



2025.gada 22.aprīlī

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kanāla ielā 18,**
novērtēšanu atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 128 0170, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kanāla ielā 18,** ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0022 6984 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 1 402 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību.

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

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

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu 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.*

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kanāla ielā 18,** 2025.gada 04.aprīlī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

25 500 (divdesmit pieci tūkstoši pieci simti) **eiro** ar derīguma termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu būvju īpašniekam, tā sastāvs 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

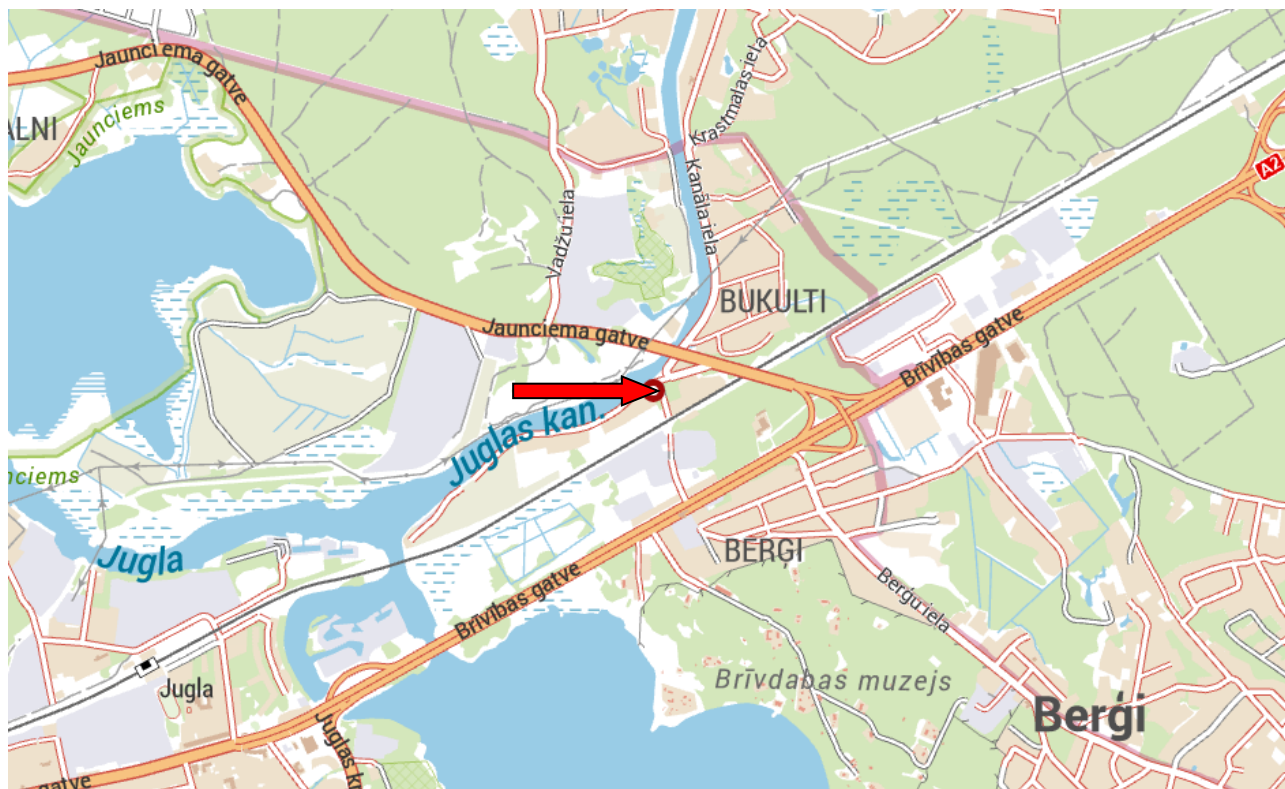
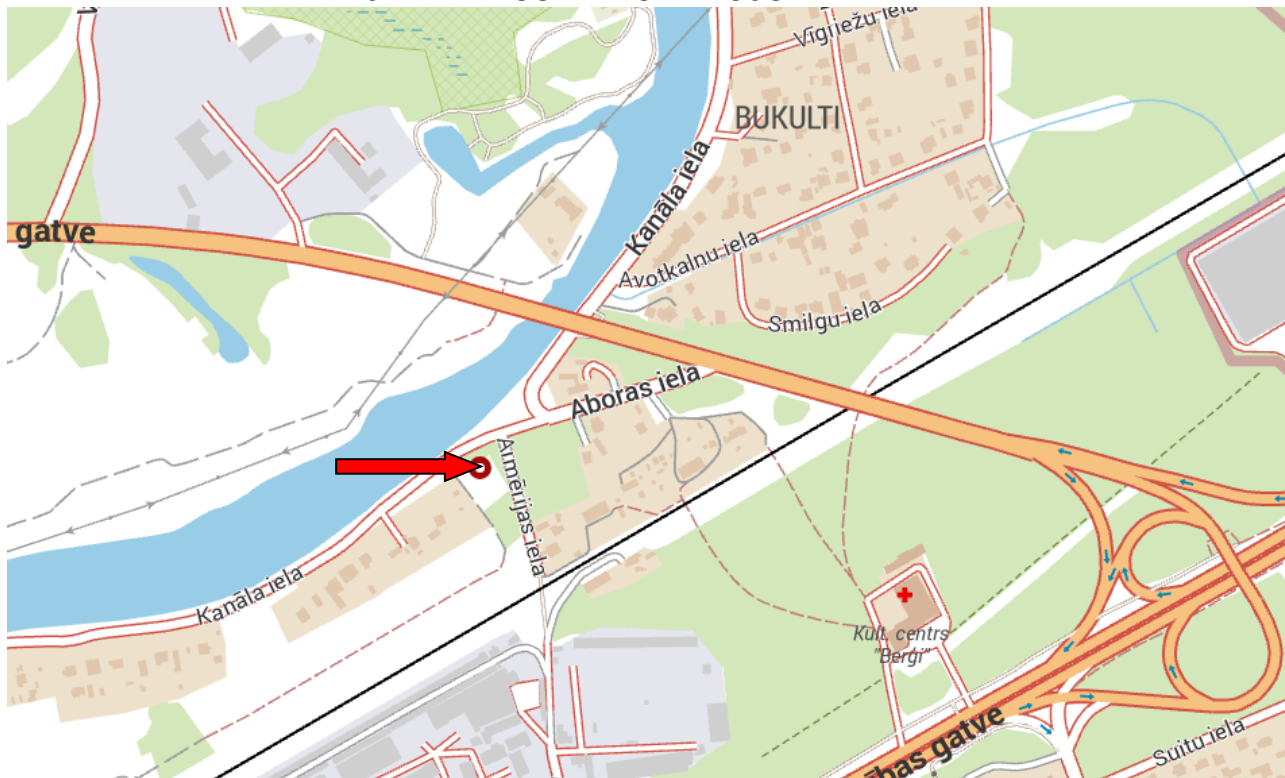
SATURS

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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

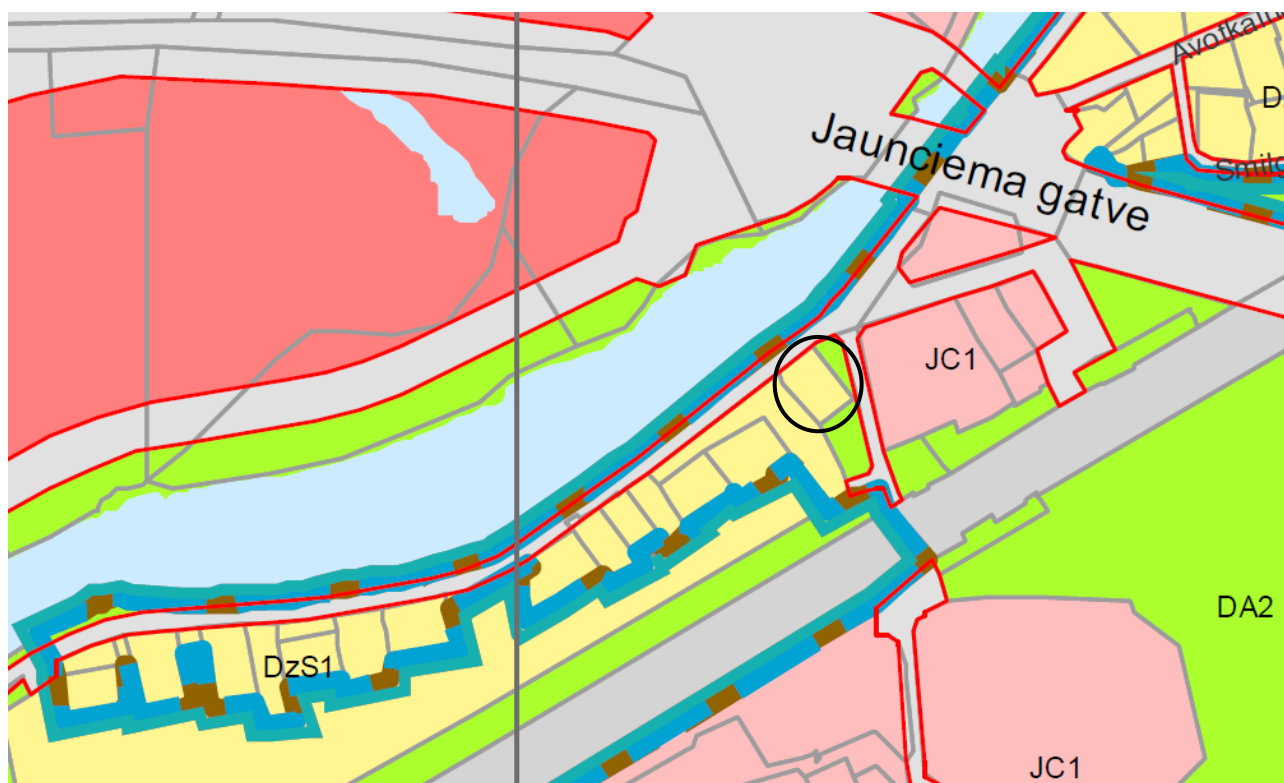
1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas pilsētā, Kanāla ielā 18.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 04.aprīlī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā – ½ domājamā daļa (vērtēšanas Objekts); Fiziska persona – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 402 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 43 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 66 m².
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēta lietošanas kārtība.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



©Jāņa sēta

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1,
-  Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN11)
-  Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN12)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Bukultu apkaimē, pie Kanāla ielas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 13 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības gatves.

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

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 402 m² un kadastra numuru 0100 128 0170.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Kanāla ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kanāla ielā ir vidējas intensitātes. 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 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 un tas ir pārsvarā ar līdzenu reljefu, A pusē ir neliels kritums R puses virzienā, DR pusē ir uzbērums (iespējams, daļa ir būvniecības atkritumi).

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums daļēji no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

Vērtēšanas Objekts ir iezogots kopā ar blakus zemes gabaliem (kadastra apzīmējums 0100 128 9003 (Kanāla iela) un 0100 128 0487).

Ierīkots zālājs un apstādījumi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Apkārtnēja apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 3. pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators".

4.1. Savrupmāju apbūves teritorija

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.1.1. Pamatinformācija

373. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

374. Savrupmāju apbūve (11001).

Avots: www.rdpad.lv

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

375. Dārza māju apbūve (11003).
376. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti ar stāvu platību līdz 150 m², izņemot degvielas uzpildes stacijas, automazgātavas un ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai, atļauto objektu stāvu platību var palielināt līdz 300 m².
377. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas.
378. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes.
379. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses.
380. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
381. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
382. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Šādā gadījumā jēdziens „tirgus vērtība” netiek lietots, jo šādi darījumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū.

Termiņš „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 Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido privātmājas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās apbūves celtniecībai.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Pamazām Latvijas ekonomika stabilizējas – inflācija krītas un prognozē, ka 2025.gadā tā sasniegs ~1,5%, taču Latvijas Banka prognozē, ka iekšzemes kopprodukta pieaugums būs ~2,6 % (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada. Tas arī ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc inflācijas līmenis pazeminās.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmenes-maksajumus/>).

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 kvadrātmētru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmētru 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 nesiltinātas 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, ņemoties 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 tika celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlīkmi. 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 gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti zemes gabali likvidās vietās Rīgas apkaimēs, kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Neapbūvēti zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgā, Bukultu apkaimē, tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 30 - 40 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

5.4 Vērtējamā īpašuma patieso vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti.

Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma 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.

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 patieso vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Kanāla ielā 26, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 090 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Komunikācijas: elektrība, uz Kanāla ielas centralizēta ūdensapgāde, uz Vīgriežu ielas gāzes apgāde (~55 m attālumā). Asfaltēts piebraucamais ceļš. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 48 000 EUR.

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Rasas ielā 9, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 320 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, ainaviski vērtīgā teritorijā (TIN5), ~765 m² atrodas dabas un apstādījumu teritorijā, ~90 m² ūdeņu teritorijā, kam ir neregulāra forma. Zemes gabals atrodas Juglas kanāla krastā. Komunikācijas: elektrība, cauri zemes gabalam bez pieslēguma izbūvēta gāzes apgāde, uz Rudens ielas centralizēta ūdensapgāde (~140 m attālumā). Šķembots un grants piebraucamais ceļš. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 57 000 EUR.

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Vadžu ielā 58, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 742 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Zemes gabala A pusē ~90 m² platībā šķembots segums. Komunikācijas: elektrība, uz Lejasvīgantņu ielas centralizēta kanalizācija un gāzes apgāde (~40 m attālumā). Šķembots piebraucamais ceļš. Piebraukšana pāri citām personām piederošiem zemes gabaliem, kam nav reģistrēti piebraucamā ceļa servitūti. Īpašums piedāvājumā 2025.gada aprīlī, piedāvājuma cena ir 54 000 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	48 000		57 000		54 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.98
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada septembris	1.00	2024.gada jūnijs	1.00	Piedāvājumā 2025.gada aprīlī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	48 000		57 000		52 920	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1 090		1 320		1 742	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	44.04		43.18		30.38	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.02	Sliktākas	1.02
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.97	Mazāks	0.99	Lielāks	1.03
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.02	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.93	Labāks	0.98
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Lielāki	1.15	Lielāki	1.20
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-18%	Kopējā korekcija	-14%	Kopējā korekcija	18%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	36.11		37.14		35.85	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			36.4			
Visa zemes gabala kopējā platība, m²			1 402			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā visa zemes gabala tirgus vērtība noapaļoti, EUR			51 000			
1/2 domājamās daļas patiesā vērtība (matemātiski), EUR			25 500			

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma 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.

Novērtējamā īpašuma 1/2 domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/2 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas 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 apmaksa 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 128 0170, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kanāla ielā 18** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0022 6984, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2025.gada 04.aprīlī* ir

25 500 (divdesmit pieci tūkstoši pieci simti) **eiro** ar derīguma termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu būvju īpašniekam, tā sastāvs 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 asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000226984

Kadastra numurs: 01001280170

Kanāla iela 18, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 128 0170.		1402 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 128 0170 001). Žurn. Nr. 300001495076, lēmums 13.06.2006., tiesnese Baiba Strauta Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300006906993)		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001495076, 07.06.2006). No nekustamā īpašuma sastāva dzēsta dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 128 0170 001).		
1.2. Pamats: Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2022.gada 18.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2022-1528 (DA-22-1786-iz). Žurn. Nr. 300006906993, lēmums 26.06.2024., tiesnese Irina Norkusa		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RITA LOSKUTOVA, personas kods 300163-12760. Žurn. Nr. 300001495076, lēmums 13.06.2006., tiesnese Baiba Strauta Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 4.3 (300007467692)	1/2	
1.1. Īpašnieks: RITA LOSKUTOVA, personas kods : Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemes domājamo daļu. Žurn. Nr. 300007467692, lēmums 28.08.2024., tiesnese Irina Norkusa	1/2	
1.2. Pamats: 1998. gada 28. maija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 21/34, 1998. gada 13. augusta līgums par zemes izpirkšanu ar Latvijas Hipotēku un zemes banku nr. 1/7870, 1990. gada 4. jūlija Rīgas pilsētas Proletāriešu rajona tautas tiesas spriedums lietā Nr.2-1865/1990, kas stāties likumīgā spēkā 1990.gada 14.jūlijā. Žurn. Nr. 300001495076, lēmums 13.06.2006., tiesnese Baiba Strauta		
2.1. Īpašnieks: OLEGS IMRANOVŠ, personas kods : Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 128 0170 001) 1/2 domājamo daļu.	1/2	
2.2. Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tautas tiesas 1992.gada 14.aprīļa spriedums (lieta Nr.2-1096/1992), kas stāties likumīgā spēkā 1992.gada 25.aprīlī. Žurn. Nr. 300003073688, lēmums 29.07.2011., tiesnese Sandra Breča		
3.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724 personā.Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.	1/2	
3.2. Pamats: 2015.gada 10.februāra Finanšu		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr. 38-3/2-3/2424. <i>Žurn. Nr. 300003807159, lēmums 26.02.2015., tiesnese Ieva Zabarovska</i> 4.1. Persona: OLEGS IMRANOVŠ, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies. 0 4.2. Pamats: Zemesgrāmatu likuma 90.pants, Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2022.gada 18.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2022-1528 (DA-22-1786-iz). 4.3. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001495076, 13.06.2006), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Zemesgrāmatu likuma 90.pants, Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2022.gada 18.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2022-1528 (DA-22-1786-iz). <i>Žurn. Nr. 300007467692, lēmums 28.08.2024., tiesnese Irina Norkusa</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300007467692)		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Centrālie elektrotīkli" piederoši elektrisko gaisvadu tīkli.Pamats: 1998. gada 28. maija Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums nr. 21/34. <i>Žurn. Nr. 300001495076, lēmums 13.06.2006., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005571709)	175 m²	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300001495076, 07.06.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005571709, lēmums 28.03.2022., tiesnese Ilze Freimane</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa	
IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa	

FOTOKOPIJA



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga
Kanāla iela 18

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 01001280170

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Rīgas pilsētas zemes komisija 18/02/1997 Nr.36/84-A

Atzinums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Zvērināta mērniece Tatjana Usova

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 1402 m²

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

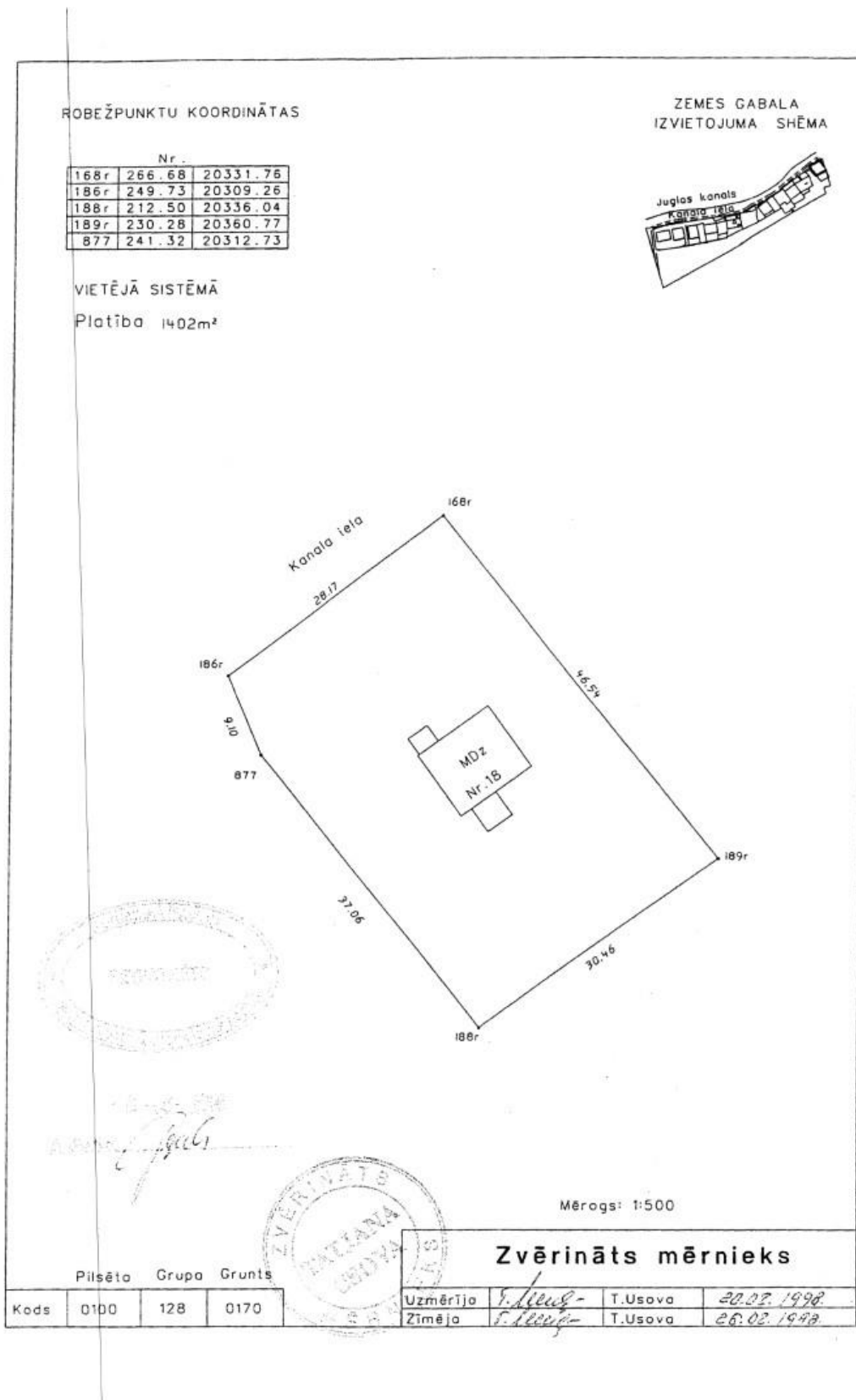
Aivars Gavars | Biroja vadītājs (-a) | _____

05/06/2006

310000351411

Kopija parakstīta
Rīgā, 12.03.2015.
Oriģināls atrodas
Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas
Zemesgrāmatu nodaļā
lietā ar nodalījuma Nr. 000002226984

Handwritten signature



4/15/25, 1:05 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01001280170	-	0.1402 ha	100000226984	-	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	26252	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20189	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	26252	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	20189	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001280170	1/1	Kanāla iela 18, Rīga, LV-1024

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1402
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	26252	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20189	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1402
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

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

