SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2024.gada 04.martā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.30,**
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38,**
tirgus vērtību

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.30,** ar kadastra numuru 0100 928 3153, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38,** turpmāk tekstā „Objekts", novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0050 6349 - 30, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas: 297/10001. Dzīvoklis **Nr.30**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38,** ir **1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 29,7 m²**, kas izvietots jaunā projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Rīgas pilsētas Šķirotavas mikrorajonā. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.

Ēka saistīta ar citām personām piederošu zemes gabalu kad.Nr.0100 121 2581, kas netiek ietverts vērtēšanas Objekta sastāvā.

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

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

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.30**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38,** 2024.gada 20.februārī* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **27 500** (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

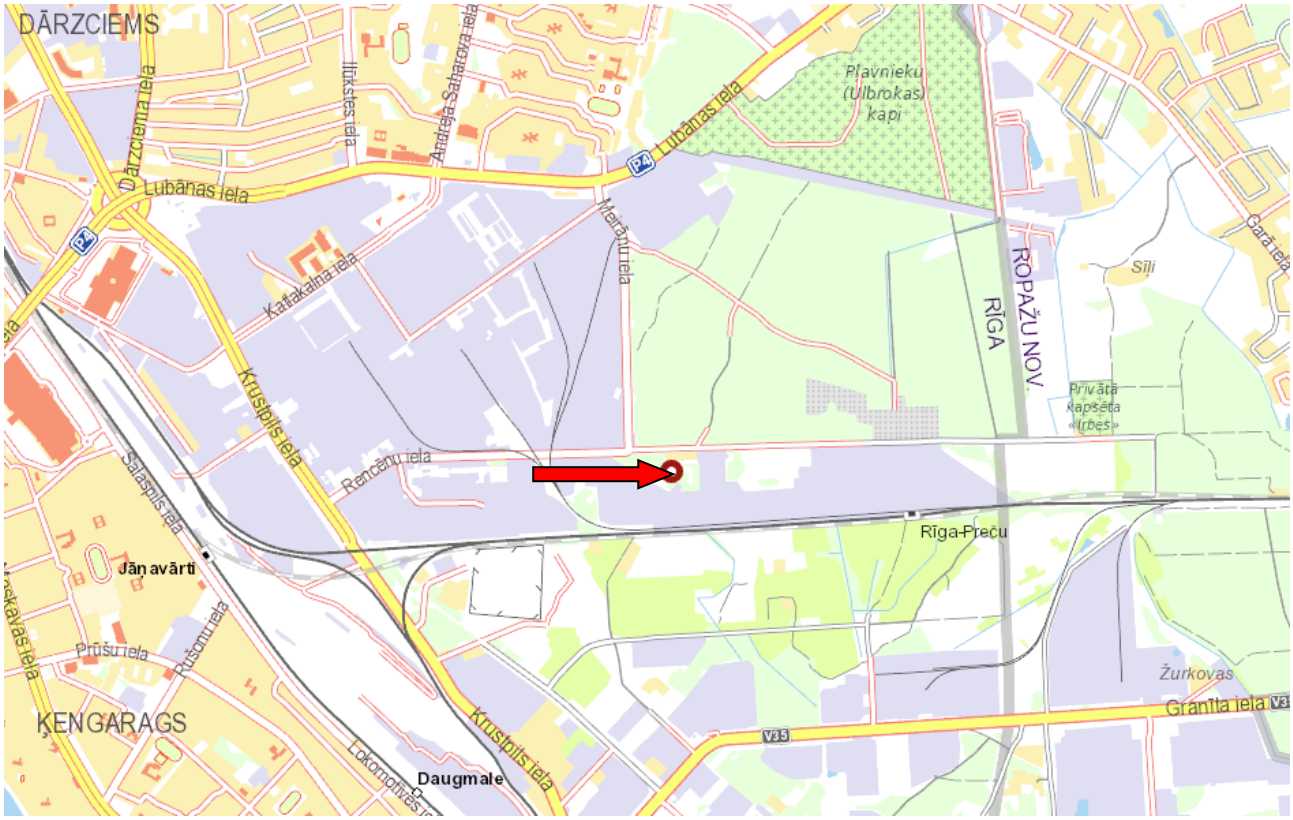
SATURS

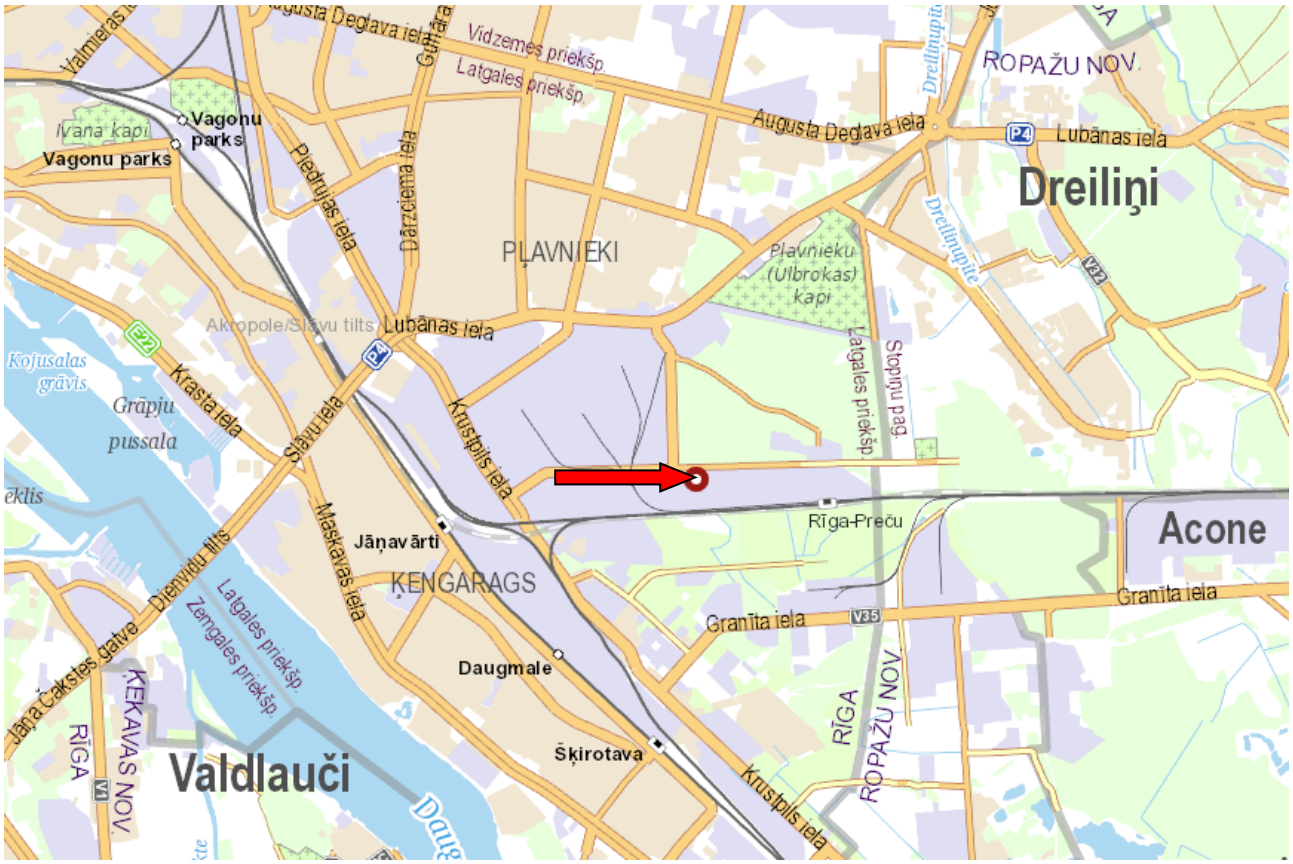
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Labākais izmantošanas veids
    1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
    1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
    1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
    1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
    4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
    4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles, ierīces un citi uzlabojumi
        4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.30, kas atrodas Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 20.februārī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dzīvoklim: saskaņā ar Zemesgrāmatu - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ.Nr.40003192154 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots jaunā projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 29,7 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Satiksmes ministrijas 2023.gada 01.jūnija vēstule Nr.03.1-04/1540 par zemes gabala atrašanos dzelzceļa zemes nodalījuma joslā.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ēka saistīta ar citām personām piederošu zemes gabalu kad.Nr.0100 121 2581, kas netiek ietverts vērtēšanas Objekta sastāvā (skat.pielikumā www.kadastrs.lv izdruku).
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Zemesgrāmatā izdarītas atzīmes: - nostiprināta hipotēka; - īres līgumi, deklarētās personas; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





©Jāņa sēta

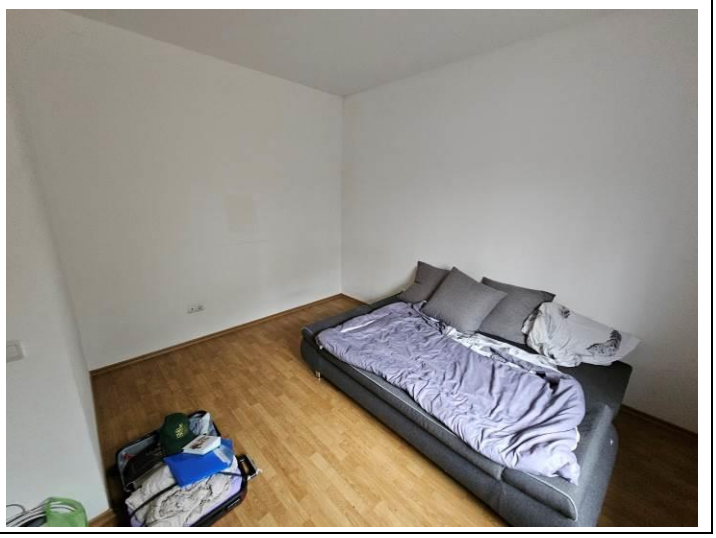
www.bing.com/maps/

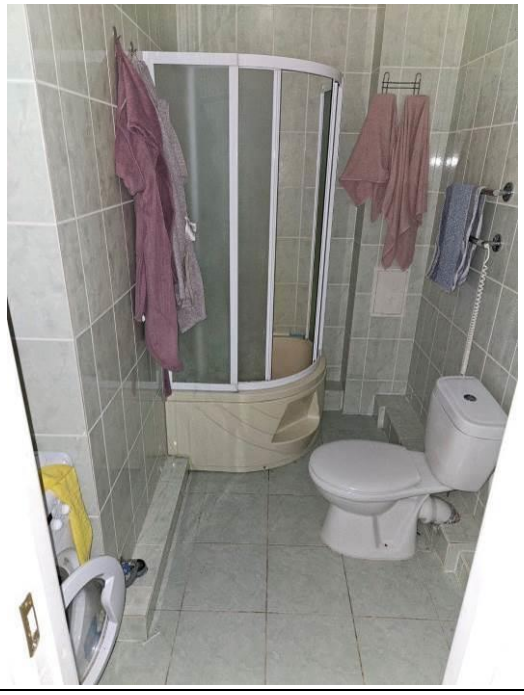
3. FOTOATTĒLI

Ēka, kurā atrodas vērtēšanas objekts

Kāpņu telpa	

Vērtēšanas objekts	





Teritorija, labiekārtojums un apkārtējā apbūve

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Šķirotavas mikrorajonā. Vērtēšanas Objekts atrodas ~200 m attālumā no dzelzceļa. Zemes vienība, uz kuras dzīvojamā māja ir uzcelta, šobrīd atrodas dzelzceļa zemes nodalījuma joslā, uz kuru ir attiecināmi dažāda satura ierobežojumi, lai nodrošinātu dzelzceļa infrastruktūras attīstību un drošu ekspluatāciju, kā arī pasargātu cilvēkus un vidi no dzelzceļa kaitīgās ietekmes.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 8 km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Rencēnu ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Rencēnu ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēka, celtas 60.-90.- tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas noliktavas, ražošanas ēkas, tirdzniecības objekti, cita komerciāla rakstura apbūve. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst jaunajam projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: gāzbetona bloki. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 2006.gads. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī (nepieciešams atsvaidzinošs kosmētiskais remonts). Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkā nav lifts.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā,** ēkas vidusdaļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti pagalma puses virzienā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 29,7 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 un 2,7 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir metāla;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: priekštelpa - virtuve, istaba, savienotā sanitārtehniskā telpa.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Dzīvoklim nepieciešams atsvaidzinošs kosmētiskais remonts, istabā Nr.2 grīdas defekts.

Telpu nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	Krāsoti	Tapetes	Laminēts	-	PVC	Apmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	Krāsoti	Flīzes	Flīzes	Koka	-	Apmierinošs
Priekštelpa - virtuve	Krāsoti	Tapetes	Laminēts	-	-	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	Mūsdienu prasībām neatbilstoša	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
Dušas kabīne		X	Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles, ierīces un citi uzlabojumi

Priekštelpā – virtuvē Nr.1: iebūvētas virtuves mēbeles un iebūvēts skapis.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X (Rīgas siltums)	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori**:**

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Jauno mājokļu tirgus un nekustamo īpašumu nozare kopumā ir pārlaidusi izaicinājumiem bagātu ziemu ar milzīgu inflāciju, pieaugošām banku procentu likmēm un paaugstinātu piesardzības līmeni patērētāju vidū. Un, lai arī vēl pāragri teikt, ka pašlaik situācija ir būtiski mainījusies, atsevišķas indikācijas liecina, ka šīs krīzes smagākais posms varētu jau būt aiz muguras.

Pēdējā pusgada laikā lielus pārsteigumus nekustamo īpašumu tirgū neesam piedzīvojuši: kā jau tika prognozēts Euribor pieaugums ir piebremzējis vai mazinājis Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli, tomēr vajadzība pēc jauna mājokļa nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējamu, paredzamu komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Euribor kāpums ir apstājies, ar tendenci kristies, starpbanku kredītu procentu likmes jeb Euribor pieaugums pavisam noteikti ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas pēdējā pusotra gada laikā ietekmējis jauno mājokļu tirgus aktivitāti. Pat ja maksātspēja atļauj, redzam, ka daļa klientu, ieraugot ikmēneša atmaksājamās summas par hipotekāro kredītu pieaugumu, sabīstas un nolemj iepauzēt vai atlikt lēmumu par mājokļa iegādi.

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazeminināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiek galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsākto Rail Baltica projektu un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbērumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps.

Tāpat situāciju jauno mājokļu tirgū neuzlabo arī kāpjošo procentu likmju dēļ pieaugošās kapitāla izmaksas, kas savukārt atspoguļojas attīstītāju piesardzībā, jaunos projektus uzsākot lēni. Tāpēc arī mājokļu pārprodukcija mums tuvākajā laikā noteikti nedraud. Cenām nepazeminoties, daļa patērētāju, visticamāk, izsvērs iespēju iegādāties dzīvokli otrreizējā tirgū, kur cenas kaut lēni, bet turpina kristies. Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozēju, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas (info avots: ir.lv raksts, kura autors ir mājokļu attīstītāja Bonava Latvija valdes priekšsēdētājs).

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

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktspēja nav liela, arī piedāvājums, visticamāk, kritīsies. Iemesls tam ir augstās būvniecības izmaksas. Ja pēc iepriekšējās krīzes būvmateriāli strauji kļuva lētāki un strādnieki bija ar mieru to pašu darba apjomu veikt par vairākas reizes zemāku samaksu, šobrīd nav pamata ko tādu gaidīt. Latvijai jābūvē Rail Baltic, jāsiltina vecās mājas no ES fondu naudas un jāremontē tilti par publiskā sektora investīcijām. Tāpat arī būvmateriālu ražotājiem līgumi par energoresursu piegādi ir noslēgti par noteiktām cenām, un, pat energoresursu cenām samazinoties, kā to varam novērot pašreiz, nav pamata cerēt uz ātru būvmateriālu cenu kritumu.

Savukārt otrreizējo tirgu ietekmēs piedāvājuma un pieprasījuma balanss. Kā rāda mūsu novērojumi, ja vien ir tāda iespēja, patērētājs izvēlas jauno projektu, un arī bankas mudina izvēlēties mājokli jaunajos projektos, kam pieejami labāki finansējuma nosacījumi – izdevīgāka procentu likme un garāks atmaksas termiņš.

Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ prognozējamo augsto komunālo izmaksu apjuma, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2024. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mediji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs.

Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jārēķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkas, kas atrodas ārpus ierastā "tuvā Rīgas centra". Galvenokārt, lielu interesi var pamatot ar to, ka Pircēji arvien vairāk dod priekšroku Rīgas centra sakārtotām ēkām, jo m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Šķirotavas mikrorajona dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums ir līdzsvarā pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Šķirotavas mikrorajonā piedāvājumā atrodas aptuveni 2 līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļi. Prasītā summa ir 23 000 EUR.

Līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Šķirotavas mikrorajonā vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 940 EUR/m² līdz 1100 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2024.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācija.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums pilsētas rajonā		X	
2.Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā		X	
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X	
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X	
7.Dzīvokļa lielums		X	
8.Dzīvokļa plānojums		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 40 - 43, sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 22,6 m² un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 2007.gadā renovētā individuālā projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena ir 24 000 EUR jeb 1 062 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 40 - 139, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 21,5 m² un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 2007.gadā renovētā individuālā projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena ir 22 500 EUR jeb 1 047 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Krustpils ielā 123A, sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 19 m² un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots renovētā individuālā projekta 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas piedāvājumā 2024.gada februārī, piedāvājuma cena ir 23 000 EUR jeb 1 210,53 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu …					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	24 000		22 500		23 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	**Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības**					
A. … darījuma apstākļi ir …	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.95
B. … pārdošanas / piedāvājuma laiks ir …	2023.gada augusts	0.95	2023.gada novembris	0.99	Piedāvājumā 2024.gada februārī	1.00
C. … zemes īpašuma tiesības …	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	22 800		22 275		21 850	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	22.60		21.50		19.00	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1 008.85		1 036.05		1 150.00	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Sliktāks	1.03	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.03
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.98	Labāks	0.98	Labāks	0.90
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.93	Mazāks	0.92	Mazāks	0.90
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Stāvvieta, noliktava ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-6%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-22%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	948.32		932.44		897.00	

Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	**925.9**
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²	**29.70**
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**27 500**

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.30**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Rencēnu ielā 38**, kadastra numurs **0100 928 3153,** visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 20.februārī * ir

27 500 (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks — M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.307 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente — E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000506349 - 30

Kadastra numurs: 01009283153

Rencēnu iela 38 - 30, Rīga

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 30.		29.7 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01001212578003). ***Žurn. Nr. 300004255445, lēmums 22.12.2016., tiesnese Inese Kazjonova***	297/10001	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: INVEST PR, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003667011.	1	
1.2. Īpašuma tiesība uz būvi nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2016.gada 31.decembrim.Ieraksts pārnests no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000506349 (žurnāls Nr.300003875965). ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.1 (300006406118)***		
1.3. Pamats: 2016.gada 14.decembra nostiprinājuma līgums, ierēģistrēts ar Nr.11300. ***Žurn. Nr. 300004255445, lēmums 22.12.2016., tiesnese Inese Kazjonova***		
2.1. Persona: INVEST PR, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003667011. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Aura Investments, SIA, reģistrācijas numurs 40103992868.	1	
2.3. Īpašuma tiesība uz būvi nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2016.gada 31.decembrim. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.1 (300006406118)***		
2.4. Pamats: 2016.gada 14.decembra pirkuma līgums. ***Žurn. Nr. 300004255559, lēmums 23.12.2016., tiesnese Ilze Freimane***		7363.60 EUR
3.1. Dzēst ierakstu Nr. 1.2, 2.3 (žurnāla Nr. 300004255445, 15.12.2016, 300004255559, 15.12.2016).		
3.2. Persona: SIA "Aura Investments", reģistrācijas numurs 40103992868. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
3.4. Pamats: Rīgas apgabaltiesas 2021.gada 15.novembra izpildu raksts Nr.06352625, kriminālllietā Nr.11905000520, 2022.gada 8.aprīļa akts par valstij pierītošo dzīvokļu īpašumu Nr.7, Nr.8, Nr.9, Nr.10, Nr.11, Nr.13, Nr.23, Nr.27, Nr.29, Nr.30, Nr. 32, Nr.33, Nr.34 un Nr.39 Rencēnu ielā 38, Rīgā nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. ***Žurn. Nr. 300006406118, lēmums 30.11.2023., tiesnese Inese Kazjonova***		

Lapa 1 no 2

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - līdz 2020.gada 28.februārim noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006406118)***
1.2. Pamats: Finanšu izlūkošanas dienesta 2020.gada 14.janvāra rīkojums Nr.20/K-45-16 par pasākumu veikšanu, lai nepieļautu nekustama īpašuma pārreģistrāciju, Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma 33.panta pirmā daļa. ***Žurn. Nr. 300005052292, lēmums 21.01.2020., tiesnese Ināra Jaunzeme*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006406118)***
2.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361.[1] pantu. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006406118)***
2.2. Pamats: 2020.gada 23.janvāra Valsts policijas Zemgales reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas biroja Organizētas noziedzības un noziegumu ekonomikas jomā apkarošanas nodaļas lēmums par aresta uzlikšanu mantai. ***Žurn. Nr. 300005062846, lēmums 03.02.2020., tiesnese Ilze Freimane*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006406118)***
3.1. Atzīmes Nr. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300005052292, 17.01.2020, 300005062846, 31.01.2020) dzēstas. Pamats: Kriminālprocesa likuma 356.panta 11 daļa. ***Žurn. Nr. 300006406118, lēmums 30.11.2023., tiesnese Inese Kazjonova***

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Irina Gruntmane. Pieprasījums izdarīts 26.01.2024. 11:51:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.

2/2/24, 4:39 PM Ekrānizdruka

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009283153	-	7965	100000506349	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	30
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7965
Kopplatība:	29.70
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39649 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	39649 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001212578003030	Rencēnu iela 38 - 30, Rīga, LV-1073	7607

Kadastrālā vērtība (EUR):	7607
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	37868 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.05.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	29.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	29.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	29.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	14.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.9
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)

2/2/24, 4:39 PM Ekrānizdruka

1	Priekštelpa - virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	10.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	14.8	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	4.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	21.05.2013

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01001212578003	Rencēnu iela 38, Rīga, LV-1073	357.79	297/10001	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	01009283153	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Citi vārdi:	-
Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks

2/2/24, 4:32 PM Ekrānizdruka

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001212578003	0/1	-	Rencēnu iela 38, Rīga, LV-1073	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	254911
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1265904 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1156.9
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2014
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.05.2013

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1156.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1000.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1000.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1000.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	769.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	230.2
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.):	156.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	156.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	41
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	04.11.2016

Būves apjoma rādītāji

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview 1/2

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	4333.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	704.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	21.05.2013	242425-01	fiziska persona
Cita veida dokuments	21.05.2013	10-02/242425	Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālā nodaļa

Būves konstruktīvie elementi

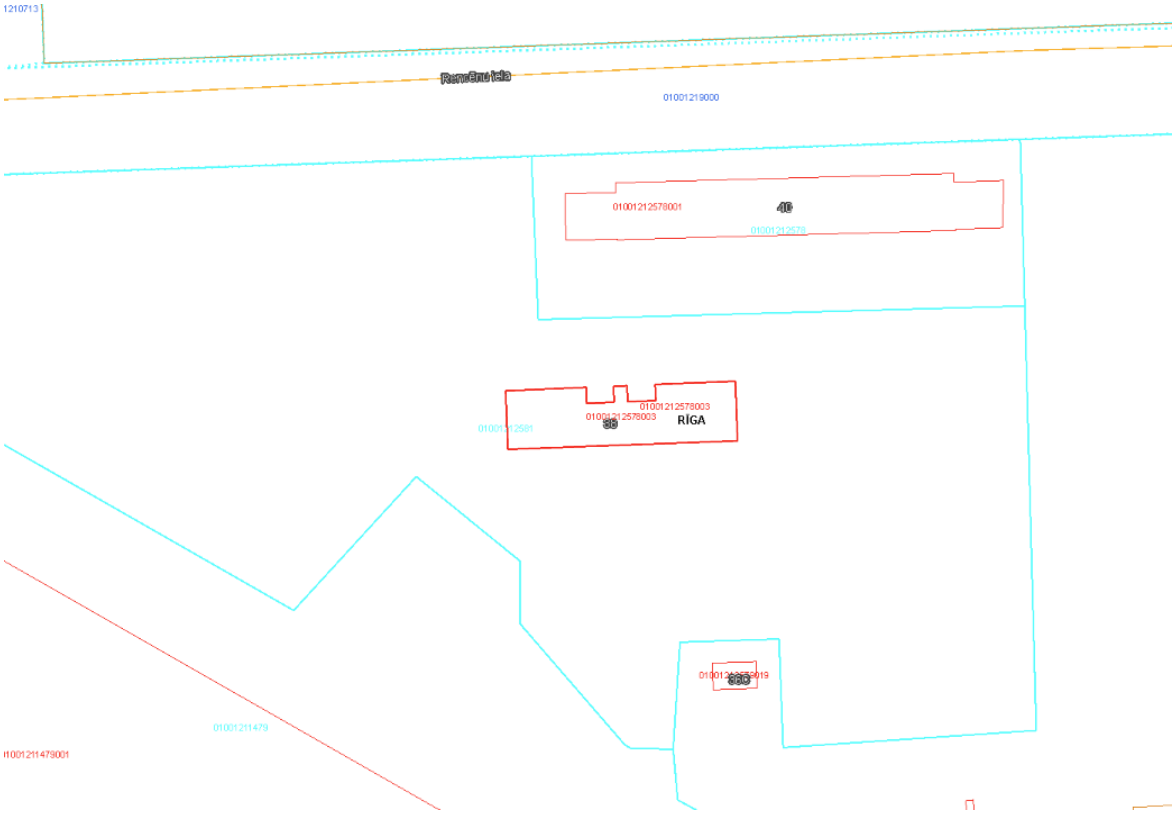
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida)	2006	2014	0
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloki	Gāzbetona bloku mūris	2007	2014	0
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	2007	2014	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	2007	2014	0
Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeļi)	Bitumena plāksnītes (šindeļi)	2007	2014	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ēkas energoefektivitāte. Aprēķinātais īpatnējais enerģijas patēriņš kWh/m2 gadā	117.58	Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	21.05.2013

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


1210713
Rencēnu iela
01001219000
01001212578001
40
01001212578
01001212578003
01001212578003
38
RĪGA
01001211479
01001211479001

Meiranu iela
Rencēnu iela
40
38
RĪGA
36C

RĪGA

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:….....01001212578003030
Nosaukums:….....Dzīvoklis
Adrese:….....Rencēnu iela 29 k-1 - 30, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:….....21.05.2013

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

_____ _____
(vārds, uzvārds) (paraksts)

Datums:_____gada __._____

Izdrukas ID: 390001936757	Izdrukas datums: 10.11.2016	1 no 3

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:….....01001212578003030

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:….....01001212578003

10.1.1. Adrese:….....Rencēnu iela 29 k-1, Rīga

10.1.2. Nosaukums:….....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:….....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):….....1156.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):….....704.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:….....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:….....0

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:….....2802 - Gāzbetona bloki

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:….....41

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:….....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):….....0

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:….....21.05.2013

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:….....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:….....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:….....
01001212581

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:….....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:….....01001212578003

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01001212578003 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Monolītais betons
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloki
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Bitumena plātnes (šindeļi)

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01001212578003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	704.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1156.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	4333 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu….....01001212578003030

14.1.1. Kopējā platība (m²)….....29.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)….....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)….....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)….....29.7

Izdrukas ID: 390001936757	Izdrukas datums: 10.11.2016	2 no 3

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)....14.8
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)....14.9
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)....0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²)....0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)....0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²)....0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²)....0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)....0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²)....0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:....01001212578003030
16.1.1. Adrese:....Rencēnu iela 29 k-1 - 30, Rīga
16.1.2. Nosaukums:....Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:....2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:....3
16.1.6. Kopējā platība (m²):....29.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:....21.05.2013
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:....Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:....01001212578003
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.... 01001212581

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:....01001212578003030

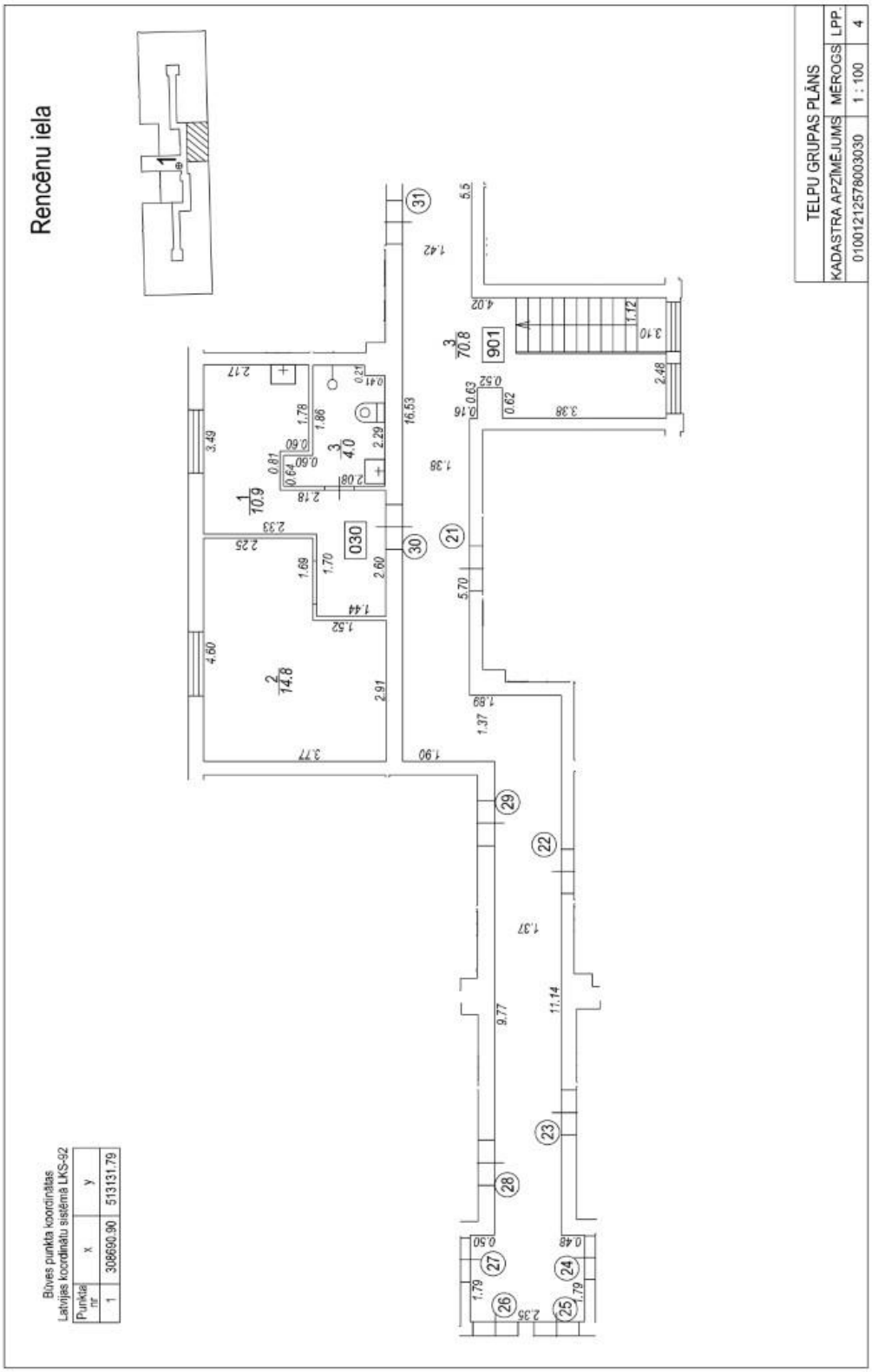
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Priekštelpa - virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	10.9
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	14.8
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	4

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu....01001212578003030 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: 21.05.2013


Rencēnu iela
TELPU GRUPAS PLĀNS
KADASTRA APZĪMĒJUMS
MĒROGS
LPP.
01001212578003030
1 : 100
4
Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92
Punkta nr
x
y
1
308690.90
513131.79
901
030
70.8
10.9
4.0
14.8

2/2/24, 4:31 PM Ekrānizdruka

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001212581	-	118587	100000542931	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	118587
Kopplatība:	2.2678
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	245097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	245097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001212581	1/1	118587	Rencēnu iela 38, Rīga, LV-1073

Kadastrālā vērtība (EUR):	118587
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.2678
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	245097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001212578003	0/1	-	Rencēnu iela 38, Rīga, LV-1073	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.2678
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:	0.0706
Zemes zem ceļiem platība:	2.1972
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve	1103	1.9796	ha
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.2882	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.10.2014	7312030501	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos	2.2678	ha
2	10.10.2014	7312060300	drošības aizsargjoslas teritorija gar virszemes siltumvadu, kura diametrs ir 400 milimetru un lielāks	0.1855	ha
3	10.10.2014	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0294	ha
4	10.10.2014	7312030601	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	2.2678	ha
5	10.10.2014	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0706	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003032065	Valsts akciju sabiedrība "Latvijas dzelzceļš"	1/1	juridiska persona	01001212581	Gogoļa iela 3, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Lietotājs	
90000088687	Satiksmes ministrija	1/1	valsts	01001212581	Gogoļa iela 3, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Satiksmes ministrija

Gogoļa iela 3, Rīga, LV-1743, tālr. 67028210, fakss 67217180, e-pasts satiksmes.ministrija@sam.gov.lv, www.sam.gov.lv

Rīgā 01.06.2023 Nr. 03.1-04/1540

uz 07.02.2023. Nr. 3.3-17/2023/1080N

Ekonomikas ministrijai

ZINĀŠANAI:
SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Par dzīvokļu īpašumiem
Rīgā, Rencēnu ielā 38

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas 2023.gada 7.februāra vēstulē Nr.3.3-17/2023/1080N "Par dzīvokļu īpašumiem Rīgā, Rencēnu ielā 38" izteikto lūgumu sniegt informāciju par nepieciešamību valsts funkciju nodrošināšanai saglabāt valsts īpašumā konfiscētos dzīvokļu īpašumus, kas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā (būves kadastra apzīmējums 0100 121 2578 003) - Rencēnu ielā 38, Rīgā, un izteikt viedokli par šīs daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pievienošanu valstij Satiksmes ministrijas personā piederošajam zemes īpašumam (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 121 2581) - Rencēnu ielā 38, Rīgā, (turpmāk – Zemes īpašums), izbeidzot brīvprātīgi dalīto īpašumu, kas tika izveidots, pamatojoties uz 2005.gada 22.decembrī starp VAS "Latvijas dzelzceļš" kā iznomātāju un SIA "Invest PR" kā nomnieku, noslēgto zemes nomas līgumu Nr. DJu-1094 (turpmāk – Zemes nomas līgums), kā arī pamatojoties uz 2023.gada 30.maija starpinstitūciju sanāksmes diskusiju, Satiksmes ministrija sniedz šādu informāciju.

Satiksmes ministrija nav konstatējusi, ka tās kompetencē esošo uzdevumu izpildē būtu izmantojami daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošie konfiscētie dzīvokļu īpašumi.

Tiesiskās attiecības no Zemes nomas līguma starp līgumslēdzējām pusēm (saistību un tiesību pārņēmējiem) tiek risinātas tiesvedības procesuālajā kārtībā. VAS "Latvijas dzelzceļš" uztur iebildumus par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rencēnu ielā 38, Rīgā, nelikumīgu būvniecību uz Zemes īpašuma, savukārt SIA "Invest PR" un atsevišķi arī citi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki uztur prasību par Zemes nomas līguma spēkā esamības saglabāšanu un īpašuma tiesību uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un atsevišķi dzīvokļu īpašumiem saglabāšanu līdz 2026.gada 31.decembrim.

VAS "Latvijas dzelzceļš" 2023.gada 14.marta vēstulē Nr.DNP-6.4.16/51-2023 "Par informācijas sniegšanu" Satiksmes ministrijai ir norādījusi, ka Zemes īpašums atrodas dzelzceļa zemes nodalījuma joslā, uz kuru ir attiecināmi dažāda satura ierobežojumi, lai nodrošinātu dzelzceļa infrastruktūras attīstību un drošu ekspluatāciju, kā arī pasargātu cilvēkus un vidi no dzelzceļa kaitīgās ietekmes.

VAS "Latvijas dzelzceļš" ir apliecinājusi, ka, lai strīds par brīvprātīgi dalītā īpašuma izbeigšanu papildus nebūtu saistāms ar ierobežojošiem apstākļiem par dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežās izbūvējamiem objektiem (ēkām, būvēm), kas radītu nepieciešamību uzturēt prasību par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nojaukšanu, tā ir gatava piedalīties jautājuma risinājumā un Zemes īpašumu izslēgt no dzelzceļa zemes nodalījuma joslas, samazinot dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas.

2

Satiksmes ministrija dara zināmu, ka gadījumā, ja VAS "Latvijas dzelzceļš" veiks izmaiņas dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežās, Satiksmes ministrija ir gatava Zemes īpašumu nodot Finanšu ministrijas valdījumā, jo Zemes īpašuma piekritība būs konstatējama Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 8. panta sestajai daļai.

Ņemot vērā minēto un 2023.gada 30.maija sanāksmē, kurā piedalījās Satiksmes ministrijas, Ekonomikas ministrijas, VAS "Latvijas dzelzceļš" un SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" pārstāvji, diskutēto, lūdzam sniegt viedokli, vai ir atbalstāms VAS "Latvijas dzelzceļš" piedāvātais risinājums dzelzceļa zemes nodalījuma joslas robežas pārskatīšanai.

Pielikumā: VAS "Latvijas dzelzceļš" 2023.gada 14.marta elektroniski parakstīta vēstule Nr.DNP-6.4.16/51-2023 "Par informācijas sniegšanu".

Valsts sekretāre I.Stepanova

Kārkliņa, 67028037
Santa.Karklina@sam.gov.lv

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LVPAK
EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 97

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no
2008. gada 4.septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18.septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17.septembrim
datums

G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"