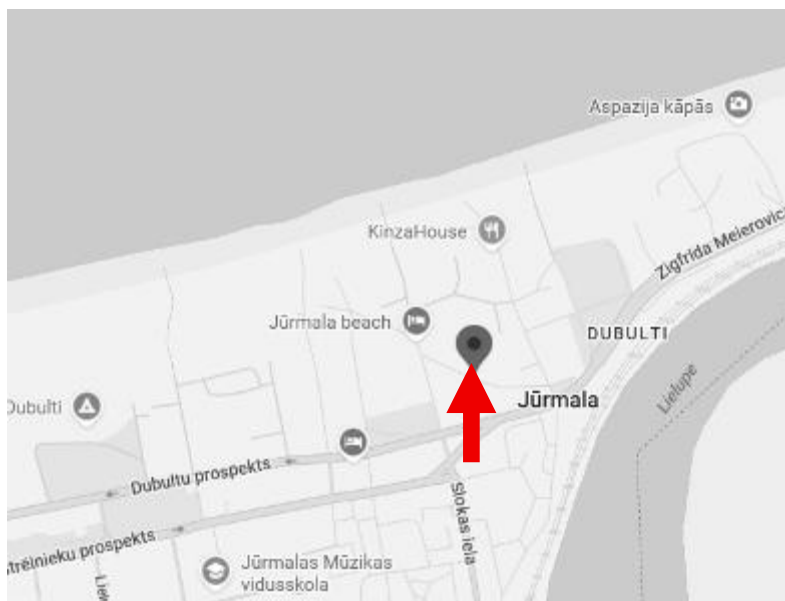




Nekustamā īpašuma

**RŪDOLFA BLAUMAŅA IELĀ 7 K-2, RŪDOLFA
BLAUMAŅA IELĀ 7, JŪRMALĀ,
KADASTRA Nr. 1300 010 2018**

Vērtēšanas atskaite

Rīga, 2025. gada 1. jūlijs

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Maksātnespējīgai AS „Latvijas nafta”,

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, es, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja, esmu veikusi nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 1 615 m², kas atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 010 2018, novērtēšanu 2025.gada 1.jūlijā. Uz zemes gabala atrodas citai juridiskai personai piederoša apbūve, kur dzīvojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, tātad nav nojauicama, bet gan restaurējama un rekonstruējama. Par zemes gabala izmantošanu apbūves apsaimniekošanai starp apbūves un zemes īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums (vērtētājam šāds līgums netika iesniegts). Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja: maksātnespējīgā AS „Latvijas nafta” izmantošanai pēc saviem ieskatiem, tai skaitā iesniegšanai valsts institūcijās, īpašuma pārdošanas lēmuma pieņemšanai.

Vērtējums ir balstīts uz Latvijas Vērtēšanas Standartiem – LVS 401:2013 un Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas ētikas kodeksu. Nekustamā īpašuma novērtēšanā ir izmantotas divas nekustamā īpašuma novērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ieņēmumu pieeja.

Veicot vērtēšanas pakalpojuma pasūtījumu, pasūtītājs ir izteicis nepārprotamu piekrišanu personas datu apstrādei, apkopošanai un uzglabāšanai atbilstoši Vispārējai datu aizsardzības regulai, lai pamatotu un noformētu Objekta vērtēšanas atskaiti.

Vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas par nekustamo īpašumu, tirgus situāciju un vērtību ietekmējošiem faktoriem analīzi. Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi: pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa; nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem vai kādām citām saistībām pret trešajām personām, kas varētu samazināt īpašuma vērtību.

Vērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kadastra Nr. 1300 010 2018, kurš ir apgrūtināts ar citai juridiskai personai piederošu ēku īpašumu, tirgus vērtība 2025. gada 1. jūlijā ir

97 500,- EUR (Deviņdesmit septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

Vērtējuma precizitāte līdzīga rakstura nekustamiem īpašumiem, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti ir robežās 10%.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts, nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī izmantot citam mērķim, kā norādīts vērtēšanas atskaitē. Šis vērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesa, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties pa tālruni + 371 29175690 vai e-pastu inga.meiere@gmail.com.

Inga Meiere

Valdes locekle

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.48 Nekustamā īpašuma vērtēšana

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	Rūdolfa Blaumaņa iela 7 k-2, Jūrmala; Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala
Kadastra Nr.	Nr. 1300 010 2018
Vērtējamā objekta sastāvs	Apgrūtināts ar citai juridiskai personai piederošu apbūvi zemes gabals ar kopējo platību 1 615 m ² .
Objekta raksturojums:	
Īpaši uzlabojumi	Nav.
Zemes gabala platība	1 615 m ²
Pašreizēja izmantošana	Zemes gabals ar apgrūtinājumu – citai juridiskai personai piederošs ēku īpašums.
Labākais izmantošanas veids	Izmantot to esošās apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000326779 datorizdruku (30.06.2025) īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Jūrmalā; Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā (kadastra Nr. 1300 010 2018), kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1615 m ² , ir nostiprinātas Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000326779 izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, nekustamajam īpašumam zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu (1300 010 2018) reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi: ✓ Atzīme - ievērot valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminēklā teritorijas noteikumus; ✓ Atzīme - dzīvojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras pieminēklis; ✓ Atzīme - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas ierakstītas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000004662. Minētie apgrūtinājumi nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmē negatīvi, jo ierobežo zemes gabala izmantošanu, kā arī esošās ēkas pārbūvi un/vai jaunas apbūves iespējas īpašuma teritorijā. ✓ Atzīme - ievērot Rīgas jūras līča krasta kāpu 300 m aizsargjoslas noteikumus; ✓ Atzīme - zemesgabala daļa atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielas 15 m ekspluatācijas aizsargjoslā; ✓ Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā, un netraucēt to ekspluatāciju. Minētiem apgrūtinājumiem nav būtiskas ietekmes uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību. ✓ Atzīme - noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; ✓ Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. Šie apgrūtinājumi, nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, netiek ņemti vērā, pieņemot, ka pārdevuma gadījumā, šis apgrūtinājums tiks dzēsts. Vērtētājiem nav informācijas par citiem apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Vērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aktualizācija. Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja: maksātnespējīgā AS „Latvijas nafta” izmantošanai pēc saviem ieskatiem, tai skaitā iesniegšanai valsts institūcijās, īpašuma pārdošanas lēmuma

	pieņemšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Maksātnespējīgā AS „Latvijas nafta”.
Īpašie pieņēmumi	Nav.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība:	97 500 EUR (Deviņdesmit septiņi tūkstoši pieci simti eiro).
Vērtējamā objekta vērtības noteikšanas datums	2025. gada 1. jūlijs.
Vērtējamā objekta apskates datums	2025. gada 1.jūlijs.

SATURS

	Lpp.
<u>1. VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS</u>	<u>6</u>
<u>2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS</u>	<u>6</u>
<u>3. VĒRTĒŠANAS DARBA UZDEVUMS UN IZMANTOTĀ PAMATINFORMĀCIJA</u>	<u>6</u>
<u>4. SĀKOTNĒJĀ INFORMĀCIJA</u>	<u>6</u>
<u>5. OBJEKTA APSKATE</u>	<u>7</u>
<u>6. ĪPAŠUMA APRAKSTS</u>	<u>7</u>
6.1 ATRAŠANĀS VIETA	7
6.2 ĪPAŠNIEKS	8
6.3 IEROBEŽOJUMI, APĶĪLĀJUMI UN CITI APGRŪTINĀJUMI	8
6.4 INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU	9
<u>7. TIRGUS SITUĀCIJA</u>	<u>10</u>
<u>8. VĒRTĒŠANAS TEORĒTISKIE PAMATPRINCIPI</u>	<u>18</u>
8.1 VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	18
8.2 LABĀKAIS ĪPAŠUMA LIETOŠANAS VEIDS	19
8.3 IZVĒLĒTO NOVĒRTĒŠANAS PIEEJU PAMATOJUMS	19
<u>9. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS</u>	<u>22</u>
9.1 VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	22
9.2 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	22
9.3 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS AR IENĀKUMU PIEEJU	26
<u>10. APRĒĶINU REZULTĀTU KOPSAVILKUMS</u>	<u>28</u>
<u>11. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI</u>	<u>29</u>
<u>12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS</u>	<u>30</u>
<u>13. PIELIKUMS</u>	<u>31</u>
PIELIKUMS 1	31
PIELIKUMS 2	32
PIELIKUMS 3	35

1. VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1 615 m², un atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 010 2018.

Uz zemes gabala atrodas citai juridiskai personai piederoša apbūve, kur dzīvojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, tātad nav nojauicama, bet gan restaurējama un rekonstruējama. Par zemes gabala izmantošanu apbūves apsaimniekošanai starp apbūves un zemes īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums (vērtētājam šāds līgums netika iesniegts).

2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Maksātnespējīgā AS "Latvijas nafta"

Vienotais reģistrācijas numurs 40003003174

3. VĒRTĒŠANAS DARBA UZDEVUMS UN IZMANTOTĀ PAMATINFORMĀCIJA

Vērtēšanas darba uzdevums ir noteikt vērtējamā objekta **patieso vērtību** novērtēšanas datumā. Vērtējums ir sagatavots, pieņemot, ka dati un informācija, kas tika iesniegta vērtētājam ir patiesa un visi vērtēšanas datumā eksistējošie apstākļi vērtējumā ir ņemti vērā.

***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. (LVS 401:2013 2.1.11)*

Vērtējums ir balstīts uz Latvijas Standartu LVS 401:2013 un Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas ētikas kodeksu.

Vērtēšanas datums ir datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta **2025. gada 1. jūlijā**.

Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja: maksātnespējīgā AS „Latvijas nafta” izmantošanai pēc saviem ieskatiem, tai skaitā iesniegšanai valsts institūcijās, īpašuma pārdošanas lēmuma pieņemšanai. Šis vērtēšanas atskaite daļēji vai pilnīga izmantošana un publicēšana citiem mērķiem, vai atsaukšanās uz atskaiti vai vērtībām, kā arī vērtētāju vārdiem un profesionālo piederību bez vērtētāju piekrišanas nav pieļaujama.

4. SĀKOTNĒJĀ INFORMĀCIJA

Informācija, ko satur vērtējums, ir iegūta no pasūtītāja, iesniegtās dokumentācijas un īpašuma vizuālās apsekošanas.

Novērtējums balstās uz sekojošiem informācijas avotiem:

1. Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000326779 2025.gada 30.jūnija valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas izdruka;
2. Zemes robežu plāns (03.05.2001);
3. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas grafiskās daļas;
4. Pasūtītāja sniegtā npublicētā informācija;

5. Jūrmalas pilsētas teritorijas attīstības plāns;
6. Īpašuma vizuālās apskates dati 15.11.2024;
7. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

5. OBJEKTA APSKATE

Novērtējamā objekta apskate ir veikta 2024.gada 15.novembrī, piedaloties pasūtītāja pārstāvim. Tika apskatīts objekts un objekta apkārtnē. Īpašuma apskate ir fiksēta foto materiālos, kas iekļauti šajā atskaitē, lai raksturotu objektu.

6. ĪPAŠUMA APRAKSTS

6.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultu daļā kvartālā starp Slokas, Liedaga, Rūdolfa Blaumaņa un Baznīcas ielām pašā Dubultu centrā savrupmāju apbūves teritorijā ar labu infrastruktūras nodrošinājumu un tikai aptuveni 300m attālumā no Rīgas jūras līča pludmales un apmēram tikpat lielā attālumā no Lielupes.

Jūrmalas pilsēta aizņem 100 km² lielu teritoriju (2. lielākā Latvijas pilsēta), kas stiepjas gar Rīgas jūras līci un Lielupi 32 km garā joslā. Jau izseni Jūrmala ir veidojusies kā kūrorts/ vasarnīcu teritorija, kur turīgie Rīgas iedzīvotāji iegādājās zemes gabalu un būvēja vasarnīcas jau 19.gs. Pilsēta, kas šodien pazīstama kā Jūrmala, veidojusies no vairākām atšķirīgām daļām, kas katra vēsturiski radusies un attīstījusies citādi, tāpēc arī šodien šīs atšķirības ir viegli pamanāmas. Tagadējās robežas, nosaukumu un pilsētas statusu Jūrmala ieguva 1959.gadā, kad Rīgas pilsētas Jūrmalas rajonam pievienoja Sloku un Ķemerus, tādējādi pilsētas pamatstruktūru veido trīs savulaik patstāvīgi funkcionējošas pilsētas – Sloka, Ķemeri un Rīgas Jūrmala. Tā kā pašreizējās robežās pilsēta vienoti attīstījusies vien pēdējos piecdesmit gados, tās pilsētībūvnieciskā struktūra nav vienmērīga – blīvas apbūves rajoni ap vēsturiskajiem centriem mijas ar plašām mežaparku teritorijām. Tomēr tieši pamīšus izvietotās apbūves, mežu, Lielupes un jūras sinerģija veido Jūrmalas vienreizējo kolorītu.

Jūrmala ir viena no Latvijas pilsētām, kas var lepoties ar ūdeņu daudzveidību. Tai ir garākā (33km) un platākā pludmale. Lielupes krasti (labais krasts 12km un kreisais krasts 20km), Slokas karjers ir vietas, kur nepieciešams uzlabot pieejamību un ūdeņu izmantošanu. Pilsētai ir izteikti garena forma, kas izvietojusies starp jūras līci un Lielupi, šaurākajā vietā (Dubultos) zemes strēle starp jūru un Lielupi ir tikai 300m plata. Virszemes saldūdens ūdeņu tīklu veido Lielupe, Vecslocene, Vēršupīte, Slokas ezers, Aklais ezers, Akacis, Melnezers, Varkaļu kanāls un Jāņupīte. Pilsētas reljefs ir lēzens, lielākoties zems, maksimālā atzīme no 1 – 10m. Meži un kāpas aizņem 37%, ūdeņi – 11.3% pilsētas teritorijas. Raksturīgs piejūras klimats ar maigākām temperatūras svārstībām. Kūrorta objektu pastāvēšanai būtiskas īpašās mikroklimatiskās zonas, ko Piejūras teritorijās rada kāpas kopā ar pludmali un jūru.

Nozīmīgākā saistība Jūrmalai ir ar Rīgu, kur atrodas starptautiskie satiksmes mezgli – pasažieru osta, dzelzceļa stacija, autoosta. Vēl izdevīgāks novietojums ir pret starptautisko lidostu ar ko savieno Rīgas – Ventspils valsts autoceļš. Jūrmalu un galvaspilsētu Rīgu savieno Rīgas – Tukuma II elektriskā dzelzceļa līnija un Rīgas – Ventspils automaģistrāle E22/A10. Ikdienā pastāv ievērojama Jūrmalas iedzīvotāju kustība virzienā uz Rīgu un vasarās ievērojama atpūtnieku kustība no Rīgas uz Jūrmalu.

Teritorija, kurā atrodas novērtējamais objekts, apkārtējo apbūvi veido 1 - 2 stāvu individuālās dzīvojamās mājas, vasarnīcas un dažī komercobjekti – veikali, kafejnīcas un

pašvaldības iestādes. Rajonā ir labi attīstīta apkārtnes infrastruktūra – apmēram 400 m no objekta atrodas bērnudārzs un sākumskola „Taurenītis” un 2 km attālumā atrodas Majoru vidusskola. 170 m attālumā uz Slokas ielas un Dubultu prospekta atrodas pārtikas un saimniecības preču veikali, restorāni, kafejnīcas, zobārstniecība, poliklīnika, bankas filiāles un citi svarīgi infrastruktūras objekti. Ir laba sabiedriskā transporta saikne ar citiem Jūrmalas rajoniem un Rīgas centru: autobusi, maršruta taksometri un vilciens. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas 250 m attālumā – uz Dubultu prospekta. Tuvākā vilciena stacija Dubulti atrodas aptuveni 315 m attālumā no novērtējamā objekta.

Īpašums atrodas apmēram 1.5km no Jomas ielas, 2.5 km no Dzintaru koncertzāles, 100 m no Dubultu prospekta un apmēram 25 km no Rīgas pilsētas centra. Piebraukšana pie īpašuma ir organizēta Rūdolfa Blaumaņa ielas puses, visas apkārtējās ielas ir klātas ar kvalitatīvu asfalta segumu un diennakts tumšajās stundās apgaismotas, kriminogēnā situācija rajonā ir droša, netālu atrodas Jūrmalas policijas iecirknis.

Teritorija, kurā atrodas novērtējamais objekts, pamatā ir veidojusies kā individuālo dzīvojamo māju un vasarnīcu, kā arī komercapbūves rajons un prognozējams, ka nākotnē tas saglabās līdzšinējās funkcijas.

6.2 Īpašnieks

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000326779 2025.gada 30.jūnija valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas izdruku, nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 1 615 m², kas atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 010 2018, pieder A/s Latvijas nafta, reģistrācijas numurs 40003003174, pamatojoties uz 2008.gada 22.decembra valsts nomaksas zemesgabala pirkuma līgumu, zemesgrāmatas tiesneses Jolantas Līvenas 2016.gada 23.maija lēmums, žurnāls Nr. 300004098787.

6.3 Ierobežojumi, apķīlājumi un citi apgrūtinājumi

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000326779 izdruku no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, nekustamajam īpašumam zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu (1300 010 2018) reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- ✓ Atzīme - ievērot valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas noteikumus;
- ✓ Atzīme - dzīvojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis;
- ✓ Atzīme - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas ierakstītas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000004662.

Minētie apgrūtinājumi nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmē negatīvi, jo ierobežo esošās ēkas pārbūvi un/vai jaunas apbūves iespējas īpašuma teritorijā.

- ✓ Atzīme - ievērot Rīgas jūras līča krasta kāpu 300 m aizsargjoslas noteikumus;
- ✓ Atzīme - zemesgabala daļa atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielas 15 m ekspluatācijas aizsargjoslā;
- ✓ Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā, un netraucēt to ekspluatāciju.

Minētiem apgrūtinājumiem nav būtiskas ietekmes uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

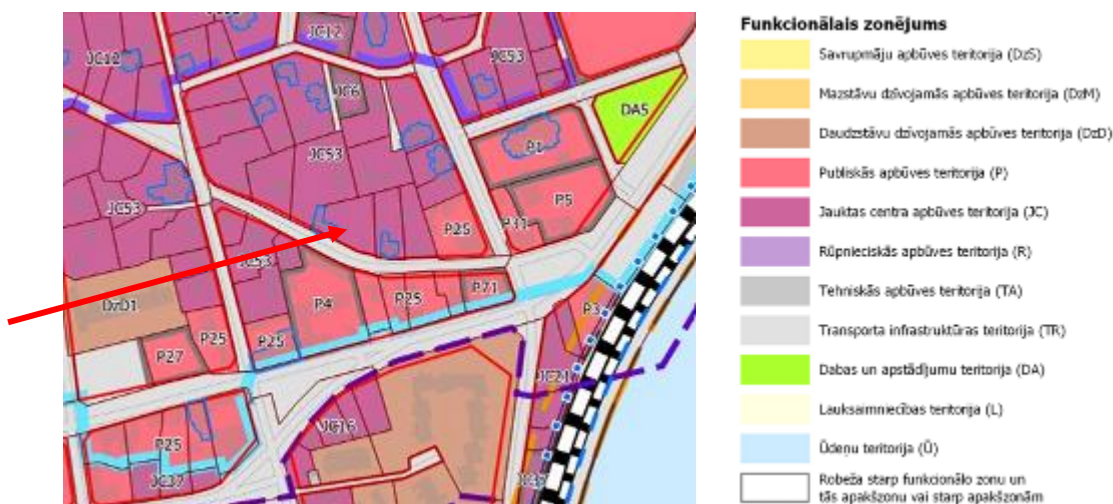
- ✓ Atzīme - noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums.

Šie apgrūtinājumi, nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, netiek ņemti vērā, pieņemot, ka darījuma rezultātā šis apgrūtinājums tiks dzēsts.

Vērtētājiem nav informācijas par citiem apgrūtinājumiem, kas saistīti ar novērtējamo īpašumu un kuri varētu ietekmēt novērtējuma gala rezultātu.

6.4 Informācija par zemes gabalu

Novērtējamais īpašums ir zemes gabals ar kopējo platību 1 615 m², kura izmantošanas mērķis saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas attīstības plānu ir Jauktas centra apbūves teritorija (JC53).



Jauktas centra apbūves teritorija (JC53)

Pamatinformācija: Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- ✓ Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- ✓ Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
- ✓ Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

- ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- ✓ Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- ✓ Sporta būvju apbūve (12005).
- ✓ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.
- ✓ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- ✓ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- ✓ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- ✓ Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi: Nenosaka.

4.5.52.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāļās teritorijas rādītājs (%)
2039.	1200 m ²	25	līdz 65	līdz 12	līdz 3 ²²⁵	45 ²²⁶

²²⁵ 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

²²⁶ savrupmājām 50%

Zemes gabals novērtēšanas datumā ir apbūvēts ar citai juridiskai personai piederošu apbūvi: divām dzīvojamām mājām un piecām palīģceltnēm. Viena no dzīvojamām mājām atrodas zemes gabala rietumu malā pie Rūdolfa Blaumaņa ielas, bet otra dzīvojamā māja izvietota zemes gabala ziemeļrietumu malā pie blakus esošā īpašuma robežas. Apbūve ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī. Viena no dzīvojamām mājām ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, bet viss zemes gabals atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā. Zemes gabala forma plānā ir neregulāras formas daudzmalu poligons, kura rietumu mala robežojas ar piebraucamo Rūdolfa Blaumaņa ielu, bet pārējās robežas ir kopīgas ar kaimiņu zemes gabaliem. Zemes gabala reljefs ir gandrīz līdzens. Piebraucamās ielas novērtēšanas datumā ir klātas ar asfaltbetona segumu labā stāvoklī, gar īpašumu pa ielu iet visas nepieciešamās inženierkomunikācijas – elektrība un gāzes vads, centralizētais ūdens un kanalizācija, īpašumam ir izveidots elektrības pieslēgums, zemes gabala teritorijā atrodas ūdens pumpis. Īpašums visā tā teritorijā ir norobežots ar metāla pinuma konstrukcijas žogu, kurā ir mehāniski atverami vārti. Teritorija ir daļēji labiekārtota. Apkārtnē ir sakopti un nesakopti īpašumi.

Īpašums ir apgrūtināts ar lietu tiesībām, kas ir aprakstītas vērtējuma atskaite 6.3 punktā leroberojumi, apķīlājumi un citi apgrūtinājumi.

7. TIRGUS SITUĀCIJA

2024. gads nekustamo īpašumu tirgū aizritējis ar pakāpenisku atveseļošanos un piesardzīgu optimismu. Lai gan gada sākumā aktivitāte bija zema, otrajā pusē vērojama

ievērojama tirgus atdzīvošanās – palielinājies darījumu skaits, un pircēji kļuva pārliecinātāki par saviem lēmumiem.

Makroekonomiskās prognozes

Inflācijas kritums deva iespēju centrālajām bankām mazināt procentu likmes. Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padome kopš 2024.gada jūnija procentu likmes ir mazinājusi četras reizes – kopumā par vienu procentpunktu. Eiropas Centrālās bankas (ECB) lēmums samazināt Euribor likmi par 0.25 procentpunktiem kalpoja kā signāls inflācijas stabilizācijai un tirgus atveseļošanai. Lai arī likmju samazinājums nebija būtisks, tas radīja pozitīvāku noskaņojumu, kas sekmēja lielāku aktivitāti. Gada nogalē darījumu skaits turpināja pieaugt, un pircēji sāka pieņemt drosmīgākus lēmumus par mājokļa iegādi.

Saskaņā ar jaunākajām ECB prognozēm gaidāms, ka gan inflācija, gan tautsaimniecības izaugsme eirozonā būs nedaudz zemāki nekā prognozēts iepriekš. Inflācija eirozonā šogad būs 2.4 % un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Inflācijas samazināšanās process eirozonā virzās atbilstoši gaidītajam, kas ļauj ECB Padomei turpināt samazināt galvenās eiro procentu likmes. ECB Padome 12. decembrī samazināja galvenās procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme tika samazināta līdz 3.00 %, galveno refinansēšanas operāciju procentu likme – līdz 3.15 % un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme – līdz 3.40 %.



Avots: Latvijas Banka. Makroekonomiskās prognozes. 2024.gada decembris.

Inflācijas dati atbilst Latvijas Bankas oktobrī prognozētajam, un prognoze 2024. gadam saglabājas 1.3 % līmenī.

Turpmākajos divos gados inflācija tiek prognozēta zem 2 % (2025. gadā 1.4 % un 2026. gadā 1.5 %), bet 2027. gadā tā varētu sasniegt 2.1 %. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz augstākas globālās energoresursu un pārtikas cenas. Inflāciju paaugstinošo faktoru vidū ir arī valdības lēmumi par akcīzes nodokļu palielināšanu, pakāpeniski ieviešot nacionālo ETS2 shēmu degvielai un gāzei. Tomēr cenu kāpumu mazinās gaidāmais piezemētākais darba algu kāpums.



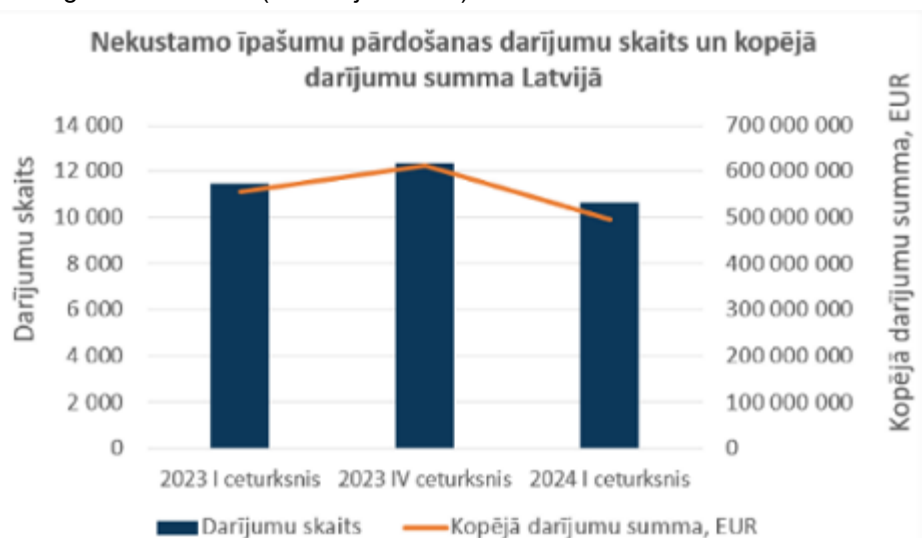
Avots: Latvijas Banka. Makroekonomiskās prognozes. 2024.gada decembris.

IKP izaugsmes leņķu pārvērtē korekciju, paredzot šim gadam tikai nelielu (0.1 %) IKP izaugsmi, galvenokārt nosaka vāja līdzšinējā attīstība, būtiski nemainoties nākotnes redzējumam. Lai gan patērētāju noskaņojums un rocība uzlabojas, privātais patēriņš joprojām ir vājš un mājsaimniecības pagaidām izvēlas atjaunot inflācijas noplicinātos uzkrājumus. Ilgstoša Eiropas Savienības (ES) finansēto projektu īstenošanas kavēšanās mazina jau tā vājās kopējās investīcijas. Turpmākajos gados situācija varētu uzlaboties, stiprinoties iekšzemes pieprasījumam, kam talkā nāks arī straujāka eksporta izaugsme. Tādējādi 2025. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2.1 %, 2026. gadā – par 3.0 % un 2027.gadā – par 3.3 %. Uz tautsaimniecības atveseļošanas norāda arī Ekonomiskā klimata indikators, kas atspoguļo uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma pārmaiņas. Biznesa cikla ietvaros augšupejošajā fāzē pašlaik ir rūpniecības un pakalpojumu nozares, kā arī patērētāju noskaņojums.

Nekustamo īpašumu tirgus tendences Latvijā 2024. gadā

2024. gada pirmajā ceturksnī tirgū turpinājās negatīva dinamika ar krītošu darījumu skaitu un kopējo darījumu summas apjomu. Īpaši krass kritums novērojams darījumos ar zemes gabaliem Rīgā.

Kopumā Latvijā 2024.gada pirmajā ceturksnī tika veikti 10.6 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 13.9% mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī (2023.gada IV ceturksnī – 12.4 tūkstoši darījumu) un par 7.2% mazāk nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā (2023.gada I ceturksnī – 11.5 tūkstoši darījumu). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā sasniedza 495 miljonus EUR, kas ir par 19.2% mazāk nekā 2023.gada IV ceturksnī (613 miljoni EUR) un par 10.7% mazāk nekā 2023.gada I ceturksnī (554 miljoni EUR).



Avots: Immostate. Nekustamo īpašumu tendences Latvijā un Rīgā 2024.gada I ceturksnī.

Tirgus sadalījums pa sektoriem:

- ✓ **Dzīvokļu pārdošana:** Dzīvokļu pārdošanas darījumi veidoja lielāko daļu – 43% no kopējā darījumu skaita un 44% no kopējās darījumu summas;
- ✓ **Zemes gabalu pārdošana:** Zemes pārdošanas darījumi veidoja 35% no kopējā darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas;
- ✓ **Zemes ar ēkām pārdošana:** Šie darījumi veidoja 17% no darījumu skaita un 33% no kopējās darījumu summas.

Rīgā 2024.gada I ceturksnī tika veikti 3.3 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 13.8% mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī (2023.gada IV ceturksnī – 3.8 tūkstoši) un par 3.4% mazāk nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā (2023.gada I

ceturksnī – 3.4 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Rīgā sasniedza 217 miljonus EUR, kas ir par 25.9% mazāk nekā 2023.gada IV ceturksnī (293 miljoni EUR) un par 11.5% mazāk nekā 2023.gada I ceturksnī (245 miljoni EUR).

2024.gada I. ceturkšņa rādītāji liecina par tirgus lejupslīdes turpināšanos, kas aizsākās jau 2022.gadā pēc īsā 2021.gada Covid-19 veicinātā nekustamā īpašuma pārdošanas darījumu aktivitātes pieauguma perioda. Ekonomiskā nenoteiktība, augstās procentu likmes un augstās celtniecības izmaksas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Daudzi pircēji un investori nogaida labvēlīgākus tirgus apstākļus, kas rezultējas darījumu skaita samazinājumā.

Papildus tam, samazinās arī kopējais pirkuma summas apjoms, kas norāda uz iespējamu pārdošanas cenu samazinājumu vai lielāku skaitu mazāk vērtīgu īpašumu pārdošanu. Šī situācija var būt saistīta ar pieprasījuma samazināšanos un potenciālu tirgus korekciju, kas atspoguļo ekonomisko realitāti un pircēju spēju iegādāties nekustamos īpašumus esošajos apstākļos. To apliecina arī tirgus rezultātos novērojamais dzīvokļu pārdošanas darījumu īpatsvara pieaugums – Rīgas pilsētā 2024.gada I ceturksnī dzīvokļu pārdošanas darījumi veidoja 65% no darījumu skaita un 69% no kopējā darījumu summas, salīdzinājumā ar 63% no darījumiem un 61% no darījumu summas 2023.gada I ceturksnī. Ierobežotā hipotekāro kredītu pieejamība un pārdošanas darījumu skaita samazinājums veicina arī aktivitātes pieaugumu mājokļu īres tirgū. Optimismu vieš nesen veiktais EURIBOR likmju samazinājums, kas varētu pozitīvi ietekmēt tirgus dalībnieku ekspektāciju vektora virziena izmaiņas par turpmāko periodu.

2024. gada novembrī Latvijā kopā zemesgrāmatās tika iesniegti 4 070 nekustamo īpašumu pirkuma līgumu nostiprinājuma lūgumi, kas bija par 7% mazāk kā iepriekšējā mēnesī - 2024. gada oktobrī (4 390) un par 5% vairāk kā gadu iepriekš - 2023. gada novembrī (3 874).



Avots: Immostate. www.zemesgramata.lv statistikas dati.

Rīgas pilsētā 2024. gada novembrī zemesgrāmatā tika iesniegti 1 343 nekustamo īpašumu pirkuma līgumu nostiprinājuma lūgumi, kas bija par 7% mazāk nekā iepriekšējā mēnesī - 2024. gada oktobrī (1 437), un par 13% vairāk kā gadu iepriekš - 2023. gada novembrī (1 188).



Avots: Immostate. www.zemesgramata.lv statistikas dati.

Dzīvojamās apbūves zemes tirgus

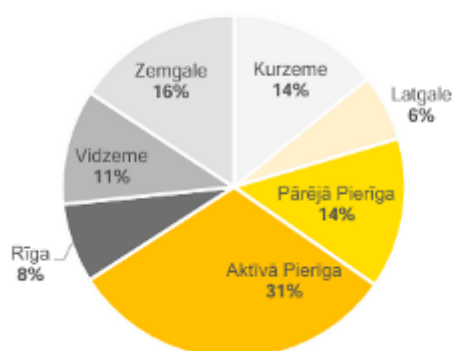
Gada sākumā pieprasījums pēc apbūves zemēm bija visai augsts gan Pierīgā, gan arī reģionos, taču gada laikā noplaka, it īpaši Pierīgā. Tas skaidrojams gan ar kvalitatīva piedāvājuma trūkumu, jo lielākā daļa zemes gabalu jau ir izpārdoti, gan arī ar to, ka nekas neliecina par būvniecības izmaksu samazinājumu, kādēļ cilvēki labprātāk lūkojas jau gatavu privātmāju virzienā. Reģionos šis pieprasījums ir saglabājies nedaudz augstāks, jo tie iepriekš nav bijuši tik populāri kā Pierīgā. Aktivitāte darījumos ar apbūves zemēm bija manāma Jelgavas, Valmieras un Liepājas tuvumā.

Piemēram, Liepājā pilsētas pašvaldība cenšas piesaistīt iedzīvotājus no tuvējiem novadiem un pat no Rīgas, piedāvājot izsolēs jaunus zemes gabalus privātmāju būvniecībai.

Kopumā redzams, ka arvien mazāk darījumu ar zemes gabaliem notiek jau pēdējos 3 gadus. Samazinās ne tikai darījumu skaits, bet attiecīgi arī kopējā darījumu summa un pārdotās zemes kopplatība. Šī segmenta sabremzēšanās atspoguļojas arī datos par būvniecības iecerēm. Ja pirms trīs gadiem šis skaits gadā bija ap 800, tad 2024.gadā tas

Bija samazinājies par pusi līdz aptuveni 400 iecerēm gadā.

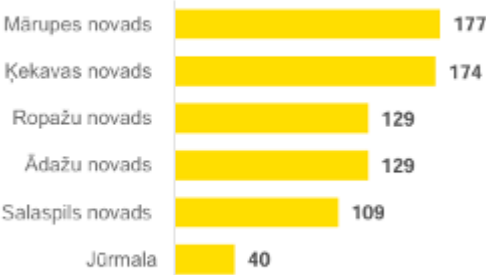
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2024/2023	
Kurzeme	-26%
Latgale	-6%
Pārējā Pierīga	-11%
Aktīvā Pierīga	-11%
Rīga	-15%
Vidzeme	-9%
Zemgale	-11%

Avots: Latio. Mājokļu tirgus pārskats 2024.gadam.

Darījumu skaits atsevišķos
Pierīgas novados

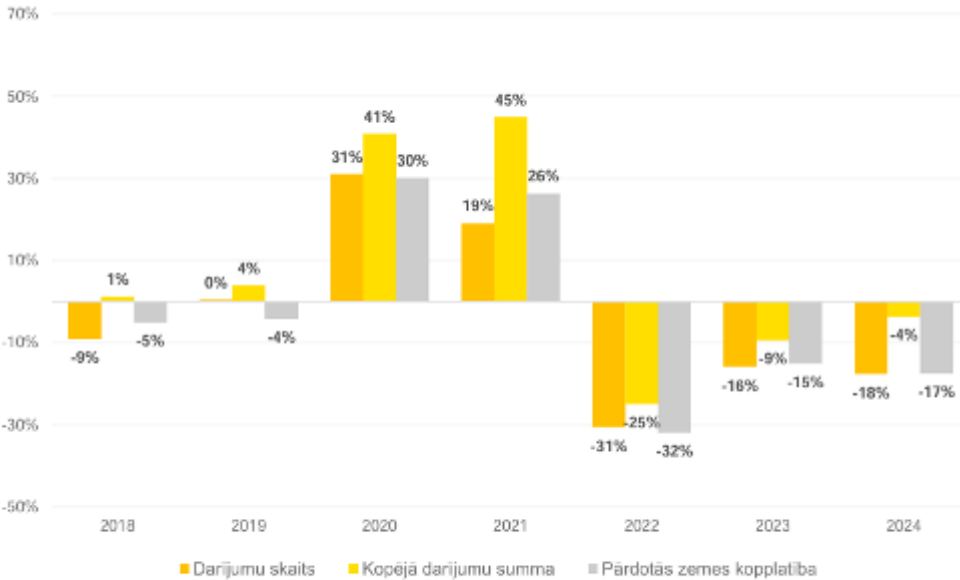


2024/2023	
Ķekavas novads	-4%
Mārupes novads	-24%
Ropažu novads	-18%
Ādažu novads	-19%
Salaspils novads	0%
Jūrmala	-25%

* Neapbūvēta privātās apbūves zeme. Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās.

Avots: Latio. Mājokļu tirgus pārskats 2024.gadam.

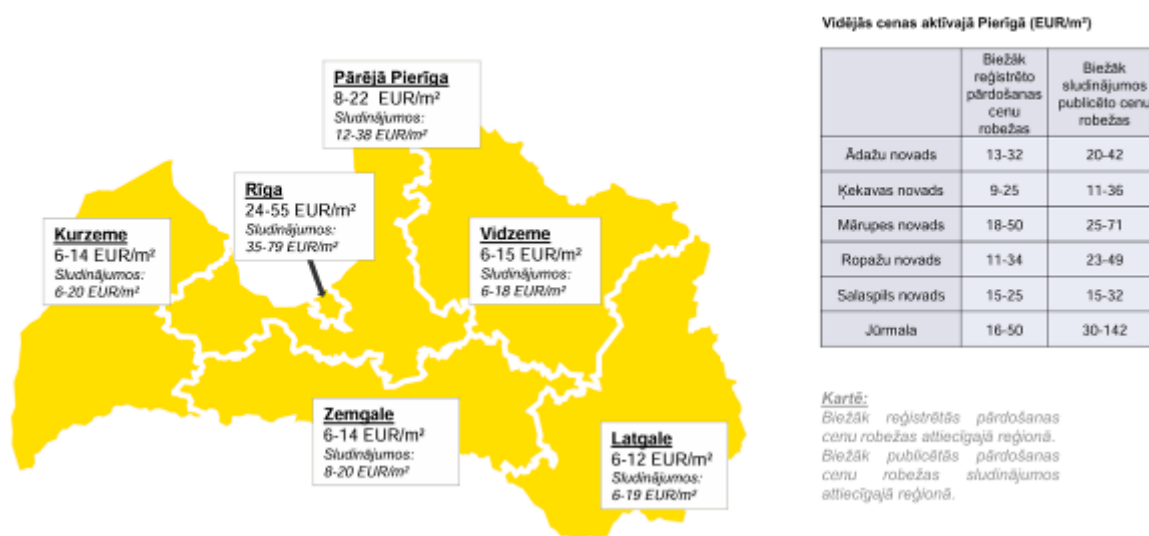
Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējo gadu



* Neapbūvēta privātās apbūves zeme.
Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās

Avots: Latio. Mājokļu tirgus pārskats 2024.gadam.

VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Avots: Latio. Mājokļu tirgus pārskats 2024.gadam.

Pierīgā un tuvējā apkārtnē apbūvei paredzēti zemes gabali, lielākoties, tiek pārdoti ar jau zemes gabalam izveidotiem visu nepieciešamo centralizēto inženierkomunikāciju pieslēgumiem vai iespējām tos pieslēgt zemes īpašumam, tādēļ apbūves zemes darījumu cenas šeit ir augstas.

Savrupmāju apbūvei paredzētas zemes cenas Jūrmalas pilsētas Dubultu apkaimēs variē plašā amplitūdā atkarībā no zemes teritorijā 48 – 230 EUR/m² robežās, augstākas tās ir jūras pusē un jo tuvāk jūrai, jo cenas par vienu zemes kvadrātmetru ir augstākas; zemes gabalu pie Rīgas jūras līča darījumu cenas par vienu zemes kvadrātmetru svārstās 200 - 300 EUR robežās.

Dubultos vidējā piedāvājuma cena jūras krasta rajonā ir 180 - 400 EUR/m², kopumā piedāvājumā Dubultos piejūras krasta zonas rajonā nav apbūves gabali.

Jūrmalā nekustamo īpašumu tirgus apbūvētu (citai personai piederoša apbūve) zemju segmentā ir neaktīvs. Šādiem īpašumiem ir ļoti ierobežots skaits interesentu. Laika periodā no 2022.gada līdz 2025. gada jūnijam Jūrmalas pilsētā apbūvētas zemes segmentā darījumi praktiski nav notikuši. Šādos gadījumos pārsvarā zemes gabala īpašnieks abpusēji vienojas ar apbūves īpašnieku par iespējamo zemes pārdošanas cenu.

Tirgus apskats ir sagatavots, izmantojot informāciju no SIA City Real Estate datubāzes, Cenu bankas, www.ss.com, www.city24.lv publicēto informāciju no SIA Latio nekustamo īpašumu tirgus pārskatu par 2024.gadam.

Zemes nomas , tai skaitā apbūvētas zemes tirgus raksturojums, zemes likumiskās lietošanas maksa

Zemes noma atšķirībā no citiem nekustamo īpašumu segmentiem (dzīvokļu, komerciāla rakstura telpu, dzīvojamo māju, komercēku) neveido atsevišķu tirgus segmentu, jo šāda veida nomas attiecības pārsvarā pastāv starp dalītu īpašumu īpašniekiem, pie kam šis īpašuma attiecības parasti izveidojušas piespiedu kārtā zemes reformas rezultātā. Daļa šādu attiecību partneri spēj brīvprātīgi vienoties par zemes nomas apmēru, kas maksājams par zemes izmantošanu apbūves apsaimniekošanai. Bet samērā lielā daļā gadījumu, kad puses nespēj panākt vienošanos, tiek noteikta piespiedu noma tiesas ceļā. Pastāv divu veidu piespiedu nomas attiecības: pirmais, kad zemes un apbūves īpašnieki ir juridiskas vai fiziskas personas; otrais, kad zemes īpašnieks ir valsts vai pašvaldība. Trešais zemes nomas tips ir brīvprātīgs zemes nomas līgums, kas ir tipisks lauksaimniecības zemju segmentam, kur tiek

slēgti brīvprātīgi zemes nomas līgumi (jo nepastāv dalītas īpašuma tiesības) un nomas maksas apmērs noteikts pusēm savstarpēji vienojoties, ko parasti diktē tirgus situācija.

Latvijā, tai skaitā Jūrmalas pilsētā nav izplatīts apbūves zemes nomas tirgus tā klasiskajā izpratnē. Zemes iznomāšana ar mērķi to apbūvēt nav visai izplatīta tirgus prakse, tā biežāk vērojama tikai valsts un pašvaldību zemes īpašumu nomas gadījumos, kur attīstītāji tās uztver kā lētāk nomājamas un pēc tam privatizējamas par lētāku cenu nekā šo pašu īpašumu tirgus vērtība gadījumā, ja zemes gabali būtu brīvi no apbūves.

Zemes nomas līgumu nosacījumi turklāt var būt ļoti dažādi. Nomas maksas var tikt noteiktas gan kā cena par iznomātās zemes gabala kvadrātmetru; gan izstrādājot sarežģītu formulu, paredzot nomas maksas nemainīgo daļu, kas ir nomas maksa par zemes kvadrātmetru un nomas maksas mainīgo daļu, kas var būt izteikts procentuāli no attiecīgā nomnieka uzņēmējdarbības peļņas vai apgrozījuma, nodalot uz zemes gabalu attiecināmo uzņēmējdarbības daļu. Nereti nomas līgumos tiek paredzētas būtiskas garantijas lai nomas līgumu nebūtu iespējams izbeigt un radīt iznomātājam vai nomniekam zaudējumus.

Analizējot tirgus dalībnieku (ja zemes un apbūves īpašuma tiesības ir vienotas) peļņas prasījumu, secināms, ka atkarībā no investora un investīciju objekta gada peļņas (atdeves) prasījums var būt robežās no 5% līdz 15% no ieguldītās summas.

Zemes reformas rezultātā tika radīta situācija, ka zemes un apbūves īpašumi pieder citiem īpašniekiem un to attiecības raksturo zemes piespiedu nomas attiecības. Pēdējo piecpadsmit gadu laikā apbūvētas zemes tirgū novērota gan šādu zemes gabalu vērtības kāpumi un kritumi. Vērtību amplitūdas ir bijušas plašas. Tam par pamatu ir bijušas dažādas likumdošanas iniciatīvas un likumdošanas izmaiņas, kas apbūvētiem zemes gabaliem piešķirušas gan ienesīga aktīva pazīmes, gan mazvērtīga zemes gabala ar ierobežotām peļņas iespējām pazīmes.

Tirgus praksē vidējās zemes nomas piespiedu nomas gadījumos parasti ir robežās no 5-10%, mazāks nomas apmērs (parasti 5-6% no kadastrālās vērtības gadā) ir industriāla rakstura īpašumiem vai mazvērtīgākiem komercīpašumiem ar mazāku ienesīgumu, arī īpašumiem lauku reģionos, savukārt lielāks nomas maksas apmērs (6-10% no kadastrālās vērtības gadā) zemei ir ar citām personām piederošiem ienesīgākiem apbūves īpašumiem (augstākas klases biroju ēkām, tirdzniecības centriem, DUS u.c.) vai respektablās vietās, piemēram, Rīgas pilsētas centrā, Vecrīgā vai tml., ar labu novietojumu..

Analizējot valsts un pašvaldību īpašumā esošo apbūvētu zemes gabalu ienesīgumu, secināms, ka šādos gadījumos zemes nomas tirgus nefunkcionē, nomas maksas apmērs tiek noteikts ar likumdošanas aktu palīdzību un sastāda 1.5% no kadastrālās vērtības gadā, turklāt zemes gabalu nav iespējams atsavināt lētāk par kadastrālo vērtību.

Zemes gabalu piespiedu nomas gadījumos liela nozīme ir gan zemes, gan apbūves īpašnieka statusam (fiziska persona, fizisku personu kopums, juridiska persona, valsts vai pašvaldība), jo katrs piespiedu nomas gadījums izveido tikai sev raksturīgus nomas apstākļus. Piespiedu nomas gadījumi ir sadrumstaloti daudzos segmentos un nav iespējams identificēt vienotu, konsekventu piespiedu nomas pieeju.

Dalītu īpašuma tiesību gadījumā par zemes gabala izmantošanu zemes piespiedu nomas maksas vietā tiek maksāta likumiskās lietošanas maksa. 2022. gadā piespiedu nomas reformā dalītajos īpašumos tika noteikta vienota maksa par zemi – 4% no kadastrālās vērtības –, ko būves īpašnieks kā zemes likumiskais lietotājs maksā zemes īpašniekam. Satversmes tiesa minēto maksu atzina par nepietiekamu atlīdzību zemes īpašniekam, jo nav ņēmti vērā viņa izdevumi.

No 2022. gada zemes likumiskās lietošanas maksa ir noteikta likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Civillikuma spēkā stāšanās likums).

Tomēr ar Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedumu lietā Nr. 2022–02–01 konkrētais zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs atzīts par tādu, kas nepilda atlīdzības funkciju.

Satversmes tiesa uzskatīja, ka pašreizējā lietošanas maksas apmēra noteikšanā nav ņemti vērā izdevumi, kas samazina zemes īpašnieka ienākumu no lietošanā nodotās zemes (papildu administrēšanas un tiesvedības izdevumi, ja būves īpašnieks lietošanas maksu labprātīgi nemaksā, kā arī nodokļi, kas zemes īpašniekam jāmaksā no saņemtās lietošanas maksas).

Tāpat Satversmes tiesa īpašu uzmanību pievērša tam, ka kadastrālās vērtības bāzes noteikšanai izmanto datus par nekustamā īpašuma tirgu 2012. gadā un esošās kadastrālās vērtības nesaskan ar tirgus situāciju.

Civillikuma spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa, kas noteic zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru, atzīta par neatbilstošu Satversmei un spēkā neesošu no 2024. gada 1. jūlija.

Piespiedu nomas maksas noteikšana kā procenti no īpašuma kadastrālās vērtības, ir vienkāršota pieeja dalīta nekustamā īpašuma gadījumā, kur saistību tiesības nav veidojušās uz pušu brīvprātības principa, jo neatspoguļo objektīvi reālo tirgus situāciju.

Zemes piespiedu nomas gadījumā, ņemot vērā tās izveidošanās apstākļus, zemes nomas maksai ir jābūt samērīgai attiecībā pret abām pusēm. Šīs attiecības nevar salīdzināt ar brīvā tirgus attiecībām nomas gadījumā. Ierobežojumam ir jābūt tādām, lai tas sabalansētu abu pušu intereses.

Nosakot nomas maksas apmēru, būtiski ir ņemt vērā, lai zemes īpašnieks neiegūtu pilnu zemes vērtību relatīvi īsā laikā. Tā kā zemes piespiedu nomas gadījumā nevar runāt par brīvu tirgu, tad, lai zemes nomas maksa nesasniedtu zemes vērtību relatīvi īsā laikā un ņemot vērā zemes piespiedu nomas attiecību raksturu, nomas maksas apmēram ir jābūt tādām, lai nomas maksa sasniegtu zemes vērtību 15-20 gadu laikā, ko nevarētu uzskatīt par „relatīvi īsu laiku”.

8. VĒRTĒŠANAS TEORĒTISKIE PAMATPRINCIPI

8.1 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t. sk., nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar citai fiziskai personai piederošu hidrobuvi.

8.2 Labākais īpašuma lietošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējamas, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs maksimāli augsta.

Vērtējamais īpašums atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC53) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem, kur galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. Minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība teritorijā ir noteikta 1200 m²; maksimālais apbūves blīvums – 25%, maksimālais augstums – 12m.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, labākais izmantošanas veids ir izmantot to esošās apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī jaunas apbūves celtniecībai.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

8.3 Izvēlēto novērtēšanas pieeju pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā, un pieskaitot gruntsgabala tirgus vērtību;
- ienākumu pieeja - vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – vērtība balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi.

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju un ienākumu pieeju.

Izmaksu un ienākumu pieejas šajā gadījumā nav izmantojama. Izmaksu pieeju nav iespējams lietot, jo tiek vērtēts apbūvēts zemes gabals bez apbūves.

8.3.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Veicot aprēķinus ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu piedāvājumu un pārdošanu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū un noslēgto darījumu īpašos apstākļus.
- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos).
- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamo īpašumu novietojumu pilsētas rajonā.
- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamo īpašumu novietojumu kvartāla apbūvē.
- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemes gabalu lielumu.
- ❑ Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemes gabalu konfigurāciju, kas nodrošina efektīvu zemes gabalu apbūvi.

Viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemes gabalu morālo novecojumu. Salīdzinot tiek analizēta esošā un iespējamā apbūve, kā arī sarkano līniju esamība uz zemes gabaliem, iespējamie apbūves ierobežojumi, labākā izmantošanas veida iespējas u.c.

8.3.2. Ienākumu pieeja

Ar Ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS-401:2013).

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz Ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā varbūt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS-401:2013).

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma vērtību raksturo visi regulārie no tā izmantošanas gūstamie Ienākumi, kā arī iespējamā īpašuma pārdošanas vērtība īpašumtiesībām izbeidzoties. No īpašuma izmantošanas gūstamā tirā ieņēmuma pārveides procesu īpašuma vērtībā sauc par kapitalizāciju.

Pastāv divas Ienākumu kapitalizācijas pieejas - tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu ieņēmumu plūsmu ilgākā laika periodā, tad tiek izmantota tiešā kapitalizācija. Savukārt, ja īpašuma izmantošana saistīta ar mainīgu naudas plūsmu, tad tiek izmantota naudas plūsmas diskontēšana.

Šīs vērtēšanas tehnikas ticamību nosaka sekojoši apstākļi:

- ✓ paredzamo ikgadējo neto ieņēmumu novērtējuma pamatotība;
- ✓ neto ikgadējo ieņēmumu ilgums;
- ✓ kapitalizācijas vai diskonta likme;
- ✓ izmantotā metode - Ienākumu tiešā kapitalizācija vai arī – naudas plūsmu diskonts.

Diskontētās naudas plūsmas pieeja

Nekustamā īpašuma vērtēšanā, izmantojot diskontētās naudas plūsmas pieeju, tiek izmantota informācija par eksistējošajiem nomas līgumiem un tajos atrunātajām nomas maksām, kā arī informācija par nomas maksām, kādas eksistē tirgū līdzīgiem objektiem iznomātām un neiznomātām (vakantām) platībām.

Diskontēto naudas plūsmas pieeja piemērojama uzņēmumiem, kuru nākotnes darbība var atšķirties no to esošās darbības vērtēšanas brīdī. Šī pieeja pamatojas uz iespējamo

noteikta perioda nākotnes ienākumu novērtējumu, pie nosacījuma, ka nākotnes ienākumu naudas plūsma var būtiski atšķirties no patreizējās, varam noteikt pamatotus nākotnes naudas ienākumus, prognozējamās iespējamās naudas plūsmas ir pozitīvas lielākai daļai no prognozē iekļauto gadu skaita un pēdējā prognozējamā gada naudas plūsmai jābūt pietiekami lielai un pozitīvai. Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta pieeja.

Objekta tirgus vērtība ir ikgadējo uz noteikto laika momentu diskontēto naudas plūsmu summa.

Diskontēšanas pamatfunkcija:

- ✓ Naudas vērtības laika gaitā vērtības mainības princips.
- ✓ Lai salīdzinātu naudas plūsmas (ienākumus, izdevumus), kas rodas dažādos laika posmos, tie jāpārvērš šodienas izteiksmē.

Vienādu naudas plūsmu sērija, kas rodas vienmērīgi izvietotos laika intervālos, piemēram gada beigās (annuity). Šodienas vērtību šādam scenārijam var aprēķināt, izmantojot sekojošu formulu:

$$PV(A) = \frac{A}{i} \cdot \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

PV(A) – annuity šodienas vērtība
A – naudas plūsma katrā periodā
i – diskonta likme
n – periodu skaits

Vienādu naudas plūsmu sērijas, kas rodas vienmērīgi izvietotos laika intervālos un kas nekad nebeidzas (perpetuity). Šodienas vērtību šādam scenārijam var aprēķināt, izmantojot sekojošu formulu:

$$PV(P) = \frac{A}{i}$$

PV(P) – perpetuity šodienas vērtība
A – naudas plūsma katrā periodā
i – diskonta likme

Diskonta un kapitalizācijas likme

Diskonta likme – kapitāla atdeves likme, kas tiek izmantota, lai nākotnē saņemamu vai nākotnē maksājamu naudas summu konvertētu tās pašreizējā vērtībā. Teorētiski tai ir jāatspoguļo iespējamā kapitāla atdeves likme alternatīvos ieguldījumos ar līdzīgu riska līmeni.

Diskonta likmi veido sekojoši riska faktori:

1. Bezriskā procentu likme – īstermiņa un vidēja termiņa valsts obligāciju likme vērtēšanas dienā.
2. Ieguldījumu risks – konkrētā īpašuma iegādes riska pakāpe.
3. Likviditātes risks – iespēja pārvērst īpašumu naudā. Tas noteikts, analizējot nekustamā īpašuma pārdošanas iespējas, salīdzinot ar vērtspapīriem.
4. Pārvaldīšanas risks – tiek noteikts, analizējot ienākumu no nekustamā īpašuma atkarību no tā pārvaldīšanas kvalitātes.

9. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

9.1 Vērtību ietekmējošie faktori

Sekojoši vērtību ietekmējošie faktori tiek ņemti vērā:

- + atrašanās vieta 300m attālumā no Rīgas jūras līča pludmales teritorijā ar labi attīstītu infrastruktūru;
- + labas kvalitātes asfaltbetona seguma piebraucamie ceļi;
- + labs teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu;
- + optimāla zemes gabala platība un konfigurācija savrupmāju apbūvei;
- + zemes gabala reljefs;
- + apkārtējā apbūve un tās blīvums līdzās objektam;
- + zemes gabala atļautā izmantošana saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;
- + blakus atrodas visas nepieciešamās centralizētās inženierkomunikācijas;
- uz zemes atrodas dzīvojamā ēka sliktā stāvoklī, kura ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis;
- uz zemes esošā apbūve ir citai juridiskai personai piederoša un salīdzinoši sliktā tehniskā stāvoklī;
- ierobežots potenciālo pircēju skaits.

9.2 Nekustamā īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Zemes gabala novērtējums, ar apgrūtinājumu - citai juridiskai personai piederošu ēku īpašumu.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr. 1 <u>Nekustamais īpašums Rūsiņa iela 6, Jūrmala,</u> <u>kadastra Nr. 1300 016 1309</u>	
 	Zemes gabals atrodas Asaros, ielu kvartālā, ko veido Asaru prospekts, Tāļivalžu, Kāpu un Rūsiņa ielas, 200m attālumā no jūras. Īpašums sastāv no viena zemes gabala ar kopējo platību 1996 m². Zemes gabalam plānā veido neregulāras formas četrstūri, līdzens reljefs, sauss un saulains zemesgabals, sakopts un attīrīts zemes gabals bez koku un krūmu stādījumiem, sagatavots mājas būvniecībai, pa perimetru nožogots. Zemes gabals ar saskaņotu mājas projektu, (mājas kopēja platība 285 m²); visas centralizētās inženierkomunikācijas ir blakus: ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze. Piekļūšanas iespējas ir labas. Piekļūt pie īpašuma var pa asfaltbetona seguma ielu – Rūsiņa ielu. Zemes gabals Jūrmalā – Asaros, kluss un elitārs privātmāju rajons, apkārtējo apbūvi veido pamatā jaunas savrupmājas. Zemes gabals atrodas ~200m attālumā no Rīgas jūras līča pludmales. Rīga 35 min brauciena attālumā. Tuvākā sabiedriskā transporta – autobusu un maršruta taksometru pietura atrodas pie Asaru prospekta ~350m attālumā no īpašuma; vilciena stacija Asari atrodas ~1km attālumā. Zemes gabala izmantošanas mērķis saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas aktuālo funkcionālā zonējuma karti ir Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11), kurā galvenais izmantošanas veids ir viena dzīvokļa māja, 2 dzīvokļu



māja, vasarnīca, dvīņu māja vai vasarnīcu apbūve; teritorijas apbūves rādītāji: apbūves blīvums 20 %; apbūves intensitāte – 52 %; minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %; maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2.5 stāvi; maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 m; maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgēkai – 1.5 stāvi; maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgēkai – 6 m. Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes gabala izmantošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

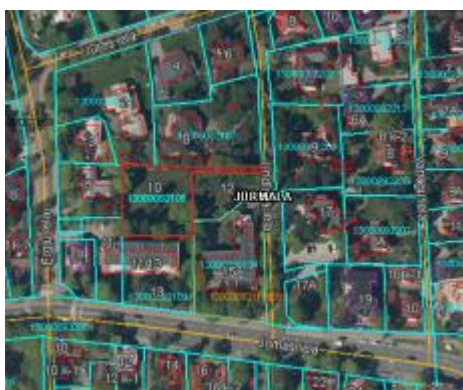
Apgrūtinājumi: Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli; Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli, kas noteikts normatīvajos aktos par jūrlietu pārvaldi un jūras drošību, – bāka; Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.

Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem īpašumam ir reģistrēts sekojošs apgrūtinājums ar lietu tiesībām: Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija 1996 m² platībā.

Īpašums pārdots par kopējo darījuma cena 327 500 EUR, darījuma datumā 2023.gada 20.marts. Avots: VZD datu bāze un informatīvā izdrukā no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, Cenu banka.

Objekts Nr. 2

Nekustamais īpašums Undīnes iela 10, Jūrmala,
kadastra Nr. 1300 009 2108



Zemes gabals atrodas Majoros, ielu kvartālā, ko veido Undīnes, Ērgļu, Jūras un Jomas ielas, aptuveni 300m attālumā no Rīgas jūras līča un 170m no Lielupes, Majoru dzelzceļa stacija ir aptuveni 230m attālumā, apkārtnē savrupmāju apbūve un daudzstāvu apbūve, kā arī komerciāla rakstura apbūve, tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas dažu simtu metru attālumā.

Īpašums sastāv no viena zemes gabala ar kopējo platību 1874 m², piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu, zemes gabals ir četrstūra formas, tam ir atsevišķi koku stādījumi, reljefs – līdzens; visas komunikācijas - gāze, elektrība, ūdens un kanalizācija iet gar zemesgabalu. Zemes gabals atrodas Majoru centrā, blakus Jomas ielai. Pēc Jūrmalas pilsētas attīstības plāna JC60 zona, kur atļautā izmantošana ir savrupmāju, dvīņu māju, divu dzīvokļu māju, tirdzniecības, pakalpojumu, atpūtas, kultūras, sporta, tūrisma, biroju un viesu izmītnāšanas objektu būve. Apbūves blīvums 30%, augstums 12 m. Uz ielas ir visas pilsētas komunikācijas.

Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes gabala izmantošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Apgrūtinājumi: arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti 1874 m² platībā; Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija 1974 m²

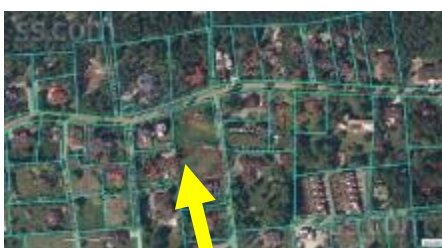


platībā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 14 m² platībā; Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju.

Īpašums pārdots par kopējo darījuma cena 390 000 EUR, darījuma datumi 2023.gada 6.aprīlis. Avots: VZD datu bāze un informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, Cenu banka.

Objekts Nr. 3

Nekustamais īpašums Rūsiņa iela 6, Jūrmala,
kadastra Nr. 1300 016 1309



Zemes gabals atrodas Asaros, ielu kvartālā, ko veido Asaru prospekts, Tālvilžu, Kāpu un Rūsiņa ielas, 200m attālumā no jūras.

Īpašums sastāv no viena zemes gabala ar kopējo platību 1996 m².

Zemes gabalam plānā veido neregulāras formas četrstūri, līdzens reljefs, sauss un saulains zemesgabals, sakopts un attīrīts zemes gabals bez koku un krūmu stādījumiem, sagatavots mājas būvniecībai, pa perimetru nožogots. Zemes gabals ar saskaņotu mājas projektu, (mājas kopēja platība 285 m²); visas centralizētās inženierkomunikācijas ir blakus: ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze.

Pieklūšanas iespējas ir labas. Pieklūt pie īpašuma var pa asfaltbetona seguma ielu – Rūsiņa ielu. Zemes gabals Jūrmalā – Asaros, kluss un elitārs privātmāju rajons, apkārtējo apbūvi veido pamatā jaunas savrupmājas. Zemes gabals atrodas ~200m attālumā no Rīgas jūras līča pludmales. Rīga 35 min brauciena attālumā. Tuvākā sabiedriskā transporta – autobusu un maršruta taksometru pietura atrodas pie Asaru prospekta ~350m attālumā no īpašuma; vilciena stacija Asari atrodas ~1km attālumā.

Zemes gabala izmantošanas mērķis saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas aktuālo funkcionālā zonējuma karti ir Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11), kurā galvenais izmantošanas veids ir viena dzīvokļa māja, 2 dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja vai vasarnīcu apbūve; teritorijas apbūves rādītāji: apbūves blīvums 20 %; apbūves intensitāte – 52 %; minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %; maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2.5 stāvi; maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 m; maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju



palīgbūvei – 1.5 stāvi; maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgēkai – 6 m. Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes gabala izmantošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Apgrūtinājumi: Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli; Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli, kas noteikts normatīvajos aktos par jūrlietu pārvaldi un jūras drošību, – bāka; Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.

Saskaņā ar VZD informatīvo izdrukku no kadastra sistēmas teksta datiem īpašumam ir reģistrēts sekojošs apgrūtinājums ar lietu tiesībām: Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija 1996 m² platībā.

Īpašums pārdots par kopējo darījuma cena 327 500 EUR, darījuma datumi 2023.gada 20.marts. Avots: VZD datu bāze un informatīvā izdrukā no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, Cenu banka.

Aprēķinu tabula:

Salīdzināmais nekustamais īpašums	Novērt. Īpašums	Rūsiņa iela 6, Jūrmala		Undīnes iela 10, Jūrmala		Vārpu iela 3, Jūrmala	
Darījuma datums		2023.gada marts		2023.gada aprīlis		2025.gada janvāris	
Darījuma cena, EUR		327,500		390,000		225,000	
Zemes platība, m ²	1615	1996		1874		1863	
Viena kopējā zemes m ² cena; EUR		164.08		208.11		120.77	
Korekcija par darījuma apstākļiem un laiku		-40%		-40%		-40%	
- darījuma apstākļi		0%		0%		0%	
- piedāvājuma laiks tirgū		0%		0%		0%	
- apgrūtinājums ar īpašniekam nepiederošu apbūvi		-40%		-40%		-40%	
Cena EUR par 1 zemes m ² pēc korekcijas		98.45		124.87		72.46	
Vērtību ietekmējošie faktori:		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Nekustamā īpašuma likviditāte		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atrašanās vieta		5%	4.92	-10%	-12.49	25%	18.12
- novietojums attiecībā pret maģistrāliem autoceļiem		-5%	-4.92	0%	0.00	-5%	-3.62
- attālums līdz pilsētas centram		5%	4.92	0%	0.00	5%	3.62
- vietas pievilcīgums/ prestižs, blakus esošo objektu ietekme, apkārtējā ainava		0%	0.00	-10%	-12.49	15%	10.87
- infrastruktūra/ attālums līdz infrastruktūras objektiem		5%	4.92	0%	0.00	10%	7.25
- piekļūšanas iespēja		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piebraucamā ceļa segums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- inženierkomunikāciju pieejamība teritorijā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Platība		5%	4.92	3%	3.75	3%	2.17
- zemes gabala platība		5%	4.92	3%	3.75	3%	2.17
Zemes gabala stāvoklis		0%	0.00	-5%	-6.24	0%	0.00
- zemes gabala atļautā izmantošana		0%	0.00	-5%	-6.24	0%	0.00
- atļautais stāvu skaits		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- atļautais apbūves blīvums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- inženierkomunikāciju pieslēgumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- zemes gabala uzlabojumi/ teritorijas labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zemes gabala apgrūtinājumi:		-10%	-9.84	-10%	-12.49	-10%	-7.25

- ar lietu tiesībām		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- ar apbūvi - arhitektūras pieminekli		-10%	-9.84	-10%	-12.49	-10%	-7.25
Citi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā piemaksa		0%	0	-22%	-27	18%	13
Īpašuma viena kopējā m ² vērtība, EUR	94		98		97		86
Īpašuma vērtība, EUR							151,000

Pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinātā nekustamā īpašuma - zemes gabala ar kopējo platību 1 615 m², kas atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 010 2018, un kas ir apgrūtināts ar citai juridiskai personai piederošu apbūvi, visiespējamākā vērtība 2025. gada 1. jūlijā ir

151 000,- EUR (Viens simts piecdesmit viens tūkstotis eiro).

9.3 Nekustamā īpašuma novērtējums ar ienākumu pieeju

Uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve. Attiecīgi starp zemes īpašnieku un apbūves īpašniekiem veidojas piespiedu nomas attiecības.

Aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts zemes gabals, tiek iznomāts ēku un būvju īpašniekam.

Novērtējuma sagatavošanas laikā zemes piespiedu noma tiek transformēta par zemes likumiskās lietošanas maksu, to cenšoties pamatā attiecināt uz zemes piespiedu nomas attiecībām zem ēkām, kā arī pakāpeniski uz citiem piespiedu nomas gadījumiem. Likumdevēja izdotie tiesību akti tiek apstrīdēti, atcelti vai laboti. Ministrijas, pašvaldības, Ministru kabinets, Saeima virza dažādas iniciatīvas. Tādēļ aprēķinātā vērtība jāanalizē vērtēšanas brīdī esošās informācijas kontekstā kā vērtētāja viedoklis un vēlams tirgus vērtības regulāra aktualizācija atbilstoši tirgus un tiesiskai situācijai.

Zemes īpašnieka izdevumus zemes gabala uzturēšanai sastāda zemes nodoklis, kas ir 1.5% no zemes kadastra vērtības gadā, citi izdevumi zemes īpašniekam nav.

Nomas maksas aprēķins:

Zemes gabala fiskālā kadastrālā vērtība 2025.gadā 1.janvārī sastāda 64 339 EUR. Saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem likumiskās zemes lietošanas maksa noteikta 4% apmērā, tā tiek maksāta avansā.

$64\,339 \times 0.04 = 2573.56$ EUR.

Sastādot prognozējamo nomas maksas naudas plūsmu, tiek pieņemts, ka 3.gadā nomas maksa tiek palielināta uz 6%.

$64\,339 \times 0.06 = 3860.34$ EUR

Uz nekustamo īpašumu krītošie izdevumi ir sadalīti sekojošā veidā:

Zemes nomnieks/nomnieki apmaksā:

- ✓ zemes nomas maksu;
- ✓ teritorijas uzturēšanas izdevumus (sētnieks, atkritumu izvešana u.c.).

Zemes īpašnieks apmaksā:

- ✓ Zemes nomnieks/nomnieki apmaksā:
- ✓ zemes nomas maksu;
- ✓ teritorijas uzturēšanas izdevumus (sētnieks, atkritumu izvešana u.c.).

NĪ nodoklis sastāda 1,5% no zemes kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar VZD KR datiem zemes gabala kadastrālā vērtība sastāda 64 339 EUR.

NĪ nodoklis: $64\,339 \text{ EUR} \times 1.5\% = 965.09$ EUR.

Nomas maksas neieņemšanas risks.

Nemot vērā pilnas zemes nomas/lietošanas maksas iekasēšanas iespējas, to ka zemes lietošanas maksa maksājama avansa veidā par nākamo periodu nomas/lietošanas maksas neieņemšanas risks nav konstatēts.

Diskonta likmes un kapitalizācijas likmes aprēķins

Diskonta likmes aprēķinam ir izmantota WACC (svērto kapitāla izmaksu metode), kas balstās uz atziņu, ka par katru naudas vienību, kas tiek ieguldīta projektā, ir jāmaksā atbilstoša atlīdzība. Gadījumos, kad finansējums tiek nodrošināts gan no pašu kapitāla, gan kredītiestādes finansējuma, noder kapitāla vidējās svērtās cenas modelis, kas ļauj saprast kāda ir projekta kapitāla vidējā svērtā cena. To var aprēķināt pēc formulas.

$$WACC = R_p \times G_p + R_k \times G_k,$$

kur R_p – prasītais pašu kapitāla ienesīgums, %;

R_k – aizņemtā kapitāla ienesīgums, kredīta likme, %;

G_p – pašu kapitāla daļas kopējā finansējumā;

G_k – aizņemtā kapitāla daļa kopējā finansējumā.

Diskonta likmes aprēķinu pamatā ir izmantoti vidējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un iznomāšanas nozares rādītāji.

DISKONTA LIKMES APRĒĶINS AR WACC (SVĒRTĀ KAPITĀLA IZMAKSU METODE)			
Bezriskā likme	r_f	Eirozonas AAA kredītreitinga 30 gadu obligāciju ienesīgums attiecīgajā periodā; ECB	2.45%
Aktīvu beta	β_a	Aktīvu betas koeficients, kas novērots apsaimniekošanas un iznomāšanas nozarē attiecīgajā periodā, saskaņā ar Aswath Damodaran apkopoto informāciju http://https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html	0.65
Pašu kapitāla beta	β_e	R.Hamada formula ar M.Blume korekciju: $\beta_e = \beta_a * [1 + (1-t) * (D/E)]^{2/3} + 1/3$	1.11
Tirgus prēmija		Kopējā (labi diversificēta) tirgus portfeļa sagaidāmā atdeve virs bez riska likmes. Attīstīta akciju tirgus (piem., ASV) prognozētā prēmija	4.5%
Valsts riska prēmija	r_c	Valsts riska piemaksa Latvijai, A.Damodaran	1.6%
Subjektīvs uzcenojums	α	Subjektīvs «uzcenojums», kas atspoguļo specifiskus riskus, kas nav iekļauti uzņēmuma naudas plūsmās. Parasti 0 - 5 %.	1.0%
Pašu kapitāla cena	re	$re = r_f + \beta_e * (4.47\% + r_c) + \alpha$	10.2%
Aizņemtā kapitāla nominālā pirms nodokļu procentu likme	r_{dc}	Vidējā 3 mēnešu % likme jauniem kredītiem nefinanšu sabiedrībām, kas pārsniedz EUR 1 miljonu un izsniegti ar mainīgās % likmes (līdz gadam) nosacījumam; Latvijas Banka	5.7%
Uzņēmuma ienākuma nodokļa likme	t	Uzņēmumu ienākuma nodokļu likme dividendēm Latvijā: Finanšu ministrija	25.50%
Pirms nodokļu aizņemtā kapitāla cena	rd	$rd = r_{dc} * (1 - t)$	4.22%
Pašu kapitāla proporcija	E	Pašu kapitāla tirgus vērtības proporcija no kopējā kapitāla tirgus vērtības, atbilstoši novērojumiem attiecīgajā nozarē; A.Damodaran	40.00%
Aizņemtā kapitāla proporcija	D	Aizņemtā kapitāla tirgus vērtības proporcija no kopējā kapitāla tirgus vērtības, atbilstoši novērojumiem attiecīgajā nozarē; A.Damodaran	60.00%
Nominālā pirms nodokļu WACC	nWACC	$nWACC = re * E + rd * D$	6.6%
Sagaidāmā ilgtermiņa inflācija	PCI	Latvijas bankas inflācijas prognozes	1.5%
Reālā pirms nodokļu tirgus WACC		$rWACC = (1 + nWACC) / (1 + inf) - 1$	5.0%

Kapitalizācijas likme, vadoties no paredzamajiem ieņēmumiem, to riska pakāpes un iespējamu kadastrālās vērtības kāpumu, noteikta 5% apmērā.

Naudas plūsmas diskontēšana

Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību ar ienākumu pieeju, kā atbilstošākais konkrētajai situācijai, tiek pielietots naudas plūsmas diskontēšanas paņēmiens, jo vērtējamā objektā atsevišķos posmos prognozēta mainīga naudas plūsma.

<i>Gadi</i>	1	2	3	4	5	
Ieņēmums						
Korekcijas koeficients paredzot nomas maksu pieaugumu	1	1.025	1.025	1.025	1.025	
Zemes platība, m ²	1615	1615	1615	1615	1615	
Nomas maksas, EUR	2573.56	2637.90	3345.63	3429.27	3515.00	
Noslogojums	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
<i>Ienākums no nomas, EUR</i>	<i>2,574</i>	<i>2,638</i>	<i>3,346</i>	<i>3,429</i>	<i>3,515</i>	
Gada bruto ienākums, EUR	2,574	2,638	3,346	3,429	3,515	
Korekcijas koeficients (inflācija)	1.000	1.025	1.025	1.025	1.025	
Izdevumi kopā, EUR	965	989	1,014	1,039	1,065	
Nek. īp. nodoklis zemei (1.5% no kadastrālās vērtības)	965.09	989.21	1,013.94	1,039.29	1,065.27	
Gada tīrais ienākums, EUR	1,608	1,649	2,332	2,390	2,450	
Reversija						48,682
Diskonta likme	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	
Kapitalizācijas likme					5.0%	
Diskonta koeficients	0.9380	0.8799	0.8253	0.7742	0.7262	0.7262
Naudas plūsmas šodienas vērtība, EUR	1,509	1,451	1,924	1,850	1,779	35,353
Nī šodienas vērtība, EUR						44,000

Ar ienākumu diskontēšanas pieeju aprēķinātā nekustamā īpašuma - zemes gabala ar kopējo platību 1 615 m², kas atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 010 2018, un kas ir apgrūtināts ar citai juridiskai personai piederošu apbūvi, visiespējamākā vērtība 2025. gada 1. jūlijā ir

44 000,- EUR (Četrdesmit četri tūkstoši eiro).

10. APRĒĶINU REZULTĀTU KOPSAVILKUMS

Aprēķinu pieejas	Noteiktā vērtība	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	151,000	0.5	75,500
Ienākumu pieeja	44,000	0.5	22,000
Vidējā līdzsvarotā vērtība, EUR		1	97,500

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma - zemes gabala ar kopējo platību 1 615 m², kas atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielā 7 k-2, Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 010 2018, un kas ir apgrūtināts ar citai juridiskai personai piederošu apbūvi, visiespējamākā patiesā vērtība 2025. gada 1. jūlijā ir:

97 500,- EUR (Deviņdesmit septiņi tūkstoši pieci simti eiro)*.

* Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā ar apgrūtinājumu – uz zemes gabala atrodas citai juridiskai personai piederošs būvju īpašums.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti ir robežās 10%.

11. GALVENIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- ✓ Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi;
- ✓ Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu;
- ✓ Tiek uzskatīts, novērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- ✓ Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta no klientiem un citiem avotiem;
- ✓ Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- ✓ Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt lasītājam labāk izprast sniegto informāciju;
- ✓ Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi;
- ✓ Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- ✓ Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm;
- ✓ Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām;
- ✓ Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā;
- ✓ Ne viss vērtējums, ne daļa tā satur (īpaši, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas saņemšanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās;
- ✓ Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No novērtētāja netiek prasīts noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- ✓ Vairums pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti novērtējumā attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta;
- ✓ Tiek pieņemts, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad konkrētā objekta vērtība var mainīties.
- ✓ Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.

12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- ziņojums sagatavots atbilstoši Latvijas Standartam LVS – 401:2013.

1.07.2025.

I. Meiere

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 48
Nekustamā īpašuma vērtēšana

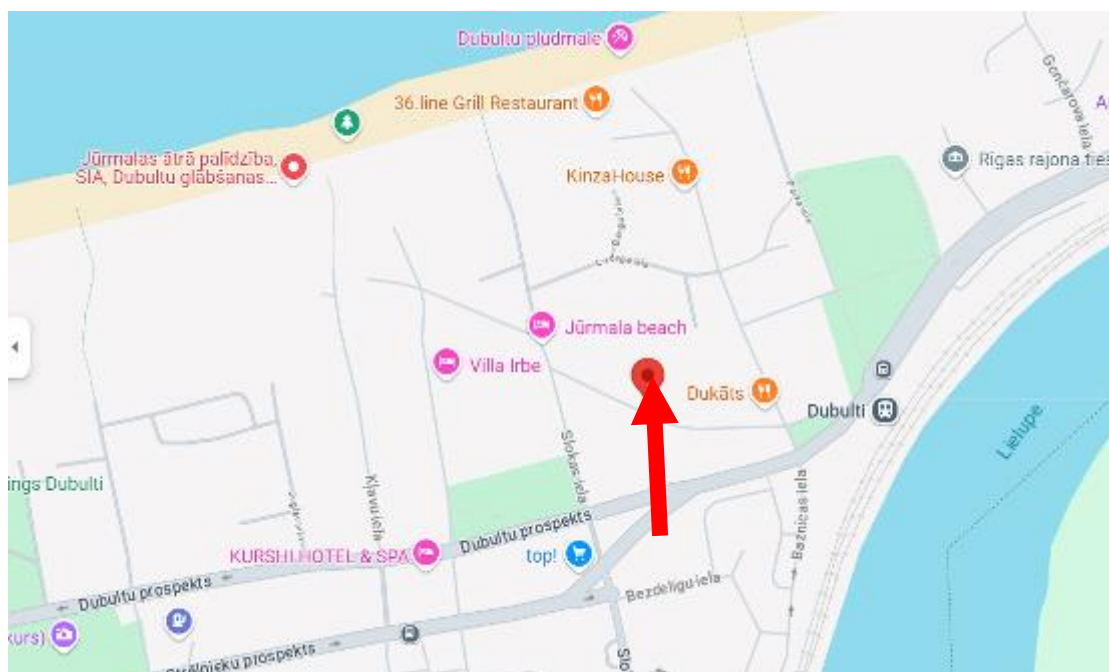
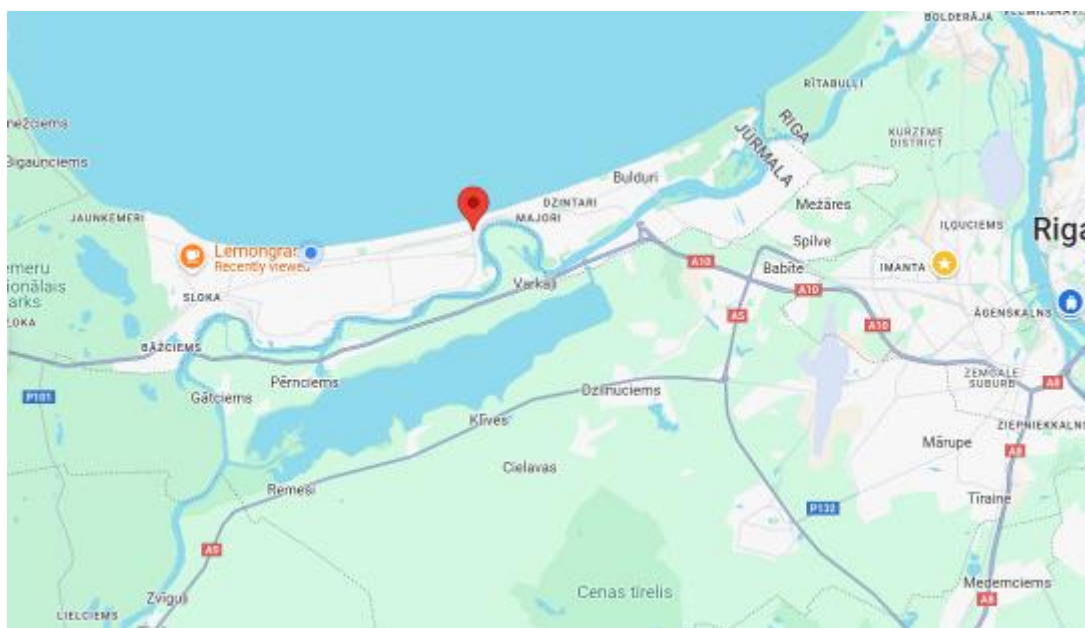
13. PIELIKUMS

Eksperta slēdziens ir papildināts ar sekojošu vizuālo materiālu:

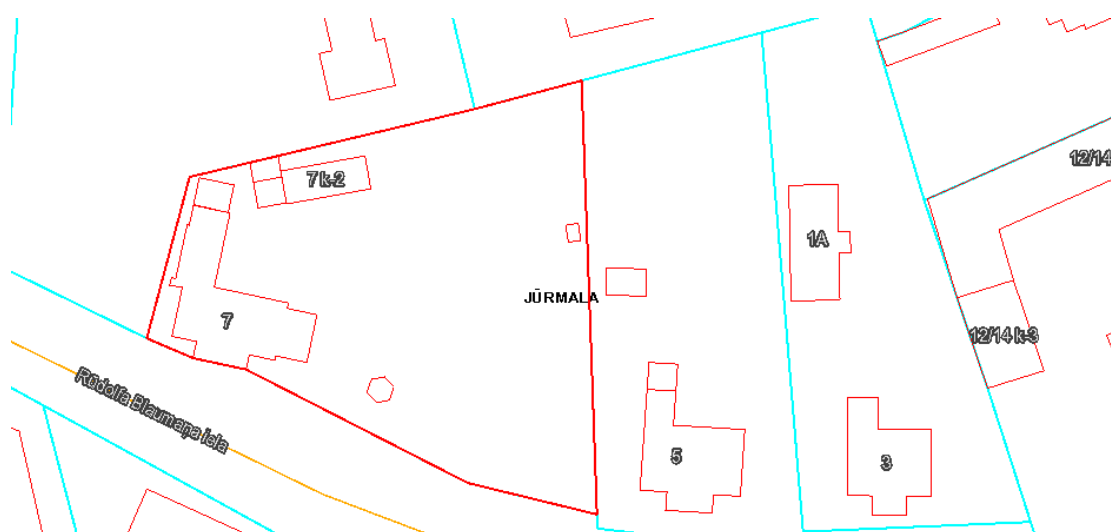
- Pielikums 1 Atrašanās vieta un zemes robežu plāns
- Pielikums 2 Īpašuma fotogrāfijas
- Pielikums 3 Dokumentu kopijas

Pielikums 1

Atrašanās vieta



Zemes robežu plāns



Kopējā zemes gabala platība 1 615 m²

Pielikums 2

Īpašuma fotogrāfijas



Skats uz vērtējamā zemes gabala teritoriju, Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 001) fasādi un piebraucamo Rūdolfa Blaumaņa ielu.



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 001) fasāde no Rūdolfa Blaumaņa ielas.



Skats uz vērtējamā zemes gabala teritoriju ar tajā esošo lapeni



Skats uz vērtējamā zemes gabala teritoriju ar tajā esošo apbūvi



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 001) fasāde no pagalma puses.



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 002) fasāde un nojumēm.



Skats uz pagalma teritoriju.



Skats uz pagalma teritoriju.



Pagalma teritorija



Tualete pagalma teritorijā



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 002) fasāde.



Lapene pagalma teritorijā.



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 010 2018 001) fasāde no pagalma un ielas puses.



Pielikums 3

Dokumentu fotokopijas

EN ISO/IEC 17024
53-290


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 48

Inga Meiere
vārds, uzvārds
281063-11099
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 10. aprīļa
datums

Sertifikāts piešķirts
2022. gada 24. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2027. gada 23. februārim
datums




Dainis Junsts
 LĪVA Vērtētāju
 sertifikācijas biroja
 direktors

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000326779

Kadastra numurs: 13000102018

Rūdolfa Blaumaņa iela 7 k-2, Jūrmala;

Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 010 2018. <i>Žurn. Nr. 300001927299, lēmums 28.02.2007., tiesnese Dainīda Sarma</i>		1615 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353, 2007. gada 7. februāra Latvijas Republikas Finanšu Ministrijas Uzziņa Nr. 38-02-4/2354 par zemesgabalu Jūrmala, Rūdolfa Blaumaņa iela 7. <i>Žurn. Nr. 300001927299, lēmums 28.02.2007., tiesnese Dainīda Sarma</i>		
2.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas nafta, akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003003174.	1	
2.3. Pamats: 2008.gada 22.decembra valsts nomaksas zemesgabala pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004098787, lēmums 23.05.2016., tiesnese Jolanta Līvena</i>		180599.43 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme- 2008.gada 22.decembrī noslēgts zemesgabala nomaksas pirkuma līgums ar maksātnespējīgo privatizējamo valsts akciju sabiedrību "Latvijas nafta". Pamats: 2008.gada 22.decembra Valsts zemesgabala nomaksas pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002609364, lēmums 20.01.2009., tiesnese Anna Mihailova</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004098787)</i>
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002609364, 12.01.2009) dzēsta.Pamats: Privatizācijas aģentūra, Valsts akciju sabiedrības 2013.gada 11.decembra nostiprinājuma lūgums, Latvijas nafta, akciju sabiedrības 2016.gada 19.aprīļa nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 22.decembra valsts zemesgabala nomaksas pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004098787, lēmums 23.05.2016., tiesnese Jolanta Līvena</i>
3.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, un Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
3.2. Pamats: 2013.gada 25.jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 30000559630, lēmums 30.05.2022., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ievērot valsts nozīmes pilsētābūvniecības pieminekļa teritorijas noteikumus. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353.	
1.2. Atzīme - dzīvojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353.	

Lapa 1 no 3

III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.3. Atzīme - ievērot Rīgas jūras līča krasta kāpu 300 m aizsargjoslas noteikumus. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353.	16 m²
1.4. Atzīme - zemesgabala daļa atrodas Rūdolfa Blaumaņa ielas 15 m ekspluatācijas aizsargjoslā. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353.	
1.5. Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā, un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: 2001. gada 11. maija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 353.	
1.6. Atzīme - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas ierakstītas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000004662. <i>Žurn. Nr. 300001927299, lēmums 28.02.2007., tiesnese Dainīda Sarma</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: NINA VEĻIKOTNAJA, personas kods 241142-10636. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.1 (300005323205)</i>	11359.13 EUR
1.2. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 19. jūnija spriedums lietā Nr. C31322016, Rīgas apgabaltiesas 2019. gada 1. augusta izpildu raksts lietā Nr. C31322016. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.1 (300005323205)</i>	11359.13 EUR
1.3. Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: SERGEJS VEĻIKOTNIJS, personas kods 201140-10628. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.2 (300005323205)</i>	
1.4. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 19. jūnija spriedums lietā Nr. C31322016, Rīgas apgabaltiesas 2019. gada 1. augusta izpildu raksts lietā Nr. C31322016. <i>Žurn. Nr. 300005037281, lēmums 06.01.2020., tiesnese Indra Kreicberga</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.2 (300005323205)</i>	
2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.	17132651.99 EUR
2.2. Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 16. novembra lēmums lietā Nr. C04205100, 2013. gada 25. jūnija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300005599630, lēmums 30.05.2022., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300005037281, 20.12.2019). Pamats: Ninas Veļikotnajas un Sergeja Veļikotnija 2021. gada 24. marta nostiprinājuma lūgums.	11359.13 EUR
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.3, 1.4, žurnāla Nr. 300005037281, 20.12.2019). Pamats: Ninas Veļikotnajas un Sergeja Veļikotnija 2021. gada 24. marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005323205, lēmums 30.03.2021., tiesnese Inese Bērkalne</i>	11359.13 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Pieprasījums izdarīts 30.06.2025 16:04:47.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

JŪRMALAS pilsēta DUBULTI

Rūdolfa Blaumaņa iela 7

Zemes kadastra N° 13000102018

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas

2001. gada 11. maija lēmumam Nr.353

Robežu plāns sastādīts pēc 2001. gada kadastrālās uzskaites

matēriāliem, ar precizitāti atbilstoši mērogam 1:500

Zemes kopplatība ir 1615 m²

Zemes īpašums reģistrēts Jūrmalas

Zemesgrāmatu nodaļā _____ gada

Folijs N° _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnests



VALSTS ZEMES DIENESTS

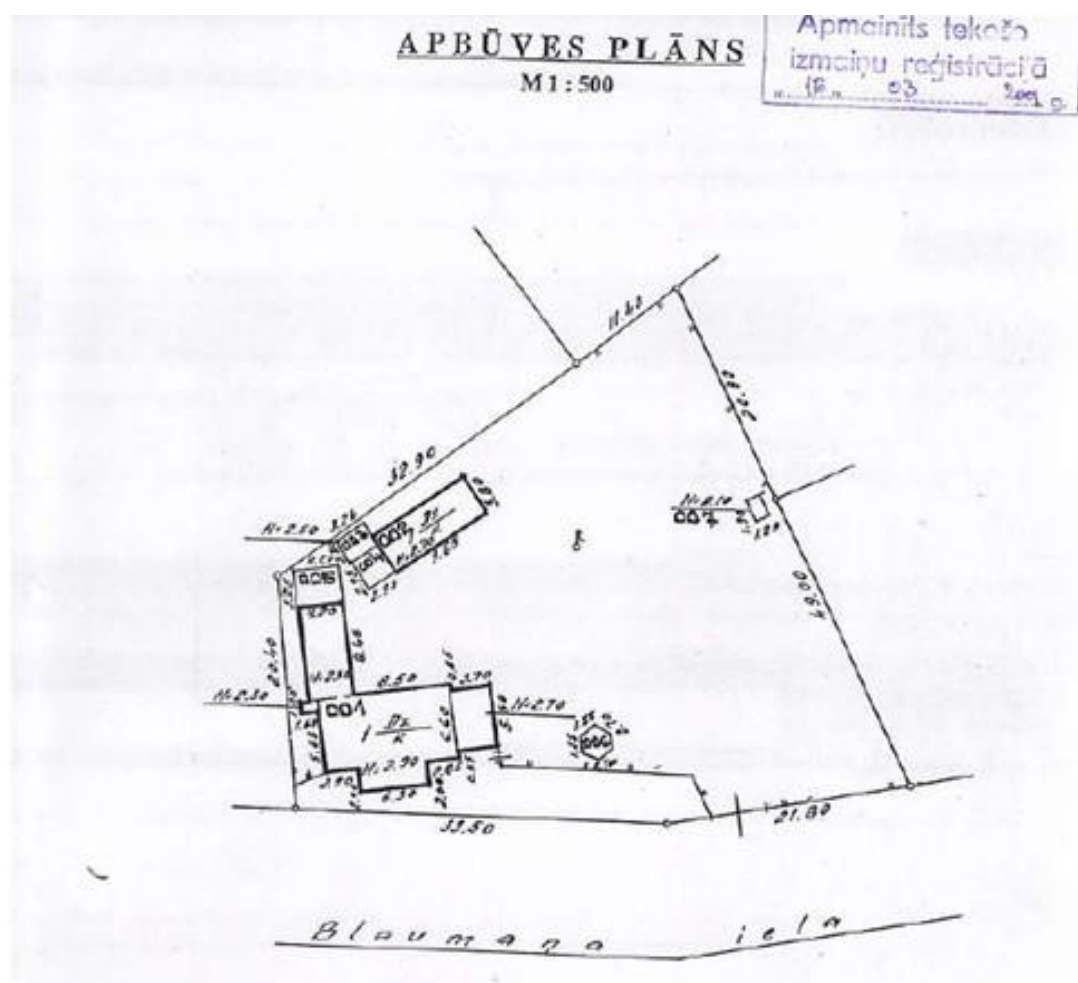
Lielrīgas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes
Jūrmalas pilsētas biroja vadītājs

A. Jansons

14.05.2001.







Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
13000102018	-	64339	100000326779	Jūrmala

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	64339
Kopplatība:	0.1615
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	64339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	250648 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	200518 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	64339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	250648 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	200518 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
13000102018	1/1	64339	Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala, LV-2015
Kadastrālā vērtība (EUR):		64339	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1615	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		64339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		250648 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		200518 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
13000102018001	1/1	18181	Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala, LV-2015
Kadastrālā vērtība (EUR):		18181	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		18181 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		36478 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5700 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	284.7
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	284.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	284.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	284.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	284.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	227
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	57.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000102018001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	18181
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	18181 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5700 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	36478 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Vasarnas dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	24
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	284.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	284.7

Dzīvokļu platība (kv.m.):	284,7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	227
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	57,7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	109.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	10.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	9.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	9.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	9.9	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	11.7	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	11.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	10.1	-
9	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	7.3	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.1	-	-	9.6	-
11	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	8.1	-
12	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	4.2	-
13	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	7.0	-
14	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	6.9	-
15	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	2.5	-
16	Ateja	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	1.2	-
17	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.95	1.95	1.95	5.7	-
18	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.95	1.95	1.95	10.6	-
19	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.95	1.95	1.95	5.0	-
20	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.95	1.95	1.95	11.5	-
21	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.95	1.95	1.95	5.0	-
22	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.95	1.95	1.95	8.1	-
23	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.95	1.95	1.95	8.5	-
24	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.95	1.95	1.95	2.0	-

Būves apjoma rādītāji					
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums	
Apbūves laukums	-	151.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-	
Būvtilpums	-	554.0 kub.m.	-	-	
Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.12.1998	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0000	ha
Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļu mūris	-	1900	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1900	-	75
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	-
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1900	-	-
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1900	-	65
Reģistrētie labiekārtojumi					
Labiekārtojuma veids			Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bīdē					
Elektroapgāde					
13000102018002	1/1	3634	Rūdolfa Blaumaņa iela 7 k-2, Jūrmala, LV-2015		
Kadastrālā vērtība (EUR):		3634			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		3634 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		6170 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		964 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)			
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		31.3			
Nosaukums:		Dzīvojamā ēka			
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas			
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2			
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		1900			
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-			
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		15.03.2001			
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem					
Kopējā platība (kv.m.):				31.3	
Lietderīgā platība (kv.m.):				31.3	
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):				31.3	

Dzīvokļu platība (kv.m.):	31.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	12.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
13000102018002001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3634	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3634 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.05.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	964 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6170 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Vasaras dzīvojamā	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājās dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	3	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	31.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,4	-	-	12,2	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,4	-	-	9,6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,4	-	-	9,5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	99,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	41,0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1900	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1900	-	75
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	70
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1900	-	70

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

13000102018003	1/1	139	Rūdolfa Blaumaņa iela 7 k-2, Jūrmala, LV-2015
----------------	-----	-----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	139
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	139 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	480 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaidi uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaidi uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7,5
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7,5
Lietderīgā platība (kv.m.):	7,5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	7,5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	7,5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000102018003001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	139
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	139 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	150 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	480 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Ota, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,5	-	-	7,5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbāves laukums	-	7,5 apbāves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	19,0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1940	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1940	-	60
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1940	-	60

13000102018004	1/1	122	Rūdolfa Blaumaņa iela 7 k-2, Jūrmala, LV-2015
----------------	-----	-----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	122
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	122 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	165 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	52 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8,6
Nosaukums:	Nojume
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, ēka
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8,6
Lietderīgā platība (kv.m.):	8,6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8,6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	8,6
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000102018004001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	122
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	122 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	52 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	165 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-						
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	8,6	-
Būves apjoma rādītāji								
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums				
Apbūves laukums	-	8,6 apbūves laukuma kv.m.	-	-				
Būves konstruktīvie elementi								
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)			
Pamati	Kleņģu mūris	-	1960	-	50			
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dāļi	-	1960	-	70			
Jumta segums	Azbestocementa loksnes	-	1960	-	60			
13000102018005	1/1	21	Rūdolfa Blaumaņa ielā 7, Jūrmala, LV-2015					
Kadastrālā vērtība (EUR):	21							
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024							
Prognozējamā kadastrālā vērtība (EUR):	21 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)							
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	171 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)							
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	27 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)							
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	13,7							
Nosaukums:	Nojume							
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Ūtas, iepriekš neklasificētas, ēkas							
Būves tips:	12740205 - Nojumes							
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960							
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-							
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001							
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):	13,7							
Lietderīgā platība (kv.m.):	13,7							
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0							
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu palīgelpu platība (kv.m.):	0							
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	13,7							
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0							
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	13,7							
Koplietošanas palīgelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Būves kadastrālā uzmērīšana								

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	75
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000102018005001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	21
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	21 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	27 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	171 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	13.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	13.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.10.2009	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļu mūris	-	1960	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1960	-	70
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1960	-	75

13000102018006	1/1	56	Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala, LV-2015
----------------	-----	----	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	56
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	56 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	126 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6.6
Nosaukums:	Lapene
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	6.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	6.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	6.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	6.6
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
13000102018006001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	56	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	56 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	126 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Lapene	
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	1	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

1	Lapene	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	6.6	-
---	--------	------------------------	---	---	---	---	-----	---

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	6.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1960	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1960	-	65
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1960	-	70

13000102018007	1/1	41	Rūdolfa Blaumaņa iela 7, Jūrmala, LV-2015
----------------	-----	----	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	44
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	44 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	154 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	48 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2.4
Nosaukums:	Ateja
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	2.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0

Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000102018007001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	44
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	44 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	48 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	154 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Ateja
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ateja	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	2.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2,4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5.0 kub.m.	-	-
Skaits	-	1.0 gab.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļu mūris	-	1970	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1970	-	65
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1970	-	65

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1615
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1615

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1615	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.06.2000	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1615	ha
2	03.07.2000	7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1615	ha
3	11.05.2001	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1615	ha
4	11.05.2001	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0016	ha

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