

2023.gada 06.novembrī

Atzinums par 2/21 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmvā, Pieneņu ielā**,
patieso vērtību

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/21 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 007 1024, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmvā, Pieneņu ielā**, ir reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 4264 un sastāv no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 910 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 2/21 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmvā, Pieneņu ielā**, 2023.gada 19.oktobrī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

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

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

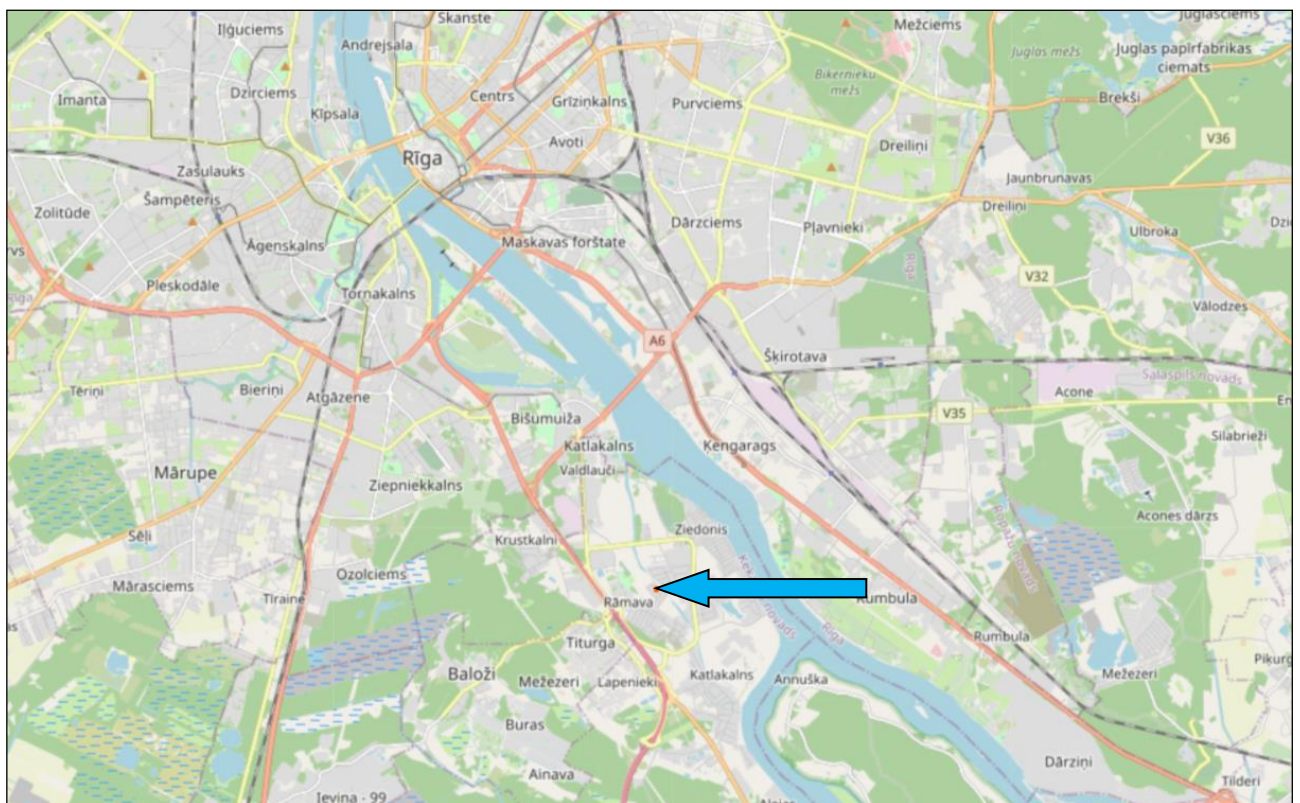
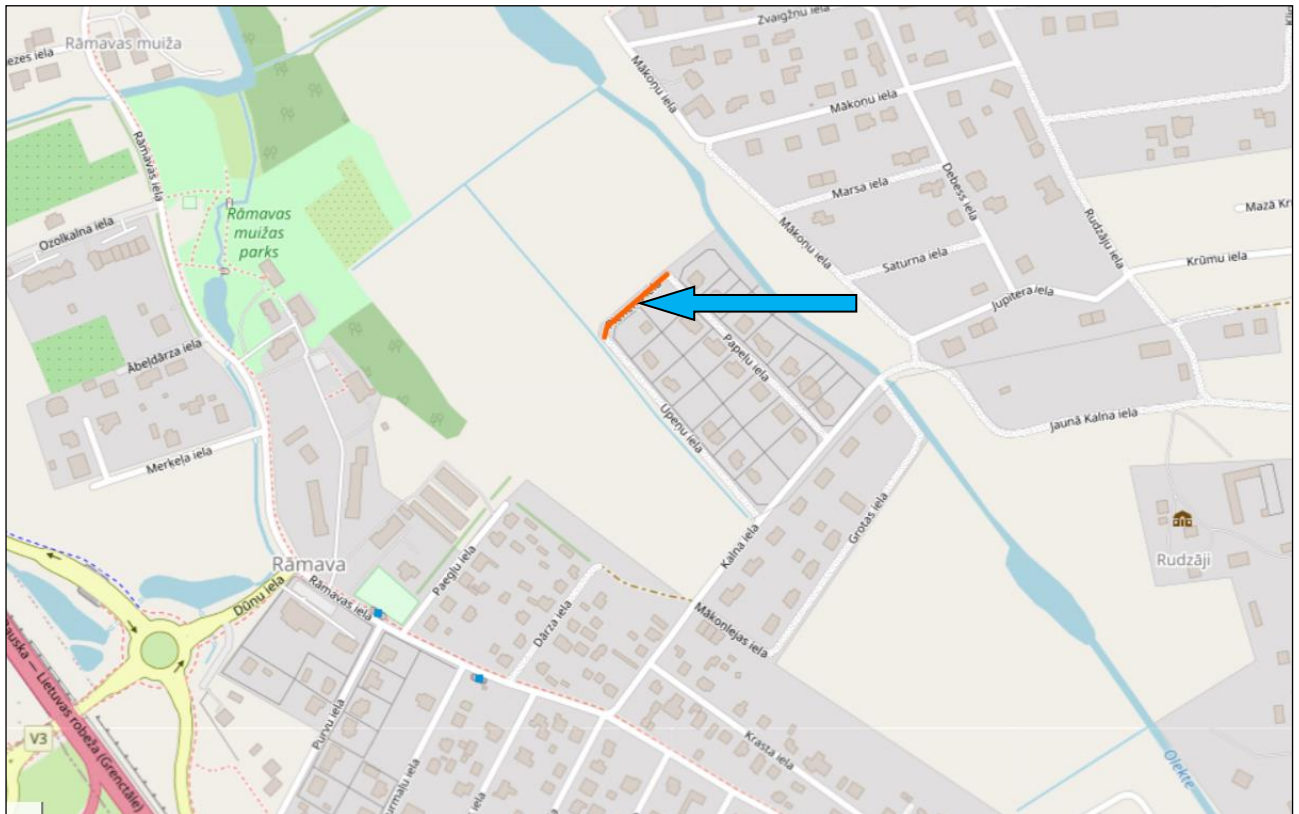
SATURS

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

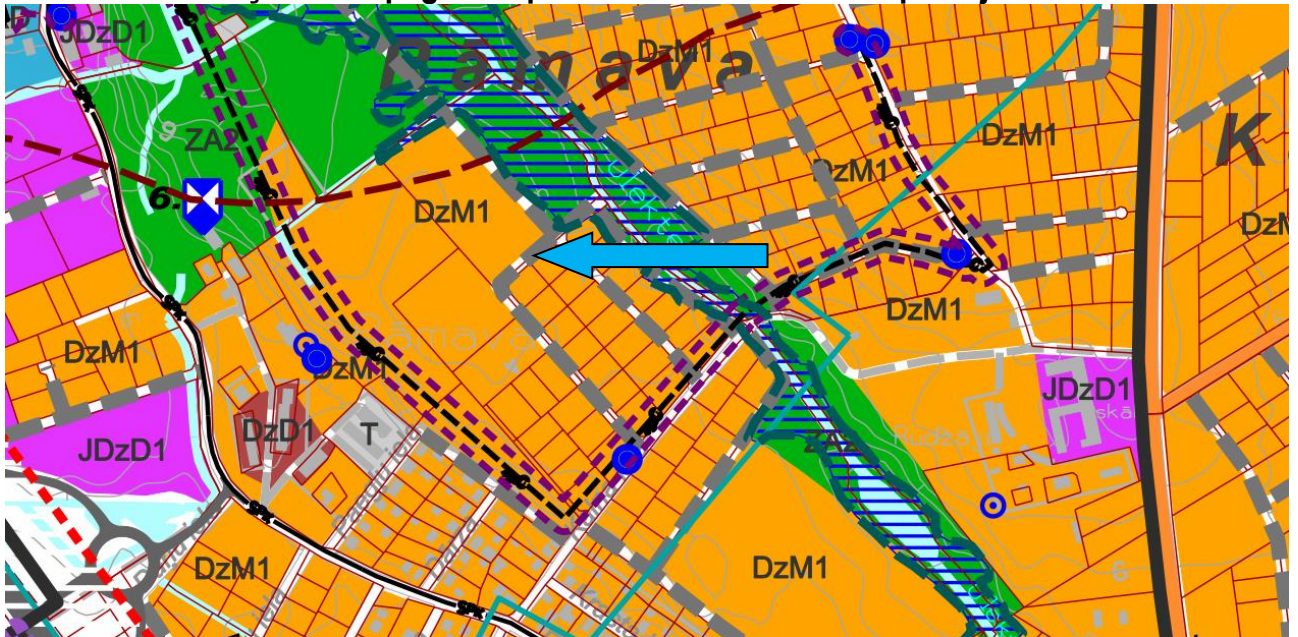
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	2/21 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmavā, Pieneņu ielā
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 18.oktobrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā – 2/21 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2/21 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 910 m ²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Koplietošanas piebraucamais ceļš.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), 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. Zemes robežu plāns. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2375R/22-3 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) (VNĪ Akta Nr. A/2023/780). Informācija no attīstības plāna (www.kekava.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Atzīme-servitūts-tiesība uz braucamo ceļu -0.910 ha Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Ūdensteces aizsargjoslas teritorija - 0.0130 ha. Tauvas joslas teritorija gar upi - 0.0130 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,910 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



Ķekavas pagasta spēkā esošais teritoriālais plānojums



Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas

pēc funkcionālās nepieciešamības	TL	
----------------------------------	----	--

----- Pārējie ceļi

Parku un rekreācijas teritorijas

pēc funkcionālās nepieciešamības	ZA1,	
1,0	ZA2	

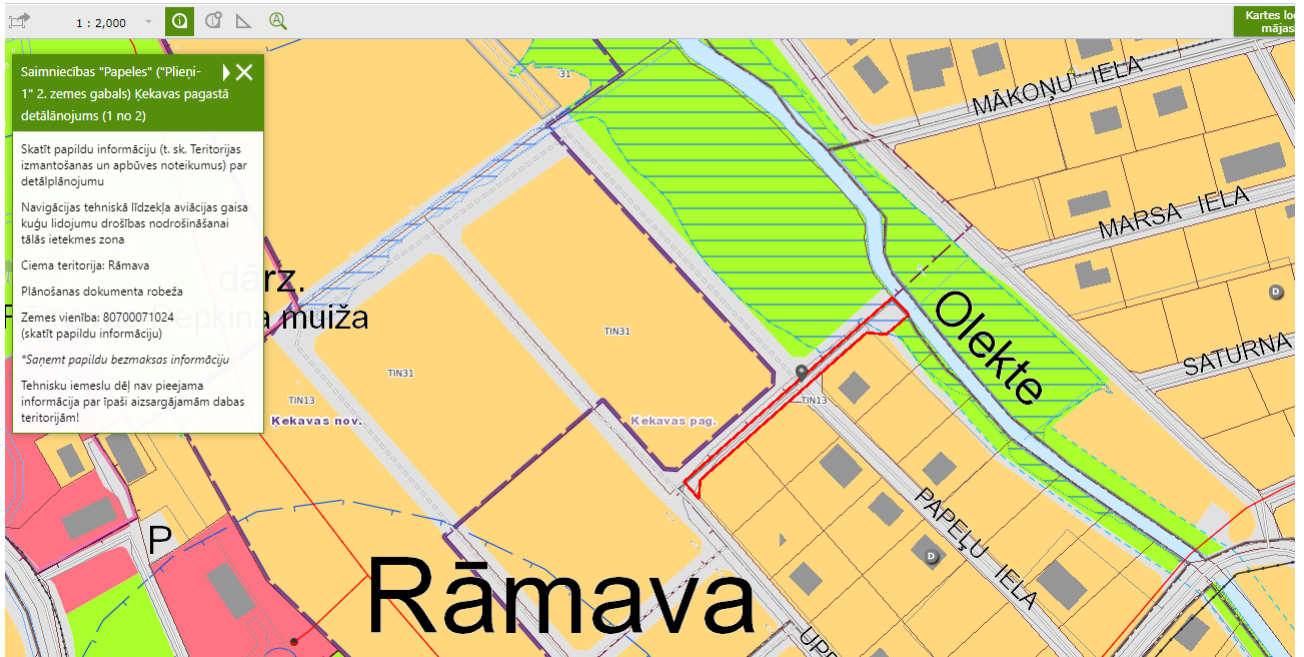
Riska teritorijas

10% plūdu varbūtības riska teritorijas

GEOLatvija.lv

Kartes pārlūks Geoprodukti Karšu galerija Teritorijas attīstības plānošana

80700071024



Saimniecības "Papeles" ("Pļieņi-1" 2. zemes gabals) Ķekavas pagastā detālplānojums (1 no 2)

Skatīt papildu informāciju (t.sk. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus) par detālplānojumu

Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Ciema teritorija: Rāmava

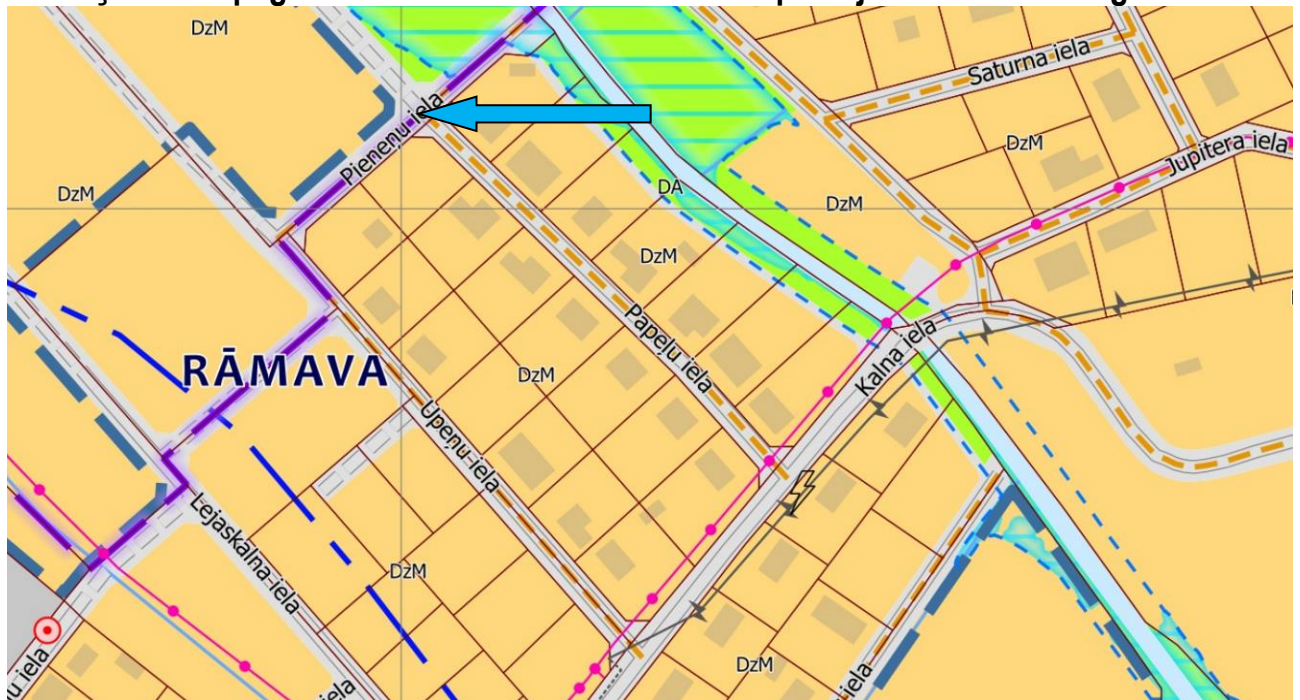
Plānošanas dokumenta robeža







Zemes vienība: 80700071024 (skatīt papildu informāciju)

*Saņemt papildu bezmaksas informāciju

Tehnisku iemeslu dēļ nav pieejama informācija par īpaši aizsargājām dabas teritorijām!

Ķekavas pagasta izstrādē esošais teritoriālais plānojums 2018.-2030. gadam



-  Pašvaldības nozīmes iela
-  Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekli
-  Teritorija, kurai izstrādājams detālpilānojums (TIN31)
-  Virszemes ūdensobjektu aizsargjosla
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
-  Aplūstošā teritorija (10% applūduma varbūtība)

3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas Objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmavā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 12 km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rāmavas 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 Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 2/21 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 910 m² un kadastra numuru 8070 007 1024.

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 Kalna ielas puses pa citām personām piederošu īpašumu kad.Nr.80700071025 (Papeļu ielu), kuram www.kadastrs.lv reģistrētas sarkanās līnijas/ceļa servitūta teritorijas. Piebraucamais ceļš klāts 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		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumi-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 grants/šķembu ceļa segumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X Blakus	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	X Blakus	-
Gāzes apgāde	X Blakus	
Citas izbūves/tīkli	Blakus 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 Ķekavas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), sarkano līniju teritorijās.

ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMS 2009.-2021.
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

91. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)	
91.1. Definīcija:	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.
91.2. Atļautā izmantošana:	<p>91.2.1. Galvenā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) valsts autoceļš; b) pašvaldības ceļš; c) komersantu ceļš; d) māju ceļš; e) gājēju iela/ceļš; f) veloceļņš; g) maģistrāla un vietējas nozīmes iela; h) laukums kā izbūves teritorija; i) autostāvlaukums un atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas; j) sliežu ceļi; k) tilti, estakādes, tuneļi; l) divlīmeņu krustojums kā izbūves teritorija; m) dambi un hidrobūves; n) satiksmes un sakaru ēkas; o) inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. <p>91.2.1. Sekundārā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) degvielas un gāzes uzpildes stacijas, saskaņojot ar VAS „Latvijas valsts ceļi”; b) ceļu apkalpes objekti; saskaņojot ar VAS „Latvijas valsts ceļi”; c) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, viesu māja saskaņojot ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”; d) noliktavas, saskaņojot ar VAS „Latvijas valsts ceļi”; <p>91.2.3. Palīgizmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi; b) publiskās tualetes.
91.3. Minimālā platība:	Šie AN nenosaka. Jānosaka pēc funkcionālās nepieciešamības detālpārplānojumā, zemes ierīcības projektā vai būvprojektā.
91.4. Ceļu klasifikācija:	<ul style="list-style-type: none"> a) Valsts galvenie autoceļi - A5 Rīgas apvedceļš (Salaspils-Babīte), A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža; b) valsts 1. šķiras autoceļi: P85 Rīgas HES-Jaunjelgava, P89 Ķekava-Skaistkalne, P90 Rīgas HES-Klauģi; c) valsts 2. šķiras autoceļi - V11 Valdlauči-Rāmava, V12 pievedceļš a/c Valdlauči-Rāmava, nobrauktuve uz Ģipšustūriem, nobrauktuve B, nobrauktuve C, nobrauktuve uz Katlakalna kapiem, V13 Rāmava-Baloži, V16 Ķekava-Plakanciems, V17 Baloži-Plakanciems-Iecava, V127 Misas tilts (a/cA7)-Dzērumi; d) pašvaldības ceļi (saskaņā ar apstiprināto Ķekavas pagasta pašvaldības ceļu sarakstu); e) meža, komersantu un māju ceļi; f) velosipēdistu un gājēju ceļi.

ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMS 2009.-2021.
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

<p>91.5.Ielu klasifikācija:</p>	<p>90.5.1.Maģistrālās ielas: a) esošās ielas - Nākotnes iela, Pļavniekkalna iela, Rāmavas iela, Rīgas iela, Ziemeļu iela; b) perspektīvās ielas (esošie pagasta ceļi), Ratnieki-Dzintari-A/C V7 (Mellupi) (0-1,4 km), A/C A7-Zālītes; c) jaunveidojamās maģistrālās ielas (tiek noteiktas detālplānojumos un zemes ierīcības projektos). 90.5.2.vietējas nozīmes ielas: a) ielas, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās; b) gājēju ielas, kas nodrošina gājēju kustību un saistību ar darba un atpūtas vietām, sabiedriskā transporta pieturām, pakalpojumu iestādēm u.c., c) piebrauktuves, kas nodrošina transportlīdzekļu piebraukšanu dzīvojamām un sabiedriskām ēkām, un citiem apbūves objektiem kvartālu iekšienē; 90.5.3.jaunveidojamās maģistrālās un vietējas nozīmes ielas tiek noteiktas detālplānojumos un zemes ierīcības projektos.</p>
<p>91.6.Ceļu nodalījuma joslas:</p>	<p>91.6.1.Valsts autoceļiem minimālais nodalījuma joslas platums ir: a) A5 Rīgas apvedceļš, A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža - 31 m; b) P85 Rīgas HES-Jaunjelgava, P89 Ķekava-Skaistkalne, P90 Rīgas HES-Klauģi, V11 Valdlauči-Rāmava, V17 Baloži-Plakanciems-Iecava - 27 m, c) V12 pievedceļš a/c Valdlauči-Rāmava - 22 m; d) V13 Rāmava-Baloži, V16 Ķekava-Plakanciems, V127 Misas tilts (a/cA7)-Dzērumi, nobrauktuve uz Ģipšustūriem, nobrauktuve B, nobrauktuve C, nobrauktuve uz Katlakalna kapiem - 19 m; 91.6.2.Ķekavas pagasta pašvaldības ceļiem, komersantu ceļiem (tajā skaitā meža) un māju ceļiem nodalījuma joslas platums ir jānosaka pamatojoties uz normatīvo aktu prasībām; 91.6.4.ceļu zemes nodalījuma joslas tiek precizētas vai noteiktas izstrādājot detālplānojumus, zemes ierīcības projektus un būvprojektus.</p>
<p>91.7.Ielu sarkanās līnijas:</p>	<p>Ielu platumu sarkanajām līnijām nosaka un precizē detālplānojumos, zemes ierīcības projektos un tehniskajos projektos saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un atbilstoši ielu klasifikācijai: a) maģistrālajām ielām - 20 - 30 m; b) vietējas nozīmes ielām - 12 - 19 m; c) ielām DzM2 teritorijās - 6 - 12 m; d) piebrauktuvēm atsevišķām mājām - 5 - 9 m.</p>
<p>91.8.Ielu un ceļu šķērsprofili:</p>	<p>Ielu ceļu un šķērsprofili jāprecizē vai jānosaka attiecīgā objekta būvprojektā vai detālplānojumā, vai zemes ierīcības projektā, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transporta satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumu saskaņā ar atbildīgo valsts un pašvaldības institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvu prasības.</p>

*ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMS 2009.-2021.
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI*

<p>91.9.Citi izmantošanas noteikumi:</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Izstrādājot zemes ierīcības projektus un detālplānojumus ceļi un ielas jāizdala kā atsevišķas zemes vienības (neattiecas uz piebrauktuvēm atsevišķām mājām); b) izstrādājot detālplānojumus un tehniskos projektus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un obligāti jāparedz vieta perspektīvajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācijai, lietus ūdeņu kanalizācijai, elektroapgādei, gāzes apgādei, telekomunikācijām, centralizētas siltumapgādes gadījumā – siltumapgādei u.c.) tā, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu pieslēgšanas iespējas; c) izbūvējot jaunas ielas vai rekonstrējot esošās, jāparedz apstādījumu joslu izveide ielu sarkano līniju robežās; d) atļauto objektu (ceļu apkalpes u.c.) būvniecību jaunbūvējamajiem ceļiem noteiktajās satiksmes infrastruktūras objektu teritorijās drīkst uzsākt tikai pēc perspektīvā autoceļa būvniecības pilnīgas pabeigšanas; e) tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas un citus pakalpojumu objektus, kā arī to reklāmu gar valsts autoceļiem ceļu zemes nodalījuma joslā vai aizsargjoslā var izvietot ar VAS „Latvijas valsts ceļi” saskaņotās vietās; f) laukumu teritorijās ir atļauts izvietot rekreācijas objektus un ar tiem saistīto labiekārtojumu (apstādījumus, soliņus u.c.); g) ielu tirdzniecība atļauta tikai attiecīgi šim nolūkam paredzētajās vietās pēc tirdzniecības atļaujas saņemšanas pašvaldībā
<p>91.10.Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā; b) ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (1201); c) atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (1005)

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, pārkot 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 aprēķināšanai, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas 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 Ķekavas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), sarkano līniju teritorijās.

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 saglabājies 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 energoefektīviem 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 Ķekavas 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 koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), sarkano līniju teritorijās. 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 Everesta iela, Ķekavas pag., Ķekavas nov., kad. nr. 8070 007 0367, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3400 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TL - iekšējais ciemata ceļš. 2021.gada oktobrī pārdotas 1/16 domājamās daļas no kopīpašuma (213 m²), pārdošanas cena bija 100 EUR

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Mākoņu iela, Ķekavas pag., Ķekavas nov., kad. nr. 8070 004 0123, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1913 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TL - iekšējais ciemata ceļš. 2021.gada novembrī pārdotas 1/6 domājamās daļas no kopīpašuma (319 m²), pārdošanas cena bija 60 EUR

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Melnezera iela, Ķekavas pag., Ķekavas nov., kad. nr. 8070 005 0297, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1564 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā TL - iekšējais ciemata ceļš. 2022.gada aprīlī pārdotas 1/10 domājamās daļas no kopīpašuma (156 m²), pārdošanas cena bija 50 EUR

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patiesās vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		60		50	
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 ...	2021.gada oktobris	1,00	2021.gada novembris	1,00	2022.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		60		50	
Daļu skaits	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā objekta vienas daļas pārdošanas cena, EUR	100,00		60,00		50,00	
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	100,00		60,00		50,00	

Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	70,0
Vērtējamo daļu skaits	2,00
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	140

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 2/21 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 007 1024, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Rāmavā, Pieneņu ielā** un reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 4264, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2023.gada 19.oktobrī* ir

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

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem 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
 Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000154264
 Kadastra numurs: **80700071024**
 Nosaukums: Pieneņu iela
 Adrese/atrašānās vieta: Pieneņu iela, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 007 1024. Atdalīts no nekustama īpašuma "Papeles", Ķekavas pag., Rīgas raj. (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000126737).		0.091 ha
	<i>Žurn. Nr. 300000901493, lēmums 10.11.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
32.2.	Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	2/21	
32.3.	Pamats: 2023.gada 27.janvāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2375R/22-3 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas).		
	<i>Žurn. Nr. 300005810311, lēmums 27.02.2023., tiesnese Māra Balode</i>		

Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme-Olektes upes aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810311)	0.013 ha
1.2.	Atzīme-tauvas josla gar Olektes upi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810311)	0.013 ha
1.3.	Atzīme-aizsargjosla gar pieneņu ielu-sarkanā līnija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005810311)	0.091 ha
1.4.	Atzīme-servitūts-tiesība uz braucamo ceļu.	0.091 ha
1.5.	Pamats: 2004. gada 21. oktobra VEIS, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns.	
	<i>Žurn. Nr. 300000901493, lēmums 10.11.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>	



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons Ķekavas pagasts

PIENEŅU IELA

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8070 007 1024

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši *Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2004.gada 13.augusta sēdes protokola izrakstam Nr.11-3.5.6.§*

Plāns izgatavots sakarā ar *nekustamā īpašuma "Papeles" ar kadastra numuru 8070 007 0208 sadalīšanu un sastādīts pēc 2004.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000.*

Zemes kopplatība ir **0.091 ha** (907 kv.m)

VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa



Kadastra pārvaldes
Rīgas biroja vadītāja
vietniece

E.Iraida

30-09-2004

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2375R/22-3
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/780)

Informācija par nekustamo īpašumu „Pieniņu iela”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8070 007 1024)
Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā 2/21 domājamo daļu pieņemšanu
valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamā īpašuma 2/21 domājamās daļas, 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, LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 19. janvāra lēmumu Nr. 6-12/5541, 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 80700071024) 0,0910 ha platībā jeb 910 m², attiecīgi zemes vienības 2/21 domājamām daļām atbilst 0,00867 ha platība jeb 86,67 m², zemes vienības (lietošanas mērķis: 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā);
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības uz 2/21 domājamām daļām nostiprinātas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000154264 uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Tower Investments”, reģistrācijas Nr. 40003736576, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 19. janvāra lēmumu Nr. 6-12/5541 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 70,00 (septiņdesmit eiro, 00 centi), attiecīgi 2/21 domājamām daļām atbilst EUR 6,67 (seši eiro, 67 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
27.08.2004.	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0,0130	ha
27.08.2004.	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0,0130	ha
27.08.2004.	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0910	ha
27.08.2004.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,0910	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma 2/21 domājamo daļu pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
 - 8.1. Nekustamais īpašums ir jaukta statusa kopīpašums.
 - 8.2. Veicot Nekustamā īpašuma apsekojumu dabā konstatēts, ka tas paredzēts, kā piebraucamais ceļš pieguļošajiem un blakus esošajiem nekustamiem īpašumiem, ir izbūvēta un asfaltēta iela, ir sakopts un uzturēts.

9. Ar Nekustamā īpašuma 2/21 domājamo daļu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/5541	2021. gada 19. janvāris	Origināls (edoc formātā)	2

10. Nekustamā īpašuma 2/21 domājamās daļas pieņemtas 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
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80700071024	Pieneņu iela	70	100000154264	Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	70
Kopplatība:	0.0910
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	70 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	273 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	70 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	273 (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
80700071024	1/1	70	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	70
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0910
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	70 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	273 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0910
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:	0.0910
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0910	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.08.2004	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0.0130	ha
2	27.08.2004	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0130	ha
3	27.08.2004	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0910	ha
4	27.08.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0910	ha

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