



2024.gada 21.jūnijā

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn**
(saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Jūrmalas gatvē 130C),
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 082 2005, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Jūrmalas gatvē 130C)**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1172 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 7 810 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Jūrmalas gatvē 130C)**, 2024.gada 06.jūnijā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **8 400** (astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus 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 tirgus 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

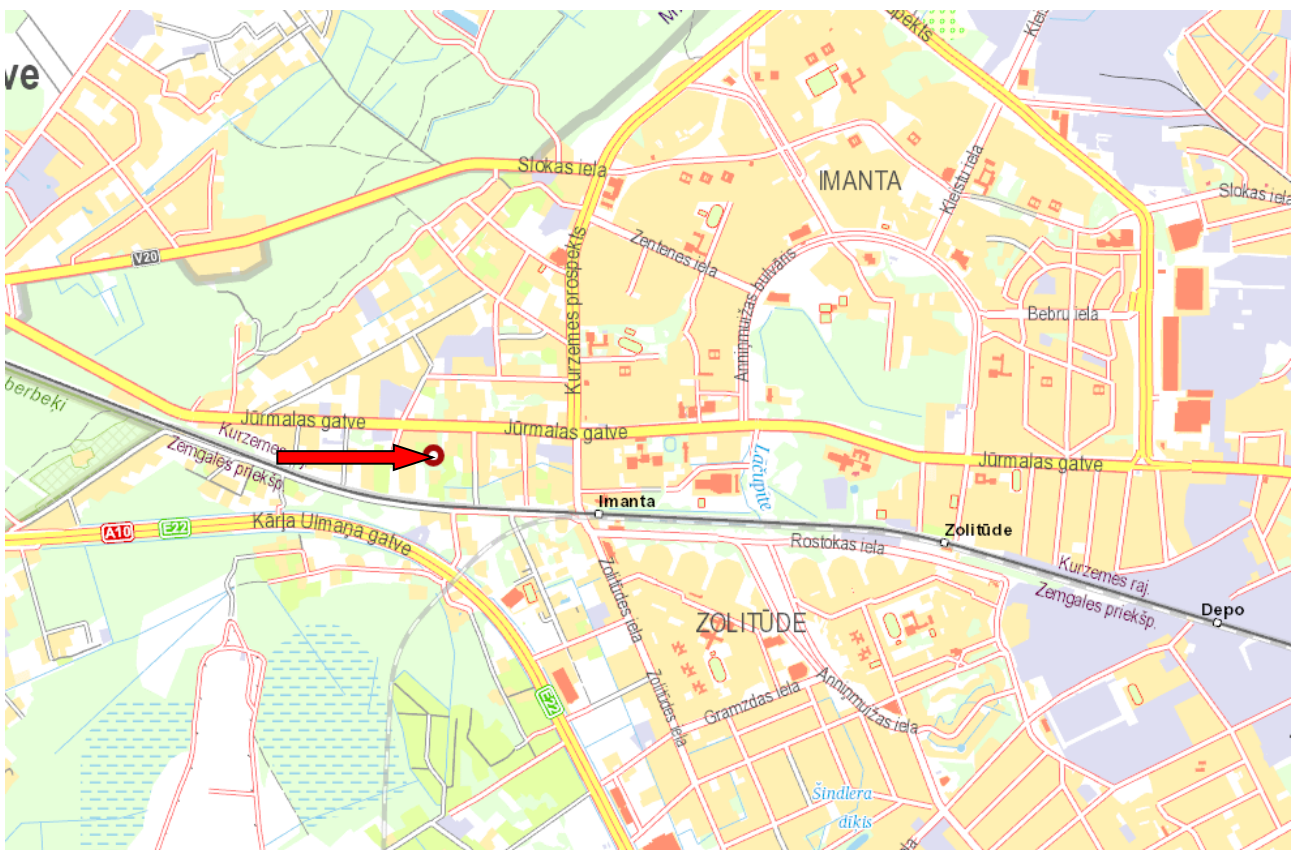
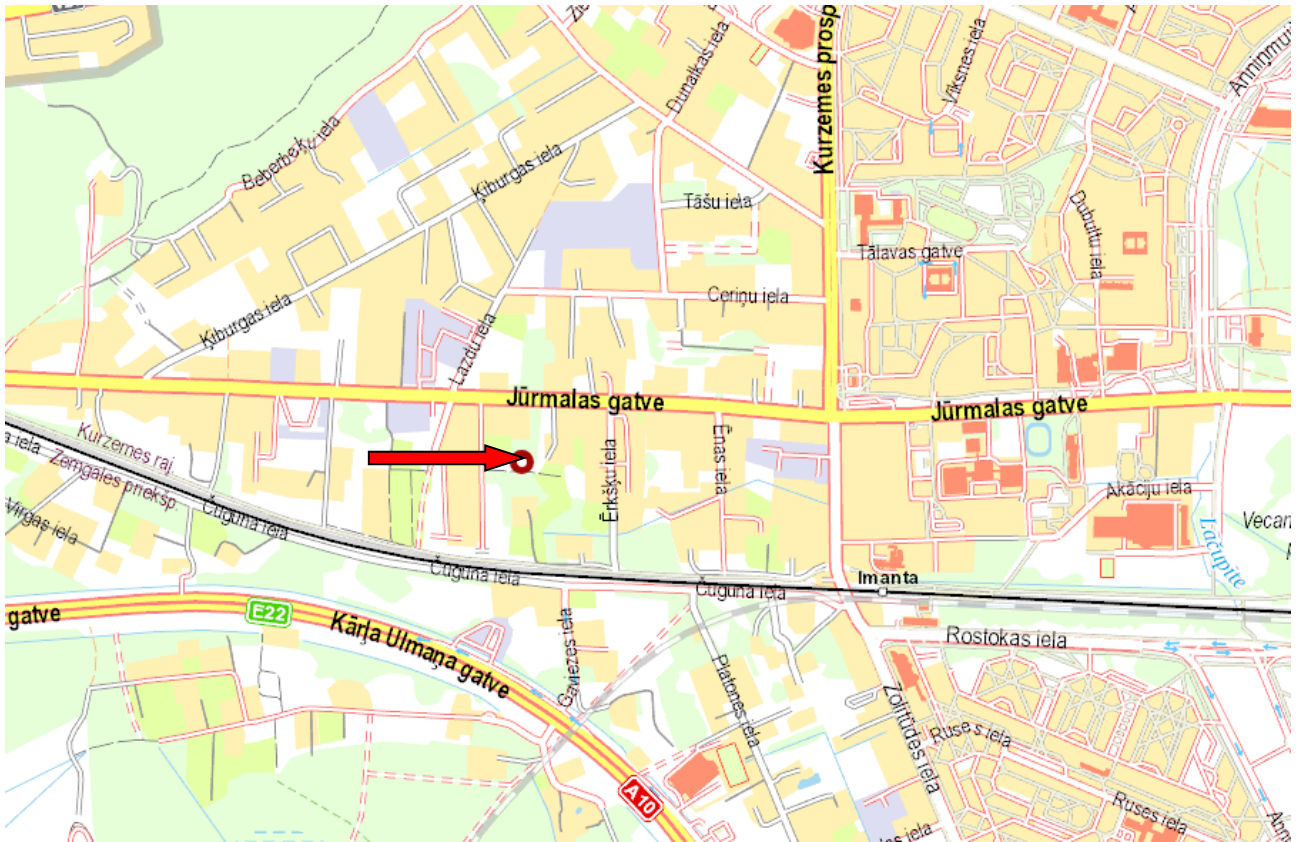
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 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 tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma kā apgrūtināta ar dzīvokļa tiesību tirgus vērtības aprēķins, izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas metodi
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Jūrmalas gatvē 130C).
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 06.jūnijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā – 1 domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7 810 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1-7 645 m ²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 – 165 m ²).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). 1997.gada 08.augusta zemes nomas līgums (spēkā uz 99 gadiem, t.i. līdz 2096.gada 07.augustam). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). Informācija Ministru kabineta rīkojuma projekta izstrādāšanai par valsts nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 130C, Rīgā atsavināšanu.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv topogrāfisko karti, zemes gabalu (D puses virzienā) šķērso grāvis un pie kaimiņa zemes gabala kad.Nr.0100 082 0093 D puses robežas ir grāvis – apskates dienā grāvji nav pildīti ar ūdeni, bet ir mitri. Saskaņā ar Zemesgrāmatu un www.kadastrs.lv datiem: "Rīgas elektrotīklu" elektrisko kabeļu un gaisvadu tīkli 913 kv.m. platību (šķērso zemes gabalu visā garumā). Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabala A daļā atrodas viegla konstrukcijas būve, kurām Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrētas īpašumtiesības, kā arī kaimiņš ~ 690 m ² platībā ir iežogojis vērtēšanas Objekta teritoriju, pievienojot īpašumam Jūrmalas gatvē 130A, Rīga, kad.Nr.0100 082 0093. Saskaņā ar Zemesgrāmatu un www.kadastrs.lv datiem: Zemes gabala daļa sarkanās līnijas robežās 165 kv.m. platībā ir bez jaunas kapitālās apbūves tiesībām; Zemes gabalā atrodas- piebraucamais ceļš dzīvojamai mājai Jūrmalas gatvē 130a- 28 kv.m. platībā.


	Uz 1997.gada 11.augustā noslēgtā zemes nomas līguma pamata ir nostiprinātas zemes nomas tiesības Ghare Chaie Abdolreza uz 99 (deviņdesmit deviņiem) gadiem (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, nomas maksa par visu nomas periodu ir apmaksāta).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi, izņemot vērtētājam iesniegto; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

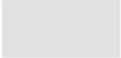
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVĪETOJUMA ATZĪME KARTĒ

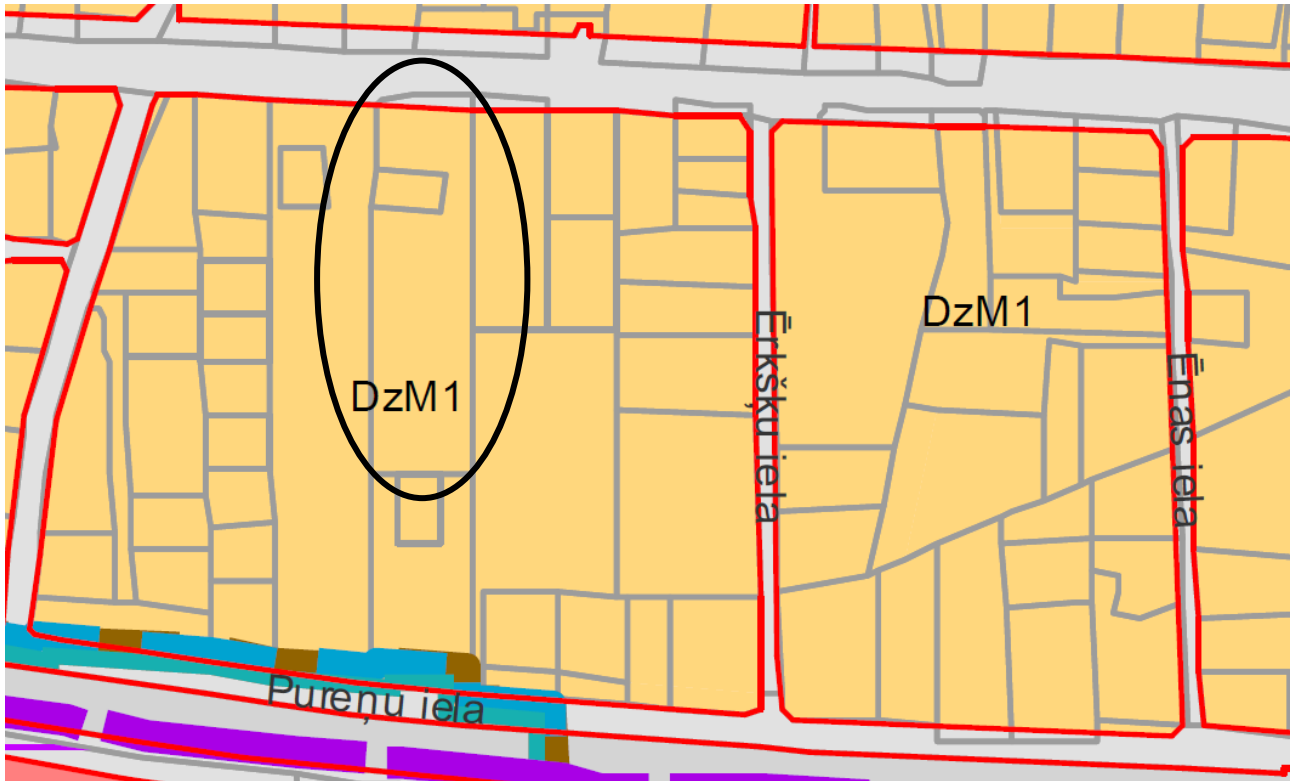



©Jāņa sēta

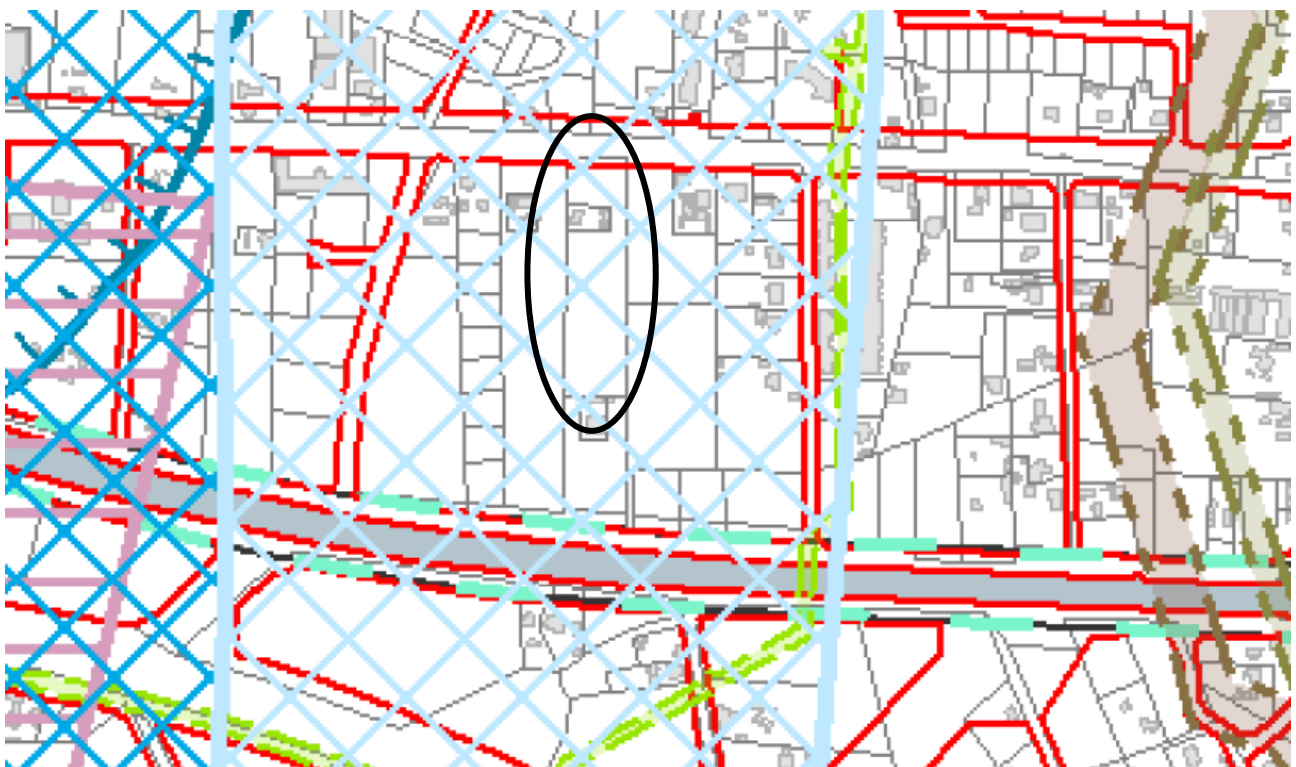
Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn tirgus vērtības noteikšana

 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

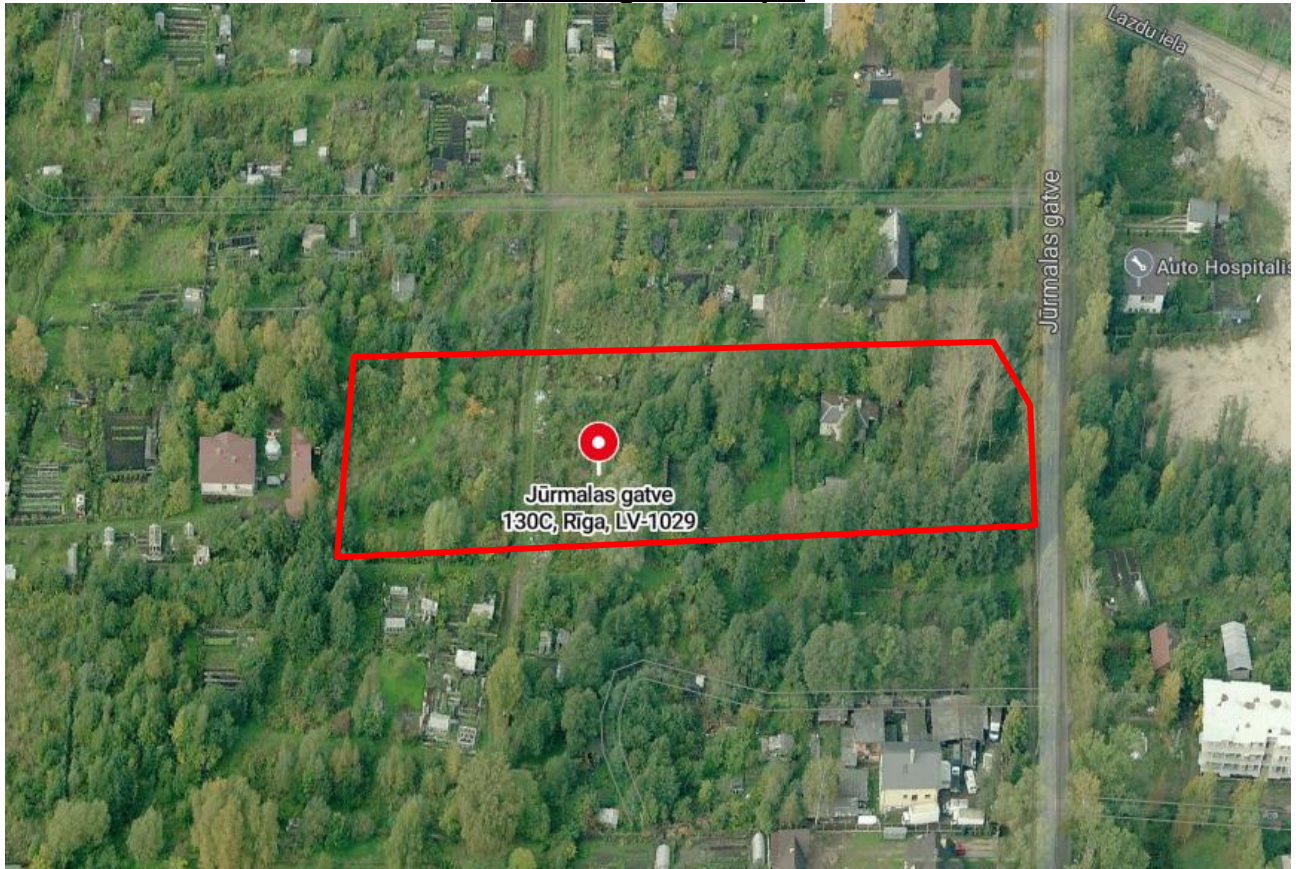
 Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)



 Paaugstināta trokšņa 1. līmeņa teritorija



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts









Kaimiņa iežogotā un labiekārtotā vērtēšanas Objektā teritorijā A daļā, kurā atrodas vieglas konstrukcijas būves (īpašumtiesības nav reģistrētas)





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Imantas mikrorajonā, pie Jūrmalas gatves.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 10 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Jūrmalas gatves. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Imanta" ir aptuveni 1 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 apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 7 810 m² un kadastra numuru 0100 082 2005.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Jūrmalas gatves puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Jūrmalas gatves ielā ir intensīva. 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	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūrim līdzīga forma (Z pusē pa vidu vērtējamam zemes gabalam ir kaimiņa zemes gabals) un tas ir pārsvarā ar līdzenu reljefu, Z pusē nelielā daļā ir kritums D puses virzienā.

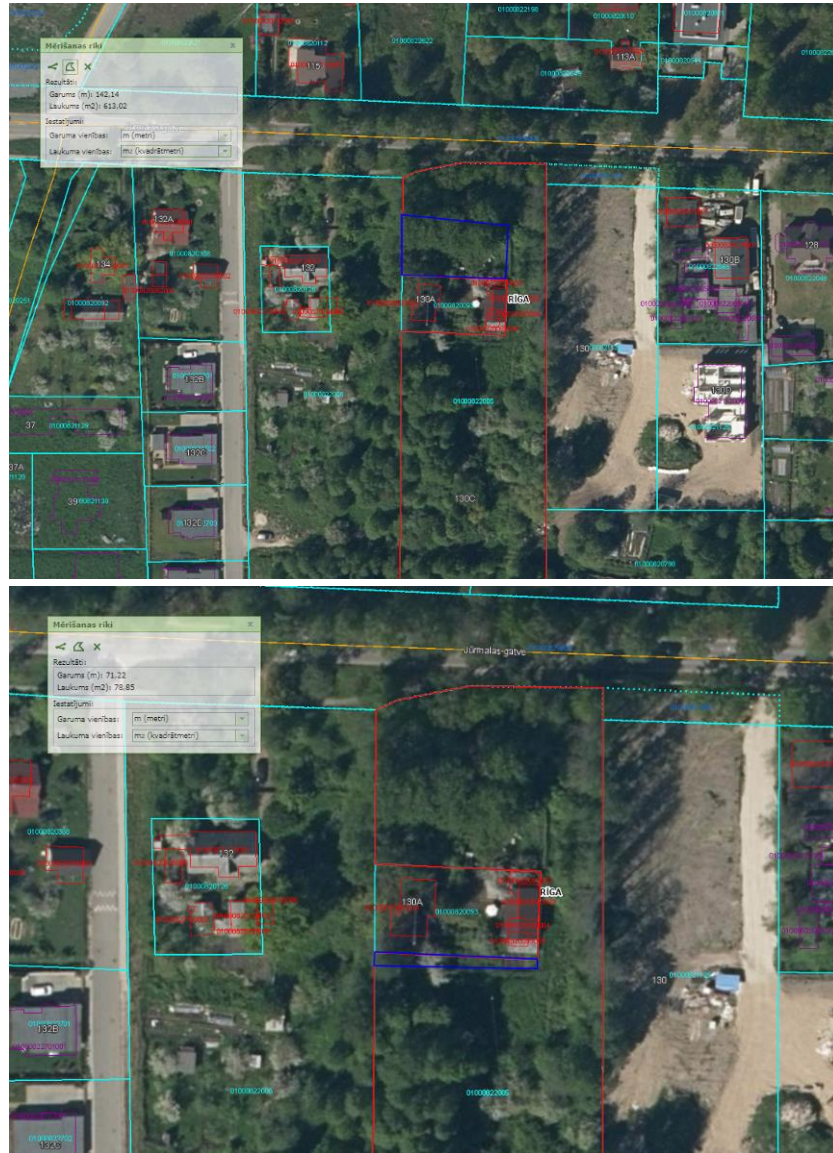
Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

lebraukšanas ceļš klāts ar grants ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabala kad.Nr.0100 082 0093 (Jūrmalas gatve 130A) ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu un koka dēļu sētu. Vārti – koka konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Kaimiņš ~ 690 m² platībā ir iežogojis vērtēšanas Objekta teritoriju, pievienojot īpašumam Jūrmalas gatvē 130A, Rīga, kad.Nr.0100 082 0093 (skat.zemāk uzņēmījumus).



Zemes gabalu klāj dabīgs zālājs, koku/krūmu audzes.

Saskaņā ar www.kadastrs.lv topogrāfisko karti, zemes gabalu (D puses virzienā) šķērso grāvis un pie kaimiņa zemes gabala kad.Nr.0100 082 0093 D puses robežas ir grāvis – apskates dienā grāvji nav pildīti ar ūdeni, bet ir mitri.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (iet cauri zemes gabalam bez pieslēguma)	
Kanalizācija	X (uz Jūrmalas gatves)	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, auto serviss, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1-7 645 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 – 165 m²).

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

4.2.1.1. Pamatinformācija

436. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

437. Savrupmāju apbūve (11001).

438. Rindu māju apbūve (11005).

439. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

440. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

441. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².

442. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

443. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.

444. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.

445. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

446. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.

447. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

448. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.

449. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

450. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

451. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.1.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
452.	Savrupmāju apbūve	24	30	līdz 100		līdz 3	20
453.	Rindu māju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
454.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
455.	Biroju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
456.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
457.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
458.	Kultūras iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
459.	Sporta būvju apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
460.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100 ²²		līdz 3	40 ²³
461.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
462.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
463.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
464.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	24	20	līdz 100		līdz 3	40
465.	Labiekārtota ārtelpa	24	20	20		21	20
466.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	24	20	20		20	20

20. Nenosaka.

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

22. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

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

24. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalas nosacījumus.

14. Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības ir šādas:

- 14.1. apbūvei paredzētas zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, kur ir atļauta apbūve un nav piemērojami citi noteikumi, – 400 m²;
- 14.2. ja jaunveidojamā apbūvei paredzētā zemes vienība nav pieslēgta pie centralizētas vai lokālas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, attiecīgās zemes vienības minimālā platība visās funkcionālajās zonās, ja nav piemērojami citi noteikumi, – 600 m²;

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

4.7.1.1. Pamatinformācija

927. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu ielu satiksmei, tostarp sabiedriskā transporta, velosipēdu un gājēju satiksmei, nepieciešamo infrastruktūru un tās attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi (ietverot sabiedriskā transporta pieturvietas, sabiedriskā transporta maršrutu galapunktu būves, elektromobiļu uzlādes stacijas u.tml.).

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
929. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.
930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

931. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido īslaicīgas lietošanas būves – tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti.

Avots: www.rdpad.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

„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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

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

Vērtēšanas objekta tirgus 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 tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota ieņēmumu pieeja, jo īpašuma ar apgrūtinājumu zemes gabala nomas tiesības veidā iegādi potenciālie pircēji izskatīs kā ilgtermiņa investīciju.

Izmaksu pieeja netiek izmantota zemes gabalu tirgus vērtības aprēķinam.

Tirgus 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.

Tirgus 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;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1-7 645 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1 – 165 m²).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamas ēkas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma 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 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.

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, Imantas mikrorajonā, vērtēšanas Objekta apkārtnē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 20 - 35 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 tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes gabala lielums ...	X		
5. Zemes gabala konfigurācija ...			X
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, ilgtermiņa zemes nomas līgums u.c.) ...			X
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Jūrmalas gatvē 110A, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 839 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Piebraukšana pa asfaltētu piebraucamo ceļu. Komunikācijas: uz Jūrmalas gatve elektrība, centralizēta ūdensapgāde, uz Kurzemes prospekta centralizēta kanalizācija. Īpašums pārdots 2022.gada janvārī, pārdošanas cena bija 72 500 EUR jeb 26 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Zolitūdes mikrorajonā, Platones ielā 6, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3 982 m². Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Zemes gabalu šķērso grāvis. Piebraukšana pa grants piebraucamo ceļu. Komunikācijas: elektrība blakus, uz Platones ielas centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija un gāzes apgāde. Zemes gabala tuvumā ir augstsprieguma elektrības līnija. Īpašums pārdots 2021.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 75 000 EUR jeb 19 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Pureņu ielā 42, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4 326 m² (t.sk. sarakās līnijas 318 m²). Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa asfaltētu un grants piebraucamo ceļu. Komunikācijas: uz Jūrmalas gatves elektrība, blakus centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde. Zemes gabals atrodas blakus dzelzceļam. Īpašums piedāvājumā 2024.gada jūnijā, piedāvājuma cena ir 151 410 EUR jeb 35 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	72 500		75 000		151 410	
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	Piedāvājums	0.75
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada janvāris	1.05	2021.gada oktobris	1.10	Piedāvājumā 2024.gada jūnijā	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	76 125		82 500		113 558	
Salīdzināmā objekta kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m ²	2 839		3 982		4 008	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	26.81		20.72		28.33	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.85	Mazāks	0.90	Mazāks	0.90
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Labāka	0.90
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.96	Labāks	0.95
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.99	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, citai personai piederošas būves un žogs u.c.) ...	Mazāki	0.98	Līdzīgi	1.00	Mazāki	0.98
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-22%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	-22%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	20.91		19.68		22.10	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	20.9
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez sarkanajām līnijām un servitūta, m ²	7 645
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	160 000

5.5.2. Vērtējamā īpašuma kā aprūtināta ar zemes gabala nomas tiesību tirgus vērtības aprēķins, izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas metodi

Naudas plūsmas diskontēšanas pieeja nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Ienākumi no realizācijas pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu realizējot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, diskontējot katra gada gaidāmos ienākumus ar brīvā tirgus piedāvāto diskonta likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamus ienākumus, vērtētāji ņēma vērā objekta novietojumu, nekustamā īpašuma labāko izmantošanas veidu, platības, tehnisko stāvokli un citus ietekmējošos faktoros.

Mūsu gadījumā iespējamie ienākumi ir novērtēšanas objekta pārdošanas cena vērtēšanas dienā (aprēķināta novērtējuma atskaites sadaļā 5.5.1.).

1997.gada 11.augustā noslēgts zemes nomas līgums uz 99 gadiem, t.i. līdz 2096.gada 07.augustam. Saskaņā ar zemes nomas līguma nosacījumiem (6.punkts), nomnieks ir samaksājis nomas maksu par visu periodu, tāpēc pircēji šāda īpašuma iegādi var izskatīt kā ilgtermiņa investīciju.

Kopš zemes nomas līguma noslēgšanas ir pagājuši 27 gadi, tāpat aprūtinājums zemes nomas tiesības veidā īpašumam vēl pastāvēs 72 gadus.

Šodienas tirgus vērtības aprēķinos kā reversija ir īpašuma pārdošanas cena un diskonta likme tiek pieņemta ne mazāk kā 6%, ņemot vērā objekta, tā aprūtinājuma un ar to saistīto risku raksturu.

Tiek pieņemts, ka vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība var augt vidēji 2% gadā, tādēļ tas tiek ņemts vērā tīro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķinā.

Tīro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķins

Periods, gados	72
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	160 000
Pieņemtais ikgadējais tirgus vērtības pieaugums, %	2%
Ieņēmumi no pārdošanas (ierēķinot ikgadējo pieaugumu vidēji 2%), EUR	665 782
Vērtējamā īpašuma kadastrālā vērtība, EUR	45 858
Nekustamā īpašuma nodoklis gadā, EUR	688
Nekustamā īpašuma nodoklis kopā par periodu (ar pieaugumu), EUR	108 723
Tīrie ieņēmumi no pārdošanas, EUR	557 060
Diskonta likme, %	6.0%
Diskonta koeficients	0.02
Diskontētā naudas plūsma, EUR	8 392
Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR	8 400

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 komerčķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 082 2005, kas atrodas Rīgas pilsētā, Jūrmalas gatvē bn (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem Jūrmalas gatvē 130C) un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1172, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 06.jūnijā* ir

8 400 (astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistents

E.Kalniņa

6/6/24, 1:17 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
01000822005	-	45858	1172	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	45858
Kopplatība:	0.7810
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	60363 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	60363 (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
01000822005	1/1	45858	Jūrmalas gatve 130C, Rīga, LV-1029

Kadastrālā vērtība (EUR):	45858
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7810
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	60363 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7810
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

6/6/24, 1:17 PM

Ekrānizdruka

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:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.7810

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0222	ha
Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme	0900	0.7588	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0165	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0913	ha
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0000	ha
4	-	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0000	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01000822005	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

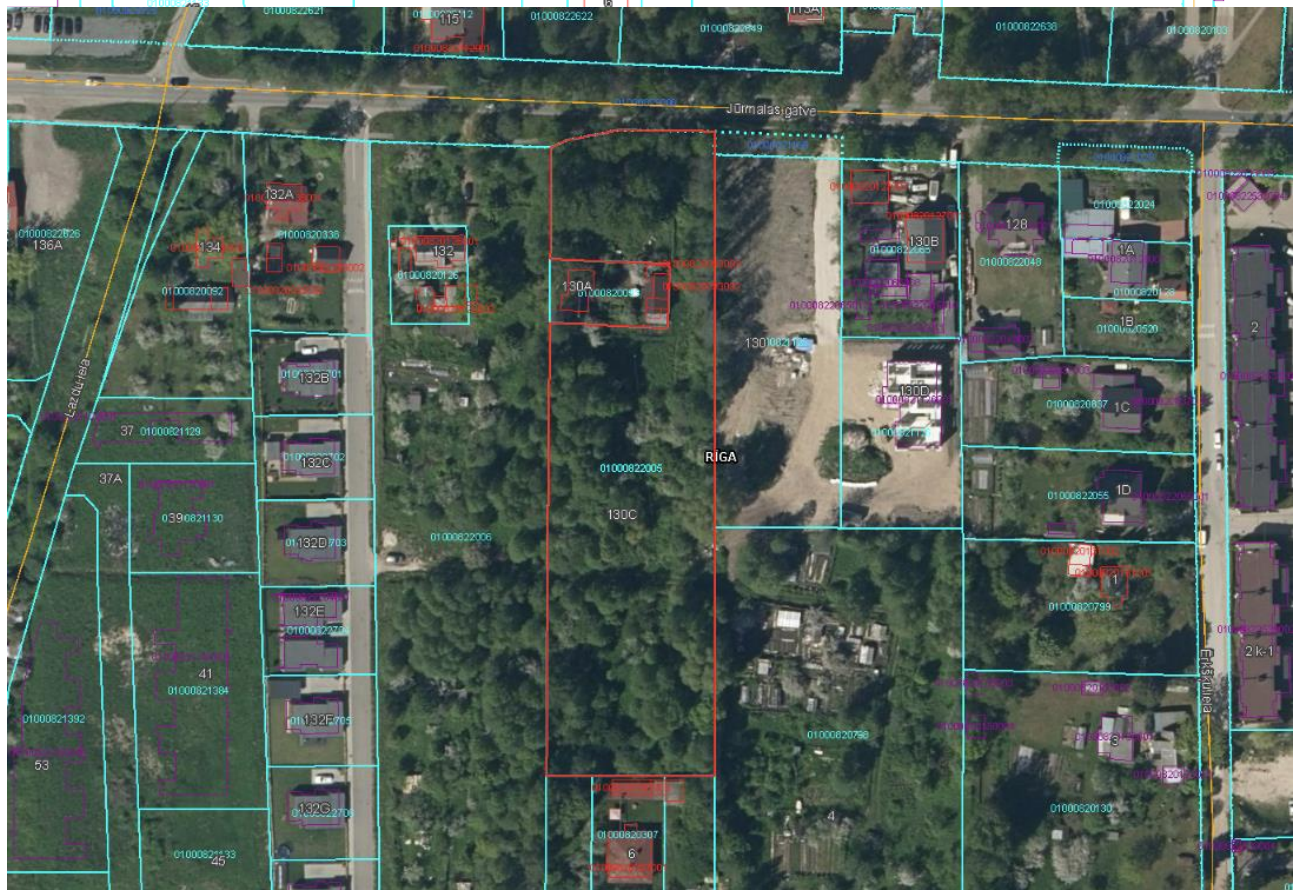
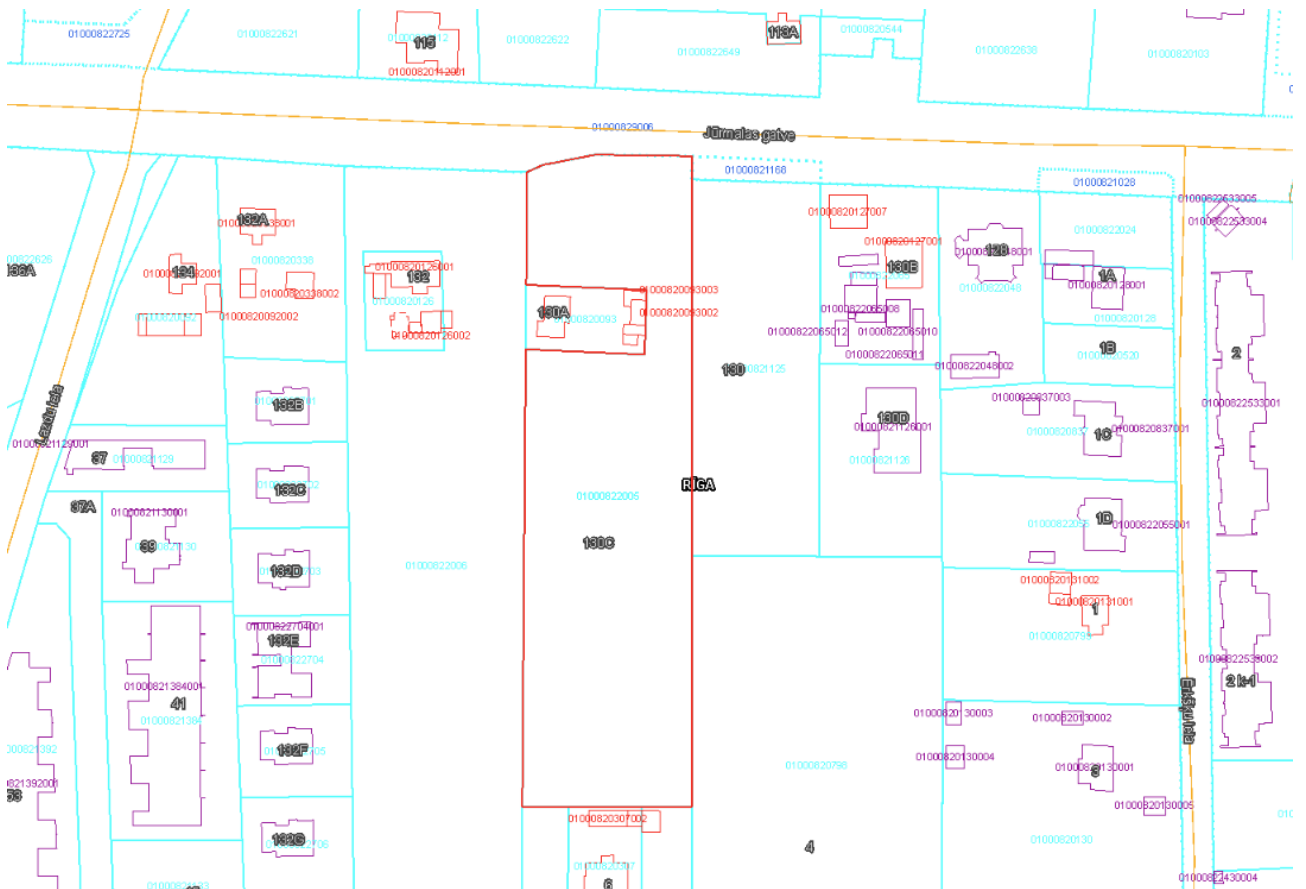
Zemesgrāmata

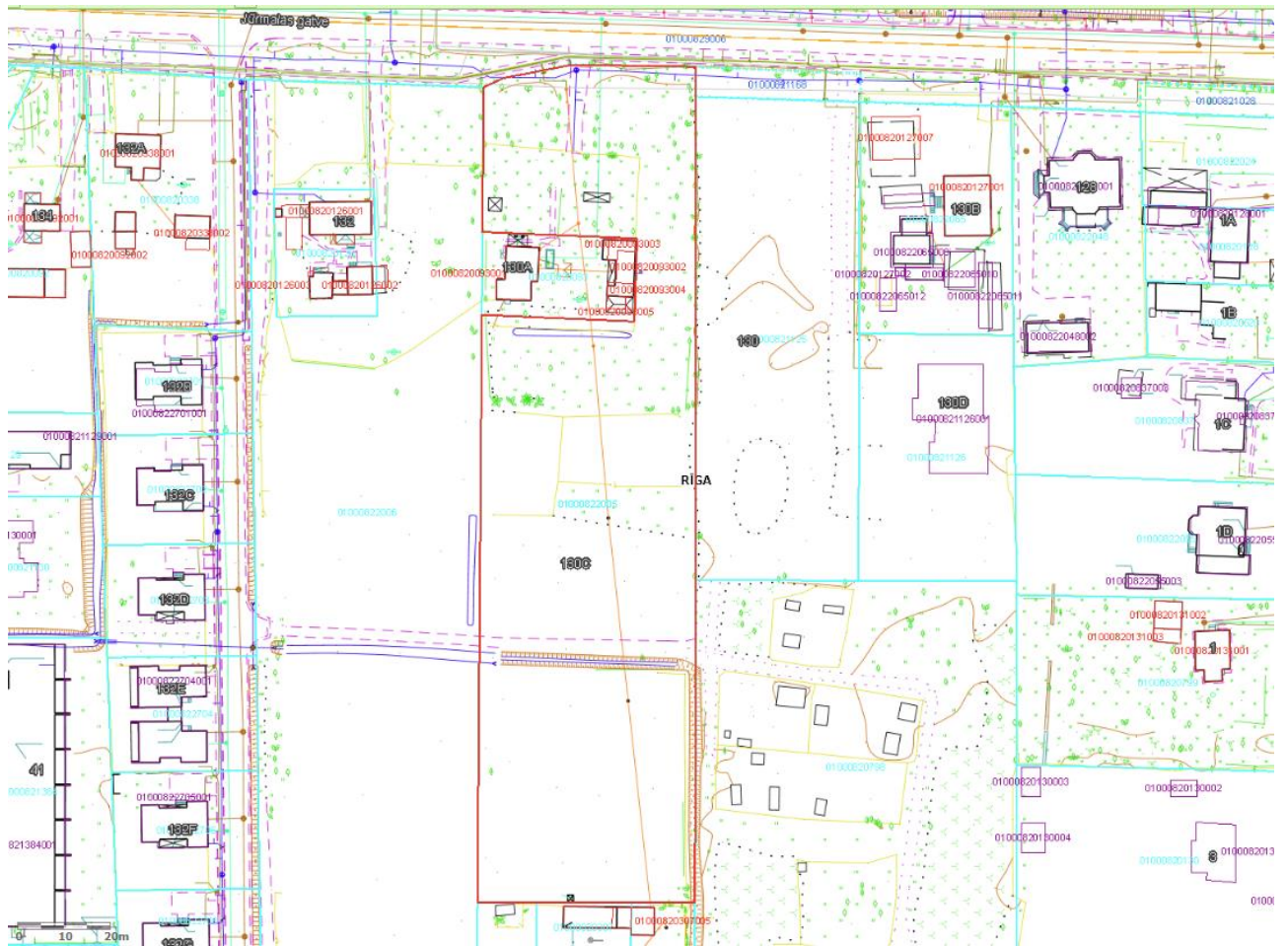
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.04.2012	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.01.1995	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	06.10.2014	BV-14-796-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	13.07.2012	PIP-12-9538-nd	Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.12.2009	BV-09-1035-ls	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	20.11.2002	2468	Rīgas Domes Finanšu departaments
Cita veida dokuments	12.01.1999	05-15/123	Rīgas Domes Finanšu departaments
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	15.11.1994	535	Rīgas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	19.09.1994	-	VZD Rīgas pilsētas nodalījuma mērcniecības birojs

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





KOPIJA

ZEMES NOMAS LĪGUMS

Rīgā, tūkstoš deviņi simti deviņdesmit septītā gada vienpadsmitajā augustā.

Pils. **SOLOVEJA OLGA,**

turpmāk saukta **IZNOMĀTĀJA**, no vienas puses, un
GHARE CHAIE ABDOLREZA,

saukts **NOMNIEKS**, no otras puses,

noslēdza savā starpā sekojoša satura līgumu:

1.

IZNOMĀTĀJA nodod un **NOMNIEKS** pieņem nomā zemes gabalu 7810 kv.m kopplatībā, kas atrodas Rīgā, Jūrmalas gatvē, pēc pilsētas iedalījuma grupa 82., grunts Nr. 2005, zemes kadastra Nr. 0100 082 2005, turpmāk saukts **NOMAS OBJEKTS**.

2.

NOMAS OBJEKTS pieder **IZNOMĀTĀJAI** saskaņā ar Zemesgrāmatu aktu un kuras īpašuma tiesības ar Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas 1995.gada 10.janvāra lēmumu nostiprinātas Rīgas pilsētas Zemesgrāmatā, atklājot nodalījumu (foliju) Nr. 1172, žurnāla Nr. 22.

3.

NOMAS OBJEKTA robežas **NOMNIEKAM** ir dabā ierādītas un tās viņam ir zināmas.

4.

IZNOMĀTĀJA garantē, ka **NOMAS OBJEKTAM** nav aprobežojumu, servitūtu, īpašums nav iekļāts, ar parādiem nav apgrūtināts, par to nav strīdu, tam nav uzlikts aizliegums, par ko liecina Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas 1997.gada 4.augusta izziņa Nr. 15-3.6/1418.

5.

Nomas līgums stājas spēkā ar šī līguma parakstīšanas brīdi, t.i., ar 1997.gada 8.augustu, un ir spēkā uz 99 (deviņdesmit deviņiem) gadiem.

Puses vienojas, ka **IZNOMĀTĀJAS** likumiskie un testamentārie mantinieki nedrīkst lauzt nomas līgumu pēc viņu iniciatīvas.

NOMNIEKAM un viņa mantiniekiem vai tiesību pārņēmējiem ir pirmtiesības uz nomas līguma pagarināšanu un pirmpirkuma tiesības uz NOMAS OBJEKTU, tiklīdz atļaus spēkā esošā likumdošana.

6.

NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAI nomas maksu - 2,- (divus) ASV dolārus par vienu (1) kv.m, t.i. 15 620,- (piecpadsmit tūkstoši seši simti divdesmit) ASV dolāri. Iepriekšminēto nomas maksu NOMNIEKS nomaksā IZNOMĀTĀJAI šī līguma slēgšanas brīdī.

7.

NOMNIEKS maksā visus likumdošanā noteiktos nodokļus, valsts nodevu, kā arī visus izdevumus, kas saistīti ar NOMAS OBJEKTA nostiprināšanu Zemesgrāmatā.

8.

IZNOMĀTĀJA apņemas šī līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz NOMAS OBJEKTU vai jebkuru tā daļu.

Visas celtnes, ēkas, iekārtas, būves, kuras NOMNIEKS ir uzcēlis uz NOMAS OBJEKTA, ir NOMNIEKA personiskais īpašums.

Nomas līguma laušanas gadījumā IZNOMĀTĀJAI jāatmaksā šo celtnu, ēku, iekārtu, būvju vērtība cenās uz šī līguma laušanas dienu.

9.

NOMNIEKS ir tiesīgs izmantot iznomāto zemes gabalu, ievērojot šī līguma nosacījumus:

* ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses;

* atlīdzināt kaitējumu, kas nodarīts citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

IZNOMĀTĀJAS pienākums ir nodrošināt NOMNIEKAM tiesības brīvi lietot NOMAS OBJEKTU saskaņā ar Latvijas Republikas Civillikuma 2131. pantu.

10.

Visus izdevumus, kas saistīti ar šī līguma sastādīšanu un noslēgšanu, sedz NOMNIEKS.

11.

Šis līgums sastādīts un parakstīts trijos eksemplāros, no kuriem viens glabājas pie Rīgas apgabaltiesas zvērināta notāra Gītas Anītas Šveides, bet pārējie izsniegti līgumslēdzējpusēm.

Līguma tekstu man, **GHARE CHAIE ABDOLREZA**, pārtulkoja no latviešu valodas angļu valodā zvērināts tulks **BRUNO TREIMANIS**,

, un tas man ir saprotams.

Soloveja Olga *Abdolreza*

ABDOL REZA GHARE CHAIE

Rīgā, Blaumaņa ielā 12, 1997.gada 11.augustā es, zvērināts notārs **GITA ANITA ŠVEIDE**, apliecinu šo līgumu uzrādījuma kārtībā.

Līgumu apliecināšanai iesniedza un manā klātbūtnē parakstīja pils. **SOLOVEJA OLGA**,

un **GHARE CHAIE**

ABDOLREZA, c

Viņu rīcībspēja pārbaudīta. Identitātes pierādīšanai uzrādīja:

- 1) **SOLOVEJA OLGA**
- 2) **GHARE CHAIE ABDOLREZA**

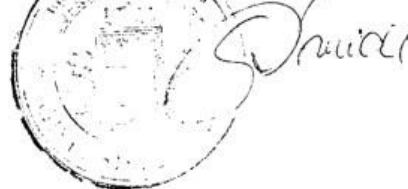
Līguma tekstu pils. **GHARE CHAIE ABDOLREZA** pārtulkoja no latviešu valodas anlu valodā zvērināts tulks **BRUNO TREIMANIS**. c

un tas viņam ir saprotams.

Ieregistrēts ar Nr. 6420.

Iekasēta valsts nodeva Ls 0,20

Zvērināts notārs **GITA ANITA ŠVEIDE**



KOPIJA PAREIZA

Originals atrodas

Rīgas pilsētas zemesgrāmatniecības nodaļā

lietā ar nodalījuma Nr.

Rīgā, 05.



[Handwritten signature]

INFORMĀCIJA
Ministru kabineta rīkojuma projekta izstrādāšanai
par valsts nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 130C, Rīgā atsavināšanu

1.	Vispārīgā informācija	
1.1.	Adrese, nosaukums	Jūrmalas gatve 130C, Rīga
1.2.	Kadastra Nr.	0100 082 2005
1.3.	Kopējā platība zemei	0.7810 ha
1.4.	Sastāvs: zeme, būves, to kadastra apzīmējumi	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 0100 082 2005 (turpmāk – Zemes vienība).
1.5.	Zemes platība, lietošanas mērķis, sadalījums pa lietošanas veidiem	Zemes vienības platība ir 0.7810 ha. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi: Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, platība 0.0222 ha; Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme, platība 0.7588 ha. Zemes lietošanas veids: Pārējās zemes, platība 0.7810 ha.
1.6.	Būves platība, galvenais lietošanas veids, būves tips	-
1.7.	Kadastrālā vērtība EUR uz konkrētu datumu	45858 EUR (01.01.2023)
1.8.	Īpašuma tiesību nostiprinājums (kā personā, datums, ZG nodalījums, ZG reģistrētais nekustamā īpašuma sastāvs)	Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1172 Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums 02.04.2012.
1.9.	Uz zemes vienības esošo ZG neregistrēto būvju tiesiskais statuss (informācija, vai reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts ZG, Kadastrā vai pašvaldībā; tiesiskais valdītājs), tostarp būves, kuras nav ierakstāmas ZG saskaņā ar likumu un pamatojums	Nav
1.10.	ZG reģistrētās citām personām piederošās būves	Nav
1.11.	ZG datu, Kadastra datu un Grāmatvedības uzskaites datu atbilstība	Atbilst
2.	Informācija par spēkā esošiem līgumiem	
2.1.	Nomas līgums	08.08.1997. zemes nomas līgums Nr. 6420, kas noslēgts starp Olgu Soloveju un Chaie Abdolreza, spēkā līdz 07.08.2096.
2.2.	Īres līgums	Nav
3.	Apgrūtinājumi (veids, platība)	
3.1.	ZG reģistrētie	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu: Atzīme - zemes gabala daļa sarkanās līnijas robežās 165 m ² platībā ir bez jaunas kapitālās apbūves tiesībām; Zemes gabalā atrodas- piebraucamais ceļš dzīvojamai mājai Jūrmalas gatvē 130a- 28 m ² platībā, "Rīgas elektrotīklu" elektrisko kabeļu un gaisvadu tīkli 913 m ² platībā. Uz 1997.gada 11.augustā noslēgtā zemes nomas līguma pamata ir nostiprinātas zemes nomas tiesības Ghare Chaie Abdolreza uz 99 (deviņdesmit deviņiem) gadiem.
3.2.	Kadastrā reģistrētie	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, platība 0.0165 ha;

KVS F 312/2

2023.

VPL-23/

		2. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās, platība 0.0913 ha; 3. ceļa servitūta teritorija, platība 0.0000 ha; 4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0000 ha.
3.3.	Citi konstatētie (<i>ielu sarkanās līnijas, brīvostas teritorija, publiskais ūdens u.c.</i>)	
4.	Atsavināšanas aizliegumi/ ierobežojumi saskaņā ar šādiem likumiem	
4.1.	<i>Aizsargjoslu likums (36.pants)¹</i>	Neattiecas
4.2.	<i>Zemes pārvaldības likums (4.panta 5.punkts, 15.panta ceturtdaļa)²</i>	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ar 29.03.2023. vēstuli Nr. DA-23-8246-nd informē, ka saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.
4.3.	<i>Meža likums (44.panta trešā un ceturtdaļa)³</i>	Neattiecas
4.4.	<i>Ostu likums (4.panta trešā daļa, devītā daļa 19.panta ceturtdaļa) Rīgas brīvostas likums (4.panta pirmā daļa) Ventspils Brīvostas likums(4.panta pirmā daļa)⁴</i>	Neattiecas
4.5.	<i>Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likums (44.panta pirmā un ceturtdaļa, pārejas noteikums) Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas likums (46.panta pirmā daļa, 1.pārejas noteikums)⁵</i>	Neattiecas
4.6.	<i>Dzelzceļa likums⁶</i>	Neattiecas
4.7.	<i>Likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (28.prim pants un 29.pants)⁷</i>	Neattiecas
4.8.	<i>Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”(21.panta otrā daļa)⁸</i>	Atbilstoši Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 29.03.2023. vēstulei Nr. DA-23-8246-nd, uz Zemes vienības atsavināšanu nav attiecināmi likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi.
4.9.	<i>Likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”⁹ (8.pants)⁹</i>	Neattiecas
4.10.	<i>Likums „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām (33.panta otrā daļa) Ķemeru nacionālā parka likums (4.panta otrā daļa)¹⁰</i>	Neattiecas
4.11.	<i>Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 42.panta pirmā un otrā daļa¹¹</i>	Neattiecas
4.12.	<i>Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 45.panta pirmā daļa¹</i>	Neattiecas
4.13.	<i>Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 42.panta 2⁵ daļa¹¹</i>	Neattiecas
4.14.	<i>Komerccarbības atbalsta kontroles likums¹²</i>	Neattiecas
5.	Neapbūvēta zemesgabala statuss	
5.1.	Starpgabals ¹¹	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ar 29.03.2023. vēstuli Nr. DA-23-8246-nd informē, ka Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktu.

KVS F 312/2

2023.

VPL-23/

<p>5.2.</p>	<p>Atļautā/plānotā izmantošana atbilstoši konkrētās pašvaldības apstiprinātajam teritoriālajam plānojumam, lokālplānojumam</p>	<p>Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments 29.03.2023. vēstulē Nr. DA-23-8246-nd norāda, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), apstiprināts ar Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”, funkcionālā zonējuma kartē Zemes vienība atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1). Šajā funkcionālajā apakšzonā atbilstoši RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.2.1.2. un 4.2.1.3. apakšnodaļās noteiktajam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir: <ul style="list-style-type: none"> - savrupmāju apbūve; - rindu māju apbūve; - daudzdzīvokļu māju apbūve; - teritorijas papildizmantošanas veidi ir: <ul style="list-style-type: none"> - biroju ēku apbūve: biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu; - tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m²; - tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu; - kultūras iestāžu apbūve: kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm - sporta būvju apbūve: apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu. - izglītības un zinātnes iestāžu apbūve; - veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra - sociālās aprūpes iestāžu apbūve; - dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve: veterinārās prakses; - reliģisko organizāciju ēku apbūve: reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu;
-------------	--	--

KVS F 312/2

2023.

VPL-23/

		- labiekārtota ārtelpa: labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas; - ārtelpa bez labiekārtojuma.
6.	Piekļuve	Saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 29.03.2023. vēstuli Nr. DA-23-8246-nd, Zemes vienība robežojas ar ielu sarkanajām līnijām, un no teritorijas plānojuma viedokļa tai ir nodrošināta pickļuve.
7.	Cita informācija	

4.7., 4.8., 4.11. un aizpilda, ja Īpašumu izvērtēšanas komisijā lemts normatīvajos aktos noteiktā kārtībā virzīt nekustamo īpašumu atsavināšanai.

¹ Aizsargjoslu likuma

36.pants

(1) Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā noteikti šādi aprobežojumi:

3) ja, atsavinot vai iznomājot valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemi, paredzēta zemes lietojuma veida maiņa, kas nav noteikta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā, katru reizi nepieciešams Ministru kabineta rīkojums;

(3) Krasta kāpu aizsargjoslā un pludmalē papildus šā panta pirmajā un otrajā daļā minētajam aizliegts:

1) atsavināt valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemi, izņemot likumos noteiktos gadījumus, kad personai ir tiesības iegūt īpašumā zemi zem ēkas (būves), ievērojot nosacījumu, ka īpašuma tiesības uz ēku (būvi) attiecīgajai personai ir nostiprinātas zemesgrāmatā, kā arī gadījumos, kad valstij piederošo zemi nodod bez atlīdzības pašvaldības īpašumā un pašvaldībai piederošo zemi nodod bez atlīdzības valstij, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto kārtību nekustamā īpašuma nodošanai bez atlīdzības vai maiņai;

² Zemes pārvaldības likuma

4.pants

Zemes izmantošanā un aizsardzībā ievēro šādus nosacījumus:

5) zemes izmantotājs, atsavinot zemi, kas daļēji vai pilnībā atrodas degradētajā teritorijā, par to informē nekustamā īpašuma ieguvēju.

15.pants

(4) Valsts īpašumā esošos iekšzemes publiskos ūdeņus un jūras piekrastes joslu aizliegts atsavināt, ieķīlāt vai citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām. Būvniecība iekšzemes publiskajos ūdeņos un jūras piekrastes joslā ir aizliegta, ja likumos nav noteikts citādi.

³ Meža likuma

44.pants

(3) Valsts meža zeme pastāvīgā lietošanā netiek piešķirta un nav atsavināma vai privatizējama, izņemot šā panta ceturtajā daļā noteiktos gadījumus.

(4) Zemesgrāmatā ierakstītās valsts meža zemes atsavināšanu vai privatizāciju var atļaut ar iekšlietu Ministru kabineta rīkojumu šādos gadījumos:

2) ja valsts meža zeme nepieciešama likumā "Par pašvaldībām" noteikto šādu pašvaldības autonomo funkciju veikšanai:

- ceļu būvniecība vai atsavinot tādu valsts meža zemi, uz kuras atrodas ceļš,
- kapsētu izveidošana vai paplašināšana,
- parku ierīkošana un uzturēšana;
- mežaparku ierīkošana un uzturēšana pilsētu un ciemu teritorijās;

3) privatizējot, kā arī atsavinot zemi ēku (būvju) īpašniekiem:

a) lauku apvidos — zemi, ko aizņem būves un pagalmi, kā arī šo būvju uzturēšanai nepieciešamo zemi līdz 0,5 hektāru platībā vai vairāk, ja ir vajadzīga funkcionāli lielāka platība vai ja valsts meža zemes nodalīšana līdz 0,5 hektāriem nav pieļaujama atbilstoši teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, vai ja pēc nodalīšanas veidojas tāds starpgabals Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma izpratnē, kuru nav lietderīgi izmantot valsts vai pašvaldības funkciju veikšanai,

b) pilsētās — zemi, ko aizņem būves tādā platībā, kādā šī zeme ir būvju īpašnieku likumīgā lietošanā (apbūvēti), līdz 0,12 hektāru platībā vai vairāk, ja ir vajadzīga funkcionāli lielāka platība vai ja valsts meža zemes nodalīšana nav pieļaujama atbilstoši teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem, vai ja pēc nodalīšanas veidojas tāds starpgabals Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma izpratnē, kuru nav lietderīgi izmantot valsts vai pašvaldības funkciju veikšanai;

5) privatizējot, kā arī atsavinot valstij piederošu būvi vai tās domājamo daļu kopā ar funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu vai tā domājamo daļu, kura sastāvā ir valsts meža zeme, vai neapbūvētu valstij piederošu zemes gabalu vai tā domājamo daļu, kura sastāvā ir valsts meža zeme, ja valsts meža zemes nodalīšana nav pieļaujama atbilstoši teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem vai ja pēc nodalīšanas veidojas tāds starpgabals Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma izpratnē, kuru nav lietderīgi izmantot valsts vai pašvaldības funkciju veikšanai.

4Ostu likuma

4.pants

(1) Ostas teritorijas sauszemes daļa (turpmāk — ostas zeme) var būt valsts, pašvaldības vai citas juridiskās vai fiziskās personas īpašums.

(2) Ostas iekšējo ūdeņu daļa (turpmāk — akvatorija) ir valsts īpašums. (3) Attiecīgās ostas pārvaldes valdījumā atrodas:

- valsts un pašvaldības zeme un akvatorija;
- navigācijas iekārtas un ierīces;

KVS F 312/2

2023.

VPL-23/

- 3) Rīgas, Liepājas un Ventspils ostā — ostas kopējās hidrotehniskās būves (moli, straumes regulēšanas dambji, viļņlauži, krasta nostiprinājumi), kuģuceļi, valsts vai pašvaldības īpašumā esošās piestātnes, bet citās ostās — valsts vai pašvaldības īpašumā esošās kopējās hidrotehniskās būves un piestātnes;
4) ar valsts zemi saistītās valstij piekritošās vai piederošās ēkas (būves).

(9) Valsts un pašvaldība ir tiesīga tai piederošo ostas teritorijā esošo nekustamo īpašumu atsavināt, valstij nodotot to pašvaldībai un pašvaldībai nodotot to valstij bez atlīdzības.

19.pants

(4)

(4) Pirmpirkuma tiesības uz zemi un citu nekustamo īpašumu ostas teritorijā neatkarīgi no tā piederības ir pašvaldībai. Rīgas ostas un Ventspils ostas teritorijā pirmpirkuma tiesības uz zemi un citu nekustamo īpašumu ir kapitālsabiedrībai, kura īsteno attiecīgās ostas pārvaldes funkcijas. Ostas pārvaldei aizliegts valdījumā esošo nekustamo īpašumu pārdot, mainīt, dāvināt vai citādi atsavināt, izņemot gadījumus, kas paredzēti šā panta septītajā daļā.

Rīgas brīvostas likuma

4.panta

(1) Valsts un pašvaldības zemi Brīvostas teritorijā nevar pārdot, dāvināt vai citādi atsavināt.

Ventspils brīvostas likuma

4.panta

(1) Valsts zemi Brīvostas teritorijā nevar pārdot, dāvināt vai citādi atsavināt.

⁵Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likuma

44.panta

(1) Pašvaldībām un valstij piederošā zeme un citi nekustamie īpašumi, kas atrodas Liepājas speciālās ekonomiskās zonas teritorijā, tiek nodoti Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes rīcībā.

(3) Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde valsts vai pašvaldību vārdā bez speciāla pilnvarojuma tikai uz šā likuma pamata var atsavināt tās rīcībā nodoto valsts un pašvaldību zemi un citu nekustamo īpašumu, izņemot ostas zemi un zemi, kuru aizņem privatizētie valsts un pašvaldību īpašuma objekti.

(4) Liepājas speciālās ekonomiskās zonas teritorijā esošo zemi, uz kuras atrodas privatizētie valsts un pašvaldību īpašuma objekti, atsavina attiecīgi valsts vai pašvaldība, pirms atsavināšanas saņemot Liepājas speciālās ekonomiskās zonas valdes piekrišanu.

Pārejas noteikums

Ar šā likuma spēkā stāšanos Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā tiek nodota Liepājas speciālās ekonomiskās zonas teritorijā esošā valstij piederošā vai piekritošā zeme un citi nekustamie īpašumi, izņemot zemi un nekustamos īpašumus, kas atrodas teritorijās, kuras aizņem Liepājas osta, Latvijas dzelzceļš, kā arī Liepājas komercsabiedrības un citas organizācijas. Īpašumā nodotā zeme un citi nekustamie īpašumi reģistrējami zemesgrāmatās uz Liepājas pilsētas pašvaldības vārda pēc robežu nosprašanās dabā un likumā noteikto dokumentu noformēšanas.

Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas likuma

46.panta

(1) Pašvaldībām un valstij piederošā zeme un citi nekustamie īpašumi, kas atrodas Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas teritorijā, tiek nodoti Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes rīcībā, izņemot zemi un nekustamos īpašumus, kas atrodas teritorijās, kuras aizņem Latvijas dzelzceļš, komersanti un citas organizācijas.

(2) Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas pārvalde valsts vai pašvaldību vārdā bez speciāla pilnvarojuma tikai uz šā likuma pamata var iznomāt vai atsavināt tās rīcībā nodoto valsts un pašvaldību zemi un citu nekustamo īpašumu.

Pārejas noteikumi

1. Ar šā likuma spēkā stāšanos Rēzeknes pilsētas, Grīškānu pagasta un Vērēmu pagasta pašvaldību īpašumā tiek nodota Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas teritorijā esošā valstij piederošā vai piekritošā zeme un citi nekustamie īpašumi, izņemot zemi un nekustamos īpašumus, kas atrodas teritorijās, kuras aizņem Latvijas dzelzceļš, kā arī Rēzeknes uzņēmumi, uzņēmēj sabiedrības un citas organizācijas. Minētā zeme un citi nekustamie īpašumi reģistrējami zemesgrāmatās uz Rēzeknes pilsētas pašvaldības vārda Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas pārvaldīšanas akciju sabiedrības personā pēc robežu nosprašanās dabā un likumā noteikto dokumentu noformēšanas.

⁶Dzelzceļa likuma

15.pants

(1) Zeme valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valsts īpašums, izņemot šā panta 1.1 daļā minēto gadījumu. Šo valsts zemi nevar pārdot, dāvināt vai citādi atsavināt. Ja dzelzceļa zemes nodalījuma joslā uz zemes vai zemē, kas pieder vai piekrīt valstij Satiksmes ministrijas personā, atrodas vai ir plānots izvietot šā likuma 6.pantā minētajam valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājam piederošus dzelzceļa infrastruktūras elementus, šo valstij Satiksmes ministrijas personā piederošo vai piekritošo zemi tam nodod valdījumā satiksmes ministrs.

(1¹) Tādas dzelzceļa zemes nodalījuma joslas daļas, kurā valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra ir izvietota uz estakādēm, galerijām, tiltiem, ceļa pārvadiem vai tuneļos, zemes īpašnieks var būt atvasināta publiska persona, valsts kapitālsabiedrība, publiskas personas kontrolēta kapitālsabiedrība vai kapitālsabiedrība, kas ir autoostas īpašnieks, ja zeme ir normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrētas autoostas teritorijas daļa. Šādos gadījumos publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ar zemes īpašnieku vienojas par īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu saskaņā ar šā panta 2.2 daļu.

(5) Pirmpirkuma tiesības uz zemi un citu nekustamo īpašumu valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valstij Satiksmes ministrijas personā.

⁷Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”

28.¹, 29. un 30.³ pantā noteiktie ierobežojumi un izņēmumi no tiem darījumiem ar lauksaimniecības zemi.

28.panta

(4) Darījumu subjekti, kuri nav minēti šā panta pirmajā daļā, zemi var iegūt īpašumā, ievērojot šā likuma 29.pantā noteiktos ierobežojumus un 30.pantā noteiktajā kārtībā.

29. panta

KVS F 312/2
_____, 2023.
VPL-23/____

(2) Šā likuma 28.panta ceturtajā daļā minētās personas nevar iegūt īpašumā:

- 1) zemi valsts pierobežas joslā;
- 2) zemi dabas rezervātos un citu aizsargājamo teritoriju dabas rezervātu zonās;
- 3) zemi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā;
- 4) zemi publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās;
- 5) lauksaimniecības un meža zemi;
- 6) zemi valsts nozīmes derīgo izrakteņu atradnēs.

⁸Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

21. panta

(1) Šā likuma 20.panta otrajā daļā minētās personas zemi var iegūt īpašumā šā likuma 22.pantā noteiktajā kārtībā.

(2) Šā likuma 20.panta otrajā daļā minētās personas nevar iegūt īpašumā:

- 1) zemi valsts pierobežas joslās;
- 2) zemi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča kāpu aizsargjoslās un citu publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās, izņemot gadījumus, kad tās paredzētas apbūvei atbilstoši pilsētas ģenerālpilnam;
- 3) lauksaimniecības un meža zemi atbilstoši pilsētas pašvaldības teritorijas plānojumam.

⁹Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”

Likumos un Ministru kabineta noteikumos noteiktās kompetences ietvaros Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes izdotie administratīvie akti — norādījumi — par katra atsevišķa kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu un saistoši attiecīgā kultūras pieminekļa īpašniekam (valdītājam).

Pašvaldību administratīvajās teritorijās, kurās vietējās nozīmes kultūras pieminekļu skaits pārsniedz 300 objektus, ir jānodrošina pašvaldības kultūras mantojuma aizsardzības dienesta izveide.

(09.02.1995. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 15.11.2001., 28.10.2010., 17.05.2018. un 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022. Grozījums otrajā daļā par Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes un pašvaldības tiesībām izdot vispārīgus administratīvos aktus — norādījumus — tām noteiktās kompetences ietvaros un par šo administratīvo aktu paziņošanu un publicēšanu stājas spēkā 01.01.2023. un iekļauts likuma redakcijā uz 01.01.2023. Sk. pārejas noteikumu 9. punktu)

8.pants

(1) Ja īpašnieks atsavina valsts nozīmes kultūras pieminekli, valstij ir pirmpirkuma tiesības. Lēmumu par valsts pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai atteikšanos no tām pieņem Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde. Kārtību, kādā Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde pieņem attiecīgo lēmumu, kā arī valsts nozīmes kultūras pieminekļu pirmpirkuma tiesību realizācijas kārtību un termiņus nosaka Ministru kabinets.

(2) Aizliegts atsavināt viena kultūras pieminekļa vai pieminekļu kompleksa atsevišķas daļas, kā arī sadalīt vai apvienot zemi, ja tādējādi tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana.

(3) Valsts un reģiona nozīmes kultūras pieminekli var atsavināt, ja par šādu nodomu īpašnieks ir paziņojis Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei, bet attiecībā uz vietējās nozīmes kultūras pieminekli — pašvaldībai un ja nākamais tā īpašnieks ir iepazīies ar norādījumiem par šā kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu.

(4) Aizliegts atsavināt, glabāt vai pārsūtīt nelikumīgi iegūtus kultūras pieminekļus.

¹⁰Likuma „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”

33.panta

(2) Valstij vai pašvaldībai piederošā vai piekrītošā zeme nav privatizējama vai atsavināma, ja tā atrodas šādās aizsargājamās teritorijās vai to funkcionālajās zonās:

- 1) dabas rezervātos;
- 2) dabas liegumos, ja tie nav iedalīti funkcionālajās zonās;
- 3) dabas liegumu, nacionālo parku, biosfēras rezervātu, dabas parku, dabas pieminekļu un aizsargājamo ainavu apvidu dabas rezervāta, stingrā režīma, dabas lieguma un regulējamā režīma zonās.

(3) Valstij vai pašvaldībai piekrītošā zeme, kura atrodas šā panta otrajā daļā minētajā aizsargājamā teritorijā vai tās funkcionālajā zonā, ierakstāma zemesgrāmatā uz valsts vai pašvaldības vārda saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās".

(4) Valstij piederošo zemi, kura atrodas šā panta otrās daļas 2. vai 3.punktā minētajā aizsargājamā teritorijā vai tās funkcionālajā zonā, var nodot bez atlīdzības pašvaldības īpašumā, un pašvaldībai piederošo zemi var nodot bez atlīdzības valstij, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto kārtību nekustamā īpašuma nodošanai bez atlīdzības.

¹⁰Ķemeru nacionālā parka likuma

4.panta

(1) Dabas rezervāta, dabas lieguma un ainavu aizsardzības zonu zeme, kas līdz 1940.gada 21.jūlijam piederēja fiziskajām un juridiskajām personām, kuras nav pieprasījušas atjaunot īpašuma tiesības uz šo zemi vai ir pieprasījušas kompensāciju, piekrīt valstij un ir ierakstāma zemesgrāmatā uz valsts vārda Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas personā.

(2) Valstij piekrītošā vai piederošā zeme dabas rezervāta, dabas lieguma un ainavu aizsardzības zonā nav privatizējama vai atsavināma, izņemot šādus gadījumus:

- 1) zemes atsavināšana valsts nozīmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju objektu būvniecībai, pārbūvei (rekonstrukcijai) un atjaunošanai (renovācijai);
- 2) zemes nodošana bez atlīdzības pašvaldības īpašumā, ievērojot normatīvajos aktos noteikto publiskas personas mantas atsavināšanas kārtību nekustamā īpašuma nodošanai bez atlīdzības.

¹¹Publiskas personas mantas atsavināšanas likums

1.panta 1) apakšpunkts:

- 1) zemes starpgabals — publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība:

KVS F 312/2
2023.
VPL-23/

- a) pilsētā ir mazāka par pašvaldības apstiprinātajos apbūves noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu apbūvei, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai;
- b) lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam);

42.pants 42.panta pirmā un otrā daļa

(1) Valsts nekustamo īpašumu var nodot bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā. Ministru kabinets lēmumā par valsts nekustamā īpašuma nodošanu bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā nosaka, kādu atvasinātas publiskas personas funkciju vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai nekustamais īpašums tiek nodots. Nostiprinot atvasinātas publiskas personas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā izdarāma atzīme par Ministru kabineta lēmumā noteiktajiem tiesību aprobežojumiem. Ja nodotais nekustamais īpašums vairs netiek izmantots Ministru kabineta lēmumā par valsts nekustamā īpašuma nodošanu bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā norādīto funkciju vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai, atvasināta publiska persona šo īpašumu bez atlīdzības nodod valstij.

(2) Atvasinātas publiskas personas nekustamo īpašumu var nodot bez atlīdzības citas atvasinātas publiskas personas vai valsts īpašumā. Atvasinātas publiskas personas lēmējinstāncija lēmumā par atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma nodošanu bez atlīdzības nosaka, kādas valsts pārvaldes funkcijas, atvasinātas publiskas personas funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai nekustamais īpašums tiek nodots. Nostiprinot atvasinātas publiskas personas vai valsts īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā izdarāma atzīme par atvasinātas publiskas personas lēmumā noteiktajiem tiesību aprobežojumiem. Ja nodotais nekustamais īpašums vairs netiek izmantots atvasinātas publiskas personas lēmējinstāncijas lēmumā par atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma nodošanu bez atlīdzības norādītās valsts pārvaldes funkcijas, atvasinātas publiskas personas funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai, valsts vai atvasināta publiska persona šo īpašumu bez atlīdzības nodod tai atvasinātai publiskai personai, kura šo nekustamo īpašumu nodevusi.

45.panta

(1) Valsts dzīvojamo māju, izņemot šā panta otrajā daļā minēto gadījumu, kā arī dzīvokļa īpašumu vispirms piedāvā nodot tās pašvaldības īpašumā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas attiecīgā valsts dzīvojamā māja vai dzīvokļa īpašums. Ja pašvaldības dome pieņem lēmumu par valsts dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašuma pārņemšanu pašvaldības īpašumā, to nodod bez atlīdzības pašvaldības īpašumā. Ja mēneša laikā attiecīgā pašvaldības dome nav pieņēmusi lēmumu vai atsakās pārņemt valsts dzīvojamo māju vai dzīvokļa īpašumu savā īpašumā, to atsavinā šajā likumā noteiktajā kārtībā.

(2⁵) Publiskas personas nekustamo īpašumu, kas nodots bez atlīdzības funkciju vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai, ir tiesības izmantot papildinošu saimniecisku darbību veikšanai tikai tiktāl, ciktāl šī saimnieciskā darbība ir nepieciešama un saistīta ar funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanu, kā arī ievērojot nosacījumus, kas izriet no Eiropas Savienības aktiem komercdarbības atbalsta kontroles jomā

12 Komercdarbības atbalsta kontroles likums

4.pants.

Komercdarbības atbalsta tiesiskais ietvars ir šis likums. Līgums par Eiropas Savienības darbību, Eiropas Savienības tiesību akti, Eiropas Savienības judikatūra un citi dokumenti komercdarbības atbalsta kontroles jomā, kurus piemēro, izvērtējot komercdarbības atbalsta saderīgumu ar iekšējo tirgu (turpmāk — Eiropas Savienības akti), kā arī citas Latvijas Republikai saistošas starptautisko tiesību normas.

5.pants.

Saskaņā ar Līguma par Eiropas Savienības darbību 107.panta 1.punktā un citos Eiropas Savienības aktos noteikto, lai finansiālo palīdzību komercdarbības veicināšanai uzskatītu par komercdarbības atbalstu komercsabiedrībai, tai jāatbilst visām šādām pazīmēm:

- 1) finansiālo palīdzību tieši vai pastarpināti sniedz no valsts, pašvaldības vai Eiropas Savienības līdzekļiem, finanšu līdzekļiem, pār kuriem valsts vai pašvaldības institūcijām vai to pilnvarotām juridiskajām personām ir kontrolējoša ietekme, vai citiem publiskiem līdzekļiem (turpmāk — valsts vai pašvaldības līdzekļi), un par finansiālās palīdzības noteikšanu ir atbildīga valsts vai pašvaldības institūcija vai tās pilnvarota juridiskā persona;
- 2) saņemot finansiālo palīdzību, komercsabiedrība iegūst ekonomiskus priekšrocības, kādas tā nevarētu iegūt tirgus apstākļos vai tad, ja komercdarbības atbalsts netiktu sniegts;
- 3) finansiālā palīdzība neattiecas uz visām komercsabiedrībām vienādi, bet ir paredzēta komercsabiedrībām atkarībā no to lieluma, darbības veida vai atrašanās vietas, kā arī citiem diferencējošiem kritērijiem vai arī ir paredzēta tikai konkrētai komercsabiedrībai;
- 4) finansiālā palīdzība ietekmē tirdzniecību un izkropļo konkurenci Eiropas Savienības iekšējā tirgū.

13 Ministru kabineta 2006. gada 19. septembra noteikumu Nr. 776 "Valsts meža zemes atsavināšanas kārtība":

5. Ierosinājumam pievieno šādus dokumentus:

- 5.1. pašvaldības domes lēmumu (sēdes protokola izrakstu vai lēmuma norakstu) par kārtību, kādā izpildāma ierosinājumā minētā pašvaldības autonomā funkcija, un par nepieciešamību zemes vienību iegūt pašvaldības īpašumā;
- 5.2. pašvaldības apliecinājumu par plānotās darbības atbilstību spēkā esošajam teritorijas plānojumam, lokālplānojumam (ja tāds ir izstrādāts) un detālplānojumam (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem);
- 5.3. Valsts vides dienesta izdotos tehniskos noteikumus vai Vides pārraudzības valsts biroja atzinumu par paredzētās darbības ietekmes uz vidi novērtējuma ziņojumu, ja to paredz normatīvie akti par ietekmes uz vidi novērtējumu;
- 5.4. Dabas aizsardzības pārvaldes atzinumu (ja uz darbību neattiecas šo noteikumu 5.3. apakšpunktā minētā prasība) par plānotās darbības atbilstību attiecīgās teritorijas aizsardzību un izmantošanu regulējošo normatīvo aktu prasībām, ja atsavināmā valsts meža zeme atrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā.

KVS F 312/2

., 2023.

VPL-23/

6. Ja atsavināšana nepieciešama ceļu būvniecībai vai atsavinot tādu valsts meža zemi, uz kuras atrodas ceļš, papildus šo noteikumu 5. punktā minētajam ierosinājumam pievieno grafisko ieceres risinājuma plānu vizuāli uztveramā mērogā (M 1:500 vai M 1:1000), kurā iezīmēta skartās valsts meža zemes robeža, ieceres izvietojums zemes vienībā un tās galvenie parametri (gurums, platums, laukums), un aktuālo teksta un grafisko informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, ja inženierbūve ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, kā arī izziņu par ilgtermiņa ieguldījumu uzskaiti inženierbūvei, ja būve atrodas pašvaldības bilancē.

7. Ja atsavināšana nepieciešama kapsētu izveidošanai vai paplašināšanai, tad papildus šo noteikumu 5. punktā minētajam ierosinājumam pievieno:

7.1. Veselības inspekcijas atzinumu par zemes vienības atbilstību kapsētas ierīkošanas nosacījumiem un higiēnas prasībām;

7.2. grafisko ieceres risinājuma plānu vizuāli uztveramā mērogā (M 1:500, M 1:1000, M 1:2000 vai M 1:5000), kurā iezīmēta skartās valsts meža zemes robeža un ieceres izvietojums zemes vienībā.

8. Ja atsavināšana nepieciešama parku vai mežaparku ierīkošanai un uzturēšanai, papildus šo noteikumu 5. punktā minētajam ierosinājumam pievieno:

8.1. grafisko ieceres risinājuma plānu vizuāli uztveramā mērogā (M 1:500, M 1:1000, M 1:2000 vai M 1:5000), kurā iezīmēta skartās valsts meža zemes robeža un ieceres izvietojums zemes vienībā;

8.2. skaidrojošu aprakstu par plānoto darbību (atrasšanās vieta, tās vispārīgs raksturojums, esošā situācija un plānotie darbi (būves, iecerētie labiekārtojuma elementi, arhitektūras mazās formas un to izvietojums plānā), plānotie darbu īstenošanas termiņi);

8.3. lēmumu, kurā ietverti publiskās apspriešanas rezultāti, ja par parka vai mežaparka ierīkošanas ieceri ir organizēta publiskā apspriešana.

¹⁴ Pašvaldību likums (spēkā no 2023.gada 1.janvāra)

4.panta pirmā daļa

(1) Pašvaldībai ir šādas autonomās funkcijas:

1) organizēt iedzīvotājiem ūdenssaimniecības, siltumapgādes un sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds;

2) gādāt par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (publiski lietotai paredzēto teritoriju apgaisošana un uzturēšana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana; pretplūdu pasākumi; kapsētu un beigto dzīvnieku apbedīšanas vietu izveidošana un uzturēšana), kā arī noteikt teritoriju un būvju uzturēšanas prasības, ciktāl tas saistīts ar sabiedrības drošību, sanitārās tīrības uzturēšanu un pilsētvides ainavas saglabāšanu;

3) gādāt par pašvaldības īpašumā esošo ceļu būvniecību, uzturēšanu un pārvaldību;

4) gādāt par iedzīvotāju izglītību, tostarp nodrošināt iespēju iegūt obligāto izglītību un gādāt par pirmsskolas izglītības, vidējās izglītības, profesionālās ievirzes izglītības, interešu izglītības un pieaugušo izglītības pieejamību;

5) sniegt iedzīvotājiem daudzveidīgu kultūras piedāvājumu un iespēju piedalīties kultūras dzīvē, sekmēt pašvaldības teritorijā esošā kultūras mantojuma saglabāšanu un sniegt atbalstu kultūras norisēm;

6) gādāt par iedzīvotāju veselību — īstenot veselīga dzīvesveida veicināšanas pasākumus un organizēt veselības aprūpes pakalpojumu pieejamību;

7) veicināt sporta attīstību, tostarp uzturēt un attīstīt pašvaldības sporta bāzes, atbalsīt sportistu un sporta klubu, arī profesionālo sporta klubu, darbību un sniegt atbalstu sporta pasākumu organizēšanai;

8) veikt darbu ar jaunatni;

9) nodrošināt iedzīvotājiem atbalstu sociālo problēmu risināšanā, kā arī iespēju saņemt sociālo palīdzību un sociālos pakalpojumus;

10) sniegt iedzīvotājiem palīdzību mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu;

11) īstenot bērnu un aizgādniekā esošo personu tiesību un interešu aizsardzību;

12) sekmēt saimniecisko darbību pašvaldības administratīvajā teritorijā un sniegt tai atbalstu;

13) izsniegt atļaujas un licences komercdarbībai;

14) piedalīties sabiedriskās kārtības un drošības nodrošināšanā, tostarp izveidojot un finansējot pašvaldības policiju;

15) saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu noteikt zemes izmantošanu un apbūvi;

16) nodrošināt ar būvniecības procesu saistīta administratīvā procesa tiesiskumu;

17) veikt civiltātvokļu aktu reģistrāciju;

18) veikt pasākumus civiltās aizsardzības un katastrofu pārvaldīšanā, ugunsdrošības un ugunsdzēsības jomā;

19) organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus;

20) veicināt dabas kapitāla ilgtspējīgu pārvaldību un apsaimniekošanu, kā arī noteikt publiskā lietošanā esoša pašvaldības īpašuma izmantošanas kārtību, ja likumos nav noteikts citādi;

21) nodrošināt atskurbināšanas pakalpojumu pieejamību;

22) veicināt klimata pārmaiņu ierobežošanu un pielāgošanos tām.

10. pants.

(1) Dome ir tiesīga izlemt ikvienu pašvaldības kompetences jautājumu. Tikai domes kompetencē ir:

16) lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu un apgrūtināšanu, kā arī par nekustamā īpašuma iegūšanu;