



2024.gada 26.martā

Atzinums par ¼ domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrkalnes ielā 72**,
novērtēšanu

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 099 2379, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrkalnes ielā 72**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0062 1154 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1 792 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību.

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

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

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvot dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. *Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.*

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrkalnes ielā 72**, 2024.gada 15.martā* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

56 000 (piecdesmit seši tūkstoši) **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 vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

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

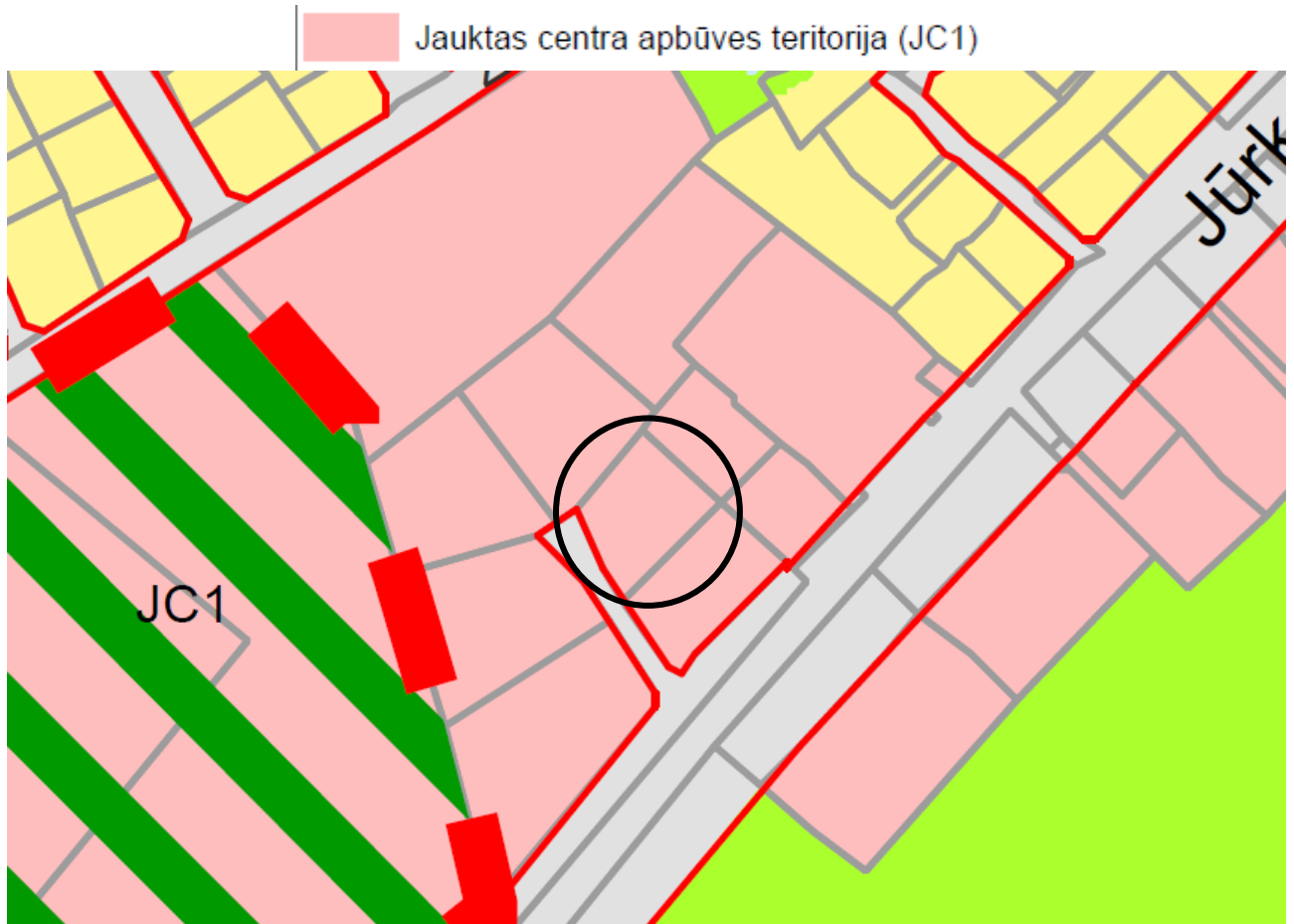
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	¾ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas pilsētā, Jūrkalnes ielā 72.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 15.martā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Latvijas valsts Finanšu ministrija – ¾ domājamās daļas (vērtēšanas Objekts): Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "GŪTMANIS", reģ.Nr.40003586912 – ¼ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	¾ domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1 792 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura daļēji izveidoti dārzi.
1.9 Plānotā/aizņemtā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots gan komerciālas, gan dzīvojamās apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalam nav noteikta lietošanas kārtība.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



©Jāņa sēta



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve



Vērtēšanas objekts







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Zolitūdes mikrorajonā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 10 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Apuzes ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijām "Zolitūde" un "Depo" ir aptuveni 2 km.

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

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpst $\frac{3}{4}$ domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1 792 m² un kadastra numuru 0100 099 2379.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Jūrkalnes ielas puses pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu, kas klāts ar bruģakmens ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Jūrkalnes ielā ir augstas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 gan komerciālas, gan dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem un arī vērtēšanas Objekta teritorijas ietvaros ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieņu pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Zemes gabala DR pusē ir ierīkoti dārzi, siltumnīcas un citas vieglas konstrukcijas būves, pārējo zemes gabala daļu klāj dabīgs zālājs un atsevišķi stāvoši koki/krūmi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, serviss, darījumu apbūve un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC1).

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

4.5.1.1. Pamatinformācija

633. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru.

Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 634. Savrupmāju apbūve (11001).
- 635. Rindu māju apbūve (11005).
- 636. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 637. Biroju ēku apbūve (12001).
- 638. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
- 639. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 641. Sporta būvju apbūve (12005).
- 642. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 643. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 644. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 645. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 646. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- 647. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 648. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 649. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 650. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un pasažieru termināļi – atļauti, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un

terminālus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

4.5.1.4. 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 (%)
651.	Savrupmāju apbūve	62	30	68		līdz 3	68
652.	Rindu māju apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	40
653.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	40
654.	Biroju ēku apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
655.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
656.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
657.	Kultūras iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
658.	Sporta būvju apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
659.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
660.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	62	68	līdz 120 60		līdz 3	10 61
661.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
662.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
663.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
664.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	62	68	līdz 120		līdz 3	10
665.	Labiekārtota ārtelpa	62	68	68		68	68
666.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	62	68	līdz 200		līdz 3 62	10
667.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	62	68	līdz 200		līdz 3	10

56. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

57. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

58. Nenosaka.

59. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

60. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

61. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.

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

670. Jauna ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta objekta būvniecībai rīko būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

Avots: www.rdpad.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto patiesās vērtības definīciju:

“Patiesā vērtība” ir cena, kādu saņems pārdodot aktīvu, vai maksās, nododot saistību, ierindas darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas datumā (LVS 401:2013 6.1.10.p.).

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.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

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.

Ieņēmumu 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.

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;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un 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;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- 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 ģešums nav apgrūtināts ar ģrniekiem, 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 ģešuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Ģešumu vērtēšana” LVS 401:2013 ģešuma 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 Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais ģešums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC1).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, serviss, darījumu apbūve, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā ģešuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots gan komerciālas, gan dzīvojamās apbūves celtniecībai.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

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 ģešuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem ģešumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki. Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50 kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūknis, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās un būs patīkama pārmaiņa tiem, kuri uz šādu māju pārvāksies no nesiltinātās blokmājas.

Izmaksas augušas, bet māju būvniecība nav apstājusies. Privātmājas būves minimālās izmaksas šobrīd ir 1400 līdz 1600 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru (gadu iepriekš minimālā robeža bija 1200 eiro). Tas nozīmē, ka vidēja mājokļa būves izmaksas varētu būt ap 150 tūkstošiem eiro, un, uzņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jārēķinās arī ar zemes iegādes izmaksām, ko klienti parasti ir nokārtojuši divu līdz piecu gadu laikā pirms aizņēmuma būvniecībai, kā arī ar klienta paša līdzfinansējumu, saņemot mājokļa kredītu.

Vai būvniecības izmaksas vēl būtiski kāps? Ja apskatām statistikas datus par būvniecības izmaksu līmeni, redzam, ka šī gada cenām (attiecībā pret 2022. gadu) izmaksu līmenis palielinājās par 5,3% (vairāk pieauga darba samaksa, mazāk – būvmateriālu cenas). Pirms gada būvniecībā runājām par 20% un pat lielāku izmaksu kāpumu. Šķiet, milzīgo svārstību laiks ir pagājis. Lai cik baisi tas neizklausītos, – ekonomika ir pielāgojusies kara apstākļiem. Būvmateriālu un izejvielu piegādes notiek pa jauniem ceļiem, cilvēkos un biznesā ir atgriezies ticība rītdienai.

Par Euribor kāpumu un aizņēmēju noskaņojumu. Privātmāju būvētājus Euribor nav sabiedējis – pirmkārt, cilvēki šobrīd ir zinošāki un saprot, kāpēc likme tiek celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlikmi. Jāuzsver, ka bankas cenšas kaut daļēji kompensēt Euribor kāpumu, piemēram, SEB banka visiem aizņēmējiem (privātpersonām) līdz gada beigām ir atcēlusi komisijas maksu. Tas attiecas arī uz grozījumu veikšanu esošajos kredītlīgumos.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgā, Zolitūdes mikrorajonā tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 40 - 60 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2024.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 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, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot patieso vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Jūrkalnes ielā 79, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 039 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Zemes gabals norobežots ar žogu (apmierinošs). Piebraukšana nav izbūvēta. Komunikācijas: uz Jūrkalnes ielas elektrība, gāzes apgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Zemes gabal A pusē nelieli grāvji. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 80 000 EUR jeb 39 EUR/m².

Objekts Nr.2. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Pleskodāles mikrorajonā, Rucavas ielā 25, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 448 m² (t.sk. sarkanās līnijas 127 m²). Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Zemes gabals norobežots ar žogu. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: uz Rucavas un Zaru ielām elektrība, gāzes apgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Būvprojekts minimālā sastāvā dvīņu mājas celtniecībai. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 78 000 EUR jeb 54 EUR/m².

Objekts Nr.3. Zemes nekustamā īpašuma Rīgā, Imantas 16.līnija, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 249 m² (t.sk. sarkanās līnijas 715 m²). Zemes gabals atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves un transporta infrastruktūras teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: centralizēta kanalizācija zemes gabalā, uz Gramzdas ielas elektrība, gāzes apgāde, centralizēta ūdensapgāde. Īpašums pārdots 2023.gada februārī, pārdošanas cena bija 77 000 EUR jeb 34 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	80 000		78 000		77 000	
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 aprīlis	0.95	2023.gada marts	0.95	2023.gada februāris	0.95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	76 000		74 100		73 150	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²	2 039		1 321		1 534	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	37.27		56.09		47.69	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Labāks	0.90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.10	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.03	Mazāks	0.95	Mazāks	0.97
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1.02	Sliktāka	1.02	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Sliktāks	1.01	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.98	Labāks	0.95	Labāks	0.98
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	14%	Kopējā korekcija	-28%	Kopējā korekcija	-15%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	42.49		40.39		40.53	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					41.1	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²					1 792	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					74 000	
3/4 domājamo daļu patiesā vērtība noapaļoti, EUR					56 000	

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma ¾ domājamo daļu patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska ¾ vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

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 pārliecību:

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrkalnes ielā 72** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0062 1154, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2024.gada 15.martā* ir

56 000 (piecdesmit seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000621154

Kadastra numurs: 01000992379

Jūrkalnes iela 72, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000992379). Žurn. Nr. 300005506239, lēmums 28.12.2021., tiesnesis Dainis Locs		1792 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: WAYNE ALAN RITCHIE, dzim. 13.11.1947., ASV.	1/4	
1.2. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 25.maija spriedums lietā Nr.C04291408 (stājies likumīgā spēkā 2017.gada 29.jūlijā). Žurn. Nr. 300005506239, lēmums 28.12.2021., tiesnesis Dainis Locs		
2.1. Persona: WAYNE ALAN RITCHIE, dzim. 13.11.1947, ASV. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "GÜTMANIS", reģistrācijas numurs 40003586912.	1/4	
2.3. Pamats: 2022.gada 10.janvāra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005529615, lēmums 24.01.2022., tiesnese Ģita Līlo		2672.00 EUR
3.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	3/4	
3.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2022.gada 4.novembra uzzīna Nr.38-2/9-3/3257. Žurn. Nr. 300005747725, lēmums 23.11.2022., tiesnese Ināra Jaunzeme		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.03.2024 15:35:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0100 099 2379

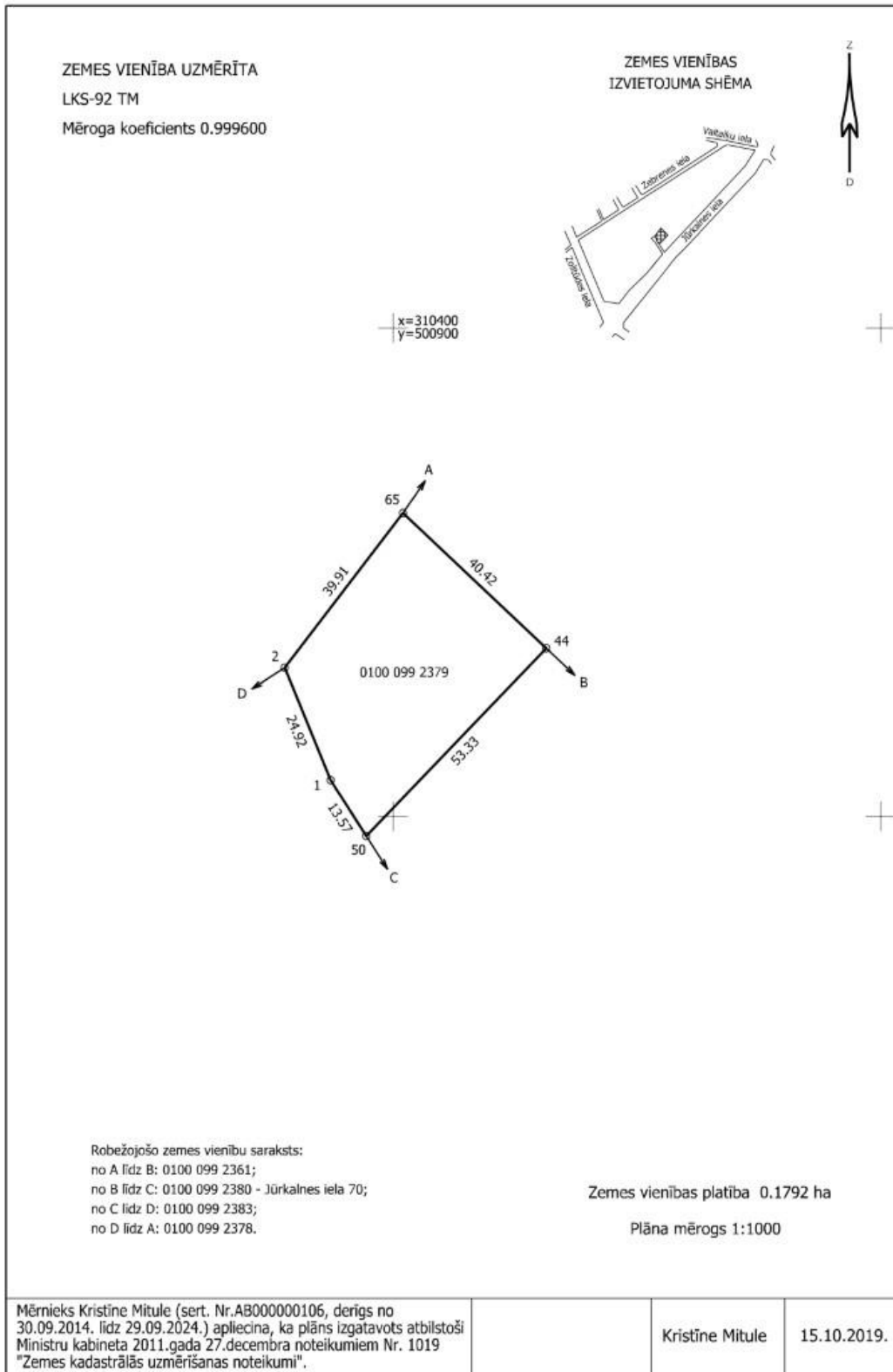
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas 2017.gada 25.maija spriedumu,
Lietas Nr. C04291408.

Robežas uzmērītas: 2019.gada 15.oktobrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.1792 ha

SIA "AZIMUTS inženierizpēte" valdes locekle		Kristīne Mitule	15.10.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Veina Alena Ričija p.p. Jānis Bazevičs	15.10.2019.



3/19/24, 3:14 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000992379	-	17848	100000621154	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	17848
Kopplatība:	0.1792
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21504 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21504 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
01000992379	1/1	17848	Jūrkalnes iela 72, Rīga, LV-1029

Kadastrālā vērtība (EUR):	17848
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1792
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21504 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1792
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

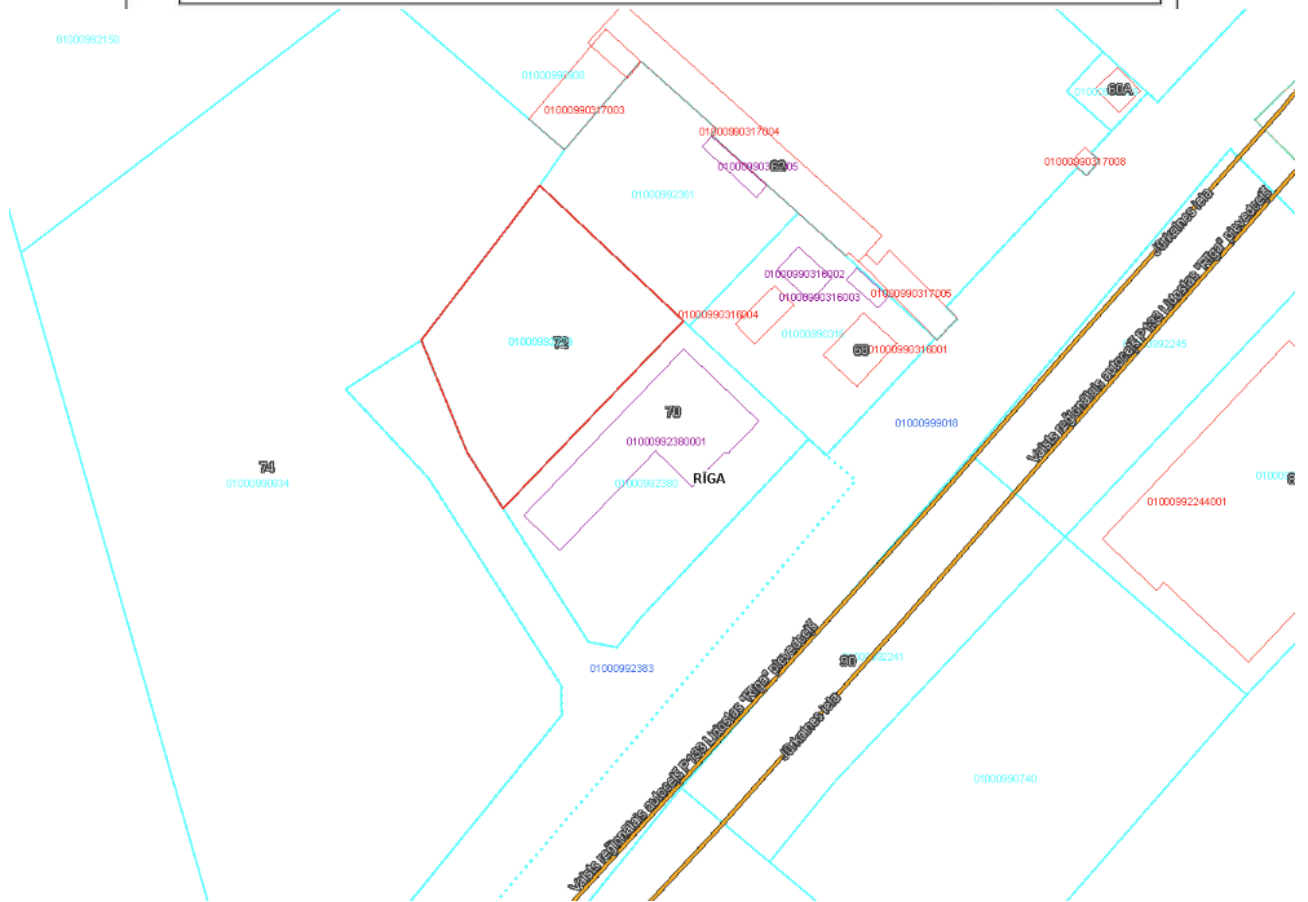
3/19/24, 3:14 PM

Ekrānizdrukā

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1792
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	0.1792	ha





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATPAK
EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *97*

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

