekustamā īpašuma 1/20 domājamā daļa pieņemta Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības, "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
"Valsts nekustamie īpašumi"
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Linda Rubeze
E-pasts: Linda.Rubeze@vni.lv





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 80600080044 | Vecdumbrāju iela | 99 | 1667 | Garkalnes pagasts, Ropažu novads |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 99 |
| Kopplatība: | 0.1284 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 99 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 321 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | 99 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 321 (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 dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|--------|
| 80600080044 | 1/1 | 99 | - |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 99 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2023 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.1284 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | 35 |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 99 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 321 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodaļuma joslā un ceļu zemes nodaļuma joslā | 1101 | 0.1284 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|--|---------|-------|
| 1 | - | 7312030100 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija | 0.1284 | ha |
| 2 | - | 7315030100 | ceļa servitūta teritorija | 0.0615 | ha |

| | | | | | |
|---|---|--------|---|--------|----|
| 3 | - | 020501 | aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās | 0.0030 | ha |
|---|---|--------|---|--------|----|

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