Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 25A

novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 1. aprīlis

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala
Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 25A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*8017 003 0016*	Vangažu pilsētas ZG nodalījums:	*100000596521*
Zemes platība:	*4 152 m²*	Zemes vienības kadastra apzīmējums:	*8017 003 0015*

Īpašnieks:

Īpašnieks:	*Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	*Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam – 0,0223 ha;* *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapskāliem – 0,0064 ha;* *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem – 0,0055 ha;* *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 0,0052 ha;* *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ja tā šķērso meža teritoriju – 0,003 ha;* *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0001 ha.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*01.04.2022.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 1. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts zemesgabala atsavināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 1. aprīlī ir **550 EUR** (pieci simti piecdesmit eiro),
tai skaitā mežaudzes tirgus vērtība ir **200 EUR** (divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:
SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 4

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 6

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 8

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE 8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 8

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 9

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 10

4. SLĒDZIENS 11

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 12

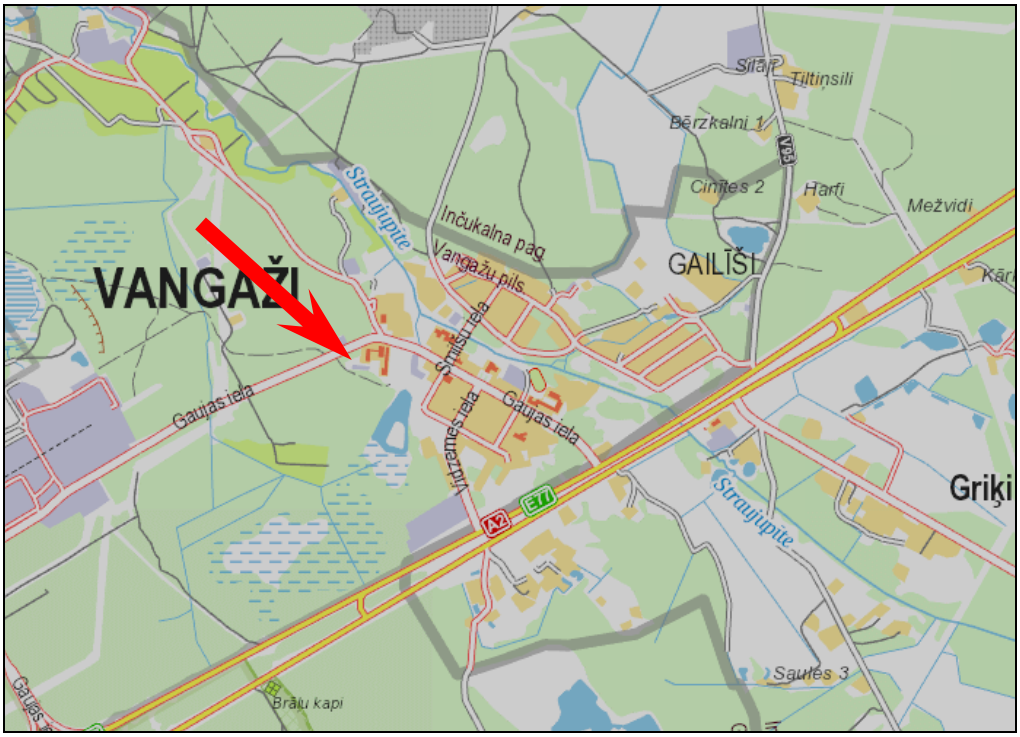
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 13

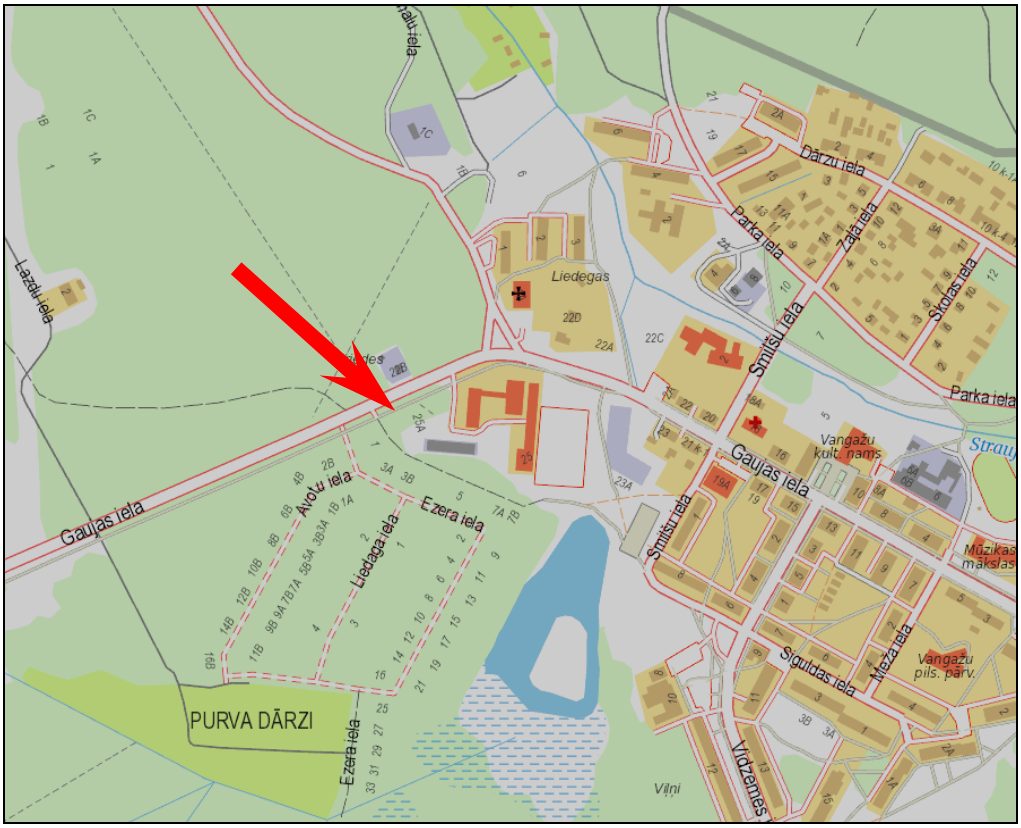
PIELIKUMI

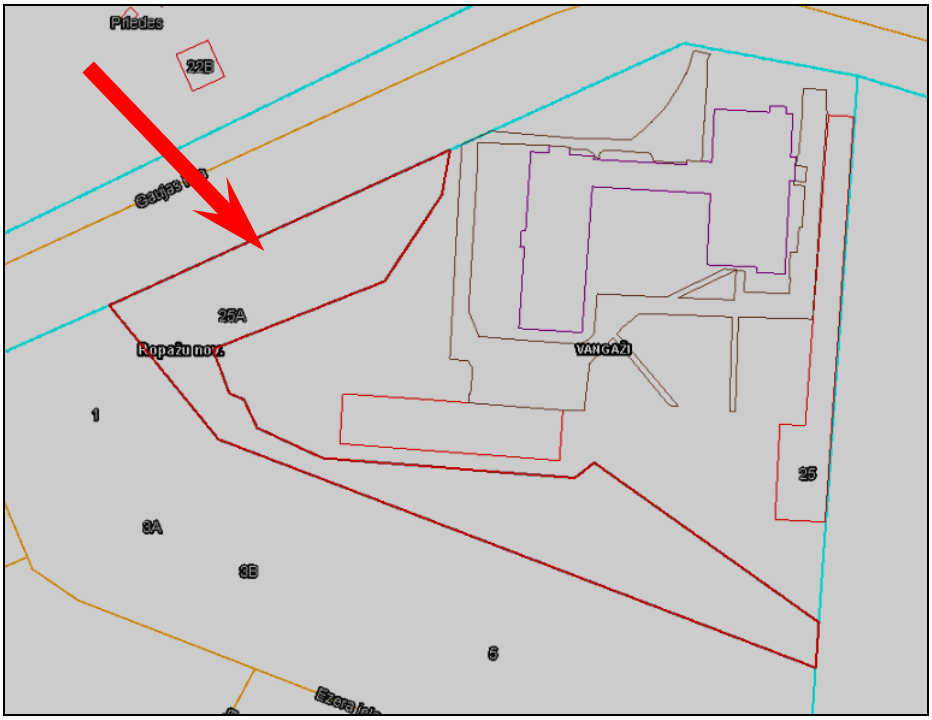
1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 1 lapa;
2. pielikums Zemes robežu, situācijas, apgrūtinājumu un apsekošanas plānu kopijas - 12 lapas;
3. pielikums Meža inventarizācijas dokumentācija - 17 lapas;
4. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 2 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

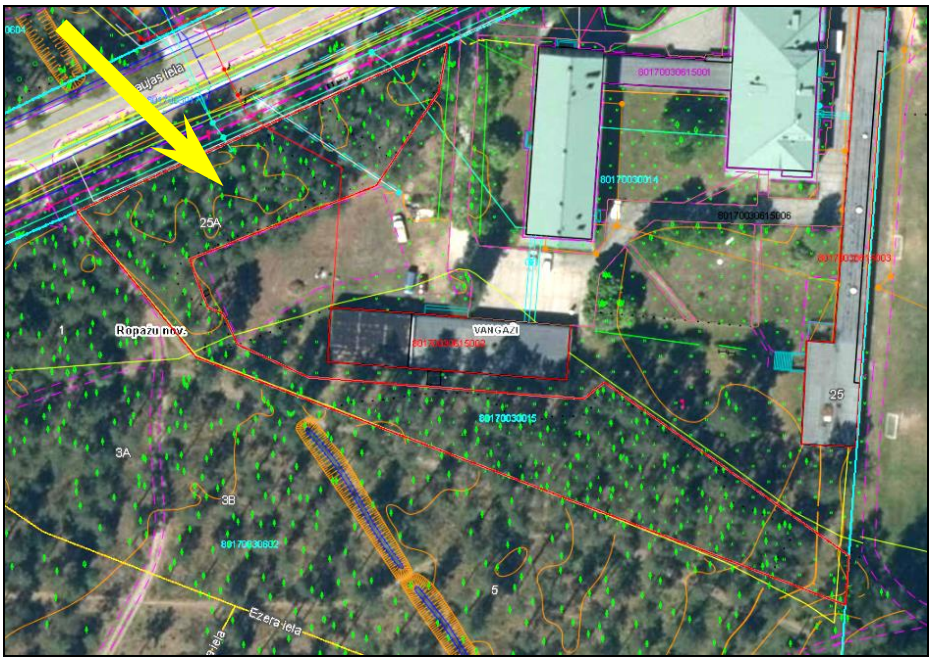
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS









1.2. Objekta atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Vangažu pilsētā, Gaujas ielas malā, teritorijā starp Gaujas ielu un Rīgas – Siguldas autoceļu. Attālums līdz Vangažu pilsētas centram ir aptuveni 500 m.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido publiskas un komerciālas nozīmes ēkas un mežaudze. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtne apzaļumota, vide ar līdzenu reljefu.

Piekļūšanai tieši pie īpašuma izmantojamā Gaujas iela ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša, visi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 500 m attālumā. Sabiedriskā transporta pieturvieta atrodas netālu no vērtējamā īpašuma. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

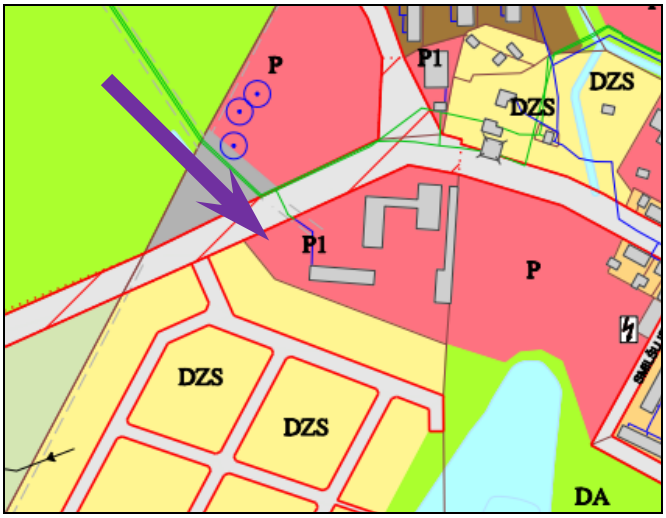
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

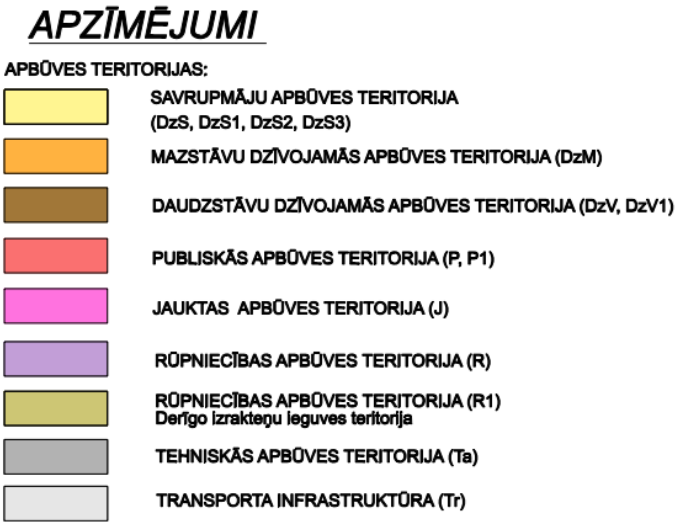
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	4 152 m^2;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	mežaudze;
labiekārtojums	nav;
nožogojums:	nav;
piebraucamā iela:	asfaltēta;
inženierkomunikācijas:	nav pievadītas, pie Gaujas ielas atrodas pilsētas inženierkomunikācijas;
apbūve:	nav.

Zemes gabals robežojas ar Gaujas ielu un citiem zemes gabaliem, teritorija ir daļēji kopta.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM





Saskaņā ar Vangažu pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P, P1).*

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)

272. **Publiskās apbūves teritorija (P)** nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir publiski pieejamu sabiedrisko iestāžu un komerciāla rakstura iestāžu un uzņēmumu apbūve.

273. Atļautā galvenā izmantošana:

273.1. sabiedrisko iestāžu apbūve - valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu, sabiedrisko organizāciju un biedrību ēku, sakaru un masu mediju iestāžu apbūve, reliģisko iestāžu ēku, muzeju un bibliotēku ēku apbūve, kultūras un sporta u.c. apbūve;

273.2. komerciestāžu apbūve:

273.2.1. finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve, tajā skaitā biznesa inkubators,

273.2.2. mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu ēku apbūve,

273.2.3. sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu apbūve,

273.2.4. viesnīcu, viesu māju, moteļu ēku apbūve u.c. tūrisma mītnes,

273.2.5. ar rekreāciju saistītas ēkas un būves, teritorijas labiekārtojuma būves;

273.2.6. sporta būves,

273.2.7. azartspēļu ēku apbūve (izņemot P-1), saskaņojot ar **Pašvaldību**;

273.2.8. slēgtas un atklātas autostāvvietas.

273.3. ugunsdzēsības depo;

273.4. multifunkcionāls objekts;

273.5. vieglās ražošanas uzņēmums, kas rada nebūtisku piesārņojumu, vairumtirdzniecības bāzes, saskaņojot ar **Pašvaldību.**

274. Atļautā palīgizmantošana:

274.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

274.2. saimniecības ēkas un palīgēkas;

274.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

274.4. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.

275. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība - pēc funkcionālās nepieciešamības.

276. Maksimālā apbūves intensitāte - 150%.

277. Minimālā brīvā zaļā teritorija:

277.1. 30%;

277.2. pirmskolas izglītības iestādei - ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību.

278. Ēku un būvju skaits uz zemes vienības: ievērojot atļautos apbūves rādītājus;

279. Apbūves maksimālais augstums:

279.1. 12 m, izņemot atsevišķus gadījums, kad ēkas augstuma palielināšana ir nepieciešama tās funkciju nodrošināšanai, saskaņojot ar **Pašvaldību**;

279.2. noteiktais apbūves maksimālais augstums neattiecas uz sakrālām būvēm, nosakāms un pamatojums detālplānojumā vai būvprojektā ar sabiedriskās apspriešanas procedūru.

280. Citi izmantošanas noteikumi:

280.1. jaunveidojamajās publiskās apbūves teritorijās jāveido publiski pieejama ārtelpa (apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi u.c.) vismaz 20% no teritorijas kopējās platības.

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***Tirgus vērtība** – 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.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc transformācijas ir zemes gabala daļas izmantošana publiskajai apbūvei saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie zemes tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar meža zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Vangažu novada teritorijā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē "Covid-19" pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērsts.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Latvijas Banka sagaida, ka pamatinflācija jeb inflācija, neietverot pārtikas un enerģijas cenas, 2022. gadā būs 4,1% pretstatā iepriekš prognozētajam 3,1%, 2023. gadā - 3,5% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,6%, bet 2024. gadā - 3,7% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,3%. Latvijas Banka samazinājusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognozi šim gadam no iepriekš lēstajiem 4,2% līdz 1,8%. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam no pērn decembrī prognozētajiem 4% līdz 3,2%. Savukārt 2024. gadā Latvijas IKP pieaugumu Latvijas Banka prognozē 4,1% apmērā pretstatā decembrī prognozētajiem 3,3%.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un Pierīgā. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Mazas platības mežaudzes zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Aktivitāte mazas platības meža zemes gabalu tirgū Ropažu novada Vangažos vērtējama kā zema. Mazus meža zemes gabalus pārdod ļoti reti. Šādu zemes gabalu (ar vērtību ietekmējošiem apgrūtinājumiem un neregulāru konfigurāciju) piedāvājumu cenu amplitūda vērtējamā īpašuma tuvumā ir no ~ 1 000 EUR/ha līdz 2 000 EUR/ha. Darījumi ar mazas platības meža zemes gabaliem (ar tirgus vērtību ietekmējošiem apgrūtinājumiem) vērtējamā zemesgabala tuvumā ir robežās no ~ 800 EUR/ha līdz ~ 1 500 EUR/ha.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- atrašanās vieta Vangažu pilsētā;
- pieejamas inženierkomunikācijas un sabiedriskais transports.

Negatīvie:
- zemes gabalam "izstiepta" un neregulāra konfigurācija.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem Ropažu novadā, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Tika izvēlēti salīdzināmie īpašumi ar neregulāru konfigurāciju, kuri atrodas vērtējamā Objekta tuvumā, publiskās apbūves teritorijās vai meža teritorijās, aprēķinu gaitā tika veiktas korekcijas par zemesgabala lietošanas mērķi, konfigurāciju un novietojumu.

Apkopojot informāciju par mazas platības meža zemes gabalu pārdošanu Ropažu novada mazpilsētās, vērtētāji ir konstatējuši, ka šādu zemesgabalu cenas atrodas aptuvenās robežās no 1 100 EUR/ha (minimālā) līdz 1 500 EUR/ha (maksimālā), vidējā raksturīgā cena sastāda aptuveni 1 300 EUR/ha. Ņemot vērā iepriekš minēto informāciju, tika secināts, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtība (iekļaujot mežaudzes vērtību) varētu būt aptuveni **550 EUR**. Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto meža inventarizācijas dokumentāciju, mežaudzes tirgus vērtība tika noteikta **200 EUR**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas.

Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 550**, tai skaitā mežaudzes tirgus vērtība ir **200 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 1. aprīlī ir **550 EUR** (pieci simti piecdesmit eiro),
tai skaitā mežaudzes tirgus vērtība ir **200 EUR** (divi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000596521

Kadastra numurs: 80170030016

Gaujas iela 25A, Vangaži, Inčukalna nov.

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80170030015).		4152 m²
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000515344. ***Žurn. Nr. 300005042061, lēmums 09.01.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2019.gada 2.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas 2014.gada 14.jūlija lēmums (žurnāla Nr. 300003669941) Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000515344. ***Žurn. Nr. 300005042061, lēmums 09.01.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane***		

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

Informācijas prasītājs: Dace Iļjenko. Pieprasījums izdarīts 15.01.2020. 11:01:41.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

uz 2 cauraukotām un aizzīmogotām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8017 003 0015

Adrese: Gaujas iela 25A, Vangaži, Inčukalna nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Inčukalna novada domes 2019.gada 19.jūnija lēmumu Nr.10, 10.§ "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu, adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu."

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8017 003 0615.

Robežas uzmērītas: 2019.gada 13.augustā

Plāna mērogs 1:1000

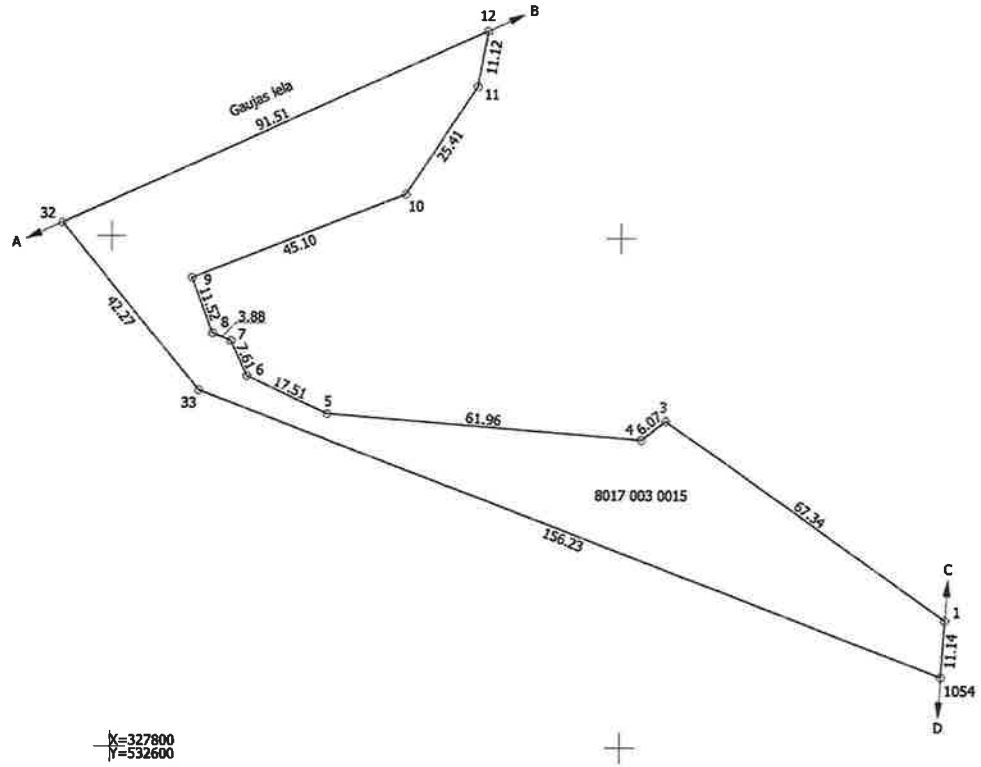
Zemes vienības platība: 0.4152 ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA M.Puriņa REĢISTRĒTS 14-10-2019 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS CENTRS

SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	09.09.2019
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	17-09-2019

Zemes vienība uzmērīta LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9996132

Zemes vienības izvietojuma shēma



2.lapa no 2
Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība 0.4152 ha

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 80170030170;
no B līdz C: 80170030014 - Gaujas iela 25;
no C līdz D: 80170030401 - Gaujas iela 23A;
no D līdz A: 80170030602.

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Raitis Beitāns	09.09.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

uz 2 caurauklotām un alzzīmogotām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8017 003 0015

Adrese: Gaujas iela 25A, Vangaži, Inčukalna nov.

Situācijas elementi uzmērīti: 2019.gada 13.augustā

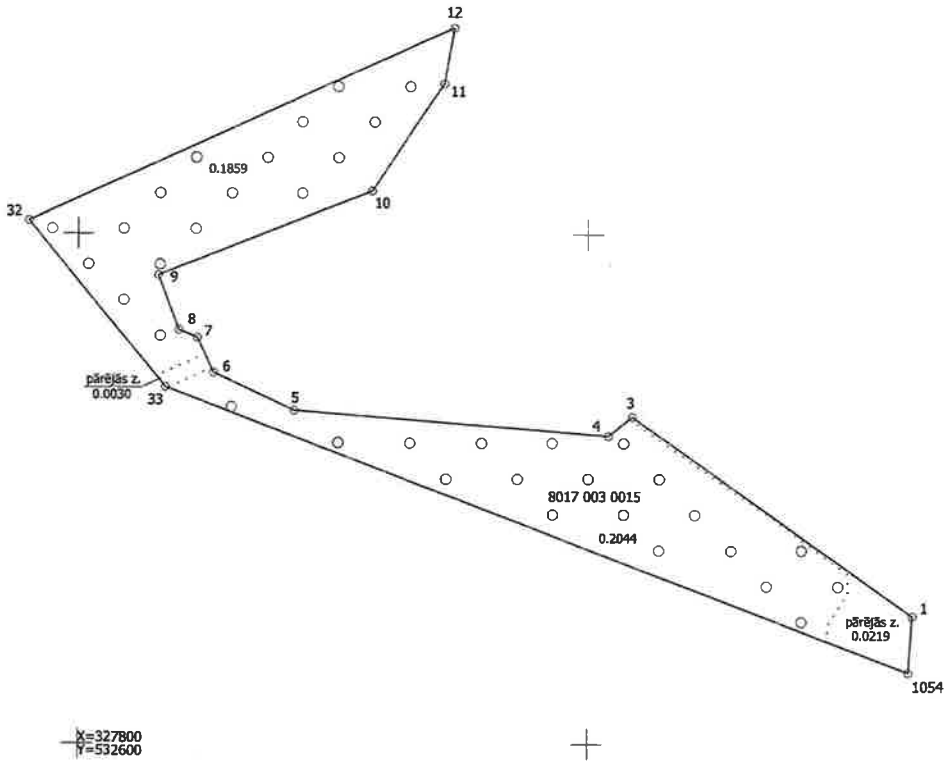
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.4152 ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA M. Puriņa REĢISTRĒTS 14-10-2019 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS CENTRS

SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	09.09.2019
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	17-09-2019

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Mežs	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.4152	-	-	-	-	-	0.3903	-	-	-	-	-	-	-	0.0249



2.lapa no 2
Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Raitis Beitāns	09.09.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz 3 cauraukotām un aizzīmogotām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8017 003 0015

Adrese: Gaujas iela 25A, Vangaži, Inčukalna nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0223 ha
2.	7312080702 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem - 0.0064 ha
3.	7312080102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem - 0.0055 ha
4.	7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0052 ha
5.	7312050202 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ja tā šķērso meža teritoriju - 0.0030 ha
6.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0001 ha

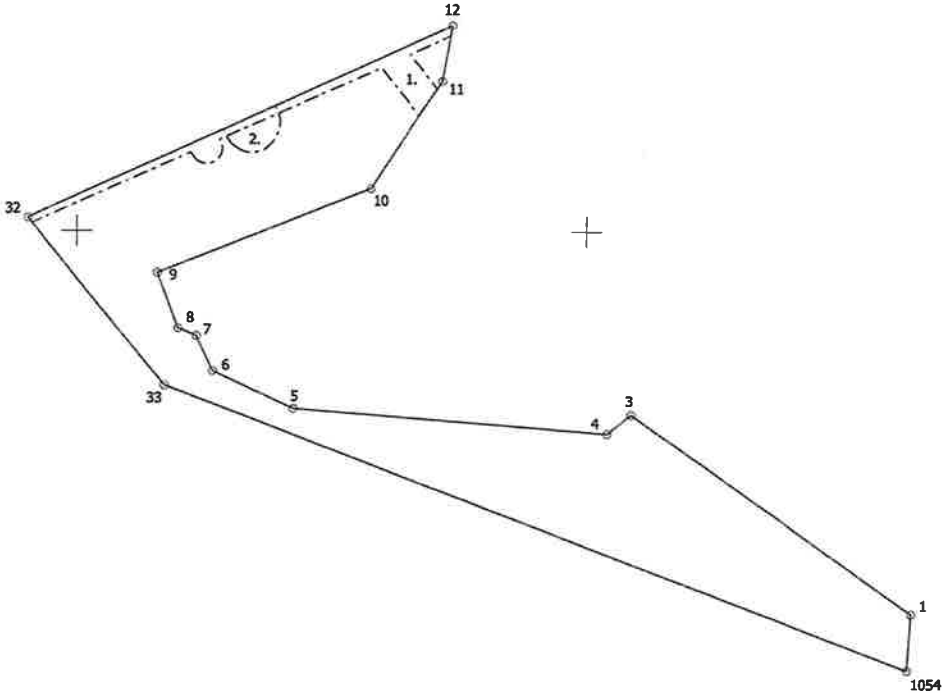
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2019. gada 9.septembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.4152 ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA M. Puriņa REĢISTRĒTS 14-10-2019 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS ...

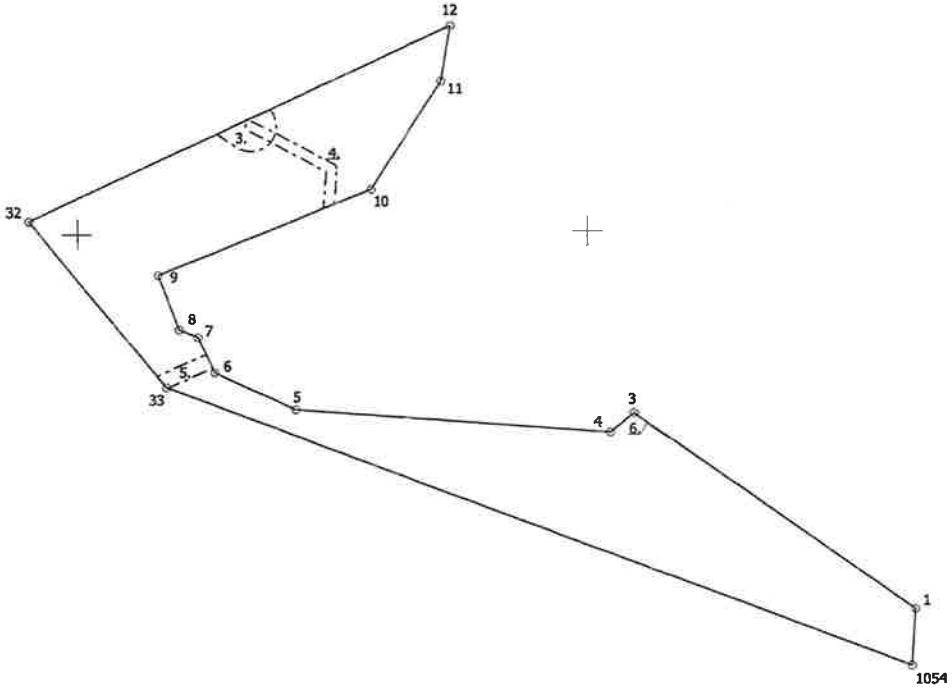
Saskaņoja: Inčukalna novada Zemes ierīkotāja	e-paraksts	Sintija Veinberga	12-09-2019
SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	09.09.2019
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	17-09-2019



X=327800
Y=532600

Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Raitis Beitāns	09.09.2019



X=327800
Y=532600

Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Raitis Beitāns	09.09.2019

Ropažu novads
Vangaži

Gaujas iela 25 a
(Kad. apzīm. 8017 003 0015)

Meža inventarizācija
no 2021. gada līdz 2040. gadam

DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI

SIA „AB Timber"
Zemitāna laukums 10-4
Rīga LV-1006, Latvija EU
Tālr. + 371 29 498 428
Fakss: + 371 67 55 23 73
www.abtimber.lv info@abtimber.lv

2021

Iesniegums meža inventarizācijas datu reģistrēšanai
Meža valsts reģistrā

1. Īpašums vai tiesiskais valdījums **Gaujas iela 25a, 80170030016**
(nosaukums un kadastra numurs)

2. Meža īpašnieks vai tiesiskais valdītājs **VAS „Valsts nekustamie īpašumi"**
(fiziskas personas vārds, uzvārds un personas kods

reģ.Nr. 40003294758
vai juridiskas personas nosaukums un reģistrācijas numurs)

Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
(fiziskas personas deklarētā adrese vai juridiskas personas juridiskā adrese)

(e-pasta adrese)

3.Zemes vienība, kurā veikta inventarizācija

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
80170030015	0.39	0.39

4. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas aktuālā kadastra teksta un aktuālās kadastra kartes datu saņemšanas datums 03.01.22.

5. Valsts meža dienesta struktūrvienība **Rīgas reģionālā VM , Inčukalna N**
(virsmežniecība, virsmežniecības nodaļa)

6. Meža inventarizācijas veicējs **Oskars Suveizda**
(vārds, uzvārds, paraksts)

B-15
(sertifikāta numurs)

7. Inventarizācijas lietas sagatavošanas datums 2022.gada 03.janvārī

8. Lūdzu reģistrēt Meža valsts reģistrā meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja

VAS „Valsts nekustamie īpašumi", reģ.Nr. 40003294758
(fiziskas personas vārds, uzvārds vai juridiskas personas nosaukums un reģistrācijas numurs)

meža inventarizācijas datus **Gaujas iela 25a, 80170030015**
(īpašuma vai tiesiskā valdījuma nosaukums un zemes vienību kadastra numuri)

Iesniegtie pielikumi (vajadzīgo atzīmēt ar X):

- [ ] paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām (7.pielikums), ja meža inventarizācijas veicējs ir konstatējis, ka zemes lietošanas veida "mežs" faktiskā platība inventarizējamās zemes vienībā vairāk nekā par 10 procentiem atšķiras no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem
- [ ] elektronisko datu datnes (var nepievienot, ja meža inventarizācijas veicējs tās ir nosūtījis Valsts meža dienestam atbilstoši noteikumu 26. punktam)
- [ ] pilnvara, ja iesniegumu iesniedz meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja pilnvarota persona
- [ ] akta kopija par robežu neatbilstību, ja zemes vienībai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas kadastra teksta datos ir reģistrēta atzīme par zemes robežu neatbilstību

Esmu informēts, ka, pamatojoties uz meža inventarizācijas datiem, pēc paziņojuma par zemes lietošanas veida izmaiņām (7.pielikums) iesniegšanas Valsts zemes dienestā tiks aktualizētas zemes lietošanas veidu platības Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

20.01.2022.
(datums)

DACE ĪLJENKO
(meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja vārds, uzvārds)
SASKAŅĀ AR 24.11.2021. Nr. 2021/160

(paraksts)

VALSTS MEŽA DIENESTA EKSEMPLĀRS
jāiesniedz mežniecībā 6 mēnešu laikā no izgatavošanas datuma!

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)	Valdošā koku suga				Mežaudze				Inventarizācijas gads
Numurs	Platība (ha)	Meža zemes veids meža apsaimniekošanā	Meža tips		Bonitāte	Vidējais augstums	Vidējais caurmērs	Vecums	Biezība	Šķērslaukums m²/ha	Koku skaits gab/ha	Krāja m³/ha	

Gaujas iela 25 a **Vangaži**

1. kvartāls zemes vienība - **80170030015**

1	0.19	Mežaudze	Ln	10P96	I	27	30	96	8	28	340	2022
				koki zem 5% B72(1)E72(2)								
				Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās/								
2	0.20	Mežaudze	Ln	10P96	I	27	30	96	7	27	328	2022
				Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās/								

0.39

0.39 ha

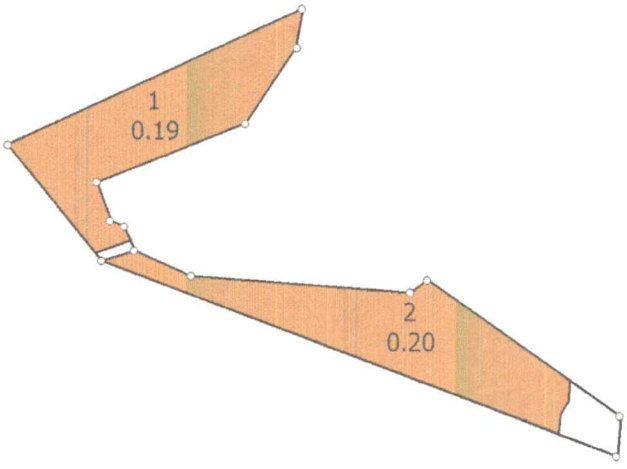
Ropažu novads
Vangaži
Gaujas iela 25a

mežaudžu plāns

MĒROGS **1:5000**

1 kv

8017 003 0015



APZĪMES

	JAUNAUDZE	VID. VEC.	BRIEDSTAUDZE	PIEAUG. UN -
PRIEDE				
EGLE				
BĒRZS				
MELNALKSNIS				
APSE				
BALTALKSNIS				
OZOLS				
OSIS				
LIEPA				
LAPEGLE				
GOBA				

DEGUMS
IZNĪKUSI AUDZE
VĒJGĀZE
IZCIRTUMS
VIRSĀJS
SMILTĀJS
PĀRPLŪSTOŠS KLAJUMS
PURVS
AUDZES UZ MITRĀM AUGSNĒM
SĒKLU PLANTĀCIJA, KOKAUDZĒTAVA
ŪDENSKRĀTUVE
LAUCE
TĪRUMS
PLAVA
GANĪBA
PAGALMS
KARJERS

AB Timber
DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI
www.abtimber.lv Tel. 29 498 428

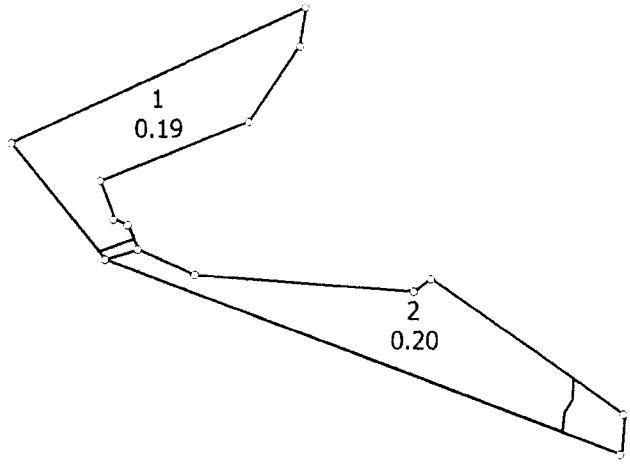
Ropažu novads
Vangaži
Gaujas iela 25a

meža zemju plāns

MĒROGS **1:5000**

1 kv

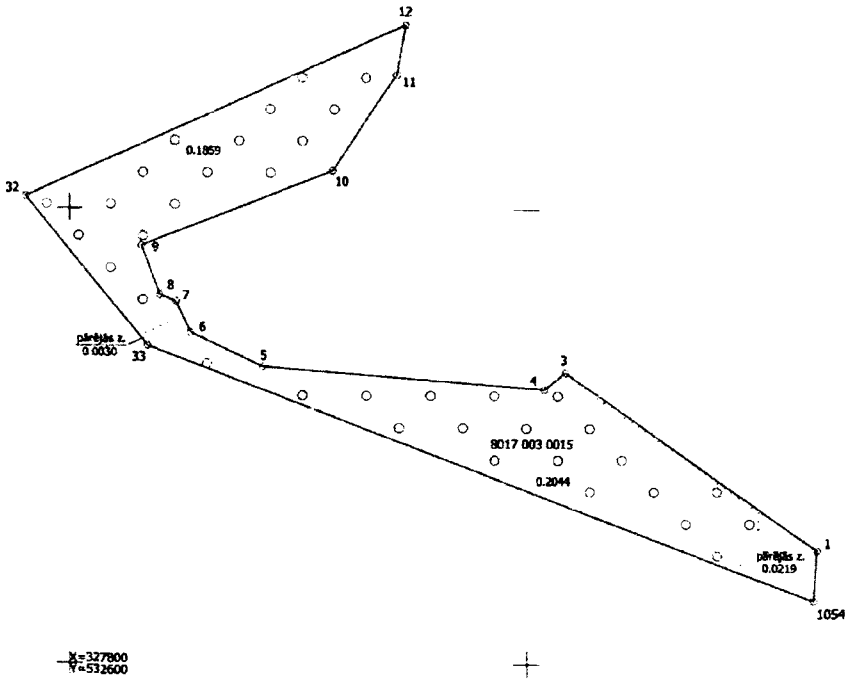
8017 003 0015



AB Timber
DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI
www.abtimber.lv **Tel. 29 498 428**

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ					Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Mežā				zem ūdeņiem	zem virsūdeņiem			
0.4152	-	-	-	-	-	0.3903	-	-	-	-	-	-	-	0.0249



2.lapa no 2

Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raitis Beitāns 09.09.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

uz 2 caurauklotām un alzzīmogotām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8017 003 0015

Adrese: Gaujas iela 25A, Vangaži, Inčukalna nov.

Situācijas elementi uzmēriti: 2019.gada 13.augustā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.4152 ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA M. Puriņa REĢISTRĒTS 14-10-2019 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS

SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	09.09.2019
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Ijjenko	17-09-2019

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80170030016	-	239	100000596521	Vangaži, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1052
Kopplatība:	0.4152
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1041 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80170030015	1/1	239	Gaujas iela 25A, Vangaži, Ropažu nov., LV-2136

Kadastrālā vērtība (EUR):	239
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4152
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4152
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:	0.3903
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:	0.0249

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.4152	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.09.2019	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0223	ha
2	09.09.2019	7312080702	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem	0.0064	ha
3	09.09.2019	7312080102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem	0.0055	ha
4	09.09.2019	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0052	ha
5	09.09.2019	7312050202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ja tā šķērso meža teritoriju	0.0030	ha
6	09.09.2019	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	80170030016	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vangažu pilsētas zemesgrāmata	09.01.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.09.2019	-	LR Finanšu ministrija;p.p. Iljenko Dace
Situācijas plāns	09.09.2019	-	Sertificēts mērnieks Raitis Beitāns
Zemes robežu plāns	09.09.2019	-	Sertificēts mērnieks Raitis Beitāns
Apgrūtinājumu plāns	09.09.2019	-	Sertificēts mērnieks Raitis Beitāns
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	13.08.2019	-	Sertificēts mērnieks Raitis Beitāns
Robežas noteikšanas akts	13.08.2019	-	Sertificēts mērnieks Raitis Beitāns
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	19.06.2019	10.10	Inčukalna novada dome

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